

**OBJET : Exercice du droit de préemption sur la parcelle bâtie cadastrée section AO n° 62, lots de copropriétés de 1 à 18, située 36 bis Avenue du Général de Gaulle à Saint-Estève - 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** 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 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie, renouvelée par l'arrêté du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, à compter du 13 mars 2022 ;

**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 du Territoriale (SCoT) de la « Plaine du Roussillon » approuvé le 13 novembre 2013 et vu sa révision approuvée par délibération du comité syndical du syndicat mixte du SCoT de la Plaine du Roussillon le 2 juillet 2024 ;

**Vu** le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, adopté lors du Conseil communautaire du 12 avril 2021 ;

**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, l'arrêté préfectoral n° 2015358-000 du 24 décembre 2015 portant transformation de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération en communauté urbaine et actualisation de ses actes et l'arrêté préfectoral n° 2018144-0001 du 24 mai 2018 portant actualisation des statuts de la Communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° DELIB/2017/05/68 du conseil communautaire de Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine en date du 22 mai 2017, reçu en préfecture le 12 juin 2017 ;

**Vu** la délibération n° DELIB/2017/06/110 du conseil communautaire de Perpignan Méditerranée Métropole communauté urbaine du 26 juin 2017 actualisant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM/SVHC/2023 362 000 5 du 28 décembre 2023, portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code

de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage de majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Saint Estève ;

**Vu** la convention opérationnelle quadripartite, signée le 29 novembre 2024, reçue par le préfet de région le même jour, entre le représentant de l'Etat dans le département des Pyrénées-Orientales, la commune de Saint Estève, la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole et l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM/SVHC/2024-341-0001 en date du 6 décembre 2024, portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Estève conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°066172 24 F0116 reçue en mairie de Saint-Estève le 12 septembre 2024; par laquelle Maître Béatrice LLAUZE, notaire, sise 10 boulevard Jean Moulin à Céret, a informé la commune de l'intention de sa mandante, la SCI la Tramontane du Riberal n°2, représentée par Mme Iglesias Marine, de céder sous forme de vente amiable au prix de UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €), comprenant une commission d'agence de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS TTC (45 000 € TTC) à la charge du vendeur, les lots de copropriétés n° 1 à 18, occupés, situés sur la parcelle bâtie cadastrée section AO n°62, sise 36 bis avenue du Général de Gaulle à Saint-Estève, le tout d'une contenance totale de 1 588 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et demande de visite, adressée par la préfecture du département des Pyrénées – Orientales 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 et par le propriétaire le 5 et le 8 novembre 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 par le vendeur en date du 8 novembre 2024 et vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 18 novembre 2024, point de reprise du délai de préemption 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° 2024-66172-74000 en date du 19 novembre 2024 ;

**Considérant** que le SCoT de la Plaine du Roussillon pointe la nécessité du soutien global de la production de logements sociaux sur le territoire, pour rattraper les déficits constatés mais également dans la recherche d'une meilleure solidarité territoriale garante de cohésion sociale et cible ainsi la commune de Saint-Estève comme Espaces urbanisés à renouveler et valoriser, ainsi qu'en secteur de projet stratégique à vocation dominante d'habitat ;

**Considérant** le Plan Local de l'Habitat de Perpignan Méditerranée Métropole communauté urbaine qui vise la production d'une fourchette haute de 56 logements locatifs sociaux en PLUS et PLAI ;

**Considérant** que le bilan triennal 2022-2022 de Saint-Estève fait état d'une réalisation globale de 103 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 37% ;

**Considérant** qu'en application de la convention opérationnelle carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Estève en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de logements comprenant au moins 40 % de logement locatifs sociaux afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de LLS ;

**Considérant** que pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, 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 Saint Estève, 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'EPF d'Occitanie par arrêté du 6 décembre 2024 ;

**Considérant** qu'au regard de la rareté du foncier et des opportunités d'acquisition, cette parcelle stratégique en plein cœur du centre-ville de Saint-Estève a été ciblée par la commune pour la réalisation d'un projet de logements sociaux ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section AO n°62 est située en zone UG du PLU fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'acquisition amélioration de 12 logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que Habitat Perpignan Méditerranée a formulé son intérêt relatif à l'acquisition de la parcelle AO n°62 pour la création de 12 logements locatifs sociaux et 6 garages, Habitat Perpignan Méditerranée a prévu des travaux de rénovation énergétique, des travaux de mise aux normes et d'amélioration, ainsi que des travaux extérieurs ; les logements feront l'objet de demande d'obtention des financements et des agréments pour la création de 8 logements en PLUS et 4 logements en PLAI ;

**Considérant** que en assurant la création de logements locatifs sociaux sur la parcelle préemptée, le projet d'acquisition amélioration permettra de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

**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 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 des lots 1 à 18, occupés comme indiquée dans la DIA, sis la parcelle cadastrée section AO n°62, au 36 bis Avenue du Général de Gaulle à Saint Estève.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à UN MILLION EUROS (1 000 000 €) incluant une commission d'agence de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000 €) à la charge du vendeur tel que précisé dans la déclaration d'intention d'aliéner.

**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 LLAUZE Béatrice**  
Notaire  
10 boulevard Jean Moulin  
66400 Céret

## DÉCISION 2024/226

### SCI LA TRAMONTANE DU RIBERAL N°2

Madame Marine IGLESIAS  
8 rue Sainte-Lucie  
66540 BAHO

### SCI JS2M

Monsieur Jordi MAUREL  
Monsieur Sébastien MONSIEUX  
6 boulevard John-Fitzgerald KENNEDY  
66100 PERPIGNAN

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** de confier à Maître GOUVERNAIRE, notaire à Millas, sise 161 avenue Jean Jaurès, 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](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 17 DEC. 2024

La Directrice Générale  
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

