

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AO n° 154 située sur la commune de Canohès 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 Canohès en date du 15 juin 2010, modifié par délibérations des 7 juin 2011, 30 novembre 2012, 11 juillet 2013 et 26 octobre 2015 révisé par délibérations des 7 novembre 2013 et 26 juin 2017 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Canohès instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, en date du 15 avril 2011 ;

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 la délibération du conseil municipal de la commune de Canohès n°2015-09 en date du 17 septembre 2015 portant avis favorable sur le projet de périmètre du droit de préemption urbain au titre de l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales, créé par la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999, article 53 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Perpignan Méditerranée Métropole instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable de la commune de Canohès en date du 21 septembre 2015 ;

Vu l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM/SVHC/2020 363-0001 du 28 décembre 2020 portant constat de carence à l'issue de la période triennale 2017-2019 ;

Vu la convention « Arrêté de carence 2020-2022 » Axe I – Opération d'aménagement n° 0675PO2021, signée le 29 juillet 2021 entre le représentant de l'État dans le département des Pyrénées-Orientales, la commune de Canohès, Perpignan Méditerranée Métropole et l'EPF d'Occitanie, et approuvée par le préfet de Région en date du 12 août 2021 ;

DÉCISION 2021/94

Vu l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM/SVHC/2021 229-0001 du 17 août 2021 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Canohès ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Canohès le 1^{er} septembre 2021 par laquelle maître Céline ESTEVE, notaire associée de l'Office notarial Ribot-Esteve-Jeanjean-Marty-Arnaudies, sis 110 rue André Chouraqui – BP 30303, 66003 Perpignan cedex, agissant au nom et pour le compte de monsieur Cyril GARNI et de madame Rachel SIAGHI, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable au prix de 180 000 € (cent quatre-vingt mille euros), la parcelle bâtie cadastrée AO n° 154 sise 21 rue de la Poste à Canohès d'une contenance de 96 m² ;

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 reçues par le notaire et les propriétaires le 22 octobre 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite par les propriétaires en date du 25 octobre 2021 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 5 novembre 2021, date de la visite 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 le courriel du notaire, de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 17 novembre 2021 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2021-66038-74518 en date du 21 octobre 2021 ;

Considérant qu'en application de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Canohès pour la période triennale 2017-2019 était de 91 logements ;

Considérant qu'en application du même article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agrément ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Canohès pour la période triennale 2017-2019 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en Prêt Locatif Social (PLS) ou assimilé, et 30 % au moins en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ;

Considérant que le bilan triennal 2017-2019 fait état d'une réalisation globale de 87 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 95,6 % ;

Considérant que le bilan triennal 2017-2019 fait état de 0 % de PLAI ou assimilé et de 100 % de PLS ou assimilé, dans la totalité des agrément ou conventionnements de logements sociaux ;

Considérant le non-respect des obligations triennales de la commune de Canohès pour la période 2017-2019 ;

Considérant qu'en application de la convention de carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Canohès en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions comprenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de Canohès de réaliser les

objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation et, notamment en cas de carence, d'atteindre les objectifs de production en matière de création de logements locatifs sociaux tels que définis pour les périodes triennales 2020-2022, 2023-2025, le cas échéant ;

Considérant que pour réaliser cette mission, 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 Canohès, 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'Établissement public foncier d'Occitanie sur le périmètre de la convention de carence susvisée ;

Considérant que la parcelle cadastrée AO n° 154 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant l'intérêt manifesté par le bailleur social Marcou Habitat à réaliser une opération de 3 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration (un T3 en financement PLUS, un T2 en financement PLAI et un T1 en financement PLAI-adapté) sur la parcelle 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 ;

La directrice générale 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 AO n° 154, sise 21 rue de la Poste, 66680 Canohès.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 180 000 € (cent quatre-vingt 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 Céline ESTEVE

Notaire associée
Office notarial Ribot-Esteve-Jeanjean-Marty-Arnaudies
110 rue André Chouraqui – BP 30303
66003 Perpignan Cedex

Monsieur Cyril GARNI

Rond-point de la Médaille Militaire
Pas de la Prada Sud
66750 Saint Cyprien

Madame Rachel SIAGHI

Rond-point de la Médaille Militaire
Pas de la Prada Sud
66750 Saint Cyprien

DÉCISION 2021/94

Monsieur M'hamed BAHHAR
4 rue Salvador Allende
66380 PIA

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 **02 DEC. 2021**

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

