

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée BN n° 699 située 23 boulevard Omer Sarraut à Carcassonne à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) 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.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 de Carcassonne en date du 9 mars 2017 ;

Vu les délibérations du conseil municipal en dates du 6 octobre 1987 et du 3 décembre 1987 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Carcassonne ;

Vu la délibération du conseil municipal du 29 mars 2018 portant mise en conformité du droit de préemption urbain renforcé au regard des zonages du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Carcassonne du 3 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment celui 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 quel que soit le montant de l'opération financière et quelle que soit la localisation du bien sur le territoire de Carcassonne ;

Vu la décision du maire de la commune de Carcassonne, reçue en préfecture de Carcassonne le 18 novembre 2021, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Cœur de Ville » - opération d'aménagement - Axe 1, n° 0526AU2019, signée le 21 octobre 2019 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Carcassonne, approuvée par le préfet de Région le 22 octobre 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Carcassonne le 12 août 2021, par laquelle maître Frédéric SCHULLER, notaire, domicilié au 43 rue d'Alsace, BP 92010, 11850 Carcassonne cedex, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière « GLEIZES » a informé la commune de l'intention de son mandant, d'acquérir sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270 000 €) comprenant une commission d'agence de SEIZE MILLE DEUX CENTS EUROS TTC (16 200 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée BN n° 699 sise 23 boulevard Omer Sarraut, à Carcassonne, d'une contenance totale de 334 m² ;

Vu la demande de visite et la demande unique de communication des documents, adressées par la commune de Carcassonne, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par voie d'huissier, reçues respectivement par le propriétaire et le notaire le 12 octobre 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par la commune le 26 octobre 2021, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la direction immobilière de l'État n° 2021-11069-81369 en date du 19 novembre 2021 ;

Considérant le contexte de paupérisation du centre-ville, de perte de dynamisme commercial, et de dégradation de l'habitat, l'attention de la municipalité s'est portée sur l'évolution de ce secteur ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, approuvé le 25 juillet 2008, prévoit le projet permettant d'assurer :

- le renouvellement urbain et la restructuration des espaces urbains centraux, dans une optique de revitalisation du centre-ville ;
- la diversité des fonctions urbaines dans ce secteur et la mixité sociale dans l'habitat ;
- des capacités de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat et en termes d'activités économiques et commerciales ;

Considérant la volonté de la commune de Carcassonne à favoriser la revitalisation de son centre-historique qui a mis en œuvre un certain nombre d'actions en faveur de la rénovation du patrimoine et des espaces publics, du logement, du commerce et des services de proximité ; ces orientations et actions étant déclinées dans le cadre de la convention « Action Cœur de Ville » signée le 28 septembre 2018 ;

Considérant que les « études pré-opérationnelles des îlots à enjeux particuliers », réalisées par le bureau d'études ViaTerra, en date du 16 juin 2021, liées à « l'opération de revitalisation de territoire (ORT) », ont mis en exergue l'enjeu de restructurer trois îlots du Centre Ancien, parmi lesquels l'îlot dans lequel se situe l'immeuble objet de la présente DIA ;

Considérant que, pour y parvenir, la commune de Carcassonne a confié à l'EPF d'Occitanie, sur le fondement de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières sur un secteur susceptible d'accueillir la réalisation d'opérations d'aménagement par restructuration urbaine, comprenant des logements, des commerces et des services de logements ;

Considérant que l'immeuble cadastré BN n° 699 située 23 boulevard Omer Sarraut d'une contenance totale de 334 m² fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

Considérant que le programme Nord des « études pré-opérationnelles des îlots à enjeux particuliers » réalisées par le bureau d'études ViaTerra en date du 16 juin 2021, prévoit que, dans le cadre de l'opération de restructuration urbaine, le bien cadastré BN n° 699 a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction d'un bâtiment tertiaire, écologique et à énergie positive, intégrant les nouveaux modes de travail et des espaces collaboratifs de type espace de coworking, fablab... ;

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 ;

Considérant que le prix de cession mentionné dans la DIA est important au regard de l'état général du bien ;

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 de la parcelle cadastrée BN n° 699 sise 23 boulevard Omer Sarraut à Carcassonne, d'une contenance de 334 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 180 000 € (CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS).

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 Frédéric SCHULLER
Notaire
43 rue d'Alsace
BP 92010
11850 Carcassonne Cedex

SCI GLEIZES
23 boulevard Omer Sarraut
11000 CARCASSONNE

SCI VICKY BRUN
41 avenue des Pyrénées
11000 BERRIAC

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

DÉCISION 2021/87

Article 5 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Montpellier, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours 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

19 NOV 2021

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

