

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AR n° 326 de la commune de Millas 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.2122-22-15 ;

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 SCOT Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013, modifié le 7 juillet 2016 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Millas en date du 8 janvier 2013, modifié par délibérations du conseil municipal en dates des 29 juillet 2013, 16 décembre 2014, 22 septembre 2015 et 13 avril 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable en date du 20 février 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Millas en date du 15 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune 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 la décision du maire de la commune de Millas en date du 12 septembre 2023, reçue en préfecture des Pyrénées Orientales à cette même date, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AR n° 326 au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention opérationnelle signée le 20 décembre 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Millas, approuvée par le Préfet de Région le 21 décembre 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 044 reçue en mairie de Millas le 1^{er} août 2023, par laquelle maître Marjorie Caminade, notaire à la SCP de notaires ML CAMINADE, sise 22 chemin Palau del Vidre à Argelès-sur-Mer (66700), agissant au nom et pour le compte de monsieur Albert Douchant, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder

sous forme de vente amiable au prix de vingt-trois mille euros (23 000 €), comprenant une commission d'agence de cinq mille euros toutes taxes comprises (5 000 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée section AR n° 326, sise 5 rue de la Convention à Millas (66170), d'une contenance de 50 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues par le mandataire et son mandant les 22 et 21 septembre 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courrier électronique de transmission des documents complémentaires, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 26 septembre 2023, 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° 2023-66108-70918 en date du 27 septembre 2023 ;

Considérant que le SCOT Plaine du Roussillon recommande 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 et de revitalisation des centres urbains et ruraux et fixe les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existants public ou privé ;

Considérant que la commune de Millas prévoit dans le PADD du PLU, approuvé le 8 janvier 2013, la mise en valeur du patrimoine communal, le renouvellement urbain du centre bourg et notamment la lutte contre l'habitat vacant et indigne ;

Considérant que la commune de Millas a la volonté d'entreprendre une opération de requalification de son centre bourg qui s'inscrive dans la pérennité et intègre les exigences de la ville durable ;

Considérant que dans ce contexte, la commune de Millas a confié à l'Etablissement public foncier d'Occitanie sur le fondement de la convention foncière susvisée, une mission d'accompagnement dans sa politique de réinvestissement urbain et d'acquisition foncière sur le centre ancien, permettant de répondre aux opportunités foncières en vue de réaliser des opérations de logements comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

Considérant le diagnostic relatif à la requalification du centre ancien de Millas confié par la ville à la Société Publique Locale (SPL) Pyrénées Orientales Aménagement en septembre 2018, mettant en évidence une dégradation continue du parc de logements, notamment dans le centre ancien avec 75 logements occupés considérés comme dégradés ou potentiellement dégradés, soit 9,3% sur l'ensemble des résidences principales ;

Considérant l'étude urbaine opérationnelle visant à la définition d'une stratégie pour la requalification du centre ancien de Millas, cofinancée par l'EPF d'Occitanie dans le cadre de la convention foncière susvisée et qui s'est déroulée du mois de février 2019 au mois d'octobre 2020 ;

Considérant le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude urbaine opérationnelle confirmant le diagnostic de la SPL Pyrénées Orientales Aménagement relatif à l'état des logements occupés et mettant en exergue le taux de vacance particulièrement important dans le centre ancien de Millas ;

Considérant le bilan de cette étude urbaine opérationnelle et le ciblage de secteurs sur lesquels une intervention de maîtrise foncière publique est nécessaire en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement permettant la production d'une nouvelle offre en logement et la résorption de l'habitat indigne et vacant ;

Considérant que dans le cadre de la convention foncière susvisée, l'EPF d'Occitanie a d'ores-et-déjà acquis plusieurs biens compris dans les îlots ciblés par l'étude urbaine opérationnelle et souhaite poursuivre ses démarches d'acquisitions foncières dans la perspective de la requalification globale du centre-bourg de Millas ;

Considérant que le bien cadastré section AR n° 326 est situé dans l'îlot dénommé « Rouget de l'Isle », identifié par l'étude urbaine précitée sur lequel une intervention prioritaire est nécessaire à court terme, du fait de sa dégradation et de son important taux de vacance ;

Considérant que l'îlot dénommé « Rouget de l'Isle » est composé de 14 parcelles bâties dont 6 d'ores-et-déjà sous maîtrise foncière publique ;

Considérant que l'acquisition de la parcelle section AR n° 326 va permettre de poursuivre la maîtrise foncière publique de l'ensemble de l'îlot aux fins de sa restructuration complète et en vue de la réalisation d'un projet de logements comprenant des 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 cadastrée section AR n° 326, libre de toute occupation, sise 5 rue de la Convention à Millas (66170).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à vingt-trois mille euros (23 000 €) 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 Marjorie Caminade

Notaire
SCP ML CAMINADE
22 chemin Palau del Vidre
66700 Argelès-sur-Mer

Monsieur Albert Douchant

9 place de la République
66170 Saint-Feliu-d'Amont

DÉCISION 2023/199

Monsieur Domenico Mistretta

8 Cami dels Horts
66130 Boule-d'Amont

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 20 OCT. 2023



La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE