

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées L 2948 (volume n°4) et L 2962 de la commune de Puylaurens 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, L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 et s. ;

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 plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sor et Agout en date du 3 décembre 2019, modifié par délibération du 14/12/2021 et révisé par délibération du 28/06/2022 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sor et Agout en date du 3 décembre 2019 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLUi opposable ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sor et Agout du 16 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au président, notamment d'exercer, au nom de la communauté de communes, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la communauté de communes 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 la décision du président de la Communauté de Communes Sor et Agout en date du 27 septembre 2023 reçue en préfecture du Tarn le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles L 2948 (volume n°4) et L 2962 au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 21 mai 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Puylaurens et la communauté de communes Sor et Agout, approuvée par le préfet de Région le 28 mai 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Puylaurens le 4 août 2023, par laquelle maître André HODOS, notaire, agissant au nom et pour le compte de la SCI IMMO PASTEL, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 35 000 € (trente-cinq mille euros) augmenté d'une commission d'agence de

5 000 € TTC (cinq mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur les parcelles cadastrées L 2948 (volume n°4) et L 2962 sises lieu-dit « la Ville » d'une contenance respective de 90 m² et 108 m² ;

Vu la demande de visite adressée par l'EPF d'Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, via signification d'huissier, reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire le mardi 3 octobre 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite dans les conditions prévues aux articles R.213-25, L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme conduisant à un refus tacite à cette demande ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus express ou tacite par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Considérant que le SCoT d'Autan et de Cocagne a cinq objectifs concernant la thématique de l'habitat et du logement :

- Accroître le parc de logements en le diversifiant ;
- Développer l'offre de logements sociaux (publics ou privés) et les répartir de façon plus équilibrée dans le territoire ;
- Produire un urbanisme de qualité environnementale, paysagère et architecturale favorisant la diversité sociale ;
- Réduire la consommation d'espace ;
- Assurer une bonne desserte des nouveaux quartiers.

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables du SCOT d'Autan et de Cocagne érige le développement d'un parc de logements diversifiés comme une priorité afin de répondre aux besoins des populations locales par la densification se traduisant notamment par la restructuration du parc ancien et des opérations de démolition reconstruction ;

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durable du PLUi de la communauté de communes Sor et Agout, comporte un axe 3 intitulé « qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive », dont le premier objectif est d'« initier la diversification de l'offre de logements notamment dans les centres bourgs et cœurs de villages » notamment en développant le parc social sur l'ensemble du territoire en privilégiant une mobilisation du patrimoine existant (en particulier les logements vacants) et une localisation préférentielle à proximité des commerces, services et transports ;

Considérant que le PLUi du Sor et de l'Agout considère Puylaurens comme « un pôle structurant de Sor et Agout » et comme la commune centre du « secteur lié au Puylaurentais » et que l'objectif du PLUi concernant ce secteur est de créer 43 logements par an sur la période 2019-2024 (dont 39 sur Puylaurens) et 55 logements par an sur la période 2024-2030 (dont 50 sur Puylaurens) ;

Considérant la convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) signée en novembre 2019 entre la Communauté de communes Sor et Agout, l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat), la Région et la Caisse d'Allocation Familiale pour la mise en place d'une opération vise à aider à l'amélioration de 86 logements par an sur la période 2019-2022 avec les objectifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;

DÉCISION 2023/210

- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et l'adaptation du logement à la vieillesse et au handicap ;
- Permettre la remise sur le marché de logements vacants ;
- Encourager la mobilisation du parc privé locatif pour créer des logements à loyers modérés ;
- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs ;

Considérant l'avenant au contrat cadre « Bourg Centre », 2^{ème} génération, dont l'objectif est d'accompagner la commune dans l'élaboration et la mise en œuvre pluriannuelle d'un projet global de valorisation et de développement ;

La stratégie est fondée sur 5 axes :

- Se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle en cœur de ville ;
- Dynamiser et conforter l'activité économique du centre-ville ;
- Orienter l'organisation de la ville vers la structuration de pôles thématiques de services et d'équipements favorisant la vitalité du cœur de ville ;
- Inscrire Puylaurens dans une politique volontariste en faveur des mobilités douces et de la transition écologique ;
- Améliorer l'attractivité touristique et culturelle de la ville en valorisant son riche patrimoine ;

Considérant les actions 1.2.3 et 1.2.5 de l'avenant du contrat « Bourg Centre » qui ont pour objectifs respectifs de « réaliser une étude de stratégie foncière habitat sur le cœur de ville » et de « favoriser l'implantation d'une offre en habitat partagé / inclusif en centre-ville ».

