

DÉCISION 2020/66



OBJET: Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle AV n° 694 située au 2 rue des Bardes à Saint-Laurent-de-la-Salanque suite à adjudication par substitution à l'adjudicataire

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.210-1 alinéa 2, et R.213-5;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L.302-9-1;

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc-Roussillon modifié par le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences, puis par décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le préfet de Région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil de communauté de la Communauté urbaine (CU) Perpignan Méditerranée Métropole en date du 30 mars 2017 ;

Vu la délibération du conseil de communauté de la CU Perpignan Méditerranée Métropole en date du 26 juin 2017, transmise en préfecture le 27 juillet 2017, actualisant un droit de préemption urbain (DPU) sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM SVHC 2017353-003 du 19 décembre 2017 portant constat de carence, conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque ;

Vu la convention cadre signée le 29 mars 2018 entre l'EPF d'Occitanie et le représentant de l'État dans le département des Pyrénées-Orientales, portant définition des principes de délégation du droit de préemption à l'EPF d'Occitanie sur les communes faisant l'objet d'un arrêté portant constat de carence ;

Vu la convention opérationnelle quadripartite signée le 18 septembre 2018 entre le représentant de l'État dans le département des Pyrénées-Orientales, la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque, la CU Perpignan Méditerranée Métropole et l'EPF d'Occitanie, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise œuvre du droit de préemption sur la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque;

Vu l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM SVHC 2018-270-0001 du 27 septembre 2018 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme ;



DÉCISION 2020/66

Vu la déclaration du greffe du Tribunal judiciaire de Perpignan, reçue en mairie de Saint-Laurent-de-la-Salanque le 30 décembre 2019, l'informant de la vente par voie d'adjudication le 24 juillet 2020, avec une mise à prix fixée à trente-six mille six cents euros (36 600 €), d'une maison d'habitation édifiée sur la parcelle cadastrée AV n° 694 d' une contenance de 84 m² au sol, sise 2 rue des Bardes à Saint-Laurent-de-la-Salanque ;

Vu le jugement d'adjudication du Tribunal judiciaire de Perpignan en date du 24 juillet 2020, constatant la dernière enchère relative à la parcelle précitée au montant de quatre-vingt-six mille euros (86 000 €) ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2020-66180VO791 en date du 10 août 2020 ;

Considérant que la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque, présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 8,19 % au 1^{er} janvier 2017, et que le bilan triennal pour la période 2014-2016 ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif incombant à la commune que de 73,44 %, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 19 décembre 2017 ;

Considérant que, en application des conventions cadre et opérationnelle susvisées, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2017-2019 ;

Considérant que, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre les dits objectifs, le préfet du département des Pyrénées-Orientales, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque, sur les biens bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, a délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 27 septembre 2018 ;

Considérant, par ailleurs, qu'une convention opérationnelle, intitulée « Îlot Alma » signée en date du 18 juin 2018 avec la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque et la CU Perpignan Méditerranée Métropole, dont l'objet est de réaliser une opération de logements locatifs sociaux sur ledit îlot foncier et que cet îlot jouxte la parcelle bâtie, objet de la présente décision de préemption ;

Considérant que la parcelle cadastrée AV n° 694, située en zone UA du PLU, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de l'adjudication, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

<u>Article 1</u>: De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain et substitution au prix de la dernière enchère, de la parcelle batie cadastrée AV n° 694 sise 2 rue des Bardes à Saint-Laurent-de-la-Salanque, d'une contenance de 84 m² au sol.



DÉCISION 2020/66

Article 2: Précise que le prix net d'acquisition de la parcelle, occupée par la propriétaire, est de quatre-vingt-six mille euros (86 000 €), soit le prix de la dernière enchère visée dans le jugement sus-référencé, hors frais de procédure et émoluments ; ledit prix sera réglé à maître Harald KNOEPFFLER, membre de la SCP Vial − Pech de Laclause − Escale − Knoepffler − Huot − Piret − Joubes, avocat poursuivant inscrit au barreau des Pyrénées-Orientales qui en accusera réception.

<u>Article 3</u>: D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision :

au **greffe** du **Tribunal judiciaire de Perpignan** 6 place François Arago 66000 Perpignan

à Maître Harald KNOEPFFLER, avocat poursuivant SCP Vial - Pech de Laclause - Escale - Knoepffler - Huot - Piret - Joubes 14 boulevard Wilson BP 80531 66005 Perpignan cedex

à Maître Bernard VIAL, avocat adjudicataire SCP Vial – Pech de Laclause – Escale – Knoepffler – Huot – Piret – Joubes 14 boulevard Wilson BP 80531 66005 Perpignan cedex

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5: La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le Tribunal administratif de Montpellier, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

À Montpellier, le

1 8 AOUT 2020

Le Directeur général adjoint de l'El'E d'Occitanie

Georges BORRAS

