

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AO n°411 de la commune de L'Isle-en-Dodon (31) 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, 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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de L'Isle-en-Dodon en date du 24 juin 2013, modifié le 7 décembre 2015 ;

Vu la délibération n°2017-189 en date du 25 septembre 2017, par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges a institué un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser tous les indices confondus sur le territoire de la commune de l'Isle-en-Dodon ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2021-45 du 18 mars 2021 affichée le 19 mars 2021 et transmise le même jour en préfecture de Haute-Garonne complétant la délibération n°2020-37 du 23 juillet 2020 déléguant le droit de préemption urbain à la Commune de L'Isle-en-Dodon et le droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2021-170 du 21 octobre 2021 affichée le 27 octobre 2021 et transmise le même jour en préfecture de Haute-Garonne complétant la délibération n°2020-37 du 23 juillet 2020 relative aux délégations de pouvoir du conseil communautaire vers la Présidente en l'autorisant à exercer le droit de préemption urbain ou à le déléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2022-148 du 7 juillet 2022 affichée le 13 juillet 2022 et transmise le même jour en préfecture de Haute-Garonne retirant la délégation du droit de préemption urbain à la commune de l'Isle-en-Dodon sur les zones U et AU et complétant la délégation de pouvoir accordée à la Présidente de la communauté de communes par délibération n°2021-170 du 21 octobre 2021 et portant à 300 000 euros la limite de montant des ventes pouvant faire l'objet d'une délégation du droit de préemption au titre de l'article L.213-3 du Code l'urbanisme ;

Vu la décision de la Présidente du conseil communautaire de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 26 janvier 2024 transmise en préfecture en date du 30 janvier 2024 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la convention opérationnelle signée le 25 mars 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de l'Isle-en-Dodon et la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges, approuvée par le préfet de Région le 12 avril 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de l'Isle-en-Dodon le 19 décembre 2023, par laquelle maître Laurence GENESTAL-ARRESTIER, notaire, SCP LAURENCE GENESTAL-ARRESTIER sise Au Moulin Détruit 31230 L'Isle-en-Dodon, agissant au nom et pour le compte de Karine Josiane SIMON, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de quarante-et-un mille quatre cents euros (41 400,00 €) augmenté d'une commission d'agence de trois mille six cents euros TTC (3 600,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle cadastrée AO 411 sise 8 Place du Jardinage d'une contenance de 133 m² ;

Vu la demande unique de visite et de documents 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 08/02/2024 et 13/02/2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'absence de réponse à cette demande de visite par le propriétaire dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite dans les conditions prévues aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ;

Vu la transmission des documents en réponse à la demande de communication des documents précitée, réceptionnée par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie le 27 février 2024 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 ou des documents demandés, et reprend à compter de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ou bien de la remise des documents; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Considérant que le SCoT Pays du Comminges Pyrénées, approuvé le 4 juillet 2019, considère la commune de l'Isle-en-Dodon comme un pôle structurant de bassin de vie, permettant l'équilibre du territoire et assurant un rôle de proximité de l'emploi, des services et de commerces. Les préconisations de ce SCoT en termes d'habitat et d'urbanisation sont :

- Renforcer l'attractivité résidentielle par une répartition équilibrée des constructions, économe en espace ;
- Remobiliser et rénover l'habitat ancien et vacant ;
- Adapter l'habitat à la mixité des besoins du territoire.

Il prévoit une urbanisation qui priorise l'intensification dans les centres-bourgs (30% des constructions dans les Pôles structurants de bassin de vie) et la construction de 2 980 logements sur le territoire de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges à l'horizon 2030. Par ailleurs, ces préconisations sont reprises par les orientations d'aménagement et d'habitat des futurs PLH et PLUi ;

Considérant que la commune de l'Isle-en-Dodon, la Région Occitanie, le Conseil Départemental 31, le Pays Comminges Pyrénées, la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges et l'EPF d'Occitanie ont signé le contrat cadre « Bourg Centre », approuvé le 18 mars 2021, 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. Dans ce cadre et compte tenu que l'Isle-en-Dodon est confrontée à une perte de population dans son centre-ville et que l'offre actuelle de logements locatifs n'est pas adaptée à la demande, l'axe stratégique n°2 de ce contrat vise spécifiquement les actions à mener pour redonner de l'attractivité au cœur de ville notamment en rénovant et diversifiant l'habitat ;

Considérant que la fiche action n°2.2.1 et n°2.2.2 de l'axe stratégique n°2 du contrat bourg centre a pour objectif d'inciter et accompagner à la requalification de l'îlot du Bourguet et l'îlot rue Droite avec pour enjeux spécifiques : la résorption de la vacance, la remise aux normes des logements anciens, le traitement de l'habitat dégradé et insalubre ;

