

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section A numéros 159 et 351 de la commune de Ris 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, L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 et suivant ;

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 la carte communale de la commune de Ris approuvée par délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2009, mise à jour par arrêté en date du 17/02/2023 ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Aure Louron approuvés par arrêté préfectoral le 30 décembre 2016 et plus particulièrement les compétences en matière de Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Aure Louron en date du 20 décembre 2022, complétée par délibération en date du 07/02/2023, instituant notamment un droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées A n°159 et 351 situées en zone constructible de la carte communale de la commune de Ris ;

Vu la même délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Aure Louron en date du 20 décembre 2022, portant délégation de compétences du conseil communautaire au Président, d'exercer, au nom de la Communauté de Communes, sur les parcelles cadastrées A n°159 et 351 situées en zone constructible de la carte communale de la commune de Ris, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme 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 Aure Louron, reçue en préfecture de Tarbes le 20/02/2023, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de l'aliénation des parcelles A 159 et A 351 sur la Commune de Ris ;

Vu la convention opérationnelle signée le 17/01/2023 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Ris et la communauté de communes Aure Louron, approuvée par le préfet de Région le 17/01/2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de RIS le 24/12/2022 par laquelle maître Karen DAUBAN, notaire sise 1 Rue George Sand, 32600 L'Isle-Jourdain, agissant au nom et pour le compte de la société civile immobilière des Amis de Ris a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de cinq cent cinquante-deux mille euros (552 000 euros) augmenté d'une commission d'agence de vingt-huit mille euros toutes taxes comprises (28 000€ TTC) à la charge de l'acquéreur les parcelles cadastrées A n°159 et A n°351 sises au lieu-dit « Village » et « Labade » d'une contenance respective de 708 et 1 826 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 signification par voie d'huissier, transmise respectivement au propriétaire, la SCI les amis du RIS représentée par sa gérante Madame Thérèse BOURDAUD le 22/02/2023 et son notaire mandataire maître Karen DAUBAN le 22/02/2023 également, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la demande de visite fixée au 14 mars 2023 par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 01/03/2023 soit dans le délai de 8 jours à compter de la signification de demande de visite par voie d'huissier 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 le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 14/03/2023, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2023-65379-12822 en date du 23/03/2023 évaluant le bien à 400 000 € ;

Considérant que l'ensemble immobilier objet des présentes est situé en zone constructible de la carte communale de la commune de Ris et que cette zone est située dans le périmètre de droit de préemption urbain institué par le conseil communautaire de la communauté de communes Aure Louron ;

Considérant que la communauté de communes Aure Louron dont dépend la commune de Ris a arrêté son projet de Plan Local d'urbanisme Intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale le 01/06/2021 ; que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi valant SCOT porte les grandes orientations suivantes :

- Un territoire pour vivre « à l'année »
- Une économie à développer, diversifier et accompagner
- Développer l'habitat tout en préservant un cadre de vie de qualité (ou de manière responsable)
- Un capital nature montagnard à valoriser ;

Considérant que pour répondre à ces objectifs, le PADD précité précise que le territoire se doit d'être attractif pour l'accueil des jeunes et le renouvellement de sa population en favorisant la création d'un parc de logements permanents accessibles et/ou à caractère social pour répondre à une demande non satisfaite, de favoriser la rénovation et la restructuration des hébergements ou résidences touristiques afin d'allonger les périodes de fréquentation ;

Considérant que la carte communale de la commune de Ris approuvée le 17 novembre 2008 s'attache à permettre l'implantation de nouvelles habitations dans le respect du bourg et du bâti existant, prévoit la préservation des meilleurs espaces agricoles pour le maintien de l'activité agricole et prévoit la protection des bois et des paysages naturels ; que le développement urbain sur la commune de Ris est prévu sur les parties déjà bâties en continuité à l'est du village dans le secteur Carrole, objet du présent projet ;

Considérant que la Commune de Ris a pris une délibération en date du 15/10/2022 relative à l'acquisition des parcelles objet de la présente décision propriété de la SCI AR sur la commune de Ris ; ladite délibération souligne que la Commune a exprimé à plusieurs reprises son souhait d'acquérir ces parcelles par le biais d'un prêt bancaire ou par l'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie et du Fonds Tourisme Occitanie afin de réaliser un projet d'habitat social et un gîte d'accueil ;

Considérant la demande de la Commune de RIS en date du 21/10/2022 sollicitant l'intervention de l'EPF d'Occitanie pour l'acquisition de l'ensemble immobilier objet de la présente décision de préemption en vue de pérenniser les gîtes touristiques et de transformer deux maisons en logements locatifs sociaux ; et précisant que la commune dispose d'un plan de financement abouti nécessitant l'intervention de l'EPF ;

Considérant que la convention opérationnelle « Village » signée le 17 janvier 2023 et approuvée par le préfet de région le 17 janvier 2023 confie à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur le secteur cœur de village en vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements dont au moins 25% de logements locatifs communaux à vocation sociale. Le périmètre d'intervention, composé des parcelles objet de la dite convention se situe dans le cœur du village, à proximité immédiate de la mairie ;

Considérant que la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Aure Louron en date du 13 décembre 2022 relative à l'instauration du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées A n°159 et A n°351 de la commune de RIS est motivée par le projet de développer en cœur de village des logements communaux à vocation de résidences principales et à loyers modérés sur cet ensemble immobilier, et précisément de créer 2 logements permanents à loyers modérés dans une partie du bien et un gîte d'accueil dans la partie restante ;

Considérant que les bâtiments sis lieu-dit Le Village, objets de la présente décision de préemption sont composés d'une « maison » avec trois appartements, d'une « bergerie » constituée d'un appartement, d'une « grange » avec un appartement et d'un terrain non bâti ; que de par leur localisation, dans la centralité du village à proximité immédiate de la mairie, lesdits immeubles ont une position stratégique pour la réalisation de logements locatifs communaux et un gîte d'accueil ;

Considérant que les parcelles cadastrées A n°159 et n°351 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 permettant le déploiement de logements locatifs communaux à vocation sociale et le maintien de l'exploitation de gîte touristique par la commune de Ris ; que le projet de la commune s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD ;

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 que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la Direction Générale des Finances Publiques 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 section A numéros 159 et 351 sises à Ris ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 413 000,00€ (QUATRE CENT TREIZE MILLE EUROS), augmenté de 28 000 € TTC de frais d'agence tel qu'indiqué dans la DIA ;

Article 3 : D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de 7 000,00€ (SEPT MILLE EUROS) tel que stipulé au sein de la DIA, ces derniers étant, de par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés. L'acquisition de l'immeuble et de ses biens mobiliers sera constatée aux termes d'un seul et même acte de vente.

Article 4 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 5 : De notifier la présente décision à :

Maître Karen DAUBAN

Notaire
1 Rue George Sand
32600 L'Isle-Jourdain

Société civile immobilière des amis du Ris

Représentée par Mme Thérèse BOURDAUD
4 avenue de Wattignies
44200 Nantes

Madame et Monsieur François DELPRAT

Lieu-dit en Pejouan
32420 Simorre

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 6 : 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 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

12 AVR. 2023

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

12 AVR. 2023

S.G.A.R.