

## DÉCISION 2020/74

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles BA 120 et BA 119 sises 13 et 15 rue de l'Ancienne Poste à Sainte-Marie la Mer (66470) aux prix et conditions fixés dans la DIA n° 95 en application de l'article R.213-8 b) du Code de l'urbanisme**

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

**Vu** le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-8 et 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 municipal de la commune de Sainte-Marie la Mer en date du 18 décembre 2012 modifié par délibération du 6 février 2020 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, approuvée par délibération du 18 décembre 2012 ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département des Pyrénées Orientales n°DDTM SVHC 2017353-002 du 19 décembre 2017 portant constat de carence et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Sainte-Marie la Mer ;

**Vu** la convention cadre signée le 29 mars 2018 entre l'EPF d'Occitanie et le représentant de l'Etat dans le département 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 10 septembre 2018 entre le représentant de l'Etat dans le département des Pyrénées Orientales, la commune de Sainte-Marie-la-Mer, 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 Sainte-Marie-la-Mer ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département des Pyrénées Orientales n° DDTM SVHC 2018-270-0002 du 27 septembre 2018 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Sainte-Marie-la-Mer ;

## DÉCISION 2020/74

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Sainte-Marie la Mer le 7 juillet 2020 par laquelle maître Rodolphe REMARK, notaire associé, SCP de notaires FABRE ET REMARK sis 1 rue Pierre et Marie Curie, 66000 Rivesaltes, agissant au nom et pour le compte de monsieur Jean-Louis ROLLAND et de monsieur Rémy ROLLAND a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder, sous forme de vente amiable au prix de 78 000 € (soixante-dix-huit mille euros) comprenant une commission d'agence de 5 000 € TTC (cinq mille euros TTC) à la charge du vendeur, les parcelles bâties cadastrées BA n° 120 et BA n° 119 sises 13 et 15 rue de l'Ancienne Poste d'une contenance respective de 61 m<sup>2</sup> et 47 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication des documents, adressée par l'EPF d'Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception reçue par le notaire le 1<sup>er</sup> septembre 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 4 septembre 2020, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** l'avis de la Direction immobilière de l'État (DIE) n°2020-66182V 0881 du 25 septembre 2020 ;

**Considérant** que la commune de Sainte-Marie la Mer, présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 3,94 % au 1er 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 35,9 %, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 19 décembre 2017 ;

**Considérant** qu'en application des conventions cadre et opérationnelle susvisées, une mission d'acquisition foncière a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Sainte-Marie la Mer 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 Sainte-Marie la Mer, 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** que les parcelles bâties cadastrées BA n° 120 et BA n° 119 situées en zone UA du PLU, font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles ont vocation à permettre une opération d'environ 4 logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que la commune envisage la réalisation de ces dits logements et qu'en assurant la création de logements locatifs sociaux sur les immeubles préemptés, l'opération projetée permettra de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

**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 la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

## DÉCISION 2020/74

**La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :**

**Article 1 :** De se porter acquéreur, par exercice du droit de préemption urbain, des parcelles cadastrées BA n° 120 et BA n° 119 sises 13 et 15 rue de l'Ancienne Poste, sur la commune de Sainte-Marie La Mer.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 78 000 € (soixante-dix-huit mille euros), incluant une commission d'agence de 5 000 € TTC (cinq mille euros TTC) à la charge du vendeur, tel que prévu dans la DIA.

**Article 3 :** D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

**Article 4 :** De notifier la présente décision à :

**Me Rodolphe REMARK**, notaire associé  
SCP FABRE et REMARK  
1 rue Pierre et Marie Curie  
66600 Rivesaltes

**M. Jean-Louis ROLLAND** (propriétaire indivis)  
18 chemin de Canet  
66470 Sainte-Marie la Mer

**M. Remy ROLLAND** (propriétaire indivis)  
12 rue Henri Poincaré  
66250 Saint Laurent de la Salanque

**M. et Mme Mohamed MEHANDA** (acquéreurs)  
5 ter boulevard de Bretagne  
44130 Blain

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 **28 SEP. 2020**

**La Directrice générale  
de l'EPF d'Occitanie**

  
**Sophie LAFENÊTRE**