

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AM n°3 sise 3 chemin de l'Archipel (rue du Codron sur le formulaire DIA), sur la commune de Canohès (66) 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, par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre et par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 ;

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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Canohès en date du 14 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 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 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 Perpignan Méditerranée Métropole en date du 21 septembre 2015 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable de la commune de Canohès ;

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, conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Canohès ;

Vu la convention foncière « 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 le périmètre de la commune de Canohès tel qu'annexé à la convention visée ci-dessus, conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Canohès le 4 août 2025 par laquelle maître _____, notaire à _____, agissant au nom et pour le compte de _____, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de trois cent soixante-dix mille euros (370 000 €), la parcelle cadastrée section AM n°3, sise 3 chemin de l'Archipel, (rue du Codron sur le formulaire DIA) à Canohès, d'une contenance de 1 520 m² ;

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 reçue par le propriétaire le 25 septembre 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 le propriétaire en date du 28 septembre 2025 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 10 octobre 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° 2025-66038-57999 du 14 octobre 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'agréments 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 assimilés, et 30 % au moins en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou assimilés ;

Considérant que sur la période 2020-2022, les logements sociaux ont représenté 32% des logements autorisés sur la commune de Canohès ;

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 PLAИ ou assimilé et de 8% de PLS ou assimilé, dans la totalité des agréments 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 et 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, à délégué ledit droit à l'Établissement public foncier d'Occitanie sur le périmètre de la convention de carence susvisée ;

Considérant que la parcelle cadastrée AM n°3 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant l'intérêt manifesté par le bailleur social Marcou Habitat à réaliser une opération de 5 logements locatifs sociaux en construction neuve sur la parcelle cadastrée AM n°3, objet de la DIA ;

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 section AM n°3 sise 3 chemin de l'Archipel, (rue du Codron sur le formulaire DIA) à Canohès (66)

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 370 000 € (trois cent soixante-dix mille 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 ;
- Au vendeur ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de Maître [] notaire au [] la rédaction de l'acte authentique de vente.

DÉCISION 2025/133

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 « Téléréours 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 24 OCT. 2025

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

