



Le devenir de la cave coopérative vinicole

Réunion Publique

Mardi 9 Mai 2023

Historique d'acquisition

Une acquisition réalisée malgré de nombreux avis défavorables !

1995

Achat par la SCI COCA

La municipalité de l'époque avait envisagé d'acheter le site mais n'a donné aucune suite. C'est finalement la SCI COCA qui achète le site.

2006

Arrêt de l'activité

Août 2011

La SCI Coca veut vendre

Signature d'un compromis entre la SCI COCA et un aménageur pour un prix global de 1 250 000 € soit 162 €/m². Projet d'aménagement de petits immeubles collectifs privés avec des RDC commerciaux et maisons en accessions à la propriété. Monsieur le Maire José Lloret indique que la réalisation du projet est soumise à une révision du PLU et à une modification du projet pour intégrer 20% de logements sociaux.

Décembre 2011

Evocation d'une préemption

En réunion de majorité, le Maire, José Lloret, évoque pour la première fois, la possibilité de préempter le site pour la construction d'un groupe scolaire ainsi que de logements et commerces liés à l'implantation d'une nouvelle école.

Mars 2014

Adoption du PLU

Classement du site en zone urbaine constructible. Création d'un ER destiné à la construction d'un équipement public : centre socio-culturel de sport et de loisirs.

Juin 2013

Préemption irrecevable

Le 20 juin, suite à un vice de procédure le juge d'expropriation déclare la préemption irrecevable et condamne la commune à verser 1 500 € à la SCI COCA.

Janvier 2012

Arrêté de Préemption

Suite à cette réunion un arrêté de préemption est pris le 13 janvier. Proposition d'acquisition de la commune à 337 500 €.

Arrêté Municipal

Fin 2014

Procédure d'expropriation

La commune décide d'entamer une procédure d'expropriation afin de mener à bien son projet de groupe scolaire. Dossier préalable en Préfecture.



14 Novembre 2014 : Réponse de la Préfecture

La préfète émet des réserves quant à la compatibilité du projet avec le PLU et notamment avec la destination réservée (ER).

Pour elle :

« un groupe scolaire n'est pas un centre socio-éducatif de sport et de loisirs ».

De plus, la Préfecture évoque que :

« la création de deux écoles à cet endroit va générer un accroissement de la circulation automobile, de traversées piétonnes (en particulier d'enfants), mais aussi de nombreux problèmes de stationnement, voire de trafic gênant ».

A la lecture de ce courrier, le site ne semble pas être aux yeux de l'État, le plus approprié à la construction d'un groupe scolaire.

Historique d'acquisition

Septembre 2015

Délibération du CM

Le 22 septembre 2015 : une délibération du Conseil Municipal est prise pour le lancement de la procédure d'expropriation.

Décembre 2015

Enquête Publique

Du 4 au 21 décembre 2015 : Enquête Publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la création d'un groupe scolaire.

Janvier 2016

Avis du commissaire enquêteur

Le 30 janvier 2016 : le commissaire enquêteur chargé de l'enquête rend un **AVIS DEFAVORABLE** au projet.

Avril 2016

Délibération du CM

Le 26 avril 2016, une délibération du conseil municipal est prise : **décision de POURSUIVRE LA PROCEDURE** malgré l'avis défavorable.

Janvier 2017

Offre d'indemnisation

9 janvier : La commune fait une offre d'indemnisation à la SCI COCA de 331 000 €.
20 janvier : refus de la SCI COCA sur le prix.

Novembre 2016

Ordonnance d'expropriation

8 Novembre 2016 : La commune est officiellement propriétaire.
Reste à fixer le prix de vente des parcelles pour qu'elle puisse en prendre possession.

Juillet 2016

Le Prefet prononce la DUP

La voie est ouverte à une **expropriation de la SCI COCA.**

Juin 2018

Saisie du Juge d'expropriation

Le 11 Juin : la SCI COCA saisit le juge d'expropriation et demande une indemnisation à hauteur de 1 250 000 €.

Janvier 2019

Jugement

Le 8 janvier le juge d'expropriation **SANCTIONNE LA COMMUNE** en retenant **"L'INTENTION DOLOSIVE"** (volonté de la commune de nuire à la SCI COCA) et fixe le prix d'acquisition à 551 000 €.

