

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AC n°348 de la commune de Labastide-Saint-Pierre aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R.213-8 b) du Code de l'urbanisme. Lots de copropriété 1 et 2 constituant l'entier immeuble sis au 2 rue Jean Jacques ROUSSEAU d'une contenance de 121 m².

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 PLU de Labastide-Saint-Pierre approuvé le 30 mai 2003, modifié le 24/09/2004 et le 24/09/2009, mis en compatibilité pour la réalisation d'une ZAC pour l'aménagement d'une plateforme logistique départementale le 11/05/2010, modifié le 27/01/2012, le 16/11/2012 et le 07/08/2017 ;

Vu la délibération de la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne du 20 février 2017 instituant le DPU sur l'ensemble des zones U et AU des documents d'urbanisme ;

Vu le protocole de partenariat signé le 27 juillet 2018 entre la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle n° 510TG2019 signée le 2 septembre 2019 par la Commune de Labastide-Saint-Pierre, la Communauté de Commune Grand Sud Tarn et Garonne et l'Établissement public foncier d'Occitanie, convention dénommée « Multi-sites Centre-Ville » transmise au Secrétariat Général pour les Affaires Régionales le 11 septembre 2019 ;

Vu la délibération de la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne du 25 avril 2019 modifiant l'exercice du droit de préemption sur le périmètre de la convention tripartite dite « Multi-sites centre-ville » entre la communauté de communes, l'EPFO et la commune de Labastide-Saint-Pierre ;

Vu la délibération de la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne du 10 Septembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil Communautaire à la Présidente, 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 le contrat Bourg centre signé le 29 juillet 2019 qui a pour but d'organiser la mise en œuvre du partenariat entre la Région Occitanie, le Département du Tarn et Garonne, la Commune de Labastide Saint Pierre, la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, le PETR Garonne Quercy Gascogne, l'EPF d'Occitanie et le CAUE 82 afin d'agir pour conforter les fonctions de centralités et l'attractivité de la Commune de Labastide Saint Pierre au sein de son bassin de vie ;

Vu le projet de PLU intercommunal prescrit par délibération de la Communauté de communes du terroir de Grisolles et Villebrumier en date du 7 avril 2018 portant sur les 12 communes de l'ex Communauté de Communes du terroir de Grisolles et Villebrumier et arrêté par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne le 7 février 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Labastide Saint Pierre le 23 Juin 2020, par laquelle Maître Julien LACOMBE, notaire à Septfonds, agissant au nom et pour le compte de la SCI de la Vallée d'Angennes, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 230 000 euros (Deux cent trente mille euros) dont 10 000 € de frais d'agence à la charge du vendeur, les lots de copropriété 1 et 2 constituant l'entier immeuble sis au 2 rue Jean Jacques ROUSSEAU cadastré AC 348 sur la Commune de Labastide Saint Pierre d'une contenance de 121 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne 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 le 13 Août 2020, 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 1^{er} Septembre 2020, 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 ;

Vu la délibération de la commune de Labastide-Saint-Pierre en date du 18 Septembre 2020 sollicitant la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne afin de mettre en œuvre le droit de préemption dont elle est titulaire et actant la pertinence d'une opération de renouvellement urbain sur l'îlot délimité par les rues Jean-Jacques ROUSSEAU, PASTEUR et PANISSAR ;

Vu la décision de la Présidente de la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne en date du 21 septembre 2020 et transmise en préfecture en date du 25 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° 2020-82079V079 ;

Considérant que le contrat Bourg centre signé le 29 juillet 2019 vise à agir sur les fonctions de centralité et l'attractivité de la commune de Labastide-Saint-Pierre vis-à-vis de son bassin de vie notamment dans les domaines de l'offre de service diversifiée et de qualité, le développement de l'économie et de l'emploi, la qualification du cadre de vie, des espaces publics et de l'habitat, et la promotion d'une démarche de transition écologique et énergétique.

Considérant que le contrat Bourg centre identifie parmi les enjeux d'importance d'un point de vue urbain, social et immobilier d'une part un déficit de logement locatif et de petits logements et d'autre part la nécessité de prendre en compte en termes d'habitat une population à faibles ressources sur le territoire communal. Il vise en conséquence la mise en adéquation des

demandes de la population avec les capacités et les caractéristiques de l'offre de logements de la commune avec notamment son axe 2 portant sur la confortation du lien social, l'accueil de nouvelles population en développant et en rénovant de l'habitat, et le maintien et le développement de l'attractivité commerciale de la commune. Pour ce faire, il évoque explicitement des opérations d'acquisitions foncières via l'intervention de l'EPF d'Occitanie.

Considérant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours arrêté le 7 février 2019 dont :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable intercommunal en son axe 3 acte comme enjeu majeur la nécessité de se mettre en capacité d'accueillir « de manière cohérente et durable » en priorisant le développement dans les centre anciens par le biais d'opérations de recyclage urbain, dans un objectif global de renforcer les centralités.
- Le rapport de présentation témoigne de la nécessaire recherche de mixité sociale et des difficultés du secteur de l'habitat dans les centres anciens qui n'est pas toujours conforme aux attentes.

Considérant que le protocole de partenariat entre la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne et l'EPF d'Occitanie vise à contribuer à la production du foncier nécessaire à la réalisation d'opération d'aménagement sur le territoire visant certains objectifs (production de logements, lutte contre l'étalement urbain, revitalisation des centres-bourgs et requalification des centres anciens).

Considérant que la convention pré-opérationnelle tripartite dite « Multi-sites centre-ville » vise à redynamiser le centre-ville et à recentrer le développement autour de la centralité de Labastide-Saint-Pierre par le développement d'une politique volontariste avec l'impulsion d'opérations mixtes comprenant notamment du logement de qualité et diversifié. La-dite convention prévoit des missions d'acquisitions foncières sur plusieurs secteurs dans le centre-ville susceptibles d'accueillir la réalisation d'opération d'aménagement comprenant du logement dont 25% de logements locatifs sociaux.

considérant que la parcelle objet de la présente préemption se situe dans un îlot localisé sur l'un des deux axes principaux de la commune, précisément la rue Pasteur, à proximité immédiate de la place centrale, de l'hôtel de ville et du croisement avec l'autre axe principal de la Commune, la rue de la Paix, et dispose donc d'un emplacement stratégique pour une intervention de nature à renforcer la centralité de Labastide-Saint-Pierre. Cet îlot, délimité par les rues Jean-Jacques ROUSSEAU, la rue PASTEUR et la rue PANISSART, et comprenant la parcelle objet de la présente préemption, est composé de trois parcelles et trois immeubles qui accueillent des commerces (café/restaurant et pizzeria) et des logements (appartements à l'étage). Il est ancien et d'un aspect extérieur plutôt dégradé et l'ensemble des logements est peu fonctionnel au regard de l'organisation de l'îlot et de l'état parfois vétuste des appartements.

Considérant que l'acquisition de la parcelle AC 348 objet de la présente préemption s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière à l'échelle de l'îlot en vue d'une opération d'aménagement de nature à répondre aux enjeux identifiés tant par le contrat bourg-centre, le Document d'urbanisme Intercommunal arrêté et en cours d'approbation ainsi que la convention pré-opérationnelle signée avec l'EPF.

En effet :

- Localisée au sein du périmètre spécifique d'intervention de l'EPF via la convention précitée elle dispose d'une localisation stratégique à l'hyper centre de la commune au sein d'un îlot bordant un des deux axes majeurs de la ville ;
- Composée de deux lots de copropriété constituant l'entier immeuble préempté et proposant 4 logements, elle permettra la mise à disposition de logements diversifiés et à moyen terme la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à l'échelle de

DÉCISION 2020-76

l'îlot qui favorisera le renforcement de la centralité, l'amélioration des rues principales du bourg et de ses espaces publics, le confortement de l'offre commerciale et la production d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée dont 25% de logements sociaux.

Considérant que cette action a fait l'objet d'une délibération spécifique de la commune de Labastide-Saint-Pierre en date du 18 septembre 2020 actant l'intérêt d'une opération de renouvellement urbain sur cet îlot et de l'acquisition spécifique de cette parcelle.

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 des lots de copropriétés 1 et 2 constituant l'entier immeuble sis au 2 rue Jean-Jacques ROUSSEAU et cadastré AC 348 sur la commune de Labastide-Saint-Pierre.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 230 000 € (deux cent trente mille euros), dont 10 000 € de frais d'agence à la charge du vendeur, 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 :

- **SCI de la Vallée d'Angennes** (propriétaire)
7 Chemin du Guirou
82 800 MONTRICOUX
- **Maître Julien LACOMBE** (notaire)
15 Cours Sadi Carnot
82 240 SEPTFONDS
- **SCI DOUZIECH Frères** (acquéreur identifié dans la DIA)
52 rue Gabriel Péri
92 120 MONTRouGE

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).

À Montpellier, le

2 8 SEP. 2020

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAZENÈTRE

