

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées AY n°74, 77 et 78 de la commune d'Elne 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.2122-22-15° ;

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 le 28 juillet 2005, mis à jour le 7 mars 2006, le 18 février 2013, modifié le 26 octobre 2006, le 30 juillet 2008, le 27 octobre 2010 (modification simplifiée 1), le 2 mars 2011 (modification simplifiée 2), le 13 avril 2011, le 3 août 2011, le 25 juillet 2012, le 11 mars 2014, le 22 juillet 2015 (modification simplifiée 3), le 15 décembre 2015 (modification simplifiée 4), le 20 juillet 2016 (modifications n° 7 et 8), le 5 juin 2019 (modification simplifiée 5), le 11 décembre 2019 (modification simplifiée 6), révisé le 26 octobre 2006, le 20 décembre 2007 et le 31 juillet 2008 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2006 instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 avril 2021 autorisant le maire à exercer au nom de la commune les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire ; et notamment d'exercer le droit de préemption sur les zones urbaines UA et UB ainsi que sur la zone d'urbanisation future 1 AU, délimitées dans le PLU, et à déléguer l'exercice de ses droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au 1^{er} alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la décision du maire de la commune d'Elne, reçue en préfecture des Pyrénées-Orientales le 13 juillet 2021, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ; dans le cadre de la vente des parcelles AY 74, 77 et 78, objets de la déclaration d'intention d'aliéner visée ci-dessous ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 10 mai 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la commune d'Elne, transmise au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 11 mai 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie d'ELNE le 11 mai 2021, par laquelle maître Catherine DULAC-GOURGOUILLAT, Notaire associée, SCP SEDANO, DELCLOS, DULAC-GOURGOUILLAT, sise 1210 avenue Eole Tecnosud 2 à PERPIGNAN (66026), agissant au nom et pour le compte de monsieur René PLANAS, madame Jeannine PLANAS, monsieur Michel PLANAS et monsieur Georges PLANAS, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable, au prix de soixante mille euros (60 000 €) le bien n°1, au prix de soixante-dix mille euros (70 000 €) le bien n°2 comprenant une commission d'agence de sept mille sept cent cinquante euros (7 750 €) à la charge du vendeur ; le bien n°1 correspondant à la parcelle cadastrée AY n°74 d'une contenance de 58 m² ; le bien n°2 correspondant aux parcelles cadastrées AY n°77 et 78 d'une contenance respective de 59 m² et 43 m² ; les parcelles AY n°74, 77 et 78 étant situées respectivement aux 21, 23 et 25 rue Camille Aliès, 66200 Elne ;

Vu la demande unique de communication des documents et de visite, adressée par la commune d'Elne en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception reçue par les propriétaires le 26 juin 2021 et par le notaire le 28 juin 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par la commune d'Elne le 1^{er} juillet 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 de visite du bien le 13 juillet 2021, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité ;

Considérant que la commune d'Elne est située dans le SCoT « Littoral Sud » approuvé le 2 mars 2020 et entré en vigueur le 18 août 2020, au sein duquel la ville a été reconnue en tant que pôle structurant avec un objectif global de production de logements, fixé à 556 au 31 décembre 2028 ; ce document stipule qu'afin de répondre aux besoins démographiques, la création de logements doit être prioritairement développée dans le tissu existant, en recherchant de nouvelles disponibilités par le renouvellement de quartiers vétustes et par la reconquête de logements vacants de longue durée ou de locaux à usages autres qu'habitation ;

Considérant que la commune d'Elne est située dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes « Albères Côte Vermeille Illibéris » approuvé le 1^{er} février 2016 dont l'une des ambitions est de requalifier le parc existant ; ce PLH en cours de renouvellement fixe pour objectif, à l'horizon 2027, une production de plus ou moins 775 logements avec un objectif de réinvestissement urbain localisé spécifiquement en centre ancien ou sur bâti existant fixé à 25 % (engagement PLH2, 2021-2027) ;

Considérant que la commune d'Elne a approuvé le 28 juillet 2005 son PLU, réalisé sur la base d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixant, dans son orientation n°2, l'amélioration de la qualité de vie des habitants au cœur ancien et la relance de l'habitat permanent ; cette orientation se décline autour de mesures telles que l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) en tant que de besoin ;

Considérant que les études urbaines, réalisées par le bureau d'études Urbanis en 2017 sur la commune, démontrent que l'urbanisation de ces dernières années, notamment au-delà de l'avenue Narcisse Planas vers le Nord, a eu pour effet de fragiliser le centre ancien et en particulier la ville basse aujourd'hui très abimée et de plus en plus désertée de ses habitants ;

il en résulte un nombre important de bâtisses vacantes qui se dégradent du fait de l'absence d'entretien ; l'ensemble des difficultés qui se concentre dans le centre historique a amené la commune à entrer dans la géographie prioritaire de la politique de la Ville avec la signature d'un contrat de ville 2015-2020, prorogé jusqu'au 31 décembre 2022, reprenant les conclusions de ces études et fixant pour objectif la réduction des écarts de développement et l'amélioration des conditions de vie des habitants de ce quartier défavorisé au sein du pilier de renouvellement urbain ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle « Commune d'Elné - centre ancien et multisites », visée plus haut, confie notamment à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières visant la réalisation d'opérations d'aménagement à dominante de logement comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que, à l'occasion de la signature de la convention pré-opérationnelle avec l'EPF Occitanie, ont été exposés les éléments ci-dessus ainsi que la nécessité de reconquérir plus particulièrement la ville basse où se concentrent plus particulièrement la vétusté et l'insalubrité, et où il apparaît nécessaire de reconquérir le bâti le long des rues circulantes et à proximité d'équipements publics moteurs ;

Considérant que les biens objets de la présente préemption sont compris dans le périmètre de la convention pré-opérationnelle précitée et sont idéalement situés en ville- basse à proximité immédiate d'un équipement récemment rénové et aujourd'hui dénommé « Maison de Projet », seul équipement ouvert à la population dans ce secteur dégradé ; ancien atelier artisanal abandonné depuis plusieurs années, sa reconversion représente un potentiel pour l'aide à la reconquête de la ville-basse ;

Considérant les études menées par les bailleurs sociaux Office Public 66 et Marcou Habitat pour la réalisation d'un projet d'environ 3 logements locatifs sociaux ;

Considérant que ledit projet de création de 3 logements locatifs sociaux 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, des parcelles cadastrées AY n°74, 77 et 78 sises sur la commune d'Elné.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 130 000 € (cent trente mille euros), 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 :

Maître Catherine DULAC-GOURGOUILLAT
Notaire associée
SCP SEDANO, DELCLOS, DULAC-GOURGOUILLAT
1210 avenue Eole Tecnosud 2
66026 PERPIGNAN

Monsieur René PLANAS
46 Vieux Chemin de Saint Cyprien
66200 ELNE

Monsieur Michel PLANAS
15 boulevard du 8 mai 1945
66200 ELNE

Monsieur Georges PLANAS
16 impasse Louisa Paulin
31200 Toulouse

Madame Jeannine PLANAS
26 rue de la Guette
34470 PEROLS

SAS IMMO
M. Marc BASSO, Président
1499 avenue du Languedoc
66000 Perpignan

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet www.telerecours.fr. 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 **27 JUL. 2021**



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie



Georges BORRAS