

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots de copropriété n° 24 et 61, Résidence Monséjour, compris dans l'ensemble immobilier cadastré AY 362 situé rue Georges Sand, 9001 Chemin de la Lande sur la commune de Trèbes au 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 suivants ;

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 Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Carcassonne en date du 29 septembre 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Trèbes en date du 25 juillet 2008, reçue en Préfecture le 5 août 2008, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 16 juin 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Trèbes en date du 25 juillet 2008, reçue en Préfecture le 5 août 2008, modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain pour l'appliquer à l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Trèbes n° 04/2020 du 25 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 à l'article L. 211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Trèbes n°024/2021 en date 12 avril 2021, reçue en Préfecture le 16 avril 2021, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée AY 362 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Trèbes n° 27/2023 du 16 octobre 2023, reçue en Préfecture le 23 octobre 2023, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la décision du Président de la communauté d'Agglomération de Carcassonne n° 2023-402 en date du 26 octobre 2023, approuvant la convention pré-opérationnelle intitulée « site Monséjour » portant sur la mise en œuvre d'une action d'anticipation foncière pour engager les acquisitions, reçue en Préfecture en date du 31 octobre 2023 ;

Vu la convention opérationnelle n°959UA2024 dénommée « MONSEJOUR » signée le 17 janvier 2024 entre l'EPF d'Occitanie la commune de Trèbes et la communauté d'Agglomération de Carcassonne, approuvée par le préfet de Région le même jour ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Trèbes le 6 mai 2024, par laquelle Maître Didier BROUSSE, notaire, sis Place de la République à FABREZAN (11200), agissant au nom et pour le compte de Mesdames HIPPEAU Anne et Hélène, a informé la commune de l'intention de ses mandantes de céder sous forme de vente amiable au prix de cinquante-neuf mille euros (59 000 €), comprenant une commission d'agence de six mille euros toutes taxes comprises (6 000€ TTC) à la charge du vendeur :

- le lot de copropriété n°24 (419/10000), constituant un appartement,
- le lot de copropriété n° 61 (10/10000); constituant un parking,

Ces lots, vacants de toute occupation, sont compris dans l'ensemble immobilier cadastré section AY n° 362, d'une contenance totale de 3 874 m², situé 24 Résidence Monséjour, rue Georges Sand, 9001 Chemin de la Lande à Trèbes ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées 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 par Mme HIPPEAU Anne le 26 juin 2024, Mme HIPPEAU Hélène le 27 juin 2024 (les propriétaires) et leur mandataire le 26 juin 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu les courriels de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents et de visite, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie les 26 et 27 juin 2024 ;

Vu l'acceptation de la visite écrite et la procuration en date du 28 juin 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 9 juillet 2024 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) référencé DS n° 18571059 - OSE n° 2024-11397-52 en date du 18 juillet 2024 ;

Considérant que le PLH de la communauté d'Agglomération identifie la résidence Monséjour à Trèbes comme une copropriété fragile, dont l'état se dégrade ;

Considérant que la situation de la copropriété Monséjour, sise sur la parcelle cadastrée AY 362, pose des difficultés en termes de cadre de vie et d'habitat, et cumule des signaux d'alerte suivants tels que le taux de charges impayées élevé, dégradations et caractère potentiellement dangereux des parties communes, présence de logements indignes ; défaut d'entretien des espaces extérieurs, taux de vacance élevé, suspicion d'activité de « marchand de sommeil », interventions régulières des forces de sécurité en lien avec des trafics de drogue et des occupations irrégulières, effondrement des valeurs immobilières;

Considérant que la situation géographique de la copropriété revêt une importance stratégique majeure, en ce qu'elle se trouve en tête du pont d'Aude depuis la fin des démolitions opérées dans le cadre de la mise en œuvre du fonds Barnier ;

