



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département des Pyrénées Orientales
COMMUNAUTE DE COMMUNES
ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS

D É C I S I O N

Portant exercice du droit de préemption urbain
en offre d'acquisition à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA

CC ACVI / SCI OCEANE (Mr LAFOURCADE)

Le Président de la Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibérès,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5211-9 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune d'Argelès-sur-Mer en date du 10 mars 2022 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la modification n°1 du PLU approuvée le 14/12/2023 ;

Vu la modification n°2 du PLU approuvée le 30/10/2025 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune d'Argelès-sur-Mer en date du 21 avril 2022 instituant le droit de préemption urbain sur les zones UAa, 1AU, 2AU, UX a, b et c, et 2AUX du PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune d'Argelès-sur-Mer en date du 21/04/2022 donnant délégation à la Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibérès du droit de préemption urbain, conformément à l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, en ce qui concerne les zones UX a, b et c et 2AUX, afin d'exercer ses compétences en matière de développement économique ;

Vu la délibération n°DL2020-0202 du Conseil communautaire en date du 31 juillet 2020 déléguant au Président de la Communauté de communes l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu la délibérations n°DL2022-0148 du Conseil communautaire, en date du 18 juillet 2022, actant le schéma de développement des Zones d'Activités Economiques (ZAE) communautaire ;

Vu la délibérations n°DL2023-0123 du Conseil communautaire, en date du 7 avril 2023, actant l'inventaire des Zones d'Activités Economiques dans le cadre de la loi Climat et Résilience ;

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20260216-DC2026-0017-AR
Date de télétransmission : 19/03/2026
Date de réception préfecture : 19/03/2026

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) souscrite par Maître Mathieu OLLET pour le compte de la SCI OCEANE représentée par Monsieur LAFOURCADE, reçue en mairie d'Argelès-sur-Mer le 26 janvier 2026 et transmise en Communauté de communes le 28 janvier 2026, concernant la vente de la parcelle AW 153 d'une superficie totale de 3155 m² située sur la commune d'Argelès-sur-Mer pour un prix de 700 000 € (sept cents mille euros), soit 221,87 €/m² ;

Vu l'avis du service des Domaines en date du 6 février 2026 fixant la valeur vénale du bien à 505 000 € (cinq cents cinq mille euros), soit 160 €/m² ;

Considérant

Que la parcelle AW 153 est située en zone à vocation économique dans le PLU d'Argelès-sur-Mer et s'inscrit pleinement dans le périmètre du projet d'aménagement « Porte des Albères » porté par la Communauté de communes ;

Que ce projet d'aménagement en cours bénéficie directement à ladite parcelle (voirie, réseaux, visibilité économique, ...) et participe à la mise en œuvre de la stratégie communautaire de développement économique ;

Que par délibération n°DL2025-0162 du Conseil communautaire du 18 juillet 2025, la Communauté de communes a voté une promesse de vente relative à deux lots à vocation commerciale situés sur l'aménagement « Porte des Albères » précité, en conformité avec l'avis des domaines au prix de 138 €/m² ;

Qu'il convient de freiner la spéculation foncière identifiée sur les zones d'activités économiques du territoire intercommunal ;

Que la collectivité est régulièrement destinataire de demandes d'implantation d'entreprises structurantes pour le territoire ne trouvant pas de solution foncière adaptée. Depuis le mois de janvier 2025, la CC ACVI a reçu 40 demandes d'installation sérieuses pour lesquelles elle n'a pas pu donner de suites faute de terrains ou de locaux disponibles ;

Que l'exercice du droit de préemption permet à la collectivité de maîtriser le foncier stratégique nécessaire à la mise en œuvre de sa compétence en matière de développement économique ;

Que cette opération répond aux objectifs définis aux articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme ;

Qu'il apparait dès lors nécessaire de procéder à l'acquisition de ce bien par voie de préemption ;

DECIDE

ARTICLE 1 : **D'EXERCER** le droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AW 153 d'une superficie totale de 3155 m² située sur la commune d'Argelès-sur-Mer, objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée ;

ARTICLE 2 : **D'OFFRIR** au propriétaire l'acquisition de ladite parcelle au prix de 500 000 € (cinq cents mille euros) soit 158 €/m², conformément à l'estimation du service des Domaines ;

ARTICLE 3 : DE PRECISER qu'à compter de la réception de l'offre d'acquérir, le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier à la Communauté de communes :

- soit son acceptation du prix proposé ou les nouvelles modalités proposés,
- soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner et son accord pour que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
- soit sa renonciation à l'aliénation du bien.

ARTICLE 4 : DE PRECISER que la présente décision sera transmise au représentant de l'ETAT et notifiée aux parties suivantes :

- Monsieur LAFOURCADE, représentant la SCI OCEANE, propriétaire ;
- Monsieur OLLET, notaire sur Perpignan ;
- Monsieur FERNANDEZ, acquéreur évincé.

ARTICLE 5 : DE PRECISER qu'il sera rendu compte de la présente décision lors de la prochaine réunion du Conseil communautaire.

ARTICLE 6 : DE PRECISER que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Argelès-sur-Mer, le 16 février 2026

Antoine PARRA

Président.



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle il est devenu exécutoire.