



## DÉCISION 2023/43



**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section A n°588 de la commune de Viviers-lès-Montagnes 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 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 intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sor et Agout en date du 3 décembre 2019, modifié par délibération du 14/12/2021 et révisé par délibération du 28/06/2022 ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sor et Agout en date du 3 décembre 2019 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLUi opposable ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sor et Agout du 16 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au président, notamment d'exercer, au nom de la communauté de communes, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la communauté de communes 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 de ce même Code ;

**Vu** la décision du président de la Communauté de Communes Sor et Agout en date du 18 janvier 2023 reçue en préfecture du Tarn le 26 janvier 2023, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle A 588 au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la convention opérationnelle « Bastide » signée le 19 octobre 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Viviers-lès-Montagnes et la communauté de communes Sor et Agout approuvée par le préfet de Région le 20 octobre 2022 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Viviers-lès-Montagnes le 9 janvier 2023, par laquelle maître Isabelle Barthez, notaire, agissant au nom et pour le compte de Robert Foltete, Claire Rolland, Pierre Foltete, Olivier Foltete et Guillaume Foltete, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 63 000 € (soixante-trois mille euros) comprenant une commission d'agence de 6 000 € TTC (six mille

## DÉCISION 2023/43

euros TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée A 588 sise 1 rue des Tamaris d'une contenance de 150 m<sup>2</sup> ;

**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 par le mandataire des propriétaires le 15 février 2023 et par les propriétaires le 15 février 2023 et le 17 février 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** l'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 express ou tacite 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 ;

**Considérant** que le SCoT d'Autan et de Cocagne a cinq objectifs concernant la thématique de l'habitat et du logement :

- Accroître le parc de logements en le diversifiant ;
- Développer l'offre de logements sociaux (publics ou privés) et les répartir de façon plus équilibrée dans le territoire ;
- Produire un urbanisme de qualité environnementale, paysagère et architecturale favorisant la diversité sociale ;
- Réduire la consommation d'espace ;
- Assurer une bonne desserte des nouveaux quartiers.

**Considérant** que le projet d'aménagement et de développement durables du SCOT d'Autan et de Cocagne érige le développement d'un parc de logements diversifiés comme une priorité afin de répondre aux besoins des populations locales par la densification se traduisant notamment par la restructuration du parc ancien et des opérations de démolition reconstruction ;

**Considérant** que le Projet d'aménagement et de développement durable du PLUi de la communauté de communes Sor et Agout, comporte un axe 3 intitulé « qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive », dont le premier objectif est d'« initier la diversification de l'offre de logements notamment dans les centres bourgs et cœurs de villages » notamment en développant le parc social sur l'ensemble du territoire en privilégiant une mobilisation du patrimoine existant (en particulier les logements vacants) et une localisation préférentielle à proximités des commerces, services et transports;

**Considérant** que le PLUi du Sor et de l'Agout considère Viviers-lès-Montagnes comme une commune intégrant « l'unité urbaine de Castres » qui est composée des communes de Soual, Saïx, Cambounet sur le Sor et Viviers-lès-Montagnes et que l'objectif du PLUi concernant l'« unité urbaine de Castres » est de 84 logements supplémentaires par an sur la période 2019-2024 (dont 63 sur Saïx et Soual) et 102 logements supplémentaires par an sur la période 2024-2030 (dont 75 sur Saïx et Soual);

**Considérant** la convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) signée en novembre 2019 entre la Communauté de communes Sor et Agout, l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat), la Région et la Caisse d'Allocation Familiale pour la mise en place d'une opération vise à aider à l'amélioration de 86 logements par an sur la période 2019-2022 avec les objectifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;

## DÉCISION 2023/43

- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et l'adaptation du logement à la vieillesse et au handicap ;
- Permettre la remise sur le marché de logements vacants ;
- Encourager la mobilisation du parc privé locatif pour créer des logements à loyers modérés ;
- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs.

**Considérant** la délibération du conseil municipal de Viviers-lès-Montagnes en date du 29 juin 2022, reçue en préfecture le 4 juillet 2022 qui approuve le projet de convention opérationnelle entre la commune de Viviers-lès-Montagnes, la communauté de communes Sor et Agout et l'EPF d'Occitanie et portant sur le périmètre « bastide » ;

**Considérant** qu'aux termes de la convention opérationnelle conclue entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Viviers-lès-Montagnes et la communauté de communes Sor et Agout visant la redynamisation et la revitalisation de son centre historique, l'Etablissement public foncier d'Occitanie s'est vu confier une mission d'acquisitions foncières sur le secteur stratégique dit « Bastide » en vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** la délibération du 17 décembre 2020 du conseil municipal de Viviers-lès-Montagnes qui expose les grandes lignes budgétaires qui seront mises en place sur le territoire communal durant la période du mandat 2020-2026, notamment « la rénovation des habitats existants plutôt que de construire des maisons neuves » et « la mise en valeur des points remarquables du village afin de développer une activité touristique » ;

**Considérant** les acquisitions préalables, en cœur de bourg, par la commune de Viviers-lès-Montagnes des parcelles A 563, A 567, A 617, A 621, A 1987 et A 1988 dans l'objectif de réaliser le projet communal évoqué dans la délibération du 17 décembre 2020.

**Considérant** que les parcelles cadastrées A 612 localisée rue Larroque et A 605 et 606 localisées rue des Lilas, incluses dans le même îlot bâti que la parcelle objet des présentes, ont fait l'objet d'une décision de préemption par la Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie respectivement en date du 23 novembre 2022 et du 6 janvier 2023 ;  
Ces interventions témoignent de la réalité du projet global de rénovation urbaine en cœur de bourg de la Commune de Viviers-lès-Montagnes et de sa mise en œuvre ;

**Considérant** que le bien sis sur la parcelle A 588, d'une surface cadastrée totale de 150 m<sup>2</sup>, est composé un bâtiment construit avant 1948, en R+1, mitoyen d'un seul côté garage, à usage mixte professionnel et habitation. Le rez-de-chaussée est composé d'un local professionnel en bon état avec lavabo et toilettes et d'un garage en bon état, l'étage est composé d'un T4 en état vétuste. De par sa localisation à proximité de la mairie, de la poste et des commerces, ladite maison a une position stratégique pour la restructuration de l'îlot et la revitalisation de la Bastide notamment par la réalisation de l'opération d'aménagement à dominante de logements précitée ;

**Considérant** que l'acquisition de l'immeuble cadastré A 588 est nécessaire pour participer à la requalification de la Bastide, 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 la parcelle cadastrée A 588 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 d'un logement locatif social ;



## DÉCISION 2023/43

**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 A 588 sise 1 rue des Tamaris

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 63 000 € (soixante-trois 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 Isabelle BARTHEZ**

Notaire  
2 bis Avenue Charles de Gaulle  
81100 CASTRES

**Monsieur Robert FOLTETE et Madame Claire ROLLAND**

35 Boulevard Lacombe  
81000 ALBI

**Monsieur Pierre FOLTETE**

32 allée de la Plaine  
31140 SAINT LOUP CAMMAS

**Monsieur Olivier FOLTETE**

22 rue Yves du Manoir  
81000 ALBI

**Monsieur Guillaume FOLTETE**

7 rue de Valmy  
81100 CASTRES

**Madame Lorency GOURC**

64 rue Général Cazaud  
Rigoutou  
81660 PONT DE LARN

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



## DÉCISION 2023/43

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

**17 MARS 2023**  
La directrice générale de l'EPF d'Occitanie  
  
Sophie LAFENÊTRE

