

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AV 145 de la commune de Saverdun 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 s ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15 ;

**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 municipal de la commune de Saverdun en date du 30 juin 2008, dernière révision par délibération du 06 octobre 2011, dernière modification en date du 22 mars 2018 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable en date du 20 juin 2014 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Saverdun n°2020-032 du 13 juin 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune 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 dans la limite d'un montant fixé de 150 000 € ;

**Vu** la décision du maire de la commune de Saverdun n°2023-64 du 5 mai 2023, reçue en préfecture de l'Ariège le 09 mai 2023, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la convention opérationnelle « Ancienne Imprimerie et Centre-Ville » signée le 20 octobre 2020 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Saverdun et la communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées, approuvée par le préfet de Région le 20 octobre 2020 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 009 282 23 00021 reçue en mairie de Saverdun le 21 avril 2023, par laquelle maître Stéphane Pelletier, notaire, agissant au nom et pour le compte de Monsieur EGEA Antoine et Madame ANTONY Monique, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 140 000 € (cent quarante mille euros) comprenant une commission d'agence de 5 000 € TTC (cinq mille euros

## DÉCISION 2023/133

TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée AV 145 sise 47 rue Grand'Rue d'une contenance 134 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 respectivement par le propriétaire et son mandataire les 1<sup>er</sup> juin 2023 et 2 juin 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 13 juin 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° 2023-09282-45062 en date du 26 juin 2023 ;

**Considérant** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Vallée de l'Ariège, approuvé le 10 mars 2015 qui considère la commune de Saverdun comme un pôle d'équilibre structurant du territoire. Saverdun connaît une croissance démographique importante grâce notamment à sa bonne situation par rapport aux infrastructures routières et ferrées, la commune est en première ligne par rapport au desserrement de la population en Haute-Garonne et est bien équipée en zones d'activités et en services et équipements de niveaux intermédiaires.

Le SCoT vise cinq objectifs majeurs en matière d'habitat :

- satisfaire la production de logements sur le territoire tout en impulsant le renouvellement urbain et la sortie de vacance structurelle des logements ;
- mettre en œuvre une politique qui réponde aux besoins diversifiés en veillant à maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle, rétablir le parcours résidentiel peu effectif notamment en milieu rural, rechercher un meilleur équilibre entre les logements destinés aux propriétaires occupants et ceux destinés au locatif privé/public, réinvestir une part des logements secondaires sous-utilisés ne participant pas à la dynamique touristique locale pour du logement pérenne ;
- faire émerger une stratégie collective en matière de maîtrise de l'expansion urbaine, de qualité de l'habitat, de réduction de la précarisation énergétique et la préservation du cadre de vie et de l'environnement ;
- améliorer la qualité résidentielle en veillant à une intégration des dynamiques Habitat au sein d'un projet d'urbanisme privilégiant la polarisation du développement proche des services et des commerces et bien desservis par les transports collectifs ;
- réduire la consommation foncière à des fins résidentielles en travaillant sur les formes et compositions urbaines plurielles, en proposant la densification des espaces déjà urbanisés, la reconquête des dents creuses et le recyclage des îlots dans les quartiers anciens ;

**Considérant** que la commune de Saverdun présente un taux de logements locatifs sociaux de 7.2 % (source DREAL 2019) en deçà des exigences requises par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

**Considérant** que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saverdun avec notamment un axe « Saverdun 2035, Un projet mesuré, adapté et qualitatif » basé sur 3 objectifs stratégiques :

- *Développer l'urbanisation de manière modérée*, notamment en limitant l'étalement urbain, notamment le développement linéaire, en réduisant les surfaces à construire et en luttant contre la vacance des logements ;
- *Proposer une urbanisation adaptée aux besoins*, notamment en confortant la mixité sociale et générationnelle dans les différents quartiers, en luttant contre l'habitat indigne en centre-ville, en tenant compte des personnes en situation précaire et en proposant de nouveaux logements de plus petite taille ;

## DÉCISION 2023/133

- Assurer un développement urbain de qualité notamment en facilitant les liaisons douces entre les quartiers, en s'assurant de la qualité du paysage urbain, en maintenant le lien social dans les quartiers et en proposant l'accès à la fibre pour attirer de nouveaux habitants.

