

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AD n°65-80-81-141-160-82 sur la commune de Pessan (32) 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 déléguataire, à la directrice générale ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pessan approuvé par délibération de son conseil municipal en date du 16 mai 2013 ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG) en date du 29 juin 2023 approuvant le transfert de compétences « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » à la GACG ;

Vu la délibération du conseil communautaire du GACG en date du 8 avril 2024 portant délégation du droit de préemption urbain aux communes, et précisément sur la totalité des zones U et AU sur la commune de Pessan ;

Vu la délibération du conseil communautaire du GACG en date du 25 septembre 2025 et transmise en préfecture en date du 2 octobre 2025 portant d'une part sur la modification de la délibération du 8 avril 2024 délégant le droit de préemption urbain à la commune de Pessan et d'autre part sur la délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie sur les parcelles AD 65, 80, 81, 82, 141 et 160 situées 132 Route d'Auch à Pessan ;

Vu la convention opérationnelle signée le 14 février 2023 entre l'EPF d'Occitanie, le CACG et la commune de Pessan, approuvée par le préfet de Région le 14 février 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Pessan le 15/07/2025, par laquelle maître Anaïs PEGAZ-BLANC, notaire au sein de l'étude notariale de Maitre AUTHIE sise 3 rue du Visconté ZA du Péré 32260 SEISSAN , agissant au nom et pour le compte de la SCI de NESTEVE (représentée par M. Guy BAQUE), a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 112.000 € (CENT DOUZE MILLE euros) les parcelles cadastrées section AD n°65-80-81-141-160-82 sises 132 route d'Auch à Pessan d'une contenance respective de 48m², 199m² 71m², 40m², 115m² et 102 m² ;

Vu la demande de visite et la demande unique de communication de documents adressées par la commune de Pessan en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, signifiée par huissier au propriétaire et à son mandataire respectivement les 08/09/2025 et 10/09/2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 19/09/2025, 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 ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Gascogne dans lequel s'inscrit la commune de Pessan, approuvé le 20 février 2023 énonce comme axe stratégique le développement d'une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements (axe 3.2) ;

Considérant que ce même document insiste sur la nécessité de limiter la consommation d'espace liée à l'habitat et la remobilisation de l'habitat ancien et vacant en favorisant la rénovation et la réhabilitation ;

Considérant que le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT détermine un objectif d'accueil de 7250 habitants pour la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne, dont 19% dans les communes rurales dont fait partie la commune de Pessan (objectif P3) ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU de la commune de Pessan fait le constat d'un centre bourg d'une grande qualité architecturale, mais qui souffre d'un déficit d'image en raison d'un bâti parfois vétuste et dégradé et de l'absence de traitement des principaux espaces publics et fixe l'objectif d'agir sur le renforcement de l'attractivité du bourg à long terme, par des actions visant à améliorer la qualité des espaces publics et à encourager la réhabilitation du bâti ancien ;

Considérant que ce même document fixe comme objectif majeur la diversification de l'offre en logements et la création des conditions permettant le développement d'activités nouvelles et de services à la personne et insiste sur la diversification des logements afin de répondre à une demande aujourd'hui non satisfaite (jeunes ménages, personnes âgées) notamment par un rééquilibrage entre la part de l'accession et du locatif ;

Considérant que les parcelles objet de la présente décision sont situées au cœur du village de Pessan, à proximité de la mairie, et que l'ensemble bâti situé sur les parcelles section AD n° 141, 80, 81, 82 comprenant une partie logement et une partie dédiée à une activité de restauration est actuellement physiquement vacant (en dépit du bail commercial en cours) et en partie dégradé ;

Considérant que la commune a lancé une étude de faisabilité en date du 12 septembre 2024 et que cette étude réalisée par L'Atelier d'Architecture AIROLDI a confirmé la possibilité de procéder à la rénovation de cet ensemble bâti permettant ainsi la réalisation de 4 logements sociaux, un restaurant, une épicerie et une bibliothèque (livrable du 14/02/2025) ;

Considérant que cette étude de faisabilité a été présentée au bailleur social Toit de Gascogne, rencontré par une partie des membres du conseil municipal de la commune en date du 24/07/2025, et que celui-ci a manifesté son intérêt pour la réalisation de l'opération ;

Considérant la convention opérationnelle conclue entre la commune de Pessan, la communauté d'agglomération du Grand Auch cœur de Gascogne et l'EPF d'Occitanie en date du 14 février

DÉCISION 2025/119

2023 vise notamment à assurer la maîtrise foncière nécessaire sur le secteur défini à l'annexe 2 de la convention opérationnelle précitée, ce périmètre portant précisément sur les parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner ;

Considérant que le préambule de la convention opérationnelle (conclut sur un périmètre restreint portant notamment sur les parcelles objet de la DIA), précise que la municipalité se donne comme double objectif d'apporter une réponse au besoin en logements dans le cœur de bourg et de redynamiser son attractivité. Également, la commune souhaite, à travers les différentes acquisitions, maintenir les commerces de proximité existants et permettre l'accueil d'équipements collectifs dans le bourg et favoriser la mixité sociale.

Considérant que les parcelles cadastrées section AD n°65-80-81-141-160-82 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de rénovation permettant la réalisation d'un projet mixte comprenant environ 4 logements locatifs sociaux, ainsi que des commerces et un équipement public contribuant ainsi aux objectifs fixés par le SCoT et le PLU ;

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 les parcelles 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 des parcelles cadastrées section AD n°65-80-81-141-160-82 sises 132 route d'Auch à Pessan ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 112.000 € (cent douze 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.

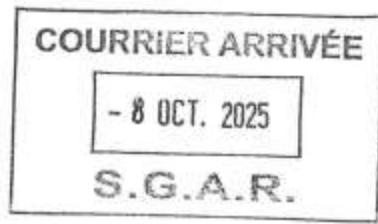
Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 6 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Pau, 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 **08 OCT. 2025**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE



Page 3 sur 3