

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AT n°250 située 1 rue Jules Ferry à Saint-Laurent-de-la-Salanque 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 de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-8 et L.302-9-1 ;

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, renouvelée par l'arrêté du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, à compter du 13 mars 2022 ;

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 du Territoriale (SCoT) de la Plaine du Roussillon, approuvé le 13 novembre 2013 par le conseil syndical du syndicat mixte du SCoT de la Plaine du Roussillon et modifié le 7 juillet 2016 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque du 12 mai 1987 instituant le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future du plan d'occupation des sols ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil de Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) en date du 30 mars 2017, reçu en préfecture des Pyrénées-Orientales le 10 avril 2017 ;

Vu la délibération n° DELIB/2017/06/110 du conseil communautaire de PMM du 26 juin 2017 actualisant le périmètre du droit de préemption urbain à l'ensemble des zones U et AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM/SVHC/2020 363-0003 du 28 décembre 2020, portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage de majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque ;

Vu la convention opérationnelle quadripartite, signée le 29 novembre 2021, approuvée par le préfet de région le 1^{er} décembre 2021, entre le représentant de l'Etat dans le département des Pyrénées-Orientales, la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque, la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole et l'EPF d'Occitanie ;

Vu l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM/SVHC/2021 336-0001 du 2 décembre 2021, portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°2023-0012 reçue en mairie de Saint-Laurent-de-la-Salanque le 2 février 2023, par laquelle l'étude notariale LEFEBVRE ET LAVAIL, sise 5 impasse de l'Hort à Canet-en-Roussillon, a informé la commune de l'intention de Madame Cécile FRANCES veuve BOUSSAC et de Madame Valérie BOUSSAC, de céder sous forme de vente amiable au prix de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000 €) comprenant une commission d'agence de SEPT MILLE DEUX CENT EUROS TTC (7 200 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée section AT n°250 sise 1 rue Jules Ferry à Saint-Laurent-de-la-Salanque, d'une contenance totale de 197 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et 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 notaire et par les propriétaires le 25 mars 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code de l'urbanisme en date du 3 avril 2023, date de la visite et point de reprise du délai de préemption pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu le courriel de Monsieur Alain GOT, maire de Saint-Laurent-de-la-Salanque, du 28 avril 2023 confirmant d'une part l'accord de la commune d'acquérir la parcelle AT n°250 et d'autre part le projet d'ensemble à l'échelle de l'îlot « Jules Ferry » ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2023-66180-23294 en date du 7 avril 2023 ;

Considérant que le SCoT de la Plaine du Roussillon pointe la nécessité du soutien global de la production de logements sociaux sur le territoire, pour rattraper les déficits constatés mais également dans la recherche d'une meilleure solidarité territoriale garante de cohésion sociale et cible ainsi la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque comme faisant partie des communes devant engager des efforts particulièrement importants en la matière ;

Considérant que le bilan triennal 2017-2019 de Saint-Laurent-de-la-Salanque fait état d'une réalisation globale de 38 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 31,40% ;

Considérant qu'en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de LLS ;

Considérant que pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, 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 Saint-Laurent-de-la-Salanque, 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'EPF d'Occitanie par arrêté du 2 décembre 2021 ;

Considérant l'adhésion de la commune de Saint-Laurent-de-la-Salanque au programme « Petites Villes de Demain » en 2021, sous les motivations de revitalisation du centre-bourg dans sa globalité et pour répondre à des enjeux forts en termes d'habitat et de cadre de vie ;

Considérant qu'au regard de la rareté du foncier et des opportunités d'acquisition, cette parcelle stratégique en plein cœur du centre-ville de Saint-Laurent-de-la-Salanque a été ciblée par la commune pour la réalisation d'un projet de logements sociaux ;

Considérant que la commune a pour ambition de réaliser un projet d'ensemble de création de LLS à l'échelle de l'îlot « Jules Ferry », que la parcelle objet de la DIA est au cœur dudit îlot et que la parcelle voisine cadastrée section AT n°251 fait actuellement l'objet d'une négociation en vue d'une acquisition par voie amiable ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AT n°250, située en zone UA du PLU fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de LLS ;

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 libre de toute occupation cadastrée section AT n°250 sise 1 rue Jules Ferry à Saint-Laurent-de-la-Salanque.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (65 000 €).

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

ETUDE LEFEBVRE ET LAVAIL

Notaires
5 impasse de l'Hort
66140 Canet-en-Roussillon

Madame Cécile FRANCES veuve BOUSSAC

28 avenue du Maréchal Joffre
66250 Saint-Laurent-de-la-Salanque

DÉCISION 2023/78

Madame Valérie BOUSSAC
28 avenue du Maréchal Joffre
66250 Saint-Laurent-de-la-Salanque

Monsieur Cédric TROESTER-PERCEBOIS
5 rue Léon Bourgeois
66250 Saint-Laurent-de-la-Salanque

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 Toulouse, 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 MAI 2023



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