

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée C n° 739 située à Foix 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 décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008 – 670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier (EPF) désormais dénommé EPF d'Occitanie ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Foix en date du 17 décembre 2003 ayant fait l'objet d'une dernière évolution par procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2015 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Foix en date du 09 mars 2015 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération portant ouverture d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 19 mai 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Foix du 9 avril 2018 portant délégation d'attributions au Maire, et notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune 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, dans toutes les situations ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Foix du 24 septembre 2018 approuvant le projet de renouvellement urbain ;

Vu la convention opérationnelle n° 0343AR2017 signée le 19 décembre 2017 entre l'EPF Occitanie, la commune de Foix et la communauté d'agglomération Pays Foix – Varilhes modifiée par avenant en date du 25 janvier 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Foix le 11 décembre 2018 par laquelle Maître Yann FIEUZET, notaire à Varilhes (09120) agissant au nom et pour le compte de Madame Sophie ESTRADE, demeurant 1 chemin de Rambail, 09000 FOIX, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 230 000 euros, la parcelle cadastrée C 739 située 39 Avenue Gabriel Fauré à Foix, d'une superficie totale de 253 m², à l'acquéreur Madame Laurence ALABERT, demeurant à 31210 GOURDAN-POLIGNAN, 14 rue d'Anglade. Une commission d'agence de 10 000 € TTC étant due par le vendeur dans le cadre de cette transaction ;

Vu la décision du maire de la commune de Foix, en date du 29 janvier 2019 reçue en préfecture le 29 janvier 2019, et portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF Occitanie ;

Vu l'avis de France Domaine n° LIDO 2019-09 12 2 V0286 en date du 1^{er} février 2019 ;

Considérant que dans le cadre de la révision du PLU, le PADD débattu en date du 9 avril 2018 prévoit de renforcer la centralité en poursuivant la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien, notamment des logements vacants, dans le centre en lien avec la politique de la ville ;

Considérant que dans le cadre de la révision du PLU, le PADD débattu en date du 9 avril 2018 prévoit également de favoriser le maintien des commerces en centre-ville en renforçant l'attractivité du centre-ville au niveau commercial dans l'optique de dynamiser la vie locale et en favorisant le remembrement commercial et artisanal des locaux en rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain en date du 24 septembre 2018 envisage de réinventer une qualité résidentielle dans le centre ancien en diffusant une architecture de qualité qui répond aux normes de confort actuel mais aussi à une programmation contemporaine. Les enjeux du parc privé sont de proposer des logements avec de grandes surfaces afin d'avoir une offre diversifiée dans le centre ancien, de développer une offre de qualité, répondant aux exigences actuelles des personnes notamment en matière de confort, et des logements plus économes en énergie, de limiter la concurrence de la périphérie et la consommation ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain envisage également d'intensifier les usages commerciaux du centre ancien, et notamment, de renforcer l'offre de commerces et d'activités en adéquation avec les ressources et les besoins de la population ; le projet permettra d'assurer la continuité commerciale des principaux axes qui concentreront la plupart des interventions, en rez-de-chaussée des immeubles ;

Considérant que dans ce contexte pour assurer la maîtrise foncière du secteur, la commune de Foix et la communauté d'agglomération Pays Foix – Varilhes ont confié à l'EPF d'Occitanie, par convention opérationnelle précitée modifiée par avenant en date du 25 janvier 2019, une mission d'acquisition foncière afin de pouvoir réaliser sur le dit secteur des opérations de réhabilitation et de redynamisation de la fonction commerciale en centre-ville de la commune de Foix.

Considérant que l'immeuble objet de la DIA est vacant, y compris le local commercial situé au rez-de-chaussée et qu'il est en état de forte dégradation ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable en date du 6 décembre 2017, cet immeuble implique des travaux de restauration immobilières significatifs dont la réalisation s'inscrit pleinement dans les objectifs du projet de renouvellement urbain dans le centre ancien ;

Considérant que la réhabilitation de l'immeuble s'inscrit dans les objectifs du projet de renouvellement urbain de diversification de l'habitat, en permettant la création de 4 à 6 logements et en participant à la redynamisation de la fonction commerciale en centre-ville de la commune de Foix par le réaménagement du local commercial situé en rez-de-chaussée ;

Considérant que la parcelle cadastrée C n° 739 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'habitation qualitative et de renforcement de l'offre de commerces ;

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 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^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée C n° 739 située 39 avenue Gabriel Fauré à Foix ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 230 000 euros (DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS) tel que précisé 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 :

- Mme ESTRADE Sophie
1 chemin de Rambail
09000 FOIX

- Maître Yann FIEUZET
BP18
09120 Varilhes

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. 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).

A Montpellier, le 05 février 2019

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE



