

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées AK n°467 et AK n°468 de la commune de Bagnères-de-Bigorre 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 suivants ;

**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** l'arrêté préfectoral du 26 décembre 1994 portant création de la communauté des Communes de la Haute-Bigorre ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 3 février 2023 portant modification des statuts de la communauté des Communes de la Haute-Bigorre ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Bagnères-de-Bigorre en date du 30 Mars 2010, modifié le 23 Novembre 2015 et mis à jour le 22 Septembre 2020 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Bagnères-de-Bigorre instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, par délibération du 30 Mars 2010 ;

**Vu** le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal débattu en conseil communautaire le 04 juillet 2024 et transmis en préfecture le 09 juillet 2024 ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de la Haute-Bigorre du 4 Juillet 2024 portant délégation de pouvoirs au président, notamment d'exercer, au nom de la Communauté des Communes de la Haute-Bigorre, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que l'EPCI 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 16 Juillet 2024 de Monsieur le Président de la communauté de communes de la Haute Bigorre portant délégation ponctuelle du droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie, publiée le 16 juillet 2024 et transmise en préfecture ce même jour ;

**Vu** la convention pré-opérationnelle n°1023HP2024 signée le 10 juillet 2024 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Bagnères-de-Bigorre et la communauté de Communes de la Haute Bigorre, approuvée par le conseil municipal de la Commune de Bagnères-de-Bigorre en date du 27 juin 2024, par le conseil communautaire de la communauté de communes de la Haute-Bigorre le 4 juillet 2024 et approuvée par le préfet de Région le 10 Juillet 2024 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Bagnères-de-Bigorre le 25 Avril 2024 par laquelle Maître Nicolas DUPOUY, agissant au nom et pour le compte de Madame RIPALDA Marie-Françoise et Madame VALLERNAUD Antoinette, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000, 00 €) les parcelles cadastrées AK n°467 et AK n°468 sises 1 Boulevard Rolland Castells et rue du Temple, d'une contenance respective de 6238 m<sup>2</sup> et 217 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande conjointe de visite et de communication des documents adressée, par la Communauté de communes de la Haute-Bigorre, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception en date du 13 Juin 2024 aux propriétaires et au notaire désigné dans la DIA susvisée, comme mandataire et dont la réception en date du 18 juin 2024 suspend ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** la transmission des documents complémentaires et le refus de visite express des propriétaires en réponse à la demande conjointe de visite et de communication des documents, réceptionnés par la communauté de communes de la Haute-Bigorre le 24 juin 2024, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques du Pôle évaluation domaniale de la Région Occitanie n° 2024-65059-48033 en date du 15 juillet 2024 ;

**Considérant** que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé en 2021, met en exergue l'intérêt stratégique dans le cadre de la mise en œuvre des politiques publiques relatives à l'hébergement touristique de « développer plus encore les activités touristiques, thermales, de santé et de bien-être pour valoriser les atouts et ressources de la Haute-Bigorre » en affirmant la nécessité de promouvoir de nouvelles actions de modernisation et d'innovation ;

**Considérant** que le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT insiste, d'une part, sur la nécessité de « favoriser l'installation ou la reprise des établissements hôteliers dans la ville thermale de Bagnères-de-Bigorre pour contribuer à en renforcer la capacité d'accueil » et d'autre part, préconise une intervention sur les sites en friches dans le centre ancien afin de mobiliser leur potentiel et préserver les qualités patrimoniales et architecturales du centre ancien de Bagnères-de-Bigorre ;

**Considérant** que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bagnères-de-Bigorre, en vigueur depuis 2010, affirmait, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des principes forts : organiser un développement urbain cohérent afin d'assurer une mixité des fonctions habitat-commerces-services, favoriser le développement économique, notamment touristique, afin de renforcer la centralité de Bagnères-de-Bigorre par la revalorisation de son bâti existant particulièrement vétuste, le renouvellement urbain, l'embellissement du bourg, l'adaptation de l'offre hôtelière, la valorisation de son patrimoine architectural et environnemental, la production d'un hébergement touristique de qualité et la protection des ressources naturelles de la commune, avec notamment la préservation du patrimoine naturel ;

**Considérant** que le porté à connaissance de l'Etat dans le cadre de la définition des objectifs du PLUi préconise d'anticiper les mutations du tourisme et du thermalisme précisément sur la ville de Bagnères-de-Bigorre et souligne l'enjeu de poursuivre la diversification du thermalisme vers le thermoludisme afin de contribuer au dynamisme du territoire avec près de 110 000 entrées par an ;

