

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AH n°158 située 15 rue Bailly à Perpignan, à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) 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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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 Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013 ;

**Vu** le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Perpignan en date du 20 décembre 2007, révisé par délibération du 15 décembre 2016 ;

**Vu** le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) créé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2007, révisé le 4 juillet 2019 par arrêté préfectoral. Les règles du PSMV se substituent à celles du PLU ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Perpignan n° 2008-01-36 en date du 21 janvier 2008, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2015253-0001 en date du 10 septembre 2015 portant extension des compétences et 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 et n°2021349-0003 du 15 décembre 2021 portant actualisation des statuts de la Communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole ;

**Vu** les délibérations des 27 juillet 2020 et 31 janvier 2022, par lesquelles le conseil de communauté a consenti au président un ensemble de délégations et, notamment, délégrant à ce

## DÉCISION 2022/67

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** l'arrêté du président de Perpignan Méditerranée Métropole, en date du 2 juin 2022 n° A/2022/32, reçu en préfecture le 2 juin 2022, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la convention opérationnelle « NPNRU Quartier Saint Jacques îlots 2 bis et 6 Ouest, îlots 1, 3, 4, 5 bis et 8 Est » - Opération d'aménagement - Axe 1 n° 0694PO2021 signée le 23 août 2021 entre l'EPF d'Occitanie, Perpignan Méditerranée Métropole et la commune de Perpignan, approuvée par le préfet de Région Occitanie en date du 23 août 2021 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Perpignan le 2 mai 2022 par laquelle maître Mathieu RONDONY, notaire associé, 200 Rambla Hélios Tecnosud 2, 66100 Perpignan, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière (SCI) AVRIL 66, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de cent vingt-neuf mille euros (129 000 €) la parcelle bâtie cadastrée section AH n° 158, sise 15 rue Bailly à Perpignan, d'une contenance de 57 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande de visite adressée par la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée 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 respectivement par le propriétaire et son mandataire les 13 mai 2022 et 12 mai 2022 ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 20 mai 2022, date de la visite ;

**Vu** la demande unique de communication des documents, adressée par l'EPF d'Occitanie 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 le notaire le 22 juin 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par voie électronique par l'EPF d'Occitanie le 22 juin 2022, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2022-66136-44668 en date du 17 juin 2022 ;

**Considérant** le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013 préconisant de « renouveler la ville plutôt que de l'étendre » en définissant les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux ;

**Considérant** que le quartier Saint-Jacques fait partie de ces quartiers prioritaires de la politique de la ville qui bénéficient d'une attention renouvelée des pouvoirs publics depuis de nombreuses années ;

**Considérant** que le centre historique de Perpignan est retenu par l'ANRU au titre des quartiers d'intérêt national ;

**Considérant** la situation particulière du quartier Saint-Jacques dans le cœur historique de la ville de Perpignan, qui présente une situation urbaine complexe à traiter tenant à la présence d'une communauté gitane particulièrement précarisée vivant dans des conditions d'habitat très dégradées ;

**Considérant** que les différentes démarches de renouvellement urbain et notamment les 4 Opérations programmées d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPH-RU) qui se sont succédées depuis 2003, n'ont pas permis de changer en profondeur la situation urbaine et sociale de ce quartier ;

**Considérant** la convention pluriannuelle type du projet de renouvellement urbain de Perpignan cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, signée le 9 janvier 2020, en vue de la conception d'un projet de renouvellement urbain ;

**Considérant** que le bien bâti, objet de la DIA, libre de toute occupation et inutilisable en raison du volume important des travaux à réaliser, se situe dans le quartier Saint-Jacques îlot 3 secteur Est et soumis au droit de préemption urbain (DPU) ;

**Considérant** que, dans ce contexte la ville de Perpignan a confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières sur les « îlots 2 bis et 6 secteur Ouest et 1, 3, 4, 5 bis et 8 secteur Est » situés dans le périmètre NPNRU, en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant des logements, étant précisé que le projet d'aménagement à l'échelle du périmètre du NPNRU, piloté en régie par la ville de Perpignan et sur lequel interviendra l'EPF, visera un objectif de 57 % de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section AH n° 158 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 restructuration lourde d'une surface brute projetée de 325 m<sup>2</sup>, à l'échelle de l'îlot 3 secteur Est précité, et visant la dé-densification de l'îlot et la production de 5 logements en loyers conventionnés et accession sociale ;

**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 ;

**Considérant** que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

**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 section AH n° 158, sise 15 rue Bailly à Perpignan.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à cinquante-six mille euros (56 000 €).

**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 Mathieu RONDONY**  
Notaire associé  
200 Rambla Hélios Tecnosud 2,  
66100 Perpignan

**SCI AVRIL 66**  
Mme Nadine FOUNS, gérante  
25 rue du Campet  
66690 Sorède

**Monsieur Charkaoui TAZAOUI**  
22 rue Félix Gras  
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](http://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

**28 JUIN 2022**

Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie  
*Georges BORRAS*