Considérant que suite aux inondations de novembre 2018, la ville de Trèbes s'est fortement engagée dans un projet de renouvellement urbain, et qu'une étude de recomposition urbaine a été menée entre 2019 et 2020 mettant en avant l'espace stratégique du secteur donnant accès au Pont d'Aude marquant l'entrée de ville de Trèbes sur lequel se situe la copropriété Monséjour ;

Considérant que l'étude urbaine en date du 20 novembre 2020 commandée par la commune fait de la devanture de la copropriété Monséjour dans laquelle se situent les lots objet de la présente décision, un nouveau lieu de centralité pour la commune, en créant une promenade aménagée susceptible d'accueillir un public en nombre ; que les enjeux de la zone en général et de cet immeuble en particulier sont donc substantiels pour la reconfiguration de Trèbes et pour la politique de la ville en faveur de l'habitat, du cadre de vie, de la revitalisation du quartier de l'Aiguille et de la prévention du risque d'inondations ;

Considérant qu'il ressort de la décision du Président de la Communauté d'Agglomération de Carcassonne approuvant la convention pré-opérationnelle que la copropriété Monséjour, a été construite en 1972, qu'elle est composée d'un bâtiment en U, de 4 niveaux, regroupant 30 logements en étages sur 5 cages d'escaliers ; que depuis des années, les bâtiments se sont dégradés, en grande partie en raison d'une gestion défaillante de la copropriété, et du manque d'implication d'une partie des copropriétaires, ne pouvant par ailleurs souvent pas honorer les charges de copropriétés en lien avec le niveau de travaux nécessaires ;

Considérant le cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place d'un dispositif public d'intervention sur la copropriété « Monséjour » à Trèbes précise qu'un rapprochement avec le bailleur social ALOGEA a permis d'esquisser un scénario de transformation de cette copropriété totalement privée en une copropriété mixte, voire en logements sociaux dans son ensemble ;

Considérant qu'aux termes de la convention pré-opérationnelle susvisée, l'EPF d'Occitanie s'est vu confier une mission de maîtrise foncière sur la copropriété Monséjour dans laquelle se situent les lots objet de la DIA ;

Considérant que le lot de copropriété n°24 (419/10000), constituant un appartement et le lot de copropriété n° 61 (10/10000), constituant un parking, compris dans la Résidence Monséjour, rue Georges Sand, 9001 Chemin de la Lande à Trèbes, objet de la présente décision, font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'il a vocation à être acquis par l'EPF, afin de procéder au recyclage foncier de ladite copropriété ;

Considérant qu'afin de mener à bien le recyclage foncier de la copropriété dégradée « Monséjour » à Trèbes, se traduisant par un volume important de travaux d'urgence, et de travaux de requalification (travaux de mise en conformité des logements et travaux mettant fin à des situations d'indécence voire d'insalubrité), il est nécessaire d'assurer la maîtrise foncière totale de la copropriété ;

Considérant que la commune de Trèbes et l'EPF d'Occitanie maîtrisent déjà 9 lots dans cette copropriété, que des accords amiables sont en cours de régularisation par actes notariés pour 6 autres lots et que des négociations actives sont en cours pour 9 autres lots et ce, en vue de mettre en œuvre cette opération de recyclage foncier ;

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 les lots indiqués ci-dessus, sis sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain renforcé dont il est délégataire ;

DÉCISION 2024/124

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain renforcé des lots de copropriété n°24 et 61, vacants, 24 Résidence Monséjour, rue Georges Sand, 9001 Chemin de la Lande à Trèbes.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à cinquante-neuf mille euros (59 000 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 Didier BROUSSE

Notaire
Place de la République
11200 FABREZAN

Madame Anne HIPPEAU

3 rue des Troubadours
11000 CARCASSONNE

Madame Hélène HIPPEAU

7 Avenue du 18 avril 1944
91200 ATHIS MONS

SASU GABRIEL DEBIEN

4 Allées des Boutons d'Or
11000 CARCASSONNE

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude Pierre GALINIER et Augustine GASC, 2bis avenue Pasteur, 11800 TREBES, 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 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 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

25 JUL. 2024
La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie
Sophie LAFENÊTRE

