

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AX n°430 sise Boulevard du Golfe du Lion sur la commune de Le Barcarès 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 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 du Territoriale (SCoT) de la Plaine du Roussillon, approuvé le 13 novembre 2013 par le comité syndical du syndicat mixte du SCoT de la Plaine du Roussillon et modifié le 7 juillet 2016 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Perpignan Méditerranée Métropole (PMM), adopté lors du conseil communautaire du 12 avril 2021 et établi pour une durée de six ans pour la période 2020-2025 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil communautaire de Perpignan Méditerranée Métropole le 17 novembre 2016 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 28 juin 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Le Barcarès en date du 13 juin 1989 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et NA des deux Plans d'occupation des sols (POS) couvrant la commune (POS Village / POS Unité Touristique) et la délibération du conseil communautaire de PMM n° DELIB/2017/02/21 en date du 27 février 2017 actualisant le périmètre du droit de préemption urbain à l'ensemble des zones U et AU suite à l'approbation du PLU susvisé ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DDTM/SVHC/2020-363-0002 portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Le Barcarès en date du 28 décembre 2020 ;

Vu la convention opérationnelle quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opérations d'aménagement - Axe 1 signée le 21 février 2022 entre l'Etat, l'EPF d'Occitanie, la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) et la commune de Le Barcarès approuvée par le préfet de Région le 22 février 2022 ;

DÉCISION 2023/105

Vu l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM/SVHC/2022-066-0001 du 7 mars 2022 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Le Barcarès conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°2300081 reçue en mairie de Le Barcarès le 24 février 2023, par laquelle maître Catherine DULAC-GOURGOUILLAT, notaire associée, SCP de notaires Michel SEDANO, Flore DELCOS, Catherine DULAC-GOURGOUILLAT sise 1210 avenue Eole Tecnosud 2 à Perpignan, agissant au nom et pour le compte de la SCI La Catalane a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 1 300 000 € (UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS) la parcelle bâtie libre de toute occupation cadastrée section AX n°430 sise boulevard du Golfe du Lion à Le Barcarès d'une contenance de 1 056 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite, remises à maître Catherine DULAC-GOURGOUILLAT en main propre contre récépissé par la commune de Le Barcarès au nom de l'EPF d'Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme le 24 avril 2023, ainsi qu'à M. Frédéric DEMOULIN en sa qualité de gérant de la SCI La Catalane par courriel avec accusé de réception le 24 avril 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, reçu par l'EPF d'Occitanie le 24 avril 2023 ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par le vendeur reçue par l'EPF d'Occitanie en date du 26 avril 2023 ;

Vu le constat contradictoire de visite, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code de l'urbanisme, le 9 mai 2023, date de la visite et de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code précité ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2023-66017-22723 en date du 2 juin 2023 ;

Considérant que le rapport de présentation du 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 Le Barcarès comme faisant partie des communes devant engager des efforts particulièrement importants en la matière ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT de la Plaine du Roussillon expose la nécessité de développer une offre de logements en lien avec la croissance démographique attendue, notamment en prévoyant une offre d'environ 48 000 logements supplémentaires à l'horizon 2030 sur la plaine du Roussillon ;

Considérant que le PADD du SCoT de la Plaine du Roussillon souligne la nécessité de maîtriser la consommation de la ressource foncière en privilégiant le renouvellement et le réinvestissement urbain ainsi que la « résidentialisation » partielle des logements du littoral ;

Considérant que le PLH rappelle que PMM s'engage dans une politique sociale de l'habitat notamment par la production qualitative de logements sociaux et maîtrisés au service de la mobilisation du parc existant et du renouvellement urbain. Au total, ce sont 3 627 logements abordables qui doivent être réalisés entre 2020 et 2025, soit 605 en moyenne annuelle ;

DÉCISION 2023/105

Considérant que le PLU de Le Barcarès indique que la population municipale pourrait atteindre 6 000 habitants à l'horizon 2030 et que les prévisions de croissance démographique tablent sur une production d'environ 93 logements par an ;

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 Le Barcarès en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction, comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux (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 Le Barcarès 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 7 mars 2022 ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AX n° 430 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 l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée a mené une étude de faisabilité sur la parcelle AX n°430, dont les conclusions établissent la faisabilité d'une opération de démolition et reconstruction de 11 LLS (PLUS-PLAI) ;

Considérant que, en assurant la création de logements locatifs sociaux sur la parcelle préemptée, l'opération projetée permettra de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

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 bâtie libre de toute occupation cadastrée section AX n°430 sise boulevard du Golfe du Lion à Le Barcarès (66).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 1 134 000 € (UN MILLION CENT TRENTE QUATRE MILLE EUROS).

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

DÉCISION 2023/105

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître Catherine DULAC-GOURGOUILLAT

Notaire associée, SCP de notaires Michel SEDANO, Flore DELCOS, Catherine DULAC-GOURGOUILLAT
1210 avenue Eole Tecnosud 2
66026 Perpignan

SCI LA CATALANE

Monsieur Frédéric DEMOULIN, Gérant
23 rue de Torreilles
66530 Clairà

MARCEL FOINNEAU AMENAGEMENT

Monsieur Grégory ALLEMENAD, Président
2 route Nationale
66200 Alenya

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 **06 JUIN 2023**



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie


Georges BORRAS