**Considérant** le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 de la Communauté de Communes Portes d'Ariège Pyrénées approuvé le 22 septembre 2022 dont les 5 orientations sont les suivantes :

- Développer une offre de logements diversifiée, durable et répondant aux besoins des ménages ;
- Favoriser les parcours résidentiels en s'appuyant sur la diversité et la complémentarité de l'offre d'habitat proposée par les communes ;
- Améliorer le parc ancien pour conserver son attractivité ;
- Compléter l'offre de logement et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques ;
- Asseoir la politique de l'habitat de la CCPAP : mettre en œuvre, animer, suivre et évaluer le PLH

**Considérant** que le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 de la Communauté de Communes Portes d'Ariège Pyrénées préconise pour les 2 pôles d'équilibre du territoire, les communes de Saverdun et de Mazères, un objectif de construction total de 360 logements (dont 72 logements locatifs à loyers modérés) sur la période et la lutte contre 72 logements vacants ;

**Considérant** l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°8 du Plan Local d'Urbanisme « Le Centre bourg ». Un de ses objectifs est de revaloriser le centre-bourg en identifiant les espaces qualitatifs ou à fort potentiel, à valoriser ou à aménager. L'OAP se situe en plein cœur de la trame urbaine, elle est principalement traversée par la rue Lion d'Or et la Grand'rue.

**Considérant** la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain » de Mazères et Saverdun, signée le 1<sup>er</sup> avril 2021, qui prévoit notamment l'élaboration et/ou la mise en œuvre par les collectivités signataires d'un projet de territoire explicitant une stratégie de revitalisation. La stratégie portée sur les centres-urbains s'appréhende par axe thématique. Pour l'axe habitat les enjeux majeurs pour Saverdun sont les suivants :

- Réhabiliter les constructions du Centre-Bourg pour garder la population dans le cœur urbain ;
- Opérer un rééquilibrage du marché avec des logements plus collectifs, des logements de taille adaptée à la demande et une offre locative plus importante ;
- Augmenter la mise en marché des logements de taille intermédiaire notamment T3 en appartements ou maisons de plein pieds type résidence en centre-ville ;
- Développer l'offre de logements communaux et des logements sociaux de qualité ;
- Développer des opérations d'acquisition-amélioration/restructuration avec un opérateur qui mettra ensuite sur le marché des immeubles entiers remis en état avec des parties communes adaptées ;
- Structurer la politique de maîtrise foncière publique pour des immeubles très dégradés vacants ou quasi vacants de quelques îlots ;
- Compléter le projet de centre bourg par des projets habitats portés dans le cadre d'une OPAH RU ;

**Considérant** l'avenant à la convention Action Cœur de Ville engageant sa transformation en Opération de Revitalisation Territoriale Multisites sur les centres anciens de Pamiers, Mazères et Saverdun, signée le 14 décembre 2020 et notamment son axe 1 « de la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » et ses objectifs généraux 1.1 « Tendre vers une ville inclusive » et 1.2 « Eradiquer le mal logement, et réduire la vacance dans le centre ancien par la rénovation et le renouvellement urbain dans une logique de mixité sociale et urbaine » ;

## DÉCISION 2023/133

**Considérant** que la rue « Grand'Rue », intégrant le secteur « Rue du Lion d'Or et Grand'Rue » est inclus dans le périmètre prioritaire d'OPAH-RU ;

**Considérant** la fiche action 1.2.4 « Intervention Périmètre d'habitat prioritaires (RHI/THIRORI) » de la convention « ORT » qui prévoit le lancement d'une étude de faisabilité RHI THIRORI en multisites ;

**Considérant** l'étude de faisabilité RHI THIRORI sur les immeubles prioritaires de l'ORT- OPAH-RU multisites de la Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées sur les centres urbains de Pamiers, Saverdun et Mazères dont l'acte d'engagement a été signé le 03 janvier 2022 avec le Cabinet Urbanis dont l'objectif est, pour les îlots prioritaires (dont la parcelle faisant l'objet de la présente DIA fait partie intégrante), de :

- Déterminer et confirmer le contour des périmètres pressentis et le nombre d'immeubles à traiter (travail en entonnoir),
- Connaître précisément l'état des bâtiments et les contraintes techniques à leur réhabilitation ou leur démolition,
- Préparer le dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux financements à soumettre à la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI),
- Réaliser des diagnostics sommaires à l'immeuble (techniques, fonciers, sociaux, financières, juridiques),
- Réaliser un diagnostic urbain de faisabilité des opérations foncières et immobilières,
- Réaliser une esquisse du projet d'aménagement en sortie d'opération (si îlot ou groupe d'îlots) avec phasage opérationnel,
- Établir les modalités d'équilibre financier de ces opérations ;