**Considérant** que la présente acquisition s'inscrit en parfaite cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable intercommunal débattu en conseil communautaire le 4 Juillet 2024 et dont les principales orientations sont: favoriser le développement économique et répondre aux enjeux de demain, avec la volonté d'accompagner le développement du tourisme dans leurs contributions à l'économie locale, puis renforcer l'attractivité du cadre de vie et valoriser les ressources, avec la volonté de conserver l'attractivité du cadre de vie des habitants à travers notamment la préservation de la trame verte ;  
A ce titre l'axe 1 du PADD, dans la rubrique « accompagner le développement du tourisme durable (culturel, patrimonial, 4 saisons et « bien-être ») préconise de développer l'offre d'hébergement sur les secteurs déficitaires et l'adapter à la clientèle en recherchant en particulier la revalorisation du bâti hôtelier existant dans un objectif d'offre touristique de qualité, avec comme illustration, la revalorisation du bien immobilier objet de la présente préemption ;

**Considérant** que dans le cadre du dispositif Petites Villes de demain signé en date du 24 juin 2021, qui s'est traduit par la formalisation d'une Opération de Revitalisation de Territoire signée en date du 23 janvier 2023 par plusieurs partenaires publics dont la commune de Bagnères-de-Bigorre, la Communauté de Communes de la Haute-Bigorre et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, ont été clairement identifiés les axes d'intervention stratégiques pour la ville aux premiers rangs desquels l'action sur son parc ancien pour l'amélioration de son offre hôtelière ;

**Considérant** que la convention cadre Petites Villes de Demain pour la commune de Bagnères-de-Bigorre fixe parmi les orientations stratégiques pour la commune, l'orientation n°5 intitulée : « Valoriser les patrimoines pour une valeur ajoutée aux projets urbains et touristiques » laquelle cible expressément l'Hôtel Trianon, objet de la DIA ;

**Considérant** que l'acquisition de l'hôtel du Trianon, clairement identifié et cartographié à l'intérieur du périmètre dénommé « quartier Thermal », est détaillée dans la fiche action n°17, dans le programme opérationnel de la convention Petites Villes de Demain aux termes de laquelle le bien objet de la DIA « représente un bien stratégique pour le développement de l'offre touristique de Bagnères-de-Bigorre à la croisée du Vallon de Salut, du centre-bourg et de l'établissement thermal » ;

**Considérant** que cette fiche action traduit, de manière explicite, la volonté de la commune, d'acquérir l'ancien hôtel Trianon en insistant, de surcroît, sur la nécessité de s'appuyer sur l'EPF d'Occitanie pour assurer le portage foncier ;

**Considérant** qu'il ressort du support « Petites Villes de Demain – stratégie et projet de revitalisation » présenté à la Commune et à la Communauté de Communes le 16 janvier 2023 en conseil communautaire, que le bien objet de la DIA, à savoir l'ancien hôtel Trianon, est ciblé pour développer une offre d'hébergements et de services de qualité pour affirmer la position de station thermale contemporaine, l'acquisition de ce bien étant qualifié de prioritaire ;

**Considérant** que lors du Comité de projet du 30 mai 2024 inhérent à l'avenant Bourg - Centre Occitanie, a été clairement actée la nécessité de promouvoir une offre d'hébergements et de services de qualité pour affirmer la position de station thermale contemporaine, à travers notamment, l'acquisition par l'EPF d'Occitanie, de l'Hôtel du Trianon, afin de débloquent une situation pénalisante pour l'offre d'hébergement touristique du centre-ville ;

**Considérant** que la commune de Bagnères-de-Bigorre s'intéresse de près au devenir de cet hôtel depuis une dizaine d'années, ce qui s'est traduit notamment par une visite du bien en date du 10 février 2017; et par ailleurs, qu'il ressort d'une note établie suite à une réunion en mairie avec les propriétaires du bien en date du 5 novembre 2016 que l'ensemble immobilier objet de la DIA, est un hôtel qui n'est plus exploité depuis une dizaine d'années et que ce bien est nécessaire pour répondre aux besoins de la commune permettant le développement des activités thermale et hôtelière de la station ;

**Considérant** que le compte rendu de la réunion entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Bagnères-de-Bigorre en date du 6 juillet 2022, précise que l'EPF d'Occitanie pourrait accompagner la commune dans le cadre de son axe 2 en intervenant sur diverses friches hôtelières, et particulièrement l'hôtel Trianon ;

**Considérant** que cette rencontre s'est concrétisée par la conclusion d'une convention pré-opérationnelle signée le 10 juillet 2024 par la Commune de Bagnères-de-Bigorre, la Communauté de Communes de la Haute-Bigorre et l'EPF d'Occitanie qui précise, dans son préambule, les caractéristiques stratégiques de l'hôtel du Trianon avec son parc arboré, à savoir qu'il se situe « en plein quartier thermal, à la jonction entre le cœur historique et le vallon de Salut et la montagne qui le borde » qu'il a ainsi « une position privilégiée en matière d'offre hôtelière , que « sa proximité avec les établissements thermaux, les commerces, et équipements du centre-ville mais aussi en lien avec le projet d'ampleur « Pyrénéum » porté par le conservatoire botanique des Pyrénées en fait un lieu extrêmement stratégique et prioritaire » ;

**Considérant** que la convention pré-opérationnelle précitée, intitulée « revitalisation du centre-ville » a pour objet de confier une mission d'acquisitions foncières et immobilières en vue précisément de réaliser plusieurs opérations d'aménagement à vocation économique notamment par le développement de l'offre hôtelière ;

**Considérant** que l'acquisition de ce bien, hautement stratégique pour la commune de Bagnères de Bigorre, doit permettre de répondre aux besoins hôteliers du territoire tout en affirmant ses ambitions, à savoir : la promotion d'une offre hôtelière moderne, avec des prestations uniquement associées au fonctionnement de l'hôtel et s'inscrivant en complémentarité de l'offre d'hébergements hôteliers existants ;

**Considérant** que le recul de l'offre hôtelière constitue une réelle contrainte pour la dynamique touristique du territoire - une contrainte d'autant plus problématique que la commune vient de s'inscrire dans une démarche de classement à l'UNESCO qui va nécessairement générer une augmentation significative de la demande sur l'hôtellerie ;

**Considérant** que l'acquisition de l'hôtel du Trianon, au-delà de sa dimension patrimoniale, permettra, à la commune de Bagnères de Bigorre, de compléter, d'adapter et diversifier son offre hôtelière dans une gamme, orientée vers l'activité thermoludique (santé, prévention, remise en forme...) ;

**Considérant** qu'à travers l'acquisition susmentionnée et notamment la préservation du parc arboré, dont la superficie excède les 3000 m<sup>2</sup>, la commune de Bagnères-de-Bigorre manifeste clairement sa volonté de respecter les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 Aout 2021 ;

**Considérant** que l'ensemble immobilier ainsi que son parc arboré, objet de la présente décision, est intégré dans le périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine approuvé le 11 mars 2014, qui l'identifie comme un élément remarquable du patrimoine de la ville ;

**Considérant** que l'hôtel du Trianon est inexploité et vacant depuis plus d'une dizaine d'années ;

**Considérant** que l'ensemble immobilier d'une surface habitable de 1474 m<sup>2</sup> cadastré AK n°467 et AK n°468 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention précitée et qu'il a vocation à être réhabilité dans le cadre d'une opération d'aménagement visant à promouvoir le développement de l'offre hôtelière sur la commune de Bagnères-de-Bigorre ;

**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 parcelles cadastrées AK n°467 et AK n°468 objets 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 des parcelles cadastrées AK n°467 et AK n°468 sises 1 Boulevard Rolland Castells et rue du temple à BAGNERES-DE-BIGORRE.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à NEUF CENT MILLE EUROS (900 000,00 €) 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 :

Office Notarial, DUPOUY et Associés  
Notaires  
17, rue de Navarre  
64000 PAU

Madame RIPALDA Marie-Françoise  
620, chemin de Couloume  
31600 SEYSSES

Madame VALLERNAUD Antoinette (née RIPALDA)  
155 chemin de Gay  
31600 SEYSSES

Monsieur ANDRADES Adrien  
2, rue Ribes  
65200 BAGNERES -DE-BIGORRE

Monsieur BIBES Jean-Jacques  
19, rue Joseph Pomès  
65200 BAGNERES-DE-BIGORRE

**Article 5 :** De confier à Office Notarial, DUPOUY et Associés, sis 17, rue de Navarre, 64000 PAU, 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 PAU, 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).

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

À Montpellier, le

22 JUL. 2024

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAZENÈTRE

