

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots 3 et 4 de l'immeuble bâti sis rue droite et boulevard des martyrs de Meilhan sur les parcelles cadastrées AO 412, AO 414 et AO 415 de la commune de L'Isle-en-Dodon 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 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 L'Isle-en-Dodon en date du 7 décembre 2015 ;

Vu la délibération n°2021-44 du conseil communautaire de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges en date du 18 mars 2021 et transmise en préfecture en date du 19 mars 2021 portant instauration du droit de préemption dit renforcé sur la commune de L'Isle-en-Dodon sur la zone de la rue du Bourguet, de la rue Droite et de la rue des Ecoles ;

Vu la délibération n°2021-45 du conseil communautaire de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges en date du 18 mars 2021 et transmise en préfecture en date du 19 mars 2021 portant délégation du droit de préemption urbain dit renforcé à l'Établissement public foncier d'Occitanie sur la zone de la rue du Bourguet, de la rue Droite et de la rue des Ecoles ;

Vu la convention opérationnelle signée le 25 mars 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de L'Isle-en-Dodon et la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges ; transmise au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 12 avril 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de L'Isle-en-Dodon le 17 février 2021, par laquelle maître Nicolas Jaureguiberry, agissant au nom et pour le compte de la SCI S.J.A.F., a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 10 000 € (dix mille euros), les lots 3 et 4 de la copropriété située sur les parcelles cadastrées AO 412, AO 414 et AO 415 sises à L'Isle-en-Dodon d'une contenance totale de 343 m² ;

DÉCISION 2021/23

Vu la demande de visite adressée par la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, l'une avisée le 12/04/2021 et non réclamée par le propriétaire, et l'autre réceptionnée par le notaire mandataire le 13/04/2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien confirmé par son absence de réponse dans les conditions prévues à l'article R.213-25 du Code de l'urbanisme et dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2021-31239-28947 en date du 03/05/2021 ;

Considérant que le SCoT Pays du Comminges Pyrénées, approuvé le 4 juillet 2019, considère la commune de l'Isle en Dodon comme un pôle structurant de bassin de vie, permettant l'équilibre du territoire et assurant un rôle de proximité de l'emploi, des services et de commerces. Les préconisations de ce SCoT en termes d'habitat et d'urbanisation sont :

- Renforcer l'attractivité résidentielle par une répartition équilibrée des constructions, économe en espace ;
- Remobiliser et rénover l'habitat ancien et vacant ;
- Adapter l'habitat à la mixité des besoins du territoire.

Il prévoit une urbanisation qui priorise l'intensification dans les centres-bourgs (30% des constructions dans les Pôles structurants de bassin de vie) et la construction de 2 980 logements sur le territoire de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges à l'horizon 2030. Par ailleurs, ces préconisations sont reprises par les orientations d'aménagement et d'habitat des futurs PLH et PLUi (approbation de ces deux documents prévus en septembre 2021) identifiant le traitement de la vacance en cœur de ville comme prioritaire et privilégiant l'accueil de personnes âgées en centre-bourg ;

Considérant que la commune de l'Isle en Dodon, la Région Occitanie, le Conseil Départemental 31, le Pays Comminges Pyrénées, la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges et l'EPF Occitanie ont signé le contrat cadre « Bourg Centre », approuvé le 18 mars 2021, dans l'objectif d'accompagner la commune dans l'élaboration et la mise en œuvre pluriannuelle d'un projet global de valorisation et de développement. Dans ce cadre et compte tenu que l'Isle en Dodon est confronté à une perte de population dans son centre-ville et que l'offre actuelle de logements locatifs n'est pas adaptée à la demande, l'axe stratégique n°2 de ce contrat vise spécifiquement les actions à mener pour redonner de l'attractivité au cœur de ville notamment en rénovant et diversifiant l'habitat ;

Considérant que la fiche action n°2.2.2 de l'axe stratégique n°2 a pour objectif d'inciter et accompagner à la requalification de l'îlot du Bourguet et de la rue Droite avec pour enjeux spécifiques : la résorption de la vacance, la remise aux normes des logements anciens, le traitement de l'habitat dégradé et insalubre ;

Considérant que le bâtiment sis sur les parcelles cadastrées AO 412, AO 414 et AO 415 accueillant les lots de copropriété objet de la préemption, situé à l'angle de la rue Droite et du boulevard des Martyrs de Meilhan, est compris dans le périmètre de l'îlot « Rue Droite » ;