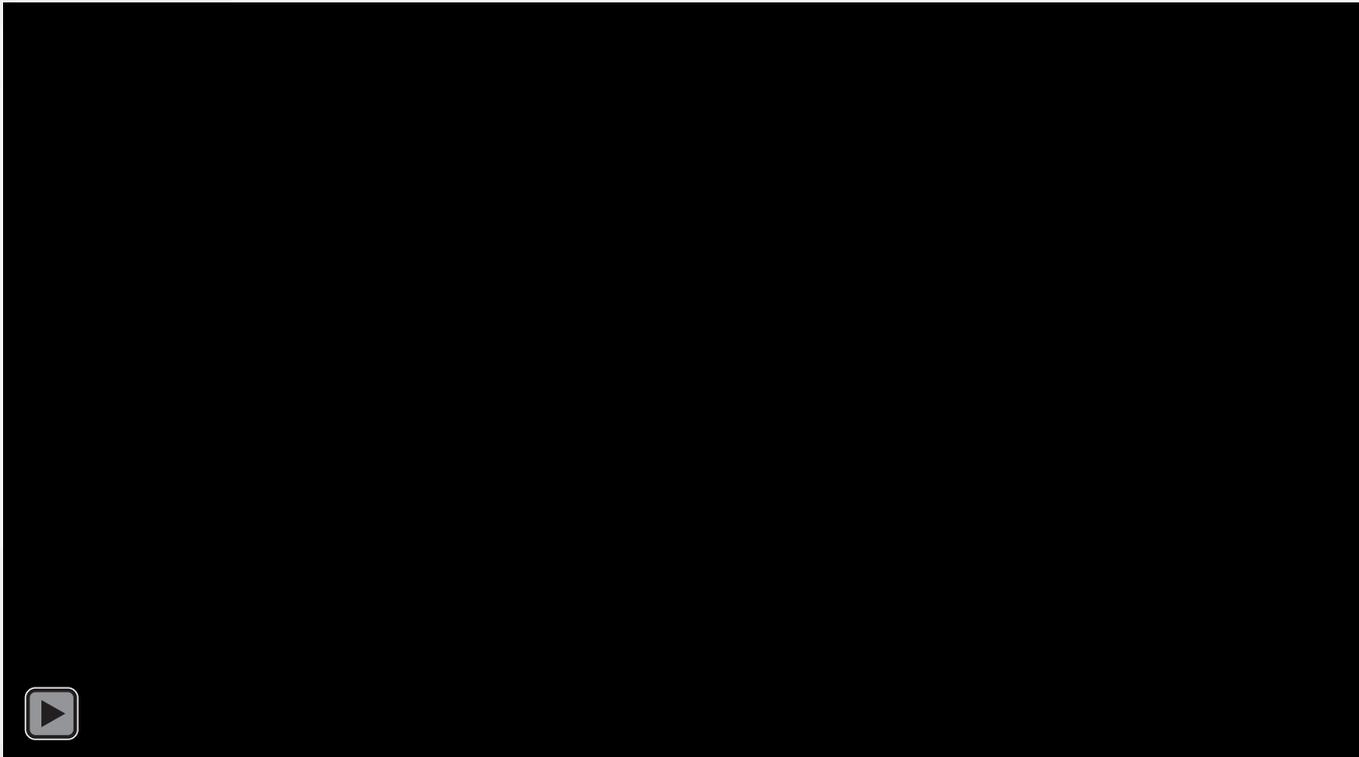


En conclusion

- Une procédure d'acquisition juridiquement laborieuse, un projet maintenu quoi qu'il en coûte, malgré les remarques défavorables de la Préfecture et du Commissaire Enquêteur. (Accord Final Préfecture) [faire hyperlien](#)
 - Un site acheté 551 000 € soit 220 000 € de plus que prévu.
 - Un paiement du prix sur fonds propres.
-

Un site historique dont le devenir n'est pas à prendre à la légère

Un positionnement en faveur de la concertation né dès la campagne électorale de 2020 : la réflexion sur le devenir du site doit rassembler tous les villelonguets intéressés par le sujet.





