

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AH n° 205, située 7 rue Tracy à Perpignan, 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 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 et modifié le 18 mai 2022 par arrêté préfectoral. Les règles du PSMV se substituent à celles du PLU ;

**Vu** 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 ;

**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** les arrêtés préfectoraux 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** la délibération du conseil communautaire de l'EPCI Perpignan Méditerranée Métropole du 27 juillet 2020, portant délégation de pouvoirs au Président du conseil communautaire, notamment d'exercer, au nom de l'EPCI les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que l'EPCI Perpignan Méditerranée Métropole 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 de ce même Code ;

**Vu** l'arrêté du président de Perpignan Méditerranée Métropole, en date du 27 janvier 2023 n° A/2023/7, reçu en préfecture le 27 janvier 2023, 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) n° 22.2609 reçue en mairie de Perpignan le 30 décembre 2022, par laquelle maître Bruno Desboeufs, notaire associé, 2 Cité Bartissol à Perpignan (66000), agissant au nom et pour le compte de madame Claire Dubois, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de neuf mille euros (9 000 €), la parcelle bâtie libre de toute occupation cadastrée section AH n° 205, sise 7 rue Tracy à Perpignan, d'une contenance de 27 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et la demande de visite, 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 propriétaire et son mandataire respectivement les 24 et 15 février 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 28 février 2023, date de la visite, et la réception des documents demandés le 20 février 2023, 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° 2023-66136-11002 en date du 8 mars 2023 ;

**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 (OPAH-RU) qui se sont succédées depuis 2003, n'ont pas permis de changer en profondeur la situation urbaine et sociale de ce quartier ;

**Considérant** que 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, dispose comme objectif majeur, « le retour des habitants au cœur des communes et une plus grande cohésion sociale » et vise l'optimisation de la production de logements pour répondre aux besoins et équilibrer les peuplements ;

**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° 205 est comprise dans l'îlot 4.E situé au cœur du quartier Saint Jacques et qu'elle fait partie du périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie, soumis au droit de préemption urbain ;

**Considérant** que le bien bâti, objet de la DIA, est libre de toute occupation et inutilisable en raison du volume important des travaux à réaliser ;

**Considérant** que l'immeuble bâti cadastré section AH n° 205 est mitoyen des immeubles bâtis cadastrés AH 204 et AH 206, propriétés du bailleur social 3F Occitanie et que la partie d'îlot composé de ces 3 parcelles sera recyclée en vue de la réalisation de 8 logements locatifs sociaux.

**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 bâtie libre de toute occupation cadastrée section AH n° 205, sise 7 rue Tracy à Perpignan.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à neuf mille euros (9 000 €).

**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 Bruno Desboeufs**

Notaire associé  
2, Cité Bartissol  
66000 Perpignan

**Mme Claire Dubois**

1 rue de la Carpe  
94140 Alfortville

**Monsieur Moha Zaroil**

17 bis rue de la Clairière  
31130 Balma

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

15 MARS 2023  
  
La Directrice Générale  
de l'Établissement public foncier d'Occitanie  
Sophie LEBÉNÈTRE

