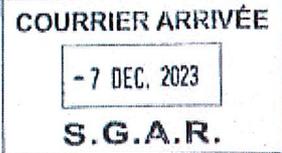




## DÉCISION 2023/224



**OBJET : Offre d'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée section AD n° 89, sise 1 place Fontaine Neuve à Perpignan dans le cadre du droit de délaissement exercé par le propriétaire en application de l'article L.211-5 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** 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** l'arrêté n° A/2023/81 du président de l'EPCI Perpignan Méditerranée Métropole signé le 15 novembre 2023 et reçu en préfecture des Pyrénées Orientales le même jour, 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 et approuvée par le Préfet de Région le 13 janvier 2023, entre l'EPF d'Occitanie, la ville de Perpignan et la Communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole ;

**Vu** la demande d'acquisition n° 23.1682 présentée à la commune de Perpignan le 9 octobre 2023, par maître Luce Brousse-Chamichian, notaire, SCP BROUSSE-CHAMICHIAN BONZOMS, sis 2 avenue du Stade, CS 50004, à Rivesaltes (66601), agissant au nom et pour le compte de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT, sur le fondement de l'article L 211-5 du code de l'urbanisme, au prix de trois cent quatre-vingt mille euros (380 000 €), augmenté d'une commission d'agence de seize mille neuf cents euros toutes taxes comprises (16 900 € TTC) à la charge de l'acquéreur, prévoyant le versement du prorata de la taxe foncière, portant sur un ensemble immobilier composé de 3 appartements occupés et d'un local d'activité occupé, sur la parcelle cadastrée section AD n° 89 sise 1 place Fontaine Neuve à Perpignan (66000), d'une contenance de 59 m<sup>2</sup> ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2023-66136-88467 en date du 21 novembre 2023 ;

**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 Lucia 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 AD n° 89 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 2 bis Ouest du NPNRU qui a vocation à être l'objet d'une démolition / reconstruction en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement permettant la réalisation de 23 logements, dont des logements locatifs sociaux, des logements étudiants, une résidence seniors et des commerces ;

**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, en tant que délégataire du droit de préemption, d'acquérir la parcelle délaissée ;

**Considérant** que le prix indiqué dans la demande d'acquérir est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, qu'il apparaît excessif et justifie la présente offre de prix ;

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

**Article 1 :** De se porter acquéreur de l'ensemble immobilier occupé délaissé cadastré section AD n° 89, sis 1 place Fontaine Neuve à Perpignan (66000).

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à cent quatre-vingt mille euros (180 000 €).

**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 Luce Brousse-Chamichian**  
Notaire  
SCP BROUSSE-CHAMICHIAN BONZOMS  
2 avenue du Stade  
CS 50004  
66601 Rivesaltes

**SCPI PIERRE INVESTISSEMENT**  
Mme Lady-Sharon GUILLAUME  
33 avenue de l'Opéra  
75002 Paris



## DÉCISION 2023/224

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** La présente offre d'acquisition 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

06 DEC. 2023

La Directrice Générale  
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÈTRE

COURRIER ARRIVÉE

-7 DEC. 2023

S.G.A.R.