

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots n°1 et 17 de la parcelle cadastrée section AH n° 323, sise 2 rue des Cuirassiers et 18 rue Llucia 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 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 la délibération du conseil municipal de la commune de Perpignan en date du 27 janvier 2003, par laquelle la commune de Perpignan a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de son centre-ville ;

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 et l'arrêté préfectoral n° 2018144-0001 du 24 mai 2018 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 n° A/2023/76 du président de l'EPCI Perpignan Méditerranée Métropole signé le 23 octobre 2023 et reçu en préfecture des Pyrénées Orientales le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention opérationnelle « NPNRU Quartier Saint Jacques îlots 2 bis O, 11 PA, 12 PA, 13 PA, 15 PA, 18 PA » n° 855P02023 signée le 12 janvier 2023 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Perpignan et Perpignan Méditerranée Métropole, approuvée par le Préfet de Région le 13 janvier 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 23-1667 reçue en mairie de Perpignan le 4 octobre 2023, par laquelle maître Stéphane Darmon, notaire à l'Office notarial Buc, sis 127 rue des Sources, 78530 Buc, agissant au nom et pour le compte de M. Marc Ximenez, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de quarante-cinq mille euros (45 000 €) :

- Le lot n° 1 (65/1000^è de quote-part de parties communes), constituant un appartement d'une surface de 42 m² ;
- Le lot n°17 (24/1000^è de quote-part de parties communes), constituant un jardin d'une surface de 43 m² ;

Ces lots, libres de toute occupation, dépendent de l'ensemble immobilier, sis sur la parcelle cadastrée section AH n° 323, 2 rue des Cuirassiers et 18 rue Llucia, sur la commune de Perpignan (66000), d'une contenance totale de 443 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 propriétaire le 21 novembre 2023 et le notaire le 22 novembre 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, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 22 novembre 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° 2023-66136-86016 en date du 7 décembre 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 du projet de renouvellement urbain signée le 9 décembre 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 les préconisations de l'étude de « stabilisation des montages opérationnels, financiers et programmatiques du projet de renouvellement urbain du quartier Saint Jacques » menée par la mission d'appui de l'ANRU au cours de l'année 2022 et concluant au recalibrage de la convention NPNRU initiale pour une intervention sur 6 îlots prioritaires, à savoir les îlots 2 bis O, 11.PA, 12.PA, 13.PA, 15.PA et 18.PA, situés entre la place Cassanyes et le nouveau campus, le long de l'axe urbain de la rue Lluçia à Perpignan ;

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 secteurs dénommés îlots 2 bis O, 11 PA, 12 PA, 13 PA, 15 PA, 18 PA, compris dans le périmètre du NPNRU quartier Saint Jacques à Perpignan, en vue de réaliser des opérations d'aménagement comprenant des logements, dont très majoritairement des logements locatifs sociaux, des commerces, services et équipements publics ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AH n° 323 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention opérationnelle précitée et qu'elle fait partie de l'îlot 12.PA du NPNRU qui a vocation à être réhabilité en vue de la réalisation d'une opération de 29 logements locatifs sociaux ;

Considérant que l'immeuble bâti, objet de la DIA, a été frappé d'un arrêté de péril non imminent en date du 16 avril 2020 ;

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 ;

DÉCISION 2023/239

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 renforcé, des lots de copropriété n° 1 (appartement) et 17 (jardin), libres de toute occupation, de la parcelle bâtie cadastrée section AH n° 323, sise 2 rue des Cuirassiers et 18 rue Llucia à Perpignan (66000).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à trente mille euros (30 000 €),

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 Stéphane Darmon

Notaire
OFFICE NOTARIAL BUC
127 rue des Sources
78530 Buc

Monsieur Marc Ximenez

40 rue des Carmes
66000 Perpignan

Monsieur Franck Serour

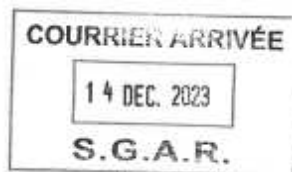
456 chemin de la Gaude
06140 Vence

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

13 DEC. 2023



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS