

OBJET : Exercice du droit de préemption en ZAD sur la parcelle cadastrée B 583 sise sur la commune de Saint-Girons 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.212-1 à L.212-5 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 l'arrêté de la préfète du département de l'Ariège portant création de la zone d'aménagement différé (ZAD) nommée « *Quartier Prioritaire Cœur de Ville de Saint-Girons et sa périphérie immédiate* » en date du 10/05/2022 désignant la commune de Saint-Girons en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Girons en date du 15/09/2022 et transmise en préfecture en date du 19/09/2022 permettant au maire 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 à l'article L211-2 ou au premier alinéa de l'article L213-3 du code de l'urbanisme ;

Vu la décision du maire de la commune de Saint-Girons, reçue en préfecture de l'Ariège le 07 septembre 2023, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption de la ZAD au profit de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de la vente objet de la déclaration d'intention d'aliéner visée plus bas ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 06 janvier 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Saint-Girons et la communauté de communes Couserans Pyrénées, approuvée par le préfet de Région le 06 janvier 2022 ;

Vu l'avenant à la convention opérationnelle signé le 20 septembre 2023 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Saint-Girons et la Communauté de Communes Couserans Pyrénées, approuvé par le préfet de Région le 20 septembre 2023 ;

Vu le contrat « Petite Ville de Demain » signé du 27 août 2021 ;

Vu le contrat Bourg-centre Occitanie en date du 12 septembre 2019 ;

DÉCISION 2023/184

Vu le contrat de Ville 2015-2020 en date du 11 septembre 2015 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Saint-Girons le 06 juillet 2023, par laquelle maître Cécile GHIDALIA, notaire sise 6 ter avenue René Plaisant, 09200 Saint-Girons a informé la commune de l'intention de Madame Martine CLASTRES et Monsieur Florent SALDANA de céder sous forme de vente amiable au prix de QUATRE VINGT DIX MILLE € (90 000 euros) augmenté d'une commission d'agence de SIX MILLE CINQ CENT EUROS € TTC (6 500 euros TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle cadastrée B 583 sise 1 Impasse de Coumes et 36 rue du Valier, 09200 SAINT-GIRONS d'une contenance de 70m²,

Vu la demande de visite adressée par la commune de Saint-Girons en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception retirée par le propriétaire Monsieur SALDANA Florent le 29/08/2023, et par voie d'huissier à la propriétaire Madame CLASTRES Martine en date du 30/08/2023, et suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite par les propriétaires par courrier remis en main propre en date du 30/08/2023 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 01/09/2023, 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° 2023-09261-74933 en date du 28/09/2023 ;

Considérant que le contrat régional Bourg-centre Occitanie a pour objet la mise en œuvre du partenariat entre la Région, le Département de l'Ariège, le Parc Naturel Régional de Pyrénées Ariégeoises, la Communauté de Communes Couserans-Pyrénées et la Commune de Saint-Girons pour agir sur les fonctions de centralité et l'attractivité de la Commune de Saint-Girons vis-à-vis de son bassin de vie, notamment dans les domaines de la structuration d'une offre de services diversifiée ; de qualité et de qualification du cadre de vie, par la qualification des espaces publics et de l'habitat ;

Considérant que le contrat régional Bourg-centre Occitanie constate d'une part, que le nombre de logements vacants a fortement augmenté pour atteindre 18,5% en 2014, essentiellement en centre-ville et que d'autre part, se développe une demande pour de l'habitat de qualité à proximité des services et des commerces du centre-ville, demande émanant principalement de nouveaux retraités de retour « au pays », de jeunes couples avec des enfants en bas âges ou de jeunes célibataires ;

Considérant que le contrat Bourg-centre Occitanie préconise dans son axe stratégique n°1 de « développer l'attractivité du Bourg-centre en agissant sur les activités économiques, l'aménagement urbain et les services », et la revitalisation de l'Ilot Saint-Valier au profit de la Ville de Saint-Girons.

Considérant que le contrat Petites Villes de Demain a pour objet la mise en œuvre d'un projet de territoire, explicitant une stratégie de revitalisation ; que ce programme Petites Villes de Demain met en avant la reconquête du centre-ville de Saint-Girons avec une approche globale de sécurisation de l'espace public, rénovation et valorisation de l'habitat, et de redynamisation du centre-ville grâce aux commerces ;

Considérant que le contrat Petites Villes de Demain identifie le quartier Saint-Valier comme le « point noir de la ville », raison pour laquelle, figure parmi les cinq grands objectifs du contrat

Petite Ville de Demain, la requalification de l'îlot Saint-Vallier avec pour ambition de préparer le Saint-Girons de demain avec une refonte complète des espaces publics, une offre de meilleure qualité de vie grâce aux rénovations des logements et une contribution au développement du quartier grâce à l'implantation de commerces en rez-de-chaussée ;

Considérant que le contrat Petites Ville de Demain prévoit de restructurer complètement l'îlot Saint-Valier avec une stratégie d'attractivité des familles et des séniors pour un quartier plus inclusif et intergénérationnel ; que cette restructuration passe également par une ambition énergétique « Energie Positive » grâce à des percées de lumière, la rénovation pour des bâtiments basse consommation, des logements pour tous, des aménagements publics ludiques et PMR, des îlots de fraîcheur, des espaces verts, des jeux d'enfants ; que cet îlot est idéalement situé pour un accès piéton à tous les commerces et services de proximité ;

Considérant que le contrat de Ville 2015-2020 de la commune de Saint-Girons prévoit la revitalisation du centre urbain par le réaménagement de l'îlot Saint-Valier dont fait partie l'immeuble objet de la DIA ; que la rue Saint-Valier anciennement commerçante très dévitalisée, avec un manque d'espace public et de logements sociaux de qualité, fait partie des actions ciblées par le Contrat de Ville afin de créer des espaces de respiration et un aménagement concerté de l'ensemble habitat / espace public ;

Considérant que l'action du contrat de ville sur l'îlot Saint Valier prévoit le curetage de cet îlot en proposant l'aménagement d'une placette ainsi que deux bâtis de logements sociaux qui gèrent les articulations et masquent les pignons aveugles ; que ce réaménagement est associé à de la mixité sociale à retrouver au sein du quartier grâce à de l'habitat rénové ;

Considérant que la commune de Saint-Girons s'inscrit dans les programmes Petites Villes de Demain, Bourg-centre Occitanie et Contrat de Ville ;

Considérant que la préfecture de l'Ariège a instauré le 10 mai 2022, un périmètre de Zone d'Aménagement Différé sur le territoire de la commune de Saint-Girons dit « Quartier Prioritaire Cœur de Ville de Saint-Girons et sa périphérie immédiate » incluant le quartier Saint-Valier et le bien objet de la DIA ;

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans la rue Saint Valier, au cœur du quartier objet du périmètre de la Zone d'Aménagement Différé ; que cette ZAD permet à la commune de Saint-Girons, titulaire du droit de préemption, de réaliser des opérations de revitalisation du centre-ville en requalifiant le bâti ancien et les espaces publics ;

Considérant que ce secteur de la commune identifiée par la ZAD vise notamment à renforcer la centralité de la commune sur son centre-ville, ses commerces et ses services, la réhabilitation ou la démolition de bâtiments stratégiques pour la production de logements, de locaux d'activités ou de services et de créer et de réorganiser les espaces publics pour améliorer la mobilité et l'accessibilité dans le quartier prioritaire cœur de ville et sa périphérie immédiate ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle cible la revitalisation de l'îlot Saint Valier afin de mettre en œuvre des opérations d'aménagement ;

