

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section F n° 13 et 1232 sises 1 rue de la Mairie à PARISOT (82160), 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 s ;

**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 intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-h) approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron en date du 24 octobre 2017, ayant fait l'objet d'une dernière modification par délibération du conseil communautaire en date 27 septembre 2022 ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron en date du 11 avril 2018, instituant un droit de préemption urbain sur les communes du territoire intercommunal et notamment à Parisot sur les zones U et AU du PLUi opposable ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron en date du 28 juin 2022, portant délégation de compétence du Conseil Communautaire au Président, notamment d'exercer, au nom de l'EPCI, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme 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, pour les biens situés dans les zones U et AU du PLUi et dont le montant est inférieur à 250 000 euros ;

**Vu** la décision du président de la communauté de communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron, reçue en préfecture le 4 octobre 2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de l'aliénation des parcelles cadastrées section F 13 et 1232 de la Commune de Parisot;

**Vu** la convention opérationnelle signée le 20 janvier 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Parisot et la communauté de communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron, approuvée par le préfet de Région le 25 janvier 2022 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Parisot le 12 septembre 2024, par laquelle Maître Sophie BURTEY notaire à Caylus (82160), agissant au nom et pour le compte de Madame Marguerite BEFFRE, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS (88.000,00 €) augmenté d'une commission d'agence de SEPT MILLE EUROS TTC (7.000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées section F numéro 13 et 1232 sises 1 rue de la Mairie à Parisot (82160) d'une contenance respective de 118 et 73 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication de documents et de visite 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 le 17 octobre 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 et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

**Vu** le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 19 octobre 2024 ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 31 octobre 2024, 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 ;

**Considérant** le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Midi Quercy et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu le 13 mars 2020 visant notamment à soutenir et maîtriser l'attractivité du territoire en favorisant un renouvellement de la population et des activités au travers des orientations suivantes :

- augmenter la population de la communauté de communes de +0,5%/an à l'horizon 2040;
- disposer d'un parc de logements diversifié, de qualité et permettant un parcours résidentiel sur le territoire en réinvestissant et valorisant les centres-bourg à travers une offre de logements locatifs sociaux ;
- maintenir et consolider l'offre de services et équipements en confortant notamment l'armature commerciale du territoire et soutenant le commerce de centre-bourg ;

Par ailleurs, il est précisé que la commune de Parisot constitue un « Pôle Relais » au sein de l'armature urbaine du projet de SCoT ;

**Considérant** le PLUi-H de la communauté de communes du Quercy-Rouergue et des Gorges de l'Aveyron et son PADD approuvé le 24 octobre 2017 dont les objectifs majeurs visent à maintenir à minima le nombre d'habitants actuel du territoire et favoriser l'accueil de nouvelles populations et le renouvellement des générations ; notamment en poursuivant la reconquête du bâti vacant, mais également en confortant le niveau de services pour répondre aux besoins de la population. Dans ce contexte, la commune de Parisot est identifiée comme une commune disposant d'une offre d'équipements et de services à consolider avec un objectif de production d'un minima de 6 résidences principales par an ;

**Considérant** que volet habitat du PLUi développé au sein du programme d'orientations et d'actions décline ces orientations au sein de fiches actions ciblant des orientations stratégiques à mener par les collectivités, telles que la reconquête du parc vacant, le développement d'une mixité sociale en privilégiant la diversification de l'offre de logements et développant l'offre de logements locatifs, notamment à vocation sociale ;

**Considérant** que la commune Parisot a sollicité l'EPF Occitanie en octobre 2021 en vue de mettre en œuvre la convention opérationnelle « Mairie et entrée de ville » précitée, par laquelle la commune et la communauté de communes confient à l'EPF une mission d'acquisitions foncières en vue de réaliser une opération de renouvellement urbain comprenant la réhabilitation de logements vacants, dont notamment 25% de logements locatifs sociaux et des commerces ;

**Considérant** que dans le cadre de cette réflexion, la commune de Parisot avait d'ores et déjà identifié l'ensemble immobilier objet de la DIA précitée en vue de permettre la création de logements ainsi que d'un espace commercial comme le stipule le préambule de ladite convention ;

**Considérant** que le périmètre d'intervention de l'EPF Occitanie ne concernait que deux ensembles immobiliers, à savoir d'une part les parcelles cadastrées section F n° 1228 à 1230 acquises par l'EPF Occitanie en juin 2022 et faisant à ce jour l'objet d'un projet de création d'un logement locatif social et d'un espace artisanal, d'autre part le bien objet de la présente DIA, restant donc le dernier ensemble immobilier stratégique à acquérir par l'EPF Occitanie pour accompagner la collectivité dans ses projets dans le cadre de la convention susvisée ;

**Considérant** que les parcelles cadastrées section F n° 13 et 1232 constituent un ensemble immobilier vacant comprenant anciennement une boulangerie et un logement à l'étage ;

**Considérant** que l'EPF Occitanie a pris l'attache de la propriétaire, Madame Marguerite BEFFRE, en début d'année 2022 par l'intermédiaire de l'agence immobilière mandatée dans le cadre de la mise en vente du bien objet de la DIA et a pu procéder à une visite du site le 9 février 2022. Cette visite avait permis d'établir un rapport de visite relevant diverses fragilités structurelles sur l'immeuble ;

**Considérant** qu'à la lumière de ces éléments et à la demande de la commune de Parisot, l'EPF d'Occitanie a adressé par courrier en date du 23 mai 2022 une offre d'achat qui a été refusée par la propriétaire. Une phase de négociation a été engagée mais n'a pu aboutir, les prétentions de la venderesse étant incompatibles avec l'équilibre opérationnel déterminé par l'étude de faisabilité visée plus bas ;

**Considérant** la délibération du conseil municipal de Parisot en date du 24 novembre 2022, par laquelle le conseil approuve l'engagement d'une étude de faisabilité du projet communal sur le bien objet de la présente DIA par un architecte, en vue de prévoir sa réhabilitation, la création de logements aux étages et d'une épicerie en rez-de-chaussée ;

**Considérant** que cette étude réalisée le 11 janvier 2023 conclut à l'opportunité de l'opération sur ces parcelles et prévoit sur l'ensemble immobilier objet de la DIA la réalisation en rez-de-chaussée d'un magasin et sa réserve sur une surface d'environ 112m<sup>2</sup> et d'un logement de 50m<sup>2</sup> à l'étage ;

**Considérant** que les parcelles cadastrées section F numéro 13 et 1232 constituent un des secteurs d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux et d'un commerce de proximité ;

**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 ;

## DÉCISION 2024/196

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 section F numéro 13 et 1232 sises 1 rue de la Mairie à Parisot (82160) d'une contenance respective de 118 et 73 m<sup>2</sup> ;

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS (88.000,00 €) augmenté d'une commission d'agence de SEPT MILLE EUROS TTC (7.000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur, 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 Sophie BURTEY**

Notaire  
3 Place de la Bascule  
BP 10  
82160 CAYLUS

**Madame Marguerite BEFFRE** (*Propriétaire*)

14 rue Jean de la Valette  
82160 PARISOT

**Monsieur Michael GOOLSBY** (*Acquéreur identifié dans la DIA*)

1615 Grand Ave  
CARTHAGE MO64836 – MISSOURI  
ETATS-UNIS

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 « Télécours 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).

À Montpellier, le

13 NOV. 2024

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

