



**COURRIER ARRIVÉE**

**24 JUIN 2019**

**S.G.A.R.**

**Décision n° 2019/ 36**

Page 1 sur 4

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AS 530 de la commune de Villefranche de Rouergue 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° 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 et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant 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 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 Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villefranche de Rouergue approuvé le 03/03/2005, la révision simplifiée et la modification approuvées le 22/08/2006, la modification n°2 approuvée le 27/06/2007, la modification n°3 approuvée le 15/09/2010, la révision simplifiée n°2 approuvée le 22/06/2011, la révision simplifiée n°3 approuvée le 11/04/2012, la révision simplifiée n°4 approuvée le 19/12/2012, la révision simplifiée n°5 approuvée le 29/05/2013, et enfin la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/06/2014 ;

**Vu** la délibération n°2017-064 en date du 13 avril 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire de la Communauté de Communes du Grand Villefranchois et le déléguant partiellement aux communes membres ;

**Vu** le protocole de partenariat et la convention opérationnelle établie entre l'Etablissement public foncier d'Occitanie, la Communauté de Communes du Grand Villefranchois et la Commune de Villefranche de Rouergue signée le 15 mars 2019 et transmise au Secrétariat Général des Affaires Régionales de la Préfecture de la Région Occitanie le 15 mars 2019 ;

**Vu** la délibération du 11 avril 2019 procédant à l'annulation de la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à la Commune de Villefranche de Rouergue uniquement sur les îlots prioritaires de la convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie et précisément l'îlot dénommé rue Pomairols (parcelles AS 502 à 509 et AS n°523 à 532) et Pinto (parcelles AT 113, 114 et 115) ; et le déléguant à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie pour en permettre l'exercice par l'établissement à l'occasion de l'aliénation de ces parcelles ;





## COURRIER ARRIVÉE

24 JUIN 2019

S.G.A.R.

Décision n° 2019/ 36

Page 2 sur 4

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Villefranche de Rouergue le 19 avril 2019, par laquelle Maître FREJAVILLE, notaire à Villefranche de Rouergue agissant au nom et pour le compte de la SCI S.L.V, ayant son siège 22 route de la Lande à La Fouillade, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 45 000 euros (Quarante-cinq mille euros) , la parcelle cadastrée AS 530 située 13 rue des Bannes à Villefranche-de-Rouergue d'une contenance de 119 m<sup>2</sup> ;

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, par lettres recommandées avec accusé de réception reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire les 1<sup>er</sup> juin et 23 mai 2019 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 6 juin 2019, 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 la commune de Villefranche de Rouergue joue un rôle de centralité pour le territoire Ouest de l'Aveyron et possède notamment un centre-ville patrimonial de qualité. Mais depuis quelques décennies, le centre-ville fait face à des problèmes multiples : vacance (22 % des commerces et 38% des logements - sur 1490 logements recensés au 01/01/2018 sont vacants en centre-ville), habitat dégradé, paupérisation (revenu moyen des ménages en centre-ville particulièrement bas et témoignant de difficultés sociales spécifiques), etc ;

**Considérant** que la commune a engagé un processus de reconquête et de redynamisation du cœur de ville, à travers plusieurs démarches de projets notamment à enjeu patrimonial. A ce titre, la commune, en concertation avec les services de l'Etat, a abouti à la création d'un secteur sauvegardé (création par arrêté préfectoral du 31 mars 2016). Elle a aussi mis en œuvre diverses actions de revitalisation telles que la requalification des espaces publics, le maintien et le développement des services publics en bastide dont la maison de la petite enfance, la création d'un pôle culturel et des opérations sur l'habitat, etc. Ces interventions sur le cœur de ville ont fait l'objet d'une structuration et d'une coordination avec la Communauté de Communes avec le recrutement d'un chargé de mission revitalisation urbaine.

**Considérant** l'Opération de Restauration Immobilière mise en place dans le cadre d'une opération de type OPAH RU de 2008 à 2013, qui a permis des premières acquisitions immobilières destinées à impulser la revitalisation du cœur de ville ;

**Considérant** que le cœur de ville au regard de ses caractéristiques bénéficie du dispositif Action Cœur de Ville (ACV) depuis la signature de la convention cadre pluriannuelle du programme «Action cœur de ville» le 13 octobre 2018. Ce dispositif permet de mobiliser des moyens de l'État et de ses partenaires, en particulier la Caisse des dépôts Banque des Territoires, Action logement et l'ANAH afin notamment de faciliter la restauration des biens acquis dans le cadre de la poursuite de l'objectif de revitalisation du centre ancien ;

**Considérant** par ailleurs, que la bastide de Villefranche de Rouergue fait partie des quartiers prioritaires de la politique de la Ville conformément à la liste annexée au Décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 ;





**COURRIER ARRIVÉE**

**24 JUIN 2019**

**S.G.A.R.**

**Décision n° 2019/ 36**

Page 3 sur 4

**Considérant** que la convention opérationnelle « multi-sites (bastide) » signée le 15 mars 2019 et approuvée par le préfet de région confie à l'EPF une mission d'acquisition foncière dans le secteur de la « Bastide » en vue de réaliser la restructuration d'îlots complets qui ont été ciblés comme prioritaires, en vue d'améliorer l'habitabilité des logements.