Considérant que dans l'objectif de restructurer ledit îlot, plusieurs acquisitions ont déjà été réalisées par l'EPF d'Occitanie et précisément les parcelles AO 412, AO 414, AO 415 et AO 416 ;

Considérant que la communauté de communes a lancé une Opération d'Amélioration Programmée de l'Habitat (OPAH) 2021-2023 dont les objectifs poursuivis témoignent de l'importance d'agir sur l'habitat du cœur de ville avec précisément :

- La résorption de la vacance ;
- La lutte contre le logement insalubre et la précarité énergétique ;
- L'adaptation des logements au besoin de la population, notamment en matière de taille des logements et de vieillissement de la population (petites typologies de logements et accessibilité) ;
- L'amélioration de l'offre de logements familiaux ou intergénérationnels pour attirer des familles ;
- L'accueil des nouvelles populations prioritairement en centre-bourg ;

Considérant que la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain » a été approuvée par le conseil communautaire de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges du 18 mars 2021 (N° 2021-30). Ce programme vise à donner aux élus des communes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants des fonctions de centralité, les moyens de concrétiser leurs projets de revitalisation pour redevenir des villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

Au terme de cette convention, signée le 12 juillet 2023, il est rappelé que l'Isle-en-Dodon présente un fort taux de vacance de logements au sein du centre-ville. Certains îlots en particulier sont constitués de logements indignes et insalubres. Il est souligné qu'à moyen terme, des actions de réaménagement d'îlots anciens dégradés en centre-bourg doivent être engagées, en termes d'acquisition et de remise en état de logements.

Au terme de l'axe stratégique n°2 intitulé : « Redonner de l'attractivité au cœur de ville », il est programmé l'action 2.2 portant sur la nécessité de rénover et de diversifier l'habitat. Dans cette perspective, les projets n°2.2.1 et n°2.2.2 identifient précisément l'îlot du Bourguet et de la rue Droite comprenant l'immeuble objet de la présente décision comme secteur devant faire l'objet d'acquisitions immobilières, le cas échéant par l'EPF d'Occitanie dans le cadre d'une convention foncière. Ceci, en vue de la réalisation de travaux de réhabilitation, de requalification et de réaménagement de l'îlot.

En outre, l'axe stratégique n°3 de la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain » intitulé « Conforter le pôle de services et de commerces de proximité » vise le soutien du commerce par la mise à disposition de locaux commerciaux vacants pour des commerces de production locale ou d'artisans créateurs afin de redonner une forte identité à la ville ;

Considérant que la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges a lancé une étude complémentaire au 1^{er} juillet 2022 sur la thématique de la vacance de l'habitat et commerce et potentialités de revitalisation des centres-bourgs des trois communes « Petites Villes de Demain » du territoire, dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie d'Opération de Revitalisation du Territoire et son plan d'actions ;

Considérant que la convention opérationnelle « Ilots Bourguet et rue Droite » signée le 25 mars 2021 et approuvée par le préfet de région, confiée à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières dans les secteurs de la rue Droite et de la rue du Bourguet en vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

Considérant que l'immeuble objet de la présente décision est vétuste et nécessite des travaux de réhabilitation ;

Considérant que l'acquisition du bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section AO n°411 est nécessaire pour assurer la restructuration de l'îlot « Rue Droite », l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort de logements, la création de logements diversifiés à l'échelle de l'îlot et la valorisation de l'habitat, indispensables à la poursuite de l'objectif de revitalisation du cœur de ville et du maintien des commerces de proximités en cœur de ville tel que prévu dans la fiche action 3.1 de la convention PVD) ;

Considérant que la parcelle cadastrée AO 411 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 de l'opération de réhabilitation et de réaménagement de l'îlot « Rue Droite » qui se traduira par des opérations de restructuration et de restauration immobilière pour la création de logements dont 25% au moins de logements sociaux ;

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 section AO n°411, sise 8 Place du Jardinage à L'Isle-en-Dodon.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à quarante-et-un mille quatre cents euros (41 400,00 €), augmenté de trois mille six cents euros (3 600,00 €) TTC de frais d'agence 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 Laurence GENESTAL-ARRESTIER
Notaire
SCP Laurence GENESTAL-ARRESTIER
Au Moulin Détruit
31230 L'Isle-en-Dodon

Madame SIMON épouse PENE Karine

4 Lotissement Soler
1054 VC de Samaran
31230 L'Isle-en-Dodon

Madame Aurélie PRETOTTO et Monsieur Philippe PRETOTTO

70 Chemin de la Pielle
31600 Lherm

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de Maître Olivier FIS, Notaire associé au sein de la SCP dénommée « ABFM NOTAIRES ASSOCIES », 8 Boulevard Jean Jaurès, Salies-du-Salat (31260), la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 6 : 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

22 MARS 2024

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

22 MARS 2024

S.G.A.R.