Considérant que la commune de Puylaurens s'est engagée dans la démarche « Petites Villes de Demain » en signant la convention dédiée le 06/07/2023. Le programme préconise une action ciblée sur le centre-ville et en transversalité, mettant la priorité sur les deux thématiques que sont le logement et l'activité économique.

Le projet de territoire est fondé sur 3 axes dont un axe 1 portant notamment sur la question de la rénovation de l'habitat et qui vise l'adaptation des logements aux modes de vie actuels et futurs avec notamment l'objectif d'œuvrer à la montée en gamme et à la diversification de l'offre de logement dans le centre-ville.

Considérant qu'aux termes de la convention pré-opérationnelle signée le 21 mai 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Puylaurens et la communauté de communes Sor et Agout et visant la redynamisation et la revitalisation de son centre historique, l'Etablissement public foncier d'Occitanie s'est vu confier une mission d'acquisitions foncières sur le secteur stratégique dit « Cœur Historique » en vue de réaliser des opérations d'aménagement à dominante de logements comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la commission communale mixte urbanisme, voirie et travaux du 14 septembre 2023 confirme l'intérêt de mener le projet d'acquisition objet de la présente décision avec en parallèle l'acquisition de l'immeuble sis au 2 rue des Auques cadastré L 2836 et L 2837 (lot de copropriété n°2) qui fait concomitamment l'objet d'une autre déclaration d'intention d'aliéner ;

Considérant la délibération n° 20230925_86 du conseil municipal de Puylaurens du 25 septembre 2023 qui demande l'engagement de l'EPF pour l'acquisition des immeubles situés rue des Auques. Ladite délibération rappelle que l'un des objectifs de la Commune de Puylaurens et de ses partenaires institutionnels est de permettre la redynamisation du centre-ville, notamment en matière d'habitat. La délibération souligne également que les parcelles L 2948 et L 2962 ainsi que les parcelles L 2836 et L 2837 précitées, du fait de leur positionnement en centre-ville et de la continuité de bâti qu'elles assurent, représentent une opportunité pour mettre en œuvre la stratégie de redynamisation du cœur de ville ;

DÉCISION 2023/210

Considérant que le bien sis sur les parcelles L 2948 (volume n°4) et L 2962, d'une surface cadastrée totale 198 m², est composé d'une maison d'habitation en R+3, de type T4, en très mauvais état et vacante, d'une surface bâtie d'environ 250 m², de par sa localisation à proximité de la mairie et des commerces, ledit bien a une position stratégique pour la restructuration de l'îlot et la revitalisation du centre-ville notamment par la réalisation de l'opération d'aménagement à dominante de logements précitée ;

Considérant que l'acquisition du bien cadastré L 2948 (volume n°4) et L 2962 est nécessaire pour participer à la requalification du centre-ville, l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort des logements, la création de logements adaptés et la valorisation de l'habitat, indispensables à la poursuite de l'objectif de revitalisation du cœur de ville ;

Considérant que concomitamment à la présente décision de préemption, une autre décision de la préemption assurera l'acquisition des parcelles L 2836 et L 2837 (lot de copropriété n°2) sises 2 rue des Auques afin de permettre une opération à l'échelle d'un îlot ;

Considérant que l'ensemble des parcelles précitées font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention pré-opérationnelles signée le 21 mai 2021 et quelles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

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 ;

Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles cadastrées L 2948 (volume n°4) et L 2962 sises lieu-dit La Ville

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 35 000 € (trente-cinq mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 5 000 €TTC, 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 à :

Maître André HODOS

Notaire

28 boulevard des Docteurs Aribat

81100 CASTRES

IMMO PASTEL

Société Civile Immobilière

10 rue Ludovic Julien

81100 CASTRES

LPZ IMMO

27 route de Campans

81100 CASTRES

DÉCISION 2023/210

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

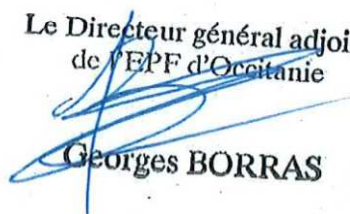
Article 5 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Toulouse, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet www.telerecours.fr. 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

27 OCT. 2023



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie



Georges BORRAS

