

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée BA138 de la commune d'Auterive 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, L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 et suivant ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15 ;

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 d'Auterive en date du 29/05/2012, modifié par délibération du 14/10/2020 (modification simplifiée n°3) ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable en date du 22/05/2012 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Auterive du 02/12/2020 portant délégation de pouvoirs au maire, 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 ;

Vu la décision du maire de la commune d'Auterive n°2021-37 du 13/09/2021, reçue en préfecture de Haute-Garonne le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie à l'occasion de la vente de la parcelle BA 138, objet de la DIA visée plus bas ;

Vu la convention pré-opérationnelle approuvée par délibération du 23/06/2020 et signée le 24/08/2020 entre l'EPF d'Occitanie, la commune d'Auterive et la communauté de Communes Bassin Auterivain, approuvée par le Préfet de région le 23/06/2020 ;

DÉCISION 2021/67

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie d'Auterive le 28/06/2021, par laquelle maître Grégoire PETUAUD-LETANG, Notaire, sis 16 avenue Charles de Gaulle 31130 BALMA, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Michaël GALINAUD, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 234 000 € (deux cent trente-quatre mille euros) comprenant une commission d'agence de 10 000 € TTC (dix mille euros TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée BA138 sise 9 rue Charles de Gaulle à Auterive d'une contenance de 100 m² ;

Vu la demande de visite et de documents adressée par la commune d'Auterive 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 11/08/2021 et 12/08/2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'absence de réponse du propriétaire dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite dans les formes et conditions prévues à l'article R.213-25 du Code de l'urbanisme et conformément aux articles L.213-2, D.213-13-1 du Code précité, constitutif d'un refus tacite. Etant 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 (express ou tacite) 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'absence de réponse à la demande de transmission de documents sollicitée par la Commune d'Auterive comme précisé plus haut ;

Vu l'avis de la Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie et du Département de la Haute-Garonne n° 2021-31033-64935 en date du 14/09/2021 ;

Considérant le projet d'aménagement et de développement durable du Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat mixte du pays du Sud Toulousain, qui définit

- d'une part, le logement et l'habitat comme une de ses priorités, notamment en ayant pour objectif de diversifier et favoriser la mixité sociale dans l'habitat et d'améliorer la qualité de l'habitat.
- d'autre part le commerce comme une composante essentielle du dynamisme et de la structuration du territoire, et qui prévoit de maintenir des centre-bourgs commerciaux dynamiques en s'appuyant sur le commerce artisanal, de développer la fonction commerciale des cinq pôles commerciaux majeurs de niveau SCOT dont fait partie la commune d'Auterive, et d'améliorer la qualité de l'aménagement des espaces commerciaux ;

Considérant le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de la commune d'Auterive qui souhaite :

- mener une politique de réhabilitation du tissu urbain ancien, en particulier du quartier Saint-Paul notamment en améliorant les conditions d'habitabilité des logements anciens et en menant une politique de résorption des logements insalubres ou vacants en centre-ville et qui souhaite promouvoir des principes de mixité sociale ;
- conforter l'offre commerciale de la première couronne notamment en soutenant les commerces de proximité en centre-ville (quartiers Saint Paul) ;

Considérant le contrat cadre Bourgs-centres Région Occitanie et la convention Petites villes de Demain signés par la commune d'Auterive, la communauté de communes du Bassin Auterivain et l'ensemble des partenaires qui définissent comme axes stratégiques :

- La promotion d'un bourg centre durable et connecté en intégrant les nouvelles formes d'habitat, et en encourageant des projets d'habitat plus adapté ;
- La restauration de l'attractivité du centre ville notamment en promouvant le commerce en centre-ville et en agissant sur le foncier pour développer des conditions d'accueil de nouveaux commerces ;

Considérant la convention pré-opérationnelle signée le 24 août 2020 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté de communes du Bassin Auterivain et la commune d'Auterive qui doit permettre de réaliser les acquisitions foncières de biens situés à l'intérieur du périmètre de ladite convention en vue d'assurer la réalisation d'opérations d'aménagement permettant la création de logements locatifs dont au moins 25% en logements locatifs sociaux et des locaux commerciaux et/ou d'activités ;

Considérant que l'immeuble cadastré BA 138 est situé au 9 rue Charles de Gaulle à proximité de la Mairie, au cœur du quartier Saint-Paul, quartier dont le caractère stratégique pour la revitalisation du centre bourg est consacré par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du document d'urbanisme de la Commune d'Auterive ;

Considérant que la Commune d'Auterive a déjà débuté son intervention dans cette rue d'importance du cœur de ville par une démarche d'acquisition en cours de finalisation portant précisément sur l'immeuble situé 7 rue Charles de Gaulle (parcelle BA137) mitoyen à la parcelle BA138 objet de la présente décision de préemption ;

Considérant que l'immeuble objet des présentes est composé d'un local commercial vacant en rez-de-chaussée et de trois logements vacants en étage ;

Considérant que l'acquisition de l'immeuble sis au 9 rue Charles de Gaulle sur la parcelle BA138 permettra la réalisation d'une opération de logements diversifiés dont des logements locatifs sociaux et rendra possible le développement d'un projet à l'échelle de deux parcelles adjacentes (parcelle BA 137 et 138) permettant notamment la réorganisation des cellules commerciales et le traitement des accès aux logements à l'étage ;

Considérant que la parcelle cadastrée BA138 fait 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 d'aménagement permettant la création de logements locatifs sociaux et la restructuration d'un local commercial ;

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 ;

DÉCISION 2021/67

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 BA138 sise 9 rue Charles de Gaulle à Auterive.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 234 000 € (deux cent trente quatre 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 Grégoire PETUAUD-LETANG

Notaire

16 avenue Charles de Gaulle

31130 BALMA

Monsieur Michaël GALINAUD

22 Chemin de Mader

31490 LEGUEVIN

LITTLE ALFRED SCI

8 rue Fontaine de Raché

47000 AGEN

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).

À Montpellier, le **16 SEP. 2021**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