Dès l'élection de Juillet 2020 : lancement de 2 études

Etude Technique SPL MEDITERRANE METROPOLE

Le bâtiment doit être
démoli et ne peut être
réaménagé

Rencontre avec le
Sous-Préfet

Etude sur l'opportunité d'un projet habitat, commerces et services

Financée par l'Agence
Nationale de Cohésion
des Territoires

Création d'un comité de
pilotage pour le suivi de
l'étude

Rencontre avec les
différents acteurs du
territoire

Ateliers participatifs des
Usagers

Présentation des
résultats de l'étude en
Conseil Municipal

Compte-Rendu de l'étude

Avant de définir un projet, un diagnostic des besoins du territoire était nécessaire :

■ Logements :

- Vacances élevées sur le territoire,
- Majorité de maisons individuelles sur de grands terrains,
- Manque de logements à destination des jeunes et des seniors,
- Une offre locative limitée qui ne permet pas de répondre aux besoins de la population



**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

Compte-Rendu de l'étude

Commerces :

- Moins d'une trentaine de commerces à Villelongue (faible par rapport aux communes de même strate)
- Manque de diversité de l'offre, toutefois risque de déstabilisation du cœur de village en cas de développement commercial sur le site de la cave.

Tourisme et Artisanat d'Art :

- Piste évoquée par les habitants
- Villelongue n'apparaît pas être une destination touristique en tant que telle.

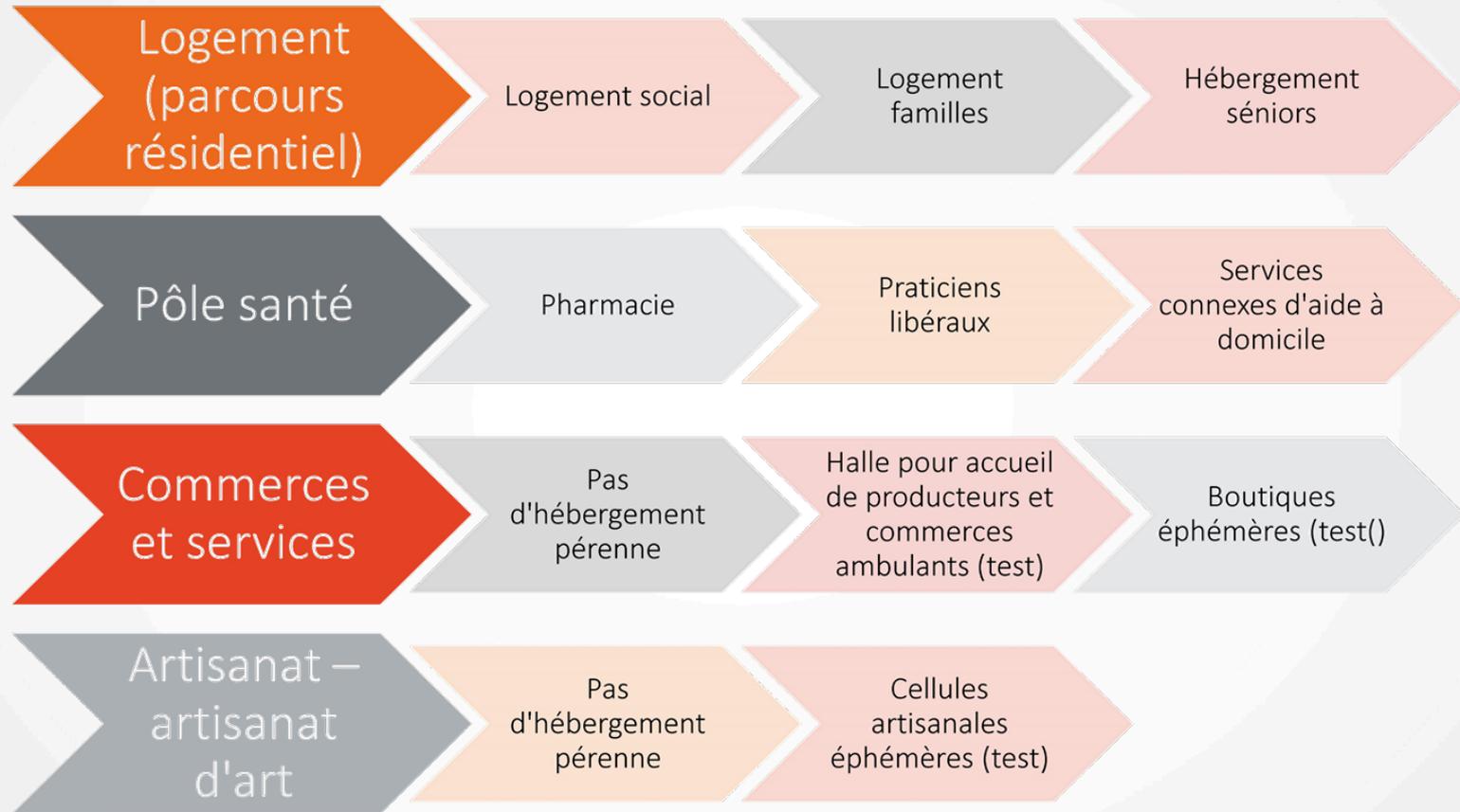
Santé :

