

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AT 116 de la commune de Villefranche de Rouergue 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 de la Commune de Villefranche de Rouergue approuvé le 03/03/2005, la révision simplifiée n°5 approuvée le 29/05/2013, la modification n°5 approuvée le 15/05/2019, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 27 mai 2021 ;

Vu la délibération n°2017-064 en date du 13 avril 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire de la Communauté de Communes Ouest Aveyron Communauté et le déléguant partiellement aux communes membres ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Ouest Aveyron Communauté en date du 20 janvier 2022 et transmise en préfecture en date du 21 janvier 2022 portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu le protocole de partenariat conclu entre l'Établissement public foncier d'Occitanie, la Communauté de Communes du Grand Villefranchois (devenu Ouest Aveyron Communauté) et la Commune de Villefranche de Rouergue signée le 25 mars 2019 ;

Vu la convention opérationnelle « Bastide 2 – Schéma Directeur » signée le 17 septembre 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Villefranche de Rouergue et la communauté de communes Ouest Aveyron Communauté, approuvée par le Préfet de région le 20 septembre 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Villefranche de Rouergue le 5 novembre 2021, par laquelle Maître Flavie Rouanet, notaire, agissant au nom et pour le compte de la SCI VDR Mr LOPEZ, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 230 000 € (deux cent trente mille euros), la parcelle cadastrée AT 116 sise 19 rue Belle Isle d'une contenance de 123 m² ;

DÉCISION 2022/07

Vu la demande de visite adressée par la commune de Villefranche de Rouergue en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue par le mandataire le 24 décembre 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la réponse du propriétaire reçue par la ville de Villefranche de Rouergue postérieurement au délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2, D.213-13-1 et R.213-25 du Code de l'Urbanisme conduisant au constat d'un refus tacite au sens des articles précités; 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° 2022-12300 01975 en date du 24 janvier 2022 ;

Considérant que le SCoT Centre Ouest Aveyron considère Villefranche de Rouergue comme un Pôle Principal du territoire, une « tête de pont et moteur » du développement qualitatif organisé par le SCoT. La reconquête des centres anciens et la lutte contre la vacance sont 2 objectifs importants du SCoT ;

Considérant qu'aux termes du PADD du PLU de la commune de Villefranche de Rouergue, la commune souhaite engager une politique volontariste sur plusieurs points, dont le développement de la mixité sociale et le dynamisme démographique, ainsi que la préservation et le renforcement de l'accueil des commerces de proximité et de qualité sur le site de la Bastide identifiée comme zone à enjeux majeurs ;

Considérant que la commune de Villefranche de Rouergue a engagé un processus de reconquête et de redynamisation du cœur de ville, à travers plusieurs démarches de projets notamment à enjeu patrimonial. A ce titre, la commune, en concertation avec les services de l'État, a abouti à la création d'un secteur sauvegardé (création par arrêté préfectoral du 31 mars 2016). Elle a aussi mis en œuvre diverses actions de revitalisation telles que la requalification des espaces publics, le maintien et le développement des services publics en bastide dont la maison de la petite enfance, la création d'un pôle culturel et des opérations sur l'habitat ;

Considérant que l'Opération de Restauration Immobilière mise en place dans le cadre d'une opération de type OPAH RU de 2008 à 2013 a permis des premières acquisitions immobilières destinées à impulser la revitalisation du cœur de ville ;

Considérant que le cœur de ville au regard de ses caractéristiques bénéficie du dispositif Action Cœur de Ville (ACV) depuis la signature de la convention cadre pluriannuelle du programme « Action cœur de ville » le 13 octobre 2018. Ce dispositif permet de mobiliser des moyens de l'État et de ses partenaires, en particulier la Caisse des dépôts Banque des Territoires, Action logement et l'ANAH afin notamment de faciliter la restauration des biens acquis dans le cadre de la poursuite de l'objectif de revitalisation du centre ancien ;

Considérant l'avenant à la convention ACV – valait convention ORT, signé le 26 avril 2021 dont l'objectif est de contribuer à la reconquête du centre ancien en engageant des actions concernant l'habitat (lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la vacance des logements...), l'aménagement (valorisation du patrimoine bâti, réhabilitation des friches urbaines...) et le commerce (lutte contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux ...) ;

Considérant que la « bastide » de Villefranche de Rouergue fait partie des quartiers prioritaires de la politique de la Ville conformément à la liste annexée au Décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 ;

Considérant que la commune de Villefranche de Rouergue, la Région Occitanie, le Conseil Départemental de l'Aveyron, le PETR Centre Ouest Aveyron, la communauté de communes Ouest Aveyron Communauté, l'EPF d'Occitanie, la Caisse des Dépôts et Sites & Cités Remarquables de France ont signé le contrat cadre « Bourg Centre » le 6 novembre 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 3 axes :