Considérant que la parcelle cadastrée section B numéro 583 objet de la DIA fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention pré-opérationnelle spécifique précitée ; qu'elle s'inscrit également dans les dispositifs de Petites Villes de Demain, Contrat de Ville et Contrat Bourg-centre Occitanie afin de requalifier l'îlot Saint-Valier ;

Considérant que la délibération de la Communauté de Communes Couserans Pyrénées en date du 07 octobre 2021 et reçu en préfecture le 18 octobre 2021, autorise Monsieur le Président de la Communauté de Communes à mener une étude de recomposition urbaine du quartier Saint-

Valier ; que cette étude est menée par un bureau d'études afin de proposer une transformation globale du quartier : réaménagement complet du quartier grâce à des démolitions, des réhabilitations, création de respiration avec des espaces verts, repenser les espaces de circulation et de stationnement, redynamiser le quartier avec des rez-de-chaussée commerciaux et de l'activité économique ;

Considérant que le périmètre de cette étude de recomposition urbaine et le périmètre de la convention pré-opérationnelle entre la commune, la communauté de communes et l'EPF d'Occitanie sont concordants ; que la convention pré-opérationnelle ainsi que tous les programmes clés convergent vers un même objectif, à savoir la reconquête du centre-ville de Saint-Girons en agissant sur les fonctions de centralité et d'attractivité de la commune, notamment en requalifiant les logements et les espaces publics ;

Considérant que le bien objet de la DIA, par sa position stratégique en cœur de quartier est visé par les études de recomposition urbaine et de restructuration immobilière ; que dans son premier diagnostic, l'étude démontre des besoins d'espaces de vie pour les habitants, de logements locatifs sociaux à destination des populations les plus fragiles, de commerces à rez-de-chaussée pour ce quartier ;

Considérant que la commune de Saint-Girons a trouvé un accord avec le propriétaire de la parcelle cadastrée section B numéro 585 située 40 rue Saint-Valier en date du 04/08/2023, que ce bien est sur le même ilot que l'immeuble objet de la DIA ;

Considérant que les immeubles mitoyens cadastrés section B numéros 584 et 585 situés 38 et 40 rue Saint Valier ont été ciblés par l'étude de recomposition urbaine à l'échelle du quartier Saint-Valier et sont en très mauvais état ;

Considérant que la maîtrise foncière de l'immeuble objet de la DIA, est nécessaire au projet de restructuration de l'îlot composé des immeubles cadastrés section B numéros 583, 584 et 585 en vue de répondre aux objectifs du Contrat de Ville et permettra la création de logements dont 25 % de logements sociaux ;

Considérant que l'implantation de l'immeuble objet de la présente en angle de la rue Saint Valier et de l'impasse de Coumes s'inscrit totalement dans le périmètre de l'étude de requalification du quartier ; que cet emplacement est stratégique pour une maîtrise foncière par la puissance publique afin de mener à bien les projets de réhabilitation et de réaménagement complet du quartier Saint Valier ;

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 ;

Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption en ZAD de la parcelle cadastrée section B numéro 583 sise 1 impasse de Coumes et 36 rue Saint-Valier à Saint-Girons.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS € (90 000 euros) tel que prévu dans la DIA augmenté de SIX MILLE CINQ CENT EUROS (6 500 €) TTC de frais d'agence.

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 Cécile GHIDALIA

Notaire
SAS ETUDE PLAISANT
6ter Avenue René Plaisant
09200 SAINT-GIRONS

Madame Martine CLASTRES épouse SALDANA (Propriétaire)

9 rue Nicolas Boileau
09200 SAINT-GIRONS

Monsieur Florent SALDANA (Propriétaire)

23 rue Georges Sand
09200 SAINT-GIRONS

Madame Sonia RELIER (acquéreur évincé identifié dans la DIA)

Bader
09200 MOULIS

Monsieur Mickaël TOTARO (acquéreur évincé identifié dans la DIA)

Bader
09200 MOULIS

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. 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 **28 SEP. 2023**

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie


Georges BORRAS