**Considérant** que la commune de Saverdun, la Région Occitanie, le Conseil Départemental 09, le PETR de l'Ariège, la communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées, l'EPF d'Occitanie, et le CAUE 09 ont signé le contrat cadre « Bourg Centre » le 24 octobre 2019, dans l'objectif d'accompagner la commune dans l'élaboration et la mise en œuvre pluriannuelle d'un projet global de valorisation et de développement ;

La stratégie est fondée sur 4 axes :

- Requalification de la traversée de Saverdun et des espaces sans réelle vocation ;
- Redynamiser le centre-bourg par l'identification et la revalorisation des espaces stratégiques ;
- Recréer du lien par la mise en réseau des différents quartiers et le développement de la multimodalité et de l'intermodalité ;
- Valoriser les espaces de nature ;

**Considérant** « l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un programme d'amélioration de l'habitat de la communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées » réalisée en novembre 2019 par le cabinet InSitu Etude et Conseil qui préconise pour la commune de Saverdun de « requalifier les bâtis les plus contraints et les plus dégradés (sud de la mairie) et les opportunités, par des opérations de recyclage si nécessaire, avec des moyens plus coercitifs... ». Ainsi une dizaine d'immeubles vacants et dégradés situés sur le secteur entrée sud (quai du 19 mars 1962 et Grand' Rue) sont identifiés comme des immeubles prioritaires.

Les autres objectifs déterminés par l'étude sont :

- Créer de l'offre dans les maisons /immeubles totalement vacants et ou dégradés
- Aider les propriétaires occupants à rénover leur logement
- Corriger les situations de mal logement
- Favoriser/inciter à l'accession
- Développer des petits logements en parc social

**Considérant** que l'immeuble objet de la présente décision est identifié comme prioritaire par l'étude pré-opérationnelle précitée ;

**Considérant** que la convention opérationnelle « Ancienne Imprimerie et Centre-Ville » signée le 20 octobre 2020 par la commune de Saverdun, la communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le préfet de région le même jour, confie à l'EPF une mission d'acquisitions foncières sur les secteurs de l'ancienne imprimerie et du centre-ville en vue de réaliser des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et d'acquisition-amélioration en vue de la création de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que l'immeuble sis sur la parcelle AV 145, d'une surface cadastrée totale 134 m<sup>2</sup>, est un ensemble immobilier d'une surface utile 164 m<sup>2</sup> constitué de deux parties bâties à destination d'habitation, séparées par une cour intérieure d'environ 15 m<sup>2</sup> et reliées par un passage couvert ; que de par sa localisation sur la Grand' Rue, ledit immeuble a une position stratégique pour la restructuration de l'îlot par des opérations de restauration et de réhabilitation ;

**Considérant** que l'acquisition du bâtiment situé sur la parcelle AV 145 est nécessaire pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant les parcelles AV 144 et AV 146 permettant 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 commune de Saverdun a demandé à l'EPF dans un courrier du 9 novembre 2022 d'engager les discussions avec les propriétaires des immeubles situés 45 Grand' Rue et 47 Grand' Rue afin de renforcer son action sur les habitats dégradés et vacants en cœur de ville ;

**Considérant** que l'immeuble mitoyen à l'immeuble préempté sis 1 rue du Quai du 19 mars 1962 a déjà été acquis par la commune de Saverdun en juin 2022 et que 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 ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée AV 145 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 d'aménagement et d'acquisition-amélioration assurant la création de logements sociaux conformément aux préconisations précitées ;

**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 DIA précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

**Le directeur général adjoint 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 AV 145 sise 47 rue Grand'Rue.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 122 000 € (cent vingt-deux mille euros).

**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 Stéphane PELLETIER**

Notaire  
10 route des Baccarets d'En Bas  
31550 CINTEGABELLE

**Monsieur EGEA Antoine et Madame ANTONY Monique**

Lieu-dit « Le Vigné »  
11420 MOLANDIER

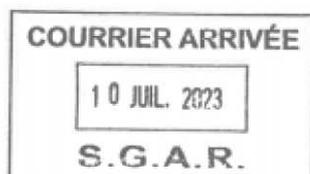
**Monsieur BOURENANE Rostom et Madame MARTY Pauline**

8 rue Robert Barjac – Résidence le 8  
31400 TOULOUSE

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 **07 JUL. 2023**



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie

**Georges BORRAS**