

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AZ n°224, située 17 place Terrus à ELNE 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, puis par le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 relatif à l'évolution de ses modalités de fonctionnement ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de madame Sophie Lafenêtre en qualité de 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 le 28 juillet 2005, mis à jour le 2 mai 2014, révisé le 20 septembre 2023, modifié de façon simplifiée le 10 juillet 2024 (modification simplifiée n°7), et pour lequel une dixième modification est actuellement en cours ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 avril 2006 instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 avril 2021 autorisant le maire à 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 notamment d'exercer le droit de préemption sur les zones urbaines UA et UB ainsi que la zone d'urbanisation future 1 AU délimitées dans le PLU, et à déléguer l'exercice de ses droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au 1^{er} alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la décision du maire de la commune d'Elne en date du 16 décembre 2025, reçue en préfecture des Pyrénées-Orientales le 23 décembre 2025, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de la vente de la parcelle AZ n°224 objets de la déclaration d'intention d'aliéner visée ci-dessous ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Centre ancien et multisites » signée le 10 mai 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la commune d'Elne ; transmise en préfecture de Région Occitanie en date du 11 mai 2021 ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en mairie d'Elne le 17 octobre 2025 par laquelle Maître
notaire associé de l'étude notariale

DÉCISION 2026/02

, sise à , agissant au nom et pour le compte de a informe la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de quatre-vingt-douze mille cinq cent euros (92 500 €), la parcelle cadastrée AZ n°224 d'une superficie de 35 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et de visite, adressée par la commune d'Elne 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 propriétaire le 2 décembre 2025 et par le notaire le 28 novembre 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de visite par le propriétaire en date du 3 décembre 2025 ;

Vu le constat contradictoire de visite du bien établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité le 10 décembre 2025, 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°2025-66065-87938 en date du 11 décembre 2025 ;

Considérant que la commune d'Elne est située dans le SCoT « Littoral Sud » approuvé le 2 mars 2020 et entré en vigueur le 18 août 2020, au sein duquel la ville a été reconnue en tant que pôle structurant avec un objectif global de production de logements fixé à 556 au 31 décembre 2028 ; ce document stipule qu'afin de répondre aux besoins démographiques, la création de logements doit être prioritairement développée dans le tissu existant, en recherchant de nouvelles disponibilités par le renouvellement de quartiers vétustes et par la reconquête de logements vacants de longue durée ou de locaux à usages autres qu'habitation ;

Considérant que la commune d'Elne est située dans le premier programme local de l'habitat de la communauté de communes « Albères Côte Vermeille Illibéris » approuvé le 1^{er} février 2016, et également dans le périmètre du deuxième programme local de l'habitat de la communauté de communes « Albères Côte Vermeille Illibéris » 2022-2027, approuvé le 17 juillet 2023, dont l'une des ambitions est d'une part de préserver la production immobilière et d'autre part de favoriser l'action des bailleurs sociaux dans le cadre du développement de l'offre, afin qu'il puisse être répondu à un besoin de production de logements évalué à 495 constructions/an pour la période 2022/2027 ;

Considérant que la commune d'Elne a approuvé le 28 juillet 2005 son PLU, réalisé sur la base d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixant, dans son orientation n°2, l'amélioration de la qualité de vie des habitants au cœur ancien et la relance de l'habitat permanent ; cette orientation se décline autour de mesures telles que l'exercice du droit de préemption urbain en tant que de besoin ;

Considérant que les études urbaines réalisées par le bureau d'études Urbanis en 2017 sur la commune démontrent que l'urbanisation de ces dernières années, notamment au-delà de l'avenue Narcisse Planas vers le Nord, a eu pour effet de fragiliser le centre ancien et en particulier la ville basse, aujourd'hui très abimée et de plus en plus désertée de ses habitants ; il en résulte un nombre important de bâtisses vacantes qui se dégradent du fait de l'absence d'entretien ; l'ensemble des difficultés qui se concentrent dans le centre historique a amené la commune à entrer dans la géographie prioritaire de la Politique de la Ville avec la signature d'un contrat de ville 2015-2020, prorogé jusqu'au 31 décembre 2022, reprenant les conclusions de ces études et fixant pour objectif la réduction des écarts de développement et l'amélioration des conditions de vie des habitants de ce quartier défavorisé au sein du pilier de renouvellement urbain ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle « Centre ancien et multisites », visée plus haut, confie notamment à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières visant la réalisation d'opérations d'aménagement à dominante de logement comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que, à l'occasion de la signature de la convention pré-opérationnelle susvisée, ont été exposés les éléments ci-dessus ainsi que la nécessité de reconquérir plus particulièrement la ville basse où se concentrent plus particulièrement la vétusté et l'insalubrité, et où il apparaît nécessaire de reconquérir le bâti le long des rues circulantes et au droit des places publiques, de même qu'à proximité d'équipements publics moteurs ;

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner se situe dans le périmètre de la convention pré-opérationnelle précitée et qu'il est idéalement situé en ville-basse à proximité immédiate de la salle Helena qui a été repérée dans le cadre du contrat de ville comme un futur équipement public moteur ; en effet, la salle Helena a une position géographique centrale et constitue un des joyaux du patrimoine illibérien ; l'acquisition de la parcelle AZ n°224 permettra de disposer, à terme, de l'îlot bâti, de réinvestir les lieux et de redonner de l'attractivité à cette place ;

Considérant que le bien cadastré AZ n°224 est inclus dans le périmètre de l'étude réalisée par Urbanis en 2017 à l'intérieur duquel est préconisé un développement de l'attractivité en veillant à résorber l'habitat dégradé et en soutenant l'implantation de commerces, services et équipements ;

Considérant que le bien cadastré AZ n°224 est situé sur la place Terrus, et que la commune souhaite donc développer l'attractivité en résorbant l'habitat dégradé et, en soutenant l'implantation et la pérennité de commerces, services et équipement.
Dans ce contexte, le projet sur la parcelle AZ 224 permettra la conservation du local commercial en rez-de-chaussée et l'amélioration du logement à l'étage ;

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 AZ n°224 sise sur la commune d'Elne.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 92 500 € (quatre-vingt-douze mille cinq cent euros) 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 :

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

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

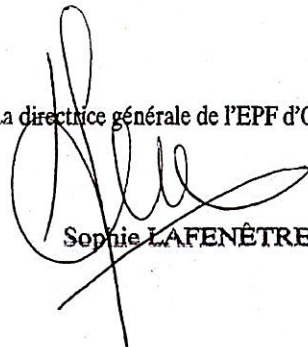
Article 5 : De confier à Maître _____, de l'étude _____, sise _____ à _____, la rédaction de l'acte authentique de vente.

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 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

08 JAN. 2026

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

