

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur l'immeuble bâti sis 13 rue droite cadastré section AO n° 416, 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, L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 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 L'Isle-en-Dodon en date du 7 décembre 2015 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2021-163 du 5 juillet 2021 affichée le 9 juillet 2021 et transmise le même jour en préfecture de Haute-Garonne portant délégation à l'EPF d'Occitanie du droit de préemption urbain à l'occasion de la cession de la parcelle AO 416 objet de la DIA visée plus bas ;

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 secrétariat général pour les 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 30 juin 2021, par laquelle Maître Laurence GENESTAL-ARRESTIER, agissant au nom et pour le compte de Madame Paulette LOMBARD (née SAINT PE), a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 35 000 € (trente-cinq mille euros), l'immeuble sur la parcelle cadastrée section AO n°416 sise à L'Isle-en-Dodon d'une contenance totale de 50 m² ;

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, réceptionnée par la propriétaire en date du 25 août 2021 d'une part, et réceptionnée par le notaire mandataire le 26 août 2021 d'une autre part, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courrier d'acceptation de Mme Paulette LOMBARD (née SAINT PE) de la visite du bien reçu par l'EPF d'Occitanie en date du 27 août 2021 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

DÉCISION 2021/72

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 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 la visite des lieux effectuée en date du 6 septembre 2021 et l'attestation de visite établie en application de l'article D.213-13-2 du Code de l'Urbanisme ;

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 au premier semestre 2022) 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 d'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 la parcelle cadastrée section AO n°416 située 13 rue Droite, est compris dans le périmètre de l'îlot « Rue Droite » ;

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 ;

DÉCISION 2021/72

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.

Au terme de cette convention, il est rappelé que l'Isle en Dodon présente un fort taux de vacance de logements au sein du centre-ville. Certains îlots en particulier sont constitués de logements indignes et insalubres. Il est souligné qu'à moyen terme, des actions de réaménagement d'îlots anciens dégradés en centre-bourg doivent être engagées, en termes d'acquisition et de remise en état de logements.

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.

Au terme de l'axe stratégique n°2 intitulé : Redonner de l'attractivité au cœur de ville et des projets, il est programmé l'action 2.2 portant sur la nécessité de rénover et de diversifier l'habitat. Dans cette perspective, les projets 2.2.1 et 2.2.2 identifient précisément l'îlot du Bourguet et la rue Droite dont l'immeuble objet de la présente décision comme secteur devant faire l'objet d'acquisitions immobilières, le cas échéant par l'EPF d'Occitanie dans le cadre d'une convention foncière. Ceci, en vue de la réalisation de travaux de réhabilitation, de requalification et de réaménagement de l'îlot.

En outre, une fiche d'action spécifique 2.2.2 bis dédiée à la requalification des bâtiments situés sur les parcelles AO 412, AO 414 et AO 415, parcelles en cours d'acquisition par l'EPF d'Occitanie a été élaborée pour intégrer dans le programme « Petites Villes de Demain » le projet de réhabiliter cet îlot afin d'accueillir des populations seniors et ainsi d'accompagner le vieillissement de la population. Ce bâtiment en plein cœur de ville est idéalement situé à proximité des services de soins et 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'intervention foncière de l'établissement public foncier d'Occitanie en vue de la réhabilitation et de la requalification de l'îlot « Rue Droite » a déjà été mise en œuvre par deux préemptions (DDG 2021/23 et DDG 2021/24) en date du 11 mai 2021 et par un acte d'acquisition amiable signé le 31 août 2021 permettant la maîtrise foncière des parcelles mitoyennes cadastrées section AO 412, AO 414, AO 415 dans l'objectif de créer des logements adaptés à la population senior ;

Considérant que l'immeuble sis sur la parcelle cadastrée section AO n° 416 est vacant et composé d'un local en rez-de-chaussée ainsi que d'un niveau en « mezzanine » accessible par des escaliers anciennement à usage commercial ;

Considérant que l'acquisition du bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section AO n°416 est 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 à l'échelle de l'îlot adaptés notamment 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 ; le dit bâtiment étant mitoyen par deux façades (Est et Sud) de l'immeuble cadastré AO 414 en cours d'acquisition par l'EPF d'Occitanie et constitutif de l'assiette principale de l'opération immobilière visant la création de logements adaptés aux seniors ;

DÉCISION 2021/72

Considérant que la parcelle cadastrée section AO n°416 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 une fraction de l'assiette foncière de l'opération de réhabilitation et de réaménagement de l'îlot « Rue droite » qui se traduira par des opérations de restructuration et de restauration immobilière pour la création de logement adaptés aux seniors et ainsi accompagner le vieillissement de la population ;

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 l'immeuble objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire.

Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section AO n° 416, sis à L'Isle en Dodon.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 35 000 € (trente-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 Laurence GENESTAL-ARRESTIER

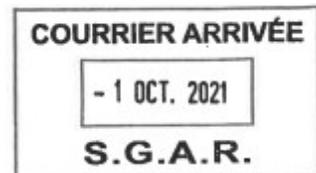
Notaire Associée
33 avenue des Pyrénées
31230 L'ISLE EN DODON

Madame Paulette LOMBARD, née SAINT PE

56 avenue des Martiagues
31230 L'ISLE-EN-DODON

Mme Aude TRIJOLET

Le Duriou
31 430 SENARENS



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 « Télérécurse 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

01 OCT. 2021

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS

Page 4 sur 4