Que ce cette mission vise à améliorer la qualité et le confort des logements afin d'inciter les populations à loger en centre-ville, qui bénéficiant des services et commerces existants, participeront à la pérennisation de la vie économique du quartier.

**Considérant** que ces restructurations d'îlot s'inscriront dans le cadre du secteur sauvegardé et permettront de garantir la mise en valeur du patrimoine historique tout en prenant en compte les exigences d'habitabilité et de confort des logements. Ces restructurations s'intégreront également dans une démarche transversale qui abordera toutes les composantes de la bastide (commerces, équipements publics, espaces publics, mobilité...)

**Considérant** que l'immeuble sis au 13 rue des Bannes à Villefranche-de-Rouergue, objet de la présente décision de préemption fait partie intégrante de l'îlot prioritaire dénommé « îlot Pomairols » tel que délimité dans le périmètre de la convention opérationnelle précitée. Cet îlot (en deux parties) se caractérise par l'état particulièrement dégradé des immeubles qui le composent (cas d'un immeuble effondré au 9 rue des Bannes ; un autre immeuble au 10 rue des bannes en situation de péril ; etc) et une situation de vacance avancée, légitimant une opération lourde de restructuration ;

**Considérant** que l'immeuble sis au 13 rue des Bannes est composé de trois appartements en étage et divers locaux (caves, garage privatif, ...) en état correct d'entretien et entièrement inoccupés en l'état ; que de par sa localisation au centre de l'îlot prioritaire précité, ledit immeuble a une position stratégique pour la restructuration de cet îlot, par des opérations de restauration et/ou de démolition-reconstruction.

**Considérant** que les dits logements pourraient par ailleurs utilement servir de logements « tiroirs » pour le relogement temporaire par la commune des occupants d'immeuble faisant l'objet d'opération de renouvellement urbain.

**Considérant** que la commune a été bénéficiaire de promesses de vente des immeubles situés au 10 rue des Bannes et 13 rue Pomairols et qu'elle a demandé à l'EPF de se porter acquéreur desdits biens en lieu et place de la commune ;

**Considérant** que l'acquisition l'immeuble sis au 13 rue des Bannes, en complément des biens en cours de négociation et restant à acquérir, est donc nécessaire pour assurer la restructuration de l'îlot, l'amélioration des conditions l'habitabilité et de confort des logements et la valorisation de l'habitat indispensables à la poursuite de l'objectif de revitalisation du cœur de ville.

Considérant que ledit projet présente au final 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'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire au titre de la délibération du 11 avril 2019 de la Communauté des Communes du Grand Villefrancois ;



La Directrice Générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

**Article 1<sup>er</sup>** : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée AS 530 située 13 rue des Bannes à Villefranche-de-Rouergue d'une contenance de 119 m<sup>2</sup>.

**Article 2** : de fixer le prix net d'acquisition à 45 000 euros (quarante-cinq 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 à :

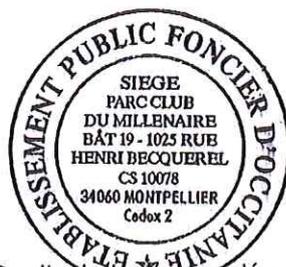
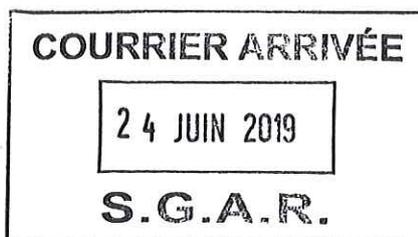
- Maître Lionel FREJAVILLE  
12, Bd Général de Gaulle  
12 200 Villefranche de Rouergue
- La SCI S.L.V, ayant son siège  
22 route de la Lande  
12 270 La Fouillade
- Acquéreurs identifiés dans la DIA  
Monsieur et Madame Abdelkarim HEJJAL  
9 Bis rue Saint-Jean d'Aigremont  
12 200 Villefranche de Rouergue

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 24/06/2019

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

