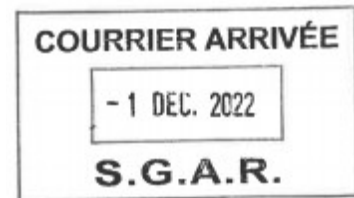




## DÉCISION 2022/151



**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AS 507 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, L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 et s ;

**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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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 et la modification approuvées le 22/08/2006, la modification n°2 approuvée le 27/06/2007, la modification n°3 approuvée le 15/09/2010, la révision simplifiée n°2 approuvée le 22/06/2011, la révision simplifiée n°3 approuvée le 11/04/2012, la révision simplifiée n°4 approuvée le 19/12/2012, la révision simplifiée n°5 approuvée le 29/05/2013, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/06/2014, la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 11 avril 2014 et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 27 mai 2021 ;

**Vu** la délibération n°2017-064 du conseil communautaire de la communauté de communes Ouest Aveyron Communauté (ex Grand Villefranchois) en date 13 avril 2017 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la communauté de communes et le déléguant partiellement aux communes membres ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Ouest Aveyron Communauté en date du 17 novembre 2022 et transmise en préfecture en date du 21 novembre 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** l'avenant à la convention Action Cœur de Ville de Villefranche de Rouergue valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signé le 2 mars 2021 ;

**Vu** le protocole de partenariat établi entre l'Établissement public foncier d'Occitanie et la Communauté de Communes Ouest Aveyron Communauté (ex Grand Villefranchois) signé le 25 mars 2019 ;

**Vu** la convention opérationnelle « Multi-sites (Bastide) » signée le 15 mars 2019 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Villefranche de Rouergue et la communauté de communes Ouest

## DÉCISION 2022/151

Aveyron Communauté (ex Grand Villefranchois), approuvée par le préfet de Région le même jour ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Villefranche de Rouergue le 7 octobre 2022, par laquelle maître Vanessa Dorbes-Dussouchaut, notaire, agissant au nom et pour le compte de Bousquet Yvette, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 195 000 € (cent quatre-vingt-quinze mille euros), la parcelle cadastrée AS 507 sise 5 – 7 rue Jean de Pomairols d'une contenance de 111 m<sup>2</sup> ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 022-12300-87066 en date du 29 novembre 2022 ;

**Considérant** que le SCoT Centre Ouest Aveyron identifie Villefranche de Rouergue, Rodez et Decazeville comme des Pôles Principaux du territoire, des « têtes de pont et moteurs » du développement qualitatif organisé par le SCoT ;

**Considérant** que la reconquête des centres anciens et la lutte contre la vacance sont deux objectifs importants du SCoT ;

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

**Considérant** que la commune de Villefranche de Rouergue, la Région Occitanie, le Conseil Départemental 12, 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 trois axes :

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

**Considérant** les actions 1.1 du contrat « Bourg Centre » qui ont pour objectifs respectifs «*Recomposer la trame urbaine pour aérer la Bastide, dans le respect de sa valeur patrimoniale*», «*Bâtir une politique de peuplement en faveur de la mixité sociale et générationnelle* » ;

**Considérant** le projet 1.1.4 du Contrat Bourg Centre « pour le réaménagement d'un nouvel espace de vie sur 2 îlots rue des Bannes/rue Pomairols » ;

**Considérant** que la convention opérationnelle « multi-sites (bastide) » signée le 15 mars 2019 et approuvée par le préfet de région confiée 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. Que cette mission vise à améliorer la qualité et le confort des logements afin d'inciter les populations à loger en centre-ville, qui bénéficie des services et commerces existants, et afin de participer à la pérennisation de la vie économique du quartier.

**Considérant** le Schéma Directeur pour les espaces publics de la Bastide de Villefranche de Rouergue, réalisé en juillet 2021, qui propose une stratégie d'intervention et des scénarios d'aménagement sur des espaces publics représentatifs de la commune de Villefranche de Rouergue ;

**Considérant** l'étude opérationnelle réalisée en mai 2021 par Urbanis dans le cadre de l'OPAH RU qui préconise des principes d'aménagement urbain spécifiques sur des périmètres déterminés. Cette étude analyse trois îlots spécifiques et notamment l'îlot des Bannes qui comprend notamment des immeubles situés rue des Bannes et rue Pomairols dont l'immeuble objet de la présente décision ;

**Considérant** le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), en cours de réalisation par le Cabinet Lavigne, sur la Bastide de Villefranche de Rouergue et qui permet d'identifier les éléments patrimoniaux majeurs à sauvegarder ainsi que les fonciers mutables ;

**Considérant** que l'étude de « Besoins en logements pour les jeunes » menée par l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes en Occitanie (URHAJ) fait apparaître un besoin de création de 70 logements sur la commune de Villefranche de Rouergue pour permettre de répondre à la demande des jeunes en mobilité professionnelle ou sociale ;

**Considérant** que l'acquisition du bâtiment situé sur la parcelle AS 507 est nécessaire pour participer à 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 mitoyen situé sur la parcelle AS 508 a été acquis le 2 août 2019 par l'EPF, et que les immeubles voisins situés sur les parcelles AS 502, AS 524, AS 525 et AS 530 ont été acquis respectivement le 7 mai 2020, le 31 juillet 2020 et le 23 septembre 2019. Les acquisitions effectuées, 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 études et documents de planification précités ;

**Considérant** que l'immeuble sis sur la parcelle AS 507, d'une surface cadastrée totale 111 m<sup>2</sup>, est composé :

- de 3 garages en rez-de-chaussée d'une surface de 27 m<sup>2</sup>, 22 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup> ;
- au R+1 d'un studio en bon état de 19m<sup>2</sup> et d'un logement type T3 en bon état de 48 m<sup>2</sup> ;
- au R+2 d'un studio en bon état de 19m<sup>2</sup> et d'un logement type T3 en bon état de 48 m<sup>2</sup> ;
- au R+3 d'un studio en bon état de 19m<sup>2</sup>, d'un logement type T2 en bon état de 22 m<sup>2</sup> et d'un logement type T2 en bon état de 24 m<sup>2</sup>.

**Considérant** que de par sa localisation ledit immeuble a une position stratégique pour la restructuration de l'îlot par des opérations de remembrement, de restauration et de réhabilitation ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée AS 507 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 de construction de logements locatifs sociaux dans le cadre de la restructuration globale de l'îlot dit Pomerol ;



## DÉCISION 2022/151

**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 AS 507 sise 5 rue Jean de Pomairols à Villefranche de Rouergue

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 195 000 € (cent quatre-vingt-quinze 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 Vanessa DORBES-DUSSOCHAUT**

Notaire  
20 Boulevard Gustave Garisson  
BP839  
82000 MONTAUBAN

**Madame BOUSQUET Yvette**

48, avenue Vincent Cibiel  
12200 VILLEFRANCHE DE ROUERGUE

**Madame Anne-Sophie MARROCQ et Monsieur Pascal MARROCQ**

3715 route de Vignarnaud  
82000 MONTAUBAN

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](http://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 DEC. 2022 La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

  
Sophie LAFENETRE

