

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées AB n°499-500-501 sises 2 rue Saint Justin 32230 à Marciac suite à adjudication par substitution à l'adjudicataire

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 alinéa 2, L.213-1 alinéa 6 et R.213-15 ;

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 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 (PLU) approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers en date du 30 janvier 2017 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers en date du 30 janvier 2017, transmise en préfecture le 31 janvier 2017, actualisant le droit de préemption urbain (DPU) sur les zones U et AU du PLU opposable et déléguant à la commune de Marciac l'exercice du DPU ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 29 août 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Marciac et la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers en date du 6 décembre 2022, transmise en préfecture le 14 décembre 2022, annulant la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à la commune de Marciac uniquement sur les parcelles cadastrées AB n°499, 500 et 501 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers en date du 6 décembre 2022, transmise en préfecture le 14 décembre 2022, déléguant conformément aux dispositions de l'article L 213-3 du code de l'Urbanisme l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF d'Occitanie uniquement sur les parcelles cadastrées AB n°499, 500 et 501 ;

Vu la déclaration du greffe du Tribunal judiciaire d'Auch, reçue en mairie de Marciac le 23 novembre 2022, l'informant de la vente par voie d'adjudication le 11 janvier 2023, avec une mise à prix fixée à deux cent soixante-dix mille euros (270 000 €), d'un ensemble immobilier édifié sur les parcelles cadastrées AB n°499, 500 et 501 d'une contenance respective de 1991m², 5199m² et 1670m², sises 2 rue Saint Justin à Marciac ;

Vu le jugement d'adjudication du Tribunal judiciaire de Auch en date du 11 janvier 2023 constatant la dernière enchère relative aux parcelles précitées, au montant de quatre cent un mille euros (401 000 €) et fixant de surcroît des frais de justice pour parvenir à la vente s'élevant à un montant total de 5251,36€, sous réserve de taxe;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2023-32233-00947 en date du 3 février 2023;

Considérant le PADD du PLU de la commune de Marciac, dont son premier axe est de favoriser un développement urbain en valorisant le centre ancien, notamment en privilégiant la restauration et la réhabilitation du patrimoine bâti et en préservant les cœurs d'îlots jardinés et les parcs qui font l'identité de la Bastide. Son axe 2 intitulé « conforter la mixité urbaine, sociale et culturelle », prévoit de favoriser l'émergence d'une offre résidentielle diversifiée, en se donnant les moyens de créer une dizaine à une quinzaine de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale ;

Considérant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers en date du 30 janvier 2017 visant spécifiquement l'îlot de la rue des Cinq Parts, constitué des parcelles cadastrées AB 499, 500 et 501, objet de la présente décision, en vue de permettre la réhabilitation des bâtisses et la réalisation d'un projet structurant pour la ville et de préserver les boisements d'intérêt sur cet îlot;

Considérant que la commune de Marciac est labélisée « Grand site d'Occitanie » depuis le 7 août 2019, définissant le cœur emblématique de la commune par le périmètre historique de la bastide dans lequel se situe l'ensemble immobilier cadastré AB 499, 500 et 501. Ce contrat a notamment pour objectif la restauration et la valorisation du patrimoine situé au sein de son cœur emblématique et le développement du domaine culturel ;

Considérant que selon la convention Petites Villes de demain conclue entre la commune de Marciac et différents partenaires dont l'État et l'EPF d'Occitanie signée le 13 décembre 2022 à Riscle, la commune de Marciac offre une gamme de logements diversifiés, étant précisé qu'un effort reste encore à poursuivre dans le domaine de la diversification du parc de logements et le traitement de la vacance. Cette convention précise les enjeux pour la commune de Marciac, parmi lesquels figurent le développement et l'aménagement spécifiques du cœur emblématique à travers notamment une qualification urbaine et l'aménagement des espaces publics (rue Saint Justin) ;

Considérant le courrier de Monsieur le maire de Marciac à destination de Madame la Présidente de la Région Occitanie en date du 19 janvier 2023 indiquant le souhait de la commune de prolonger son contrat Bourg Centre Occitanie approuvé le 7 février 2020 ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AB n° 499, 500 et 501 d'une surface totale de 8860 m² constituent un emplacement stratégique en plein cœur de Bastide de Marciac en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement et que le bien est vacant ;

Considérant qu'au terme de la convention pré-opérationnelle précitée, le site de l'ancien couvent des Dominicains, constituant l'îlot de la rue des Cinq Parts, est identifié comme une propriété importante et un site stratégique en cœur de ville en vue de la mise en œuvre du projet d'aménagement urbain de revitalisation du cœur de ville de la commune de Marciac, comprenant notamment des logements dont a minima 25% de logements sociaux.

Considérant que les parcelles cadastrées section AB n° 499,500 et 501, situées en zone Ua du PLU, font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération permettant la réhabilitation et la valorisation du patrimoine de la commune avec la création d'hébergements à vocation touristique et des logements sociaux ;

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 l'adjudication, 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 et substitution au prix de la dernière enchère, des parcelles cadastrées AB n°499, 500 et 501 sises 2 rue Saint Justin à Marciac, d'une contenance de 8860 m² au sol.

Article 2 : Précise que le prix net d'acquisition des parcelles, libres de toute occupation, est de quatre cent un mille euros (401 000 €), soit le prix de la dernière enchère visée dans le jugement sus-référencé, augmenté des frais de justice d'un montant de 5251,36€, sous réserve de taxe ; ledit prix sera réglé à maître Marie-Luce d'ARGAIGNON, membre de la SCP BDA, avocate poursuivante inscrit au barreau du Gers qui en accusera réception.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision :

au **greffe du Tribunal judiciaire d'Auch**
Allée d'Etigny
32008 AUCH

à **Maître Marie-Luce d'ARGAIGNON**, avocate poursuivante
SCP BDA
6 rue Gambetta
32000 AUCH

à **Maître Anne-Laure PRIM**, avocat adjudicataire
PGTA AVOCATS
108 Avenue 1^{ère} Armée Française
32000 AUCH

à **Toit Familial de Gascogne**
97 Boulevard Sadi-Carnot
32000 AUCH

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 Pau, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application

DÉCISION 2023/18

informatique «Télérecours citoyens» accessible par 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

08 FÉV. 2023

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