- Donner envie de vivre en ville ;
- Attirer des activités, des commerces et des visiteurs à Villefranche de Rouergue ;
- Désenclaver la bastide et relier la ville à son territoire ;

Considérant les actions 1.1.1 et 1.2.5 du contrat « Bourg Centre » qui préconisent la mise en place d'une étude de définition d'un schéma directeur pour la création de nouveaux espaces de vie en bastide, parallèlement à une étude pré-opérationnelle d'opération d'amélioration de l'habitat, de type OPAH-RU ;

Considérant les actions 1.1.3 et 3.4.1 du contrat « Bourg Centre » qui visent à réaménager la Halle Municipale et ses abords et la requalification de la place Antoine Morlhon ;

Considérant l'étude du Schéma Directeur d'aménagement de nouveaux espaces de vie, lancée en septembre 2020 et réalisée par les cabinets Urbanis, Usage des Lieux et d'Une Ville à l'Autre, qui vise à définir des actions permettant de :

- Revitaliser la bastide, la dédensifier et la végétaliser pour la rendre attractive
- Définir les micro-quartiers à restructurer
- Réhabiliter un îlot par gâche pendant la mandature 2020-2026
- Co-construire des micro-projets avec les riverains et habitants ;

Considérant l'étude OPAH RU, lancée en septembre 2020 et réalisée par le cabinet Urbanis, qui vise à définir et quantifier le programme habitat à mettre en œuvre dans la Bastide, prioritairement dans les nouveaux espaces de vie identifiés par le Schéma Directeur ;

Considérant que la convention opérationnelle « Bastide 2 – Schéma Directeur » signée le 17 septembre 2021 et approuvée par le préfet de région le 20 septembre 2021 confie à l'EPF une mission d'acquisition foncière dans le secteur de la « Bastide » en vue répondre aux objectifs de renouvellement urbain, de création de logements et de dédensification du secteur « Bastide ». Que ce cette mission vise à améliorer la qualité et le confort des logements afin d'inciter les populations à loger en centre-ville, qui bénéficiant des services et commerces existants, participeront à la pérennisation de la vie économique du quartier ;

Considérant que cette convention complète la convention opérationnelle « multisites (bastide) » signée le 15 mars 2019 et approuvée par le préfet de région qui confie à l'EPF une mission d'acquisition foncière dans le secteur de la « Bastide » en vue de réaliser la restructuration d'îlots complets qui ont été ciblés comme prioritaires, en vue d'améliorer l'habitabilité des logements ;

Considérant que ces restructurations d'îlot s'inscriront dans le cadre du secteur sauvegardé et permettront de garantir la mise en valeur du patrimoine historique tout en prenant en compte les exigences d'habitabilité et de confort des logements. Ces restructurations s'intégreront également dans une démarche transversale qui abordera toutes les composantes de la bastide (commerces, équipements publics, espaces publics, mobilité...) ;

Considérant que l'immeuble sis au 19 rue Belle Isle à Villefranche-de-Rouergue, objet de la présente décision de préemption fait partie intégrante d'un îlot prioritaire délimité dans le périmètre de la convention opérationnelle précitée ;

2

DÉCISION 2022/07

Considérant que l'immeuble sis au 19, rue Belle Isle est composé de cinq appartements en étage en bon état d'entretien, d'une cave et d'un garage privatif ; que 4 appartements et le garage sont actuellement loués, un appartement est inoccupé ; que de par sa localisation ledit immeuble a une position stratégique pour la restructuration de cet îlot, par des opérations de restauration et de démolition-reconstruction ;

Considérant que lesdits logements pourraient par ailleurs utilement servir de logements « tiroirs » pour le relogement temporaire par la commune des occupants d'immeuble faisant l'objet d'opération de renouvellement urbain ;

Considérant que les biens mitoyens situés sur les parcelles AT 117 et AT 118 font l'objet d'une négociation amiable en vue d'une acquisition conformément à la demande de la commune de Villefranche de Rouergue en date du 21 septembre 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 conformément aux préconisations et aux objectifs poursuivis par les conventions et études précitées ;

Considérant que l'acquisition de l'immeuble sis au 19 rue Belle Isle, en complément des biens en cours de négociation et restant à acquérir, est donc nécessaire pour assurer la restructuration de l'îlot, l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort des logements et la valorisation de l'habitat indispensables à la poursuite de l'objectif de revitalisation du cœur de ville ;

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 ;

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 AT 116 sise 19 rue Belle Isle à Villefranche de Rouergue

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 230 000 € (deux cent trente 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 Flavie Rouanet

Notaire
2, rue Christian d'Espic
81100 CASTRES

SCI VDR Mr LOPEZ

54, route de Sémalens
81710 SAIX

SARL AP IMMO

4, allée des Haras
92380 GARCHES

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

SL

DÉCISION 2022/07

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

27 JAN. 2022

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

27 JAN. 2022

S.G.A.R.