- Territoire attractif, mais difficultés à attirer les professions médicales,
- Volonté de regroupement exprimée par les professionnels de santé de la commune.
- Nécessité de développement de l'offre de soin pour répondre aux besoins de la population.



**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

PRÉCONISATIONS QUANT AUX USAGES SUR LE SITE



■ Orientations d'aménagements proposées dans le cadre de l'étude.



L'étude a identifié différentes options avec les éléments suivants :



LOGEMENT

- 1 Logement social collectif intergénérationnel en location :**
 - Surface de plancher : 2200 m²
 - 1 place de parking par logement
 - Surface foncière : 2010 m²

- 2 Habitat participatif intergénérationnel en accession à la propriété :**
 - Surface de plancher : 1840 m²
 - 1 place de parking pour 50 m² de surface de plancher
 - Surface foncière : 1 470 m²

- 3 Lotissement communal en accession à la propriété :**
 - Surface de plancher : 1 110 m² soit 14 logements
 - 1 place de parking pour 50 m² de surface de plancher
 - Surface foncière : 3 165 m²



PÔLE SANTÉ

1

Pharmacie

- Surface de plancher : 350 m²
- 1 place de parking pour 50 m² de surface de plancher soit 7 places
- Surface foncière : 1 050 m²

2

Maison de santé pluriprofessionnelle :

- Surface de plancher : 1 100 m²
 - 1 place de parking pour 50 m² de surface de plancher soit 22 places
 - Surface foncière : 3 165 m²
-

Et maintenant ...

La commune a en mains des éléments permettant d'affiner le projet en fonction des échanges avec la population, les aménageurs, les bailleurs, les professionnels de santé et l'Agence Régionale de Santé.

A l'issue de ces échanges, un cahier des charges précis sera rédigé :

- **Nature et dimensionnement de la programmation**
- **Cadre architectural et paysagé**
- **Cadre Urbain et règlementaire**

Les aménageurs devront se positionner sur la base de ce cahier des charges.

L'objectif de la Municipalité est d'aboutir à un projet qualitatif adapté aux besoins des Villelonguets.

Plusieurs mois seront donc nécessaires pour mener les procédures.
En attendant et au regard des difficultés de trésorerie, c'est l'EPF Occitanie qui rachètera prochainement les lieux à la commune.

L'EPF Occitanie c'est quoi ?



L'EPF est un établissement public d'État.

Son but est d'assurer la maîtrise foncière d'opérations complexes pour le compte d'acteurs publics (Région, Département, Commune).

Il achète des biens immobiliers dans le domaine privé pour permettre aux collectivités d'avoir le temps de définir leur projet d'aménagement.

Son champs d'intervention porte sur des projets de logements, de développement économique, de revalorisation urbaine et commerciale, de prévention des risques et de préservation de l'environnement.



Ce montage juridique présente de nombreux avantages :

- Vente du bien rapidement et sans spéculation foncière (l'EPF rachètera la cave pour 551 000 €, prix payé par la commune lors de l'acquisition).
 - Assistance juridique et technique sur la réalisation du cahier des charges,
 - Minoration foncière de l'EPF,
 - La commune garde la main sur le choix de l'aménagement et le devenir du site,
 - Sécurisation juridique de la revente de l'immeuble.
-

Les étapes à venir

- **Juin 2023** : signature d'une convention de portage foncier avec l'EPF.
 - **Septembre/Octobre 2023** : vente du site à l'EPF.
 - **En parallèle de septembre 2023 à début 2024** :
 - rédaction du cahier des charges,
 - lancement de l'appel à manifestation d'intérêt pour retenir l'aménageur,
 - modification du PLU pour permettre la réalisation du projet défini.
 - **Par la suite** : dépôt d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme pour l'aménagement.
-

Question

Réponses