



DÉCISION 2021/91

COURRIER ARRIVÉE

18 NOV. 2021

S.G.A.R.

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées K 1229 et K 1231 de la commune de Pamiers 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 Pamiers en date du 22 mars 2002 ;

Vu la délibération n°4-3 du conseil municipal de la commune de Pamiers en date du 6 avril 2010 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Pamiers du 3 juillet 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 à l'article L 211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code dans la limite de 300 000 € par aliénation ;

Vu la décision du maire de la commune de Pamiers en date du 13 septembre 2021, reçue en préfecture le 13 septembre 2021 et affichée le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de la transaction objet de la déclaration d'intention d'aliéner visée plus bas ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Opération de Revitalisation Rurale » signée le 21 juin 2021 entre la commune de Pamiers, la communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de région le 7 juillet 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Pamiers le 24 août 2021, par laquelle maître Jérôme LEFEVRE, notaire, agissant au nom et pour le compte du Crédit Immobilier de France Développement, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 160 000 € (cent soixante mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 10 932,51 € TTC (dix mille neuf cent trente-deux euros et cinquante et un centimes TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées K 1229 et K 1231 sises 29 et 33 rue des Jacobins d'une contenance respective de 126 et 28 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, reçues respectivement par le propriétaire et le notaire les 18 octobre 2021 et 14 octobre 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 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 Régionale des Finances Publiques (DDFIP) d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne n° 2021-09225-70630 en date du 9 novembre 2021 ;

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Vallée de l'Ariège, approuvé le 10 mars 2015 qui considère la commune de Pamiers comme un des deux pôles urbains structurant du territoire. Pamiers est un pôle économique majeur du SCoT qui connaît une dynamique démographique soutenue grâce notamment à la proximité toulousaine et les facilités de communication vers la métropole régionale (train, RN 20, A66) conjuguées à une topographie favorable à de grandes opérations d'aménagement.

Le SCoT vise cinq objectifs majeurs en matière d'habitat :

- satisfaire la production de logements sur le territoire tout en impulsant le renouvellement urbain et la sortie de vacance structurelle des logements ;
- mettre en œuvre une politique qui réponde aux besoins diversifiés en veillant à maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle, rétablir le parcours résidentiel peu effectif notamment en milieu rural, rechercher un meilleur équilibre entre les logements destinés aux propriétaires occupants et ceux destinés au locatif privé/public, réinvestir une part des logements secondaires sous-utilisés ne participant pas à la dynamique touristique locale pour du logement pérenne ;
- faire émerger une stratégie collective en matière de maîtrise de l'expansion urbaine, de qualité de l'habitat, de réduction de la précarisation énergétique et la préservation du cadre de vie et de l'environnement ;
- améliorer la qualité résidentielle en veillant à une intégration des dynamiques Habitat au sein d'un projet d'urbanisme privilégiant la polarisation du développement proche des services et des commerces et bien desservis par les transports collectifs ;
- réduire la consommation foncière à des fins résidentielles en travaillant sur les formes et compositions urbaines plurielles, en proposant la densification des espaces déjà urbanisés, la reconquête des dents creuses et le recyclage des îlots dans les quartiers anciens.

L'un des objectifs du SCoT en termes de développement économique et commercial consiste à « renforcer le tissu économique local complémentaire inséré dans les tissus urbains existants » qui permet de « développer un tissu économique local participant à l'attractivité des centres urbains et villageois » ;

Considérant que la commune de Pamiers présente un taux de logements locatifs sociaux de 15,41%, en deçà des exigences requises par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

DÉCISION 2021/91

Considérant que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pamiers, approuvé le 22 mars 2002 et révisé le 9 juillet 2009, est basé sur 3 axes stratégiques :

- *une ville à réinventer*, notamment recentrer l'urbanisation sur le centre-ville de Pamiers avec la création sur la période 2020-2035 de 1280 logements sur Pamiers dont 905 logements neufs (dont 195 dans le centre ancien) et 375 en réhabilitation ou sortir de vacance sur le centre ancien, améliorer la qualité urbaine et favoriser l'attractivité du centre-ville ;
- *un urbanisme durable pour la réservation du cadre de vie appaméen* ;
- *une dynamique économique à préserver et à structurer*, notamment la relance de l'activité commerciale et économique du centre-ville.

Considérant la convention d'adhésion au programme « Action Cœur de Ville » et son avenant à la convention, signé le 14 décembre 2020, engageant la transformation de la convention en Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) valant OPAH-RU.

La stratégie portée sur les centres-urbains s'appréhende par axe thématique. Pour l'axe habitat des ilots prioritaires ont été définis, concernant l'axe développement économique – commerces des linéaires commerciaux prioritaires ont été déterminés.

La rue des Jacobins est identifiée comme un « axe à conforter dans son rôle d'accès à l'hypercentre depuis les secteurs sud (...). Cet axe propose un tissu de commerces et des services diversifiés, aussi bien en alimentaire spécialisé, qu'en librairie, loisirs créatifs, services... » ;

Considérant que la commune de Pamiers, la Région Occitanie, le Conseil Départemental 09, le PETR de l'Ariège et la communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées, l'EPF d'Occitanie, le CAUE 09, la commune de Saint-Jean du Falga et la commune de La Tour du Criou ont signé le contrat cadre « Bourg Centre » le 3 septembre 2019, dans l'objectif d'accompagner les communes dans l'élaboration et la mise en œuvre pluriannuelle d'un projet global de valorisation et de développement ;

La stratégie est fondée sur 5 axes :

- De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

Considérant les actions 1.2, 2.2 et 2.2.3 du contrat « Bourg Centre » qui ont pour objectifs respectifs « d'éradiquer le mal logement, et réduire la vacance dans le centre ancien par la rénovation et le renouvellement urbain dans une logique de mixité sociale et urbaine », « d'affirmer la vocation économique et commerciale du centre-ville de Pamiers » et la « poursuite de l'acquisition foncière de locaux commerciaux par la commune ».

Considérant que « l'étude stratégique en phase de protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Pamiers » réalisée en mars 2017 lancée par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) préconise de « réinjecter de l'activité économique au cœur du centre-ville de Pamiers, permettant la diversification des publics fréquentant le centre-ville, la création de nouvelles habitudes de vie et de consommation ».

Considérant l'étude « Diagnostic Pôle Commercial » de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ariège (CCI) réalisée en 2017 dans le cadre du programme « Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce » (FISAC) qui identifie l'attractivité commerciale de Pamiers, la « centralité » du territoire, le développement économique et démographique et le potentiel important de consommation. L'objectif identifié est la « structuration de la fonction commerciale en prenant appui sur l'armature territoriale, permettant de concilier redynamisation



DÉCISION 2021/91

COURRIER ARRIVÉE

18 NOV. 2021

S.G.A.R.

de centre-ville et renforcement de pôles commerciaux de périphérie tout en respectant les équilibres commerciaux » ;

Dans le cadre de la « redynamisation du centre-ville de Pamiers », une des préconisations de l'étude est de poursuivre l'investissement et le soutien des activités (modernisation et animation) avec les actions suivantes :

- remembrement et recomposition commerciale sur le périmètre d'intervention
- aménagements urbains (Périmètre phase 2 : Place des victimes de la Gestapo et Rue des Jacobins / Place des héros de résistance) et valorisation des canaux ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle « Opération de Revitalisation Rurale » signée le 21 juin 2021 par la commune de Pamiers, la communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le préfet de région le 7 juillet 2021, confie à l'EPF une mission d'acquisitions foncières dans le centre-ville en vue de réaliser des opérations d'aménagement à dominante de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux. L'opération souligne que la ville de Pamiers en partenariat avec l'intercommunalité, mène une politique volontariste en matière de renouvellement urbain depuis 2011 avec de nombreuses acquisitions foncières notamment pour lutter contre la vacance. Cette politique volontariste a permis d'acquérir des îlots urbains mais également des immeubles de façon plus isolée pour permettre une intervention progressive à l'échelle de l'îlot dans le cadre de regroupement d'immeubles ou de parcelles par exemple.

Pour compléter le dispositif, l'intervention vise également la valorisation de locaux commerciaux aujourd'hui vacants, mal calibrés en vue d'une nouvelle appropriation encadrée et accompagnée par la collectivité (opération FISAC et Manager de Centre-Ville).

Considérant que les immeubles sis sur les parcelles K 1229 et K 1231, d'une surface cadastrée totale 154 m², sont composés de deux locaux commerciaux non affectés en rez-de-chaussée d'environ 146 m² et d'un logement vacant d'environ 100 m² habitable ; que de par leur localisation lesdits immeubles ont une position stratégique pour la restructuration de l'îlot « rue des Jacobins » pour des opérations de restauration et de réhabilitation ;

Considérant que l'acquisition des bâtiments situés sur les parcelles K 1229 et K 1231 est opportune pour participer à l'amélioration de cet axe stratégique constitué par la rue des Jacobins, la requalification et la mise à disposition de locaux commerciaux, l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort des logements, la création de logements adaptés et la valorisation de l'habitat, indispensables à la poursuite de l'objectif de revitalisation du cœur de ville ;

Considérant que l'immeuble voisin sis au 35 rue des Jacobins a déjà fait l'objet d'une décision de préemption par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie en date du 1^{er} octobre 2021 en vue de son acquisition au titre de la convention pré-opérationnelle précitée. Considérant en outre que les immeubles sis au 27 et 31 de la même rue feront l'objet d'une négociation amiable en vue d'une acquisition conformément à la demande de la Commune de Pamiers en date du 24 août 2021. Les acquisitions projetées, en ce compris l'immeuble objet des présentes, rendront possible la réalisation d'une intervention à l'échelle de l'îlot par remembrement d'immeubles et de locaux commerciaux conformément aux préconisations et aux objectifs poursuivis par le contrat bourg centre et la convention opération de revitalisation des territoires (ORT) précités.

Considérant que les parcelles cadastrées K 1229 et K 1231 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement et d'acquisition-amélioration assurant la création de logements sociaux ; ainsi que la mise à disposition de locaux commerciaux reconfigurés conformément aux préconisations précitées du contrat bourg centre et de la convention d'opération de revitalisation des territoires (ORT) ;

DÉCISION 2021/91

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 la vente par adjudication définitive des parcelles cadastrées K 1229 et K 1231 réalisée en date du 24 janvier 2019 pour un montant de 20 000 € dont le quittancement du prix est intervenu en date du 10 février 2020 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DDFIP précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

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 parcelles cadastrées K 1229 et K 1231 sises 29 et 33 rue des Jacobins à Pamiers (09100).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 50 000 € (cinquante mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 10 932,51 euros (dix mille neuf cent trente-deux euros et cinquante et un centimes) à la charge de l'acquéreur.

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 Jérôme LEFEVRE
Notaire
18 rue du Chanoine Boulogne
27220 SAINT-ANDRE-DE-L'EURE

S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT
26/28 rue de Madrid
75008 PARIS

Monsieur BERTIN Arnaud
63 boulevard de Ménilmontant
75011 PARIS

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

18/11/2021

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

COURRIER ARRIVÉE

18 NOV. 2021

S.G.A.R.

Page 5 sur 5