

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section BC n°63 de la commune de Tarbes 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 ; R. 211-1 à R. 211-8 et R.213-13 et suivants ;

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 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 ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Tarbes en date du 17 février 2014 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Tarbes en date du 17 février 2014, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, modifiée par délibération du 17 novembre 2014 ;

Vu l'arrêté préfectoral modifié du 3 août 2016 portant création de la Communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées et attribuant à cet EPCI la compétence obligatoire prévue à l'article L.5216-5 CGCT en matière d'aménagement de l'espace communautaire et notamment de plan local d'urbanisme et document d'urbanisme en tenant lieu ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées en date du 15 juillet 2020, portant délégation de compétences du Conseil Communautaire au Président, notamment d'exercer, au nom de l'EPCI, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme 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 convention Action cœur de Ville signée le 28 septembre 2018 ;

Vu la convention opération programmée d'amélioration de l'habitat et de rénovation urbaine (OPAH – RU) 2018-2023 sur la ville de Tarbes conclue entre l'Etat, la ville de Tarbes, l'agence nationale de l'Habitat, le Département des Hautes-Pyrénées, la Région Occitanie Pyrénées Méditerranée, la SACICAP Toulouse Pyrénées-Provicis signée le 6 décembre 2018 ;

Vu l'arrêté en date du 8 juillet 2019 homologuant la convention cadre Action Cœur de Ville en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ;

DÉCISION 2020-73

Vu la convention opérationnelle « Ilot Marne Hoche Arago » signée le 24 août 2020 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Tarbes et la communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées ; transmise à la préfecture de la Région Occitanie le 24 août 2020 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Tarbes le 21 juillet 2020, par laquelle Maître Emilie DULIN, notaire sise 37 Route de Tarbes à Idron (64320), agissant au nom et pour le compte de Monsieur Bernard CAZENEUVE, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS (124.000,00 €), la parcelle cadastrée section BC n°63 sise 21 avenue de la Marne à Tarbes (65000) d'une contenance de 350 m² ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées en date du 14 septembre 2020 et transmise en préfecture en date du 14 septembre 2020, portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu l'avis de la DDFIP n° 2020-65440V1464 en date du 11 septembre 2020 ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Tarbes a pour objectif de favoriser la densification de quartiers existants par l'utilisation notamment des immeubles vacants et de favoriser la réhabilitation des logements vacants dégradés ;

Considérant l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain de la ville de Tarbes signé le 6 décembre 2018, visant notamment à requalifier le parc de logements existants en centre-ville, à agir sur des secteurs clés, en particulier sur les entrées de ville et à proposer de nouvelles formes urbaines et de nouvelles typologies de logements en s'appuyant sur les îlots de renouvellement urbain ;

Considérant le périmètre de la convention Action Cœur de Ville, transformée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire, et plus particulièrement la fiche action n°12 relative au périmètre d'OPAH-RU de la ville de Tarbes, dont l'objectif est de rénover l'offre de logements pour inciter les jeunes ménages à s'installer en centre ;

Considérant le diagnostic territorial établi par l'AUA/T dans le cadre de la convention Action Cœur de Ville, identifiant la réhabilitation et la restructuration de l'habitat ancien comme étant un axe stratégique prioritaire afin de renforcer l'offre de logement de qualité pour attirer les jeunes ménages au sein du centre-ville de Tarbes ;

Considérant que l'îlot dit « Hoche-Marne-Arago » est situé en entrée Est du centre-ville de Tarbes et est compris tant au sein du périmètre OPAH-RU que du périmètre ORT ;

Considérant que cet îlot a connu, au cours de ces dernières années, un profond renouvellement urbain par la démolition d'une majorité de son tissu ancien et une édification de constructions d'immeubles neufs ;

Considérant qu'à ce jour au sein de ce secteur, seul quelques bâtiments anciens, dont fait partie la parcelle cadastrée section BC n°63, sont dégradés et vacants et nécessitent une maîtrise foncière afin de résorber la vacance et traiter l'habitat dégradé sur cet îlot ;

Considérant que dans ce contexte, pour assurer la maîtrise foncière des immeubles vacants restants, la commune de Tarbes et la Communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées ont confié à l'EPF d'Occitanie, par convention opérationnelle n°0585HP2020, une mission d'acquisitions foncières sur l'îlot Marne-Hoche-Arago en vue de la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain comprenant des logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la parcelle cadastrée BC n°63 fait partie dudit îlot et du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de renouvellement urbain avec la parcelle adjacente cadastrée section BC n°417 permettant, à terme, la création d'une opération de logements diversifiés d'une surface plancher d'environ 1 300 m² ;

Considérant que cette action a d'ores et déjà été identifiée parmi les actions matures au plan de financement en voie de finalisation au sein de la convention ORT, dans un objectif de réhabilitation ou de démolition/reconstruction des parcelles précitées dans le secteur d'intervention prioritaire Foirail/Bois de la convention ORT ;

Considérant que ce projet s'inscrit dans les objectifs de la Ville de Tarbes en matière de renouvellement urbain et de diversification de l'habitat, en permettant la résorption d'habitat vacants dégradés et la création d'environ une trentaine 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 ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée section BC n°63 sise 21 avenue de la Marne à TARBES (65000) d'une contenance de 350 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS (124.000,00 €) 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 Emilie DULIN (Notaire)
37 Route de Tarbes
64320 Idron

Monsieur Bernard CAZENEUVE (Propriétaire)
17 rue de la Prairie
65800 ORLEIX

Monsieur Alexandre BRUNET (Acquéreurs identifiés dans la DIA)
17 cours Reffye
65000 TARBES

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

DÉCISION 2020-73

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).

À Montpellier, le **16 SEP. 2020**



La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE