

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AI n°279 située sur la commune de Canet-en-Roussillon aux prix et conditions fixés dans la DIA 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 général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-9 ;

**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 Canet-en-Roussillon en date du 11 octobre 2007 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, modifiée par délibération du 14 décembre 2007 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2015253-0001 en date du 10 septembre 2015 portant extension des compétences, notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire et PLU, ainsi qu'actualisation des statuts de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2015358-0001 du 24 décembre 2015 portant transformation de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée en Communauté urbaine avec actualisation de ses statuts ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2018144-0001 du 24 mai 2018 portant actualisation des statuts de la Communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole ;

**Vu** les délibérations des 24 avril 2014, 21 septembre 2015, 1er février 2016, 22 mai 2017, 15 février 2018, 25 juin 2018 et du 06 février 2020, par lesquelles le conseil de communauté a consenti au président un ensemble de délégations et, notamment, déléguant à ce dernier l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme ainsi que la faculté de déléguer ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

**Vu** la convention opérationnelle « Canet-en-Roussillon » signée le 28 novembre 2019 entre l'EPF d'Occitanie, Perpignan Méditerranée Métropole, la commune de Canet-en-Roussillon et l'Office Public de l'Habitat Perpignan Méditerranée, transmise à la préfecture de la Région Occitanie en date du 29 novembre 2019 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Canet-en-Roussillon le 3 décembre 2020 par laquelle maître Nicolas RIBOT, notaire associé, sis 110 rue André Chouraqui, 66000 Perpignan, agissant au nom et pour le compte du vendeur, la SCI MAEC, représentée par mesdames Corinne FAVARON et Patricia GIBERT, gérantes, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de trois cent cinquante-cinq mille euros (355 000 €), la parcelle cadastrée AI n° 279 sise 15 avenue de Sainte Marie à Canet-en-Roussillon, d'une contenance 120 m<sup>2</sup> ;

**Vu** l'arrêté du président de Perpignan Méditerranée Métropole, en date du 17 décembre 2020 n° A/2020/133, reçu en préfecture le 17 décembre 2020, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et de visite du bien, 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 6 janvier 2021 et par le propriétaire le 9 janvier 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le courriel de transmission par le notaire des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents et de visite du bien, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 6 janvier 2021, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 21 janvier 2021, date de la visite du bien ;

**Vu** l'avis de la Direction immobilière de l'État (DIE) n° 2020-66037V 1364 en date du 2 février 2021 ;

**Considérant** que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Plaine du Roussillon, approuvé le 13 novembre 2013, doit permettre aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement et que les documents d'urbanisme, les opérations d'aménagement, les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains et les décisions des commissions départementales d'équipement commercial, doivent être compatibles avec les orientations du SCoT ;

**Considérant** que le SCoT Plaine du Roussillon, approuvé le 13 novembre 2013, préconise la production d'une offre en logements plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale, et qu'il impose à l'ensemble des communes de plus de 3 500 habitants un objectif global de 20 % de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales ;

**Considérant** que le PLU de la commune de Canet-en-Roussillon impose, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs devant obligatoirement comprendre un pourcentage minimal de logements sociaux pour tous nouveaux programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, étant précisé que le bien objet de la DIA est compris dans un de ces secteurs ;

**Considérant** que la commune de Canet-en-Roussillon comptant 12 436 habitants (INSEE 2018), membre de la Communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole, est soumise à l'article 55 de la loi SRU imposant un taux de 20 % de logements sociaux sur son territoire ;

**Considérant** que la commune de Canet-en-Roussillon avait fait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence en date du 12 décembre 2014 faute d'atteinte de l'objectif de production de logements locatifs sociaux pendant la période triennale 2011-2013 ;

**Considérant** que la commune de Canet-en-Roussillon comptait, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 565 logements locatifs sociaux (LLS) sur 7 954 résidences principales soit un taux de LLS de 7,1 % ;

**Considérant** que la commune de Canet-en-Roussillon avait un objectif de réalisation de 213 logements locatifs sociaux sur la période triennale 2017-2019 et qu'elle en a produit 176, soit un taux d'atteinte de l'objectif triennal de 83 % ;

**Considérant** que, malgré les efforts de la commune de Canet-en-Roussillon dans la recherche de solutions pour produire du logement locatif social, le déficit en logements locatifs sociaux est encore de 1025 logements manquants à ce jour ;

**Considérant** que la demande en logement locatif social reste forte et généralisée ;

**Considérant** la signature d'une convention opérationnelle le 28 novembre 2019 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Canet-en-Roussillon, la Communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole et l'Office Public de l'Habitat Perpignan Méditerranée, par laquelle l'EPF d'Occitanie s'est vu confier une mission d'acquisitions foncières en vue de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux sur les secteurs de la commune, identifiés au PLU, devant obligatoirement comprendre un pourcentage minimal de logements sociaux pour tous nouveaux programmes de logements ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée AI n°279 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de trois logements locatifs sociaux et d'un commerce en RDC ;

**Considérant** l'intérêt manifesté par l'Office Public de l'Habitat Perpignan Méditerranée, par une délibération en date du 26 janvier 2021, à réaliser une opération de 3 logements locatifs sociaux et un commerce ;

**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 ;

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

**Article 1 :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée AI 279 sise 15 avenue de Sainte-Marie à Canet-en-Roussillon.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 355 000 € (trois cent cinquante-cinq mille euros) tel que prévu dans la DIA.

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

## DÉCISION 2021/05

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

**Maître Nicolas RIBOT**

Notaire associé

Office notarial RIBOT-ESTEVE-JEANJEAN-MARTY-ARNAUDIES

110 rue André Chouraqui – BP 30303

66003 Perpignan cedex

**La SCI MAEC**

Mme Corinne **FAVARON** et Mme Patricia **GIBERT**, gérantes

46 rue du Printemps

66410 Villelongue de la Salanque

**Monsieur Stéphane BART**

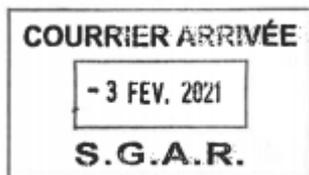
55 rue de l'Abbaye

92160 Antony

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 **03 FEV. 2021**



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie



Georges BORRAS