

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AO n°310 sise 29 rue du 14 Juillet à Canohès, 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 de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-8 et L.302-9-1 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du département des Pyrénées-Orientales du 28 décembre 2020 prononçant la carence de la commune de Canohès,

**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 et par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 modifiant les conditions de participation au Conseil d'Administration ;

**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 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Canohès en date du 15 juin 2010, modifié par délibérations des 7 juin 2011, 30 novembre 2012, 11 juillet 2013, 26 octobre 2015, 27 juin 2022, 23 octobre 2023 et 30 septembre 2024, révisé par délibérations des 7 novembre 2013 et 26 juin 2017 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Canohès instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, en date du 15 avril 2011 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2015253-0001 en date du 10 septembre 2015 portant extension des compétences, notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire et PLU, ainsi qu'actualisation des statuts de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Canohès n°2015-09 en date du 17 septembre 2015 portant avis favorable sur le projet de périmètre du droit de préemption urbain au titre de l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales, créé par la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999, article 53 ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de Perpignan Méditerranée Métropole instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable de la commune de Canohès en date du 21 septembre 2015 ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM/SVHC/2023 362-0001 du 28 décembre 2023 portant constat de carence à l'issue de la période triennale 2020-2022 ;

**Vu** la convention « Arrêté de carence 2020-2022 » Axe I - Opération d'aménagement n° 0675PO2021, signée le 29 juillet 2021 entre le représentant de l'État dans le département des Pyrénées-Orientales, la commune de Canohès, Perpignan Méditerranée Métropole et l'EPF d'Occitanie, et approuvée par le préfet de Région en date du 12 août 2021 ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM/SVHC/2024 046-0001 du 15 février 2024 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Canohès ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Canohès le 12 mars 2025 par laquelle Maître ██████████, notaire, sis à ██████████, agissant au nom et pour le compte de Monsieur ██████████ et Madame ██████████, propriétaires, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 95 000 € (quatre-vingt-quinze mille euros) comprenant 3 000 € (trois mille euros) de mobilier, la parcelle cadastrée AO n°310 sise 29 rue du 14 Juillet sur la commune de Canohès, d'une contenance de 40 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et de visite du bien, 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 reçues par le notaire le 2 mai 2025 et par les propriétaires le 6 mai 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** l'acceptation de la visite par les propriétaires en date du 5 mai 2025 ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 13 mai 2025, 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° 2025-66038-31003 en date du 20 mai 2025 ;

**Considérant** qu'en application de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Canohès pour la période triennale 2020-2022 était de 219 logements ;

**Considérant** qu'en application du même article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agrément ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Canohès pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en Prêt Locatif Social (PLS) ou assimilé, et 30 % au moins en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou assimilés ;

**Considérant** que le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 28 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 13% ;

**Considérant** que le bilan triennal 2020-2022 fait état de 31 % de PLAI ou assimilé et de 8% de PLS ou assimilé, dans la totalité des agrément ou conventionnements de logements sociaux ;

**Considérant** le non-respect des obligations triennales de la commune de Canohès pour la période 2020-2022 ;

**Considérant** qu'en application de la convention de carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Canohès en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions comprenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de Canohès de réaliser les

objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation et, notamment en cas de carence, d'atteindre les objectifs de production en matière de création de logements locatifs sociaux tels que définis pour les périodes triennales 2020-2022, 2023-2025, le cas échéant ;

**Considérant** que pour réaliser cette mission, 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 Canohès, 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'Établissement public foncier d'Occitanie sur le périmètre de la convention de carence susvisée ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée AO n° 310 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** l'intérêt manifesté par la commune de Canohès à réaliser en régie, une opération d'au moins deux logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration sur la parcelle objet de la présente décision ainsi que sur les parcelles limitrophes cadastrées AO 309 et AO 311 ;

**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 cadastrée AO n°310 sise 29 rue du 14 Juillet sur la commune de Canohès d'une contenance de 40 m<sup>2</sup> ;

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 92 000 € (QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS) tel que prévu dans la DIA.

**Article 3 :** D'acquiescer amiablement les meubles attachés au bien au prix de TROIS MILLE EUROS (3 000€) tel que stipulé au sein de la DIA, ces derniers étant, de par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés. L'acquisition de l'immeuble et de ses biens mobiliers sera constatée aux termes d'un seul et même acte de vente.

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

**Article 4 :** De notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à Maître Pierre-Marie LASCOMBES, notaire à MONTPELLIER, la rédaction de l'acte authentique de vente.

**Article 6 :** 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

**DÉCISION 2025/59**

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](http://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

Sophie  
LAFENETRE

Signature  
numérique de  
Sophie LAFENETRE  
Date : 2025.06.04  
17:48:00 +02'00'