DÉCISION 2021/23

Considérant que la communauté de communes a lancé une Opération d'Amélioration Programmée de l'Habitat (OPAH) 2021-2023 dont les objectifs poursuivis témoignent de l'importance d'agir sur l'habitat du cœur de ville avec précisément :

- La résorption de la vacance ;
- La lutte contre le logement insalubre et la précarité énergétique ;
- L'adaptation des logements au besoin de la population, notamment en matière de taille des logements et de vieillissement de la population (petites typologies de logements et accessibilité) ;
- L'amélioration de l'offre de logements familiaux ou intergénérationnels pour attirer des familles ;
- L'accueil des nouvelles populations prioritairement en centre-bourg ;

Considérant que la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain » a été approuvée par le conseil communautaire de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges du 18 mars (N° 2021-30). Ce programme vise à donner aux élus des communes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants des fonctions de centralité, les moyens de concrétiser leurs projets de revitalisation pour redevenir des villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

Il est souligné un phénomène de vieillissement de la population, les tranches d'âges de plus de 60 ans représentent, en effet, plus du tiers de la population de la commune (42 %), comparativement ces tranches d'âges représentent 35 % de la population de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges.

En conséquence, une fiche action spécifique à la requalification du bâtiment situé sur les parcelles AO 412, AO 414 et AO 415, objet de la préemption, a été élaborée pour être intégrée dans le programme.

En effet, le choix de réhabiliter et adapter cet immeuble à la demande actuelle est essentiel afin d'accueillir les populations seniors et ainsi accompagner le vieillissement de la population. Ce bâtiment en plein cœur de ville est idéalement situé à proximité des services, équipements et soins, cette rue est facile d'accès ;

Considérant que la convention opérationnelle « Ilots Bourguet et rue Droite » signée le 25 mars 2021 et approuvée par le préfet de région confie à l'EPF une mission d'acquisitions foncières dans les secteurs de la rue Droite et de la rue du Bourguet en vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que l'immeuble sis sur les parcelles AO 412, AO 414 et AO 415 est composé de quatre appartements, d'un garage et d'un local non affecté en rez-de-chaussée ; que de par sa localisation en entrée de l'îlot prioritaire précité, ledit immeuble a une position stratégique pour la restructuration de l'îlot « rue Droite » pour des opérations de restauration et de réhabilitation ;

Considérant que l'état général structurel de l'immeuble est dégradé notamment au niveau de sa toiture. Les lots 3 et 4 faisant l'objet de la préemption, sont dans un très mauvais état avec notamment des escaliers et planchers dangereux et une structuration intérieure fragilisée par des dégâts des eaux ;

Considérant que l'acquisition de l'ensemble des lots du bâtiment situé sur les parcelles AO 412, AO 414 et AO 415 est donc nécessaire pour assurer la restructuration de l'îlot « rue Droite », l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort des logements, la création de logements adaptés pour l'accueil des populations seniors et la valorisation de l'habitat, indispensables à la poursuite de l'objectif de revitalisation du cœur de ville ;

DÉCISION 2021/23

Considérant que les parcelles cadastrées AO 412, AO 414 et AO 415 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 construction de logements locatifs sociaux et plus spécifiquement de logements seniors ;

Considérant que l'acquisition des lots 3 et 4 permettra la maîtrise d'un des quatre appartements composant le bien et qu'une autre procédure de préemption en cours assurera la maîtrise de la majorité des lots composant la copropriété. Etant précisé que le reliquat des lots de copropriété à acquérir fera l'objet de négociation amiable dans le cadre de la convention foncière précitée ;

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 lots de copropriété précités objets de la DIA, le droit de préemption urbain renforcé 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 renforcé des lots 3 et 4 de la copropriété située sur les parcelles cadastrées AO 412, AO 414 et AO 415 sises à L'Isle en Dodon.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 10 000 € (dix 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 JAUREGUIBERRY Nicolas

Rue André Bouéry
31160 ASPET

SCI S.J.A.F.

Madame CAILLET Hélène (gérante de la SCI)

34, route de Toulouse
31230 L'ISLE-EN-DODON

ECOH

19, allée Victor Schoelcher
31470 SAINT-LYS

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. 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).

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

À Montpellier, le

11 MAI 2021



Page 4 sur 4