

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les parcelles cadastrées BN 306 et 307 situées 28 rue de la Liberté et 49B rue Georges Clémenceau à Carcassonne, 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 de la commune de Carcassonne en date du 9 mars 2017 ;

Vu les délibérations du conseil municipal en dates du 6 octobre 1987 et du 3 décembre 1987 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Carcassonne ;

Vu la délibération du conseil municipal du 29 mars 2018 portant mise en conformité du droit de préemption urbain renforcé au regard des zonages du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Carcassonne du 3 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment celui d'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 de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 quel que soit le montant de l'opération financière et quelle que soit la localisation du bien sur le territoire de Carcassonne ;

Vu la décision du maire de la commune de Carcassonne du 6 décembre 2021, reçue en préfecture de Carcassonne le 6 décembre 2021, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Cœur de Ville » - opération d'aménagement - Axe 1, n° 0526AU2019, signée le 21 octobre 2019 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Carcassonne, approuvée par le préfet de Région le 22 octobre 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Carcassonne le 13 octobre 2021, par laquelle maître Olivier BENCHETRIT, notaire, domicilié au 8 avenue Sadi Carnot 06230 Villefranche-sur-Mer, agissant au nom et pour le compte des conjoints TORDJEMAN a informé la commune de l'intention de ses mandants, de vendre sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000 €), les parcelles cadastrées BN n° 306 et 307 sises 28 rue de la Liberté à Carcassonne et 49B rue Georges Clémenceau, d'une contenance totale de 329 m² ;

Vu la demande de communication des documents, adressées par la commune de Carcassonne, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par voie d'huissier, reçues respectivement par le notaire et le propriétaire le 28 et 29 octobre 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la réception des pièces, adressées par le propriétaire et le notaire respectivement le 1^{er} et le 3 décembre 2021 ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2021-11069-90307 en date du 8 décembre 2021 ;

Considérant le contexte de paupérisation du centre-ville, de perte de dynamisme commercial et de dégradation de l'habitat, l'attention de la municipalité s'est portée sur l'évolution de ce secteur ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, approuvé le 25 juillet 2008, prévoit le projet permettant d'assurer :

- le renouvellement urbain et la restructuration des espaces urbains centraux, dans une optique de revitalisation du centre-ville ;
- la diversité des fonctions urbaines dans ce secteur et la mixité sociale dans l'habitat ;
- des capacités de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat et en termes d'activités économiques et commerciales ;

Considérant la volonté de la commune de Carcassonne à favoriser la revitalisation de son centre historique, qui a mis en œuvre un certain nombre d'actions en faveur de la rénovation du patrimoine et des espaces publics, du logement, du commerce et des services de proximité ; ces orientations et actions étant déclinées dans le cadre de la convention « Action Cœur de Ville » signée le 28 septembre 2018 ;

Considérant que les « études pré-opérationnelles des îlots à enjeux particuliers », réalisées par le bureau d'études ViaTerra, en date du 16 juin 2021, liées à « l'opération de revitalisation de territoire (ORT) », ont mis en exergue l'enjeu de restructurer trois îlots du Centre Ancien, parmi lesquels l'îlot dans lequel se situe l'immeuble objet de la présente DIA ;

Considérant que, pour y parvenir, la commune de Carcassonne a confié à l'EPF d'Occitanie, sur le fondement de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières sur un secteur susceptible d'accueillir la réalisation d'opérations d'aménagement par restructuration urbaine, comprenant des logements, des commerces et des services de logements ;

Considérant que les immeubles cadastrés BN n°306 et 307 situés 28 rue de la Liberté et 49B rue Georges Clémenceau d'une contenance totale de 329 m² font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

Considérant que le programme Sud des « études pré-opérationnelles des îlots à enjeux particuliers » réalisées par le bureau d'études ViaTerra en date du 16 juin 2021, prévoit que, dans le cadre de l'opération de restructuration urbaine, les biens cadastrés BN n° 306 et 307 ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction d'un ensemble de maison de ville ;

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 ;

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 section BN n° 306 et 307 sises 28 rue de la Liberté à Carcassonne et 49B rue Georges Clémenceau, d'une contenance de 329 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT SOIXANTE MILLE euros (260.000 €) 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 Olivier BENCHETRIT

Notaire
8 avenue Sadi Carnot
06230 Villefranche-sur-Mer

Monsieur Rémy TORDJEMAN

24 allée des Cotoniers
33470 GUJAN-MESTRAS

Monsieur Guy TORDJEMAN

24 allée des Cotoniers
33470 GUJAN-MESTRAS

Monsieur Marc TORDJEMAN

24 allée des Cotoniers
33470 GUJAN-MESTRAS

Monsieur Loïc TOUATI

4 avenue des Fleurs
06000 Nice


Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

DÉCISION 2021/103

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

09 DEC. 2021



La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE