



OBJET: Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AH n° 192 sise 1 rue du Maréchal Joffre à Latour-Bas-Elne, à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme

 \mathbf{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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Latour-Bas-Elne en date du 28 septembre 2017, modifié le 21 novembre 2019 et le 1er juillet 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones UA, UC, UCr, UD, Uda et 2AU du PLU opposable, approuvée par délibération du 25 janvier 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Latour-Bas-Elne du 21 janvier 2021, transmise en préfecture le 22 janvier 2021, portant délégation au maire des 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 Latour-Bas-Elne certifiée exécutoire par le maire le 28 novembre 2023 et affichée en mairie le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 14 avril 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Latour-Bas-Elne approuvée par le Préfet de Région le 15 avril 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Latour-Bas-Elne le 22 novembre 2023, par laquelle maître Jean-Philippe AMIGUES, notaire, sis 3 boulevard Voltaire, 66200 Elne, agissant au nom et pour le compte de Madame Christine MOTEL a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de 50 000 € (cinquante mille euros), comprenant une commission d'agence de 5 000 € TTC (cinq mille euros TTC) à la





charge du vendeur, la parcelle cadastrée section AH n° 192, sise 1 rue du Maréchal Joffre, d'une contenance de 34 m²;

Vu la demande unique de communication des documents, 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 reçue par le propriétaire et le notaire le 18 décembre 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 21 décembre 2023 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2023-66094-92101 en date du 8 décembre 2023 ;

Considérant le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013, modifié le 7 juillet 2016 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 ainsi que les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existants public ou privé ;

Considérant le contrat Bourgs-Centres-Occitanie de la communauté de communes Sud Roussillon reçu en Préfecture le 10 février 2020 et ses objectifs mentionnés en action 1 « faire émerger des centralités fortes et des cœurs de village attractifs, poursuivre la montée en puissance des services de proximité » ;

Considérant les objectifs fixés dans le PADD du PLU approuvé le 28 septembre 2017, modifié le 21 novembre 2019 et le 1^{er} juillet 2021, notamment de modération de consommation de l'espace et de réhabilitation du centre historique ;

Considérant la volonté de la commune de Latour-Bas-Elne de revitaliser son centre historique, de maintenir son attractivité et de poursuivre un objectif de réhabilitation d'immeubles vacants et dégradés avec la création de logements et le maintien de commerces en centre-ville.

Considérant que, dans ce contexte, la commune de Latour-Bas-Elne a confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières sur le secteur du centre ancien, en vue de réaliser des opérations d'aménagement comprenant des logements, dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, des commerces, services et équipements publics ;

Considérant la délibération de la commune de Latour-Bas-Elne en date du 12 avril 2022, approuvant la désignation du bureau d'études Urbanis pour la conduite d'une étude de programmation urbaine et de faisabilité de l'îlot « Rues de l'Ange et du Maréchal Joffre » ;

Considérant l'objectif de l'étude précitée à savoir la définition d'une programmation urbaine et architecturale visant la restructuration d'un ensemble de parcelles au sein de l'îlot « rues de l'Angle et du Maréchal Joffre » sur la commune de Latour-Bas-Elne et plus précisément la détermination de la capacité et la faisabilité technique et financière du futur projet en proposant des scenarii d'intervention sur les parcelles identifiées ;





Considérant la restitution de la phase 2 de l'étude de programmation urbaine en date du 5 octobre 2023 et le programme d'aménagement défini sur l'îlot « rues de l'Angle et du Maréchal Joffre », à savoir une restructuration complète en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement urbain comprenant dix logements, un espace public végétalisé en cœur d'îlot, deux locaux commerciaux ou associatifs et deux places de stationnement ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AH n° 192 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention pré-opérationnelle précitée et qu'elle fait partie de l'îlot « rues de l'Ange et du Maréchal Joffre ».

Considérant plus précisément le programme à l'échelle de la parcelle cadastrée section AH n° 192, à savoir une réunion des parcelles contiguës AH 192 et 193 pour la création d'un logement avec patio et garage en conservant la façade remarquable de la parcelle AH 192;

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 ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

<u>Article 1</u>: De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée section AH n° 192, sise 1 rue du Maréchal Joffre 66200 Latour-Bas-Elne.

Article 2: De fixer le prix net d'acquisition à 24 000 € (vingt-quatre mille euros).

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 Jean-Philippe AMIGUES Notaire 3 boulevard Voltaire 66200 Elne

Madame Christine MOTEL 6 Place Sant Galdric 66280 Saleilles

Monsieur Yoan GARNIER 15 rue de la Garrigue 66200 Latour-Bas-Elne

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

1 6 JAN 2024

I a directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

