

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AZ n°232 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 27 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 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 en date du 22 juillet 2021, reçue en préfecture des Pyrénées-Orientales le 23 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 de la parcelle AZ n°232 objet de la déclaration d'intention d'aliéner visée ci-dessous ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Centre ancien et multisites » signée le 10 mai 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la commune d'Elne ; transmise en préfecture de Région Occitanie en date du 11 mai 2021 ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en mairie d'Elne le 3 juin 2021 par laquelle maître Jean-Philippe CALDERON, notaire associé, SCP AMIGUES, CALDERON, sise 3 boulevard Voltaire à Elne (66200), agissant au nom et pour le compte de monsieur Fernand JONCA et madame Martine JONCA épouse VINAS, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder sous forme de vente amiable au prix de quatre-vingt-treize mille euros (93 000 €), dont inclus quatre mille trois cents euros (4 300 €) de mobilier, la parcelle cadastrée AZ n°232 d'une superficie de 107 m² ; une commission d'agence de quatre mille euros (4 000 €) étant due par le vendeur dans le cadre de cette transaction ;

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 lettres recommandées avec accusé de réception reçues par les propriétaires le 7 juillet 2021 et par le notaire le 7 juillet 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de visite par les propriétaires en dates du 7 juillet 2021 ;

Vu le constat contradictoire de visite du bien établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité le 13 juillet 2021, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) n° 2021-66065-57350 en date du 2 août 2021 ;

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 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 PLH 2 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 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 concentrent 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 « 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 susvisée, 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 au droit des places publiques, de même qu'à proximité d'équipements publics moteurs ;

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner se situe dans le périmètre de la convention pré-opérationnelle précitée et qu'il est idéalement situé en ville-basse à proximité immédiate de la salle Helena qui a été repérée dans le cadre du contrat de ville comme un futur équipement public moteur ; en effet, la salle Helena a une position géographique centrale et constitue un des joyaux du patrimoine illibérien ; l'acquisition de la parcelle AZ n°232 permettra de disposer, à terme, de l'îlot bâti, de réinvestir les lieux et de redonner de l'attractivité à cette place ;

Considérant que le bien cadastré AZ n°232 est inclus dans le périmètre de l'étude réalisée par Urbanis en 2017 à l'intérieur duquel est préconisé un développement de l'attractivité en veillant à résorber l'habitat dégradé et en soutenant l'implantation de commerces, services et équipements ;

Considérant que le bien cadastré AZ n°232 est situé au cœur d'un îlot voué à être restructuré et qu'il est limitrophe des biens cadastrés AZ n°230 et AZ n°233 (salle Helena), propriétés communales, l'ensemble constituant l'assiette foncière d'un futur projet d'aménagement global ;

Considérant les réflexions et études menées par la commune d'Elne pour la réalisation d'un projet d'aménagement global mixte logements/ commerces/ équipements publics sur les parcelles AZ n°230, AZ n°233, propriétés communales, et AZ n°232, objet de la DIA ;

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 AZ n°232 sise sur la commune d'Elne.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 93 000 € (quatre-vingt-treize 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 Jean-Philippe CALDERON

Notaire associé
SCP AMIGUES, CALDERON
3 boulevard Voltaire
66200 Elne

Monsieur Fernand JONCA

4 rue du Niveau
66200 ELNE

Madame Martine VINAS ép. JONCA

4 rue du Niveau
66200 ELNE

Madame Martine VINAS ép. JONCA

2 Santa Colomba de Queralt
43400 MONTBLANC
Espagne

Monsieur Tom LEBBOUZ

8 avenue du Cap Béar
66100 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 **03 AOUT 2021**



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie



Georges BORRAS