

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AV n° 343 de la commune de Villemoustaussou 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 ;

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 Villemoustaussou en date du 03 novembre 2005 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villemoustaussou du 13 décembre 2005 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villemoustaussou du 15 mai 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 ;

Vu la décision du maire de la commune de Villemoustaussou en date du 20 décembre 2023 et reçue en préfecture de Carcassonne le 22 décembre 2023, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie sur la parcelle cadastrée section AV 343 ;

Vu la convention d'anticipation foncière signée le 26 décembre 2017 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Villemoustaussou et Carcassonne Agglomération, approuvée par le préfet de Région le 26 décembre 2017 ;

Vu la décision n° 2021/15 de la Directrice générale de l'EPF D'Occitanie de cofinancement d'une étude de programmation urbaine et de faisabilité en vue de la revitalisation du centre ancien de Villemoustaussou ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 15 décembre 2023 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Villemoustaussou et Carcassonne Agglomération, approuvée par le préfet de Région le 19 décembre 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Villemoustaussou le 03 octobre 2023, par laquelle maître Frédéric THORENT, notaire associé, sise 2 avenue du Languedoc à Montréal de l'Aude, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Joseph Benoit Marie Paul PAGES, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de quatre-vingt mille euros (80 000 €), la parcelle bâtie cadastrée AV n° 343 sise 38 boulevard de la République, d'une contenance de 66 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la commune de Villemoustaussou 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 propriétaire et son mandataire le 17 novembre 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 29 novembre 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° 2023-11429-92936 en date du 13 décembre 2023 ;

Considérant que le SCoT du Carcassonnais approuvé le 16 novembre 2012, actuellement en cours de révision, prévoit que les polarités urbaines de première couronne accueilleront environ 20.1% des nouveaux habitants à l'échelle du territoire du SCoT à l'horizon 2025. Pour ce faire, le SCoT fixe parmi ses objectifs de privilégier le renouvellement urbain.

Considérant que le PLH de Carcassonne Agglomération, adopté le 23 septembre 2023, fixe des objectifs stratégiques visant d'une part à améliorer la cohérence en production neuve et besoins identifiés et d'autre part à tendre vers une diversification et un rééquilibrage de l'offre en logements sur le territoire communautaire. Le PLH fixe pour la commune de Villemoustaussou un objectif de 120 logements locatifs sociaux à produire dans la durée du PLH, cet objectif quantitatif se décline en combinant le recours à la production PLAI et PLUS mais aussi le conventionnement des loyers du parc locatif privé. Dans le cadre de la révision du PLH, la commune de Villemoustaussou est ciblée comme stratégique et prioritaire en termes de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la commune de Villemoustaussou est une commune péri-urbaine résidentielle comptabilisant 4583 habitants au 1^{er} janvier 2022. Elle constitue la seule commune SRU déficitaire de Carcassonne Agglomération, avec un taux de 6.47% de LLS contre 25% attendus en 2025.

A cet égard, un contrat de mixité sociale est en cours de rédaction avec les différents partenaires pour inscrire la volonté de la commune de réaliser du logement social selon les objectifs fixés par la loi SRU et plus récemment par la loi Climat et Résilience.

Considérant que l'étude urbaine réalisée en 2021 par le cabinet URBANIS a repéré 3 îlots dégradés dans le centre bourg où des opportunités foncières se dessinent : îlot Liberté, îlot place de l'Eglise et l'îlot en face à la mairie. Ces îlots ont été identifiés suite à des relevés de terrain ayant permis d'identifier des besoins importants de remise à niveau du parc ancien par le biais d'acquisition de groupes d'immeubles vacants ou dégradés pour des opérations d'aménagement à dominante de logements avec une exempléментарité sur le plan architectural ;

Considérant que la parcelle objet de la DIA fait partie de l'îlot en face de la mairie qui fait l'objet d'une étude programmatique, en cours d'élaboration, sur 3 parcelles bâties mitoyennes par le bailleur social Habitat Audois en vue de permettre la réalisation d'une opération de démolition/reconstruction comprenant des logements et commerces en rez-de-chaussée ;

Considérant que, en application de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Villemoustaussou sur les îlots dégradés du Centre Bourg, en vue de réaliser une opération d'aménagement ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AV n° 343 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 à dominante de logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, des services, commerces et équipements publics ;

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 urbain de la parcelle bâtie cadastrée AV n° 343 sise 38 boulevard de la République à Villemoustaussou.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 80 000 € (quatre-vingt 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 Frédéric THORENT
Notaire associé
2 avenue du Languedoc
11290 MONTREAL DE L'AUDE

Monsieur Joseph Benoit Marie Paule PAGES
66 rue des Ormes
11620 VILLEMUSTAUSOU

Madame Véronique TRECHER
36 route de Coutances
50180 AGNEAUX

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 Montpellier, 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

Considérant que la parcelle objet de la DIA fait partie de l'îlot en face de la mairie qui fait l'objet d'une étude programmatique, en cours d'élaboration, sur 3 parcelles bâties mitoyennes par le bailleur social Habitat Audois en vue de permettre la réalisation d'une opération de démolition/reconstruction comprenant des logements et commerces en rez-de-chaussée ;

Considérant que, en application de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Villemoustaussou sur les îlots dégradés du Centre Bourg, en vue de réaliser une opération d'aménagement ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AV n° 343 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 à dominante de logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, des services, commerces et équipements publics ;

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 bâtie cadastrée AV n° 343 sise 38 boulevard de la République à Villemoustaussou.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 80 000 € (quatre-vingt 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 Frédéric THORENT
Notaire associé
2 avenue du Languedoc
11290 MONTREAL DE L'AUDE

Monsieur Joseph Benoit Marie Paule PAGES
66 rue des Ormes
11620 VILLEMUSTAUSOU

Madame Véronique TRECHER
36 route de Coutances
50180 AGNEAUX

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 Montpellier, 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

DÉCISION 2023/261

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

26 DEC. 2023

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

