

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AH n° 399, sise 5 rue des Carmes 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 la décision n° 2024/108 du 28 juin 2024, portant délégation de signature de la directrice générale de l'établissement public foncier d'Occitanie à Monsieur Arnaud DEVLETIAN, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, et notamment à l'effet de signer les décisions de préemption ;

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 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 la décision n° DECP/2024/193 du président de l'EPCI Perpignan Méditerranée Métropole reçue en préfecture des Pyrénées Orientales le 15 mai 2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain 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 ville 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°24.0570 reçue en mairie de Perpignan le 25 avril 2024 par laquelle l'Office Notarial Actasud, sis 44 rue Hector Guimard, BP 30134, à Perpignan (66000), agissant au nom et pour le compte de monsieur Annibal FULGENCIO et madame Maria FULGENCIO, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de soixante-dix-mille euros (70 000 €), augmenté d'une commission d'agence de huit mille euros (8 000 €) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée section AH n° 399, sise 5 rue des carmes à Perpignan, d'une contenance totale de 50 m².

Vu la demande unique de communication des documents, adressée par l'EPF d'Occitanie en application de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception reçue par le notaire et les propriétaires le 3 juin 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite en date du 4 juin 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 12 juin 2024, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2024-66136-37004 en date du 27 juin 2024 ;

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 Llucia 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° 399 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 15.PA du NPNRU qui a vocation à être démolie en vue de la réalisation du parc urbain des Carmes, nouvel espace public destiné à améliorer le cadre de vie du quartier Saint Jacques ;

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 administratif, financier et des systèmes d'information décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle bâtie cadastrée section AH n° 399, sise 5 rue des Carmes à Perpignan (66000).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000 €), comprenant une commission d'agence de huit mille euros (8 000 €) à la charge du vendeur.

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 Jérôme DE ZERBI
Notaire associé
OFFICE NOTARIAL ACTASUD
44 rue Hector Guimard
BP. 30134
66000 Perpignan

Monsieur Annibal FULGENCIO
5 rue des carmes
66000 Perpignan

Madame Maria FULGENCIO
5 rue des carmes
66000 Perpignan

Monsieur Joffrey CANILLOS
17 rue Anselme
66000 Perpignan

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

10 JUIL. 2024

Le Directeur administratif, financier
et des systèmes d'information
de l'EPF d'Occitanie

Arnaud DEVLETIAN

