

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée A 612 de la commune de Viviers lès Montagnes 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, 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 (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sor et Agout en date du 3 décembre 2019, modifié par délibération du 14/12/2021 et révisé par délibération du 28/06/2022 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sor et Agout en date du 3 décembre 2019 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLUi opposable ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sor et Agout du 16 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au président, notamment d'exercer, au nom de la communauté de communes, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la communauté de communes 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 président de la Communauté de Communes Sor et Agout en date du 15 novembre 2022 reçue en préfecture du Tarn le 16 novembre 2022, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle A 612 au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention opérationnelle « Bastide » signée le 19 octobre 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Viviers lès Montagnes et la communauté de communes Sor et Agout approuvée par le préfet de Région le 20 octobre 2022 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Viviers lès Montagnes le 30 août 2022, par laquelle maître Antoine Fabre, notaire, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Sébastien Soulayrac, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 115 000 € (cent quinze mille euros) la parcelle cadastrée A 612 sise 10 rue Larroque d'une contenance de 70 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la communauté de communes Sor et Agout 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 21 octobre 2022 et 20 octobre 2022, 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 2 novembre 2022, 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 que le SCoT d'Autan et de Cocagne a cinq objectifs concernant la thématique de l'habitat et du logement :

- Accroître le parc de logements en le diversifiant ;
- Développer l'offre de logements sociaux (publics ou privés) et les répartir de façon plus équilibrée dans le territoire ;
- Produire un urbanisme de qualité environnementale, paysagère et architecturale favorisant la diversité sociale ;
- Réduire la consommation d'espace ;
- Assurer une bonne desserte des nouveaux quartiers.

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables du SCOT d'Autan et de Cocagne érige le développement d'un parc de logements diversifiés comme une priorité afin de répondre aux besoins des populations locales par la densification se traduisant notamment par la restructuration du parc ancien et des opérations de démolition reconstruction ;

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durable du PLUi de la communauté de communes Sor et Agout, comporte un axe 3 intitulé « qualifier l'offre d'accueil et tendre vers un territoire à énergie positive », dont le premier objectif est d'« initier la diversification de l'offre de logements notamment dans les centres bourgs et cœurs de villages » notamment en développant le parc social sur l'ensemble du territoire en privilégiant une mobilisation du patrimoine existant (en particulier les logements vacants) et une localisation préférentielle à proximités des commerces, services et transports ;

Considérant que le PLUi du Sor et de l'Agout considère Viviers lès Montagnes comme une commune intégrant « l'unité urbaine de Castres » qui est composée des communes de Soual, Saïx, Cambounet sur le Sor et Viviers lès Montagnes et que l'objectif du PLUi concernant l'« Unité Urbaine de Castres » est de + 84 logements par an sur la période 2019-2024 (dont 63 sur Saïx et Soual) et +102 logements par an sur la période 2024-2030 (dont 75 sur Saïx et Soual) ;

Considérant la convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) signée en novembre 2019 entre la Communauté de communes Sor et Agout, l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat), la Région et la Caisse d'Allocation Familiale pour la mise en place d'une opération visant à aider à l'amélioration de 86 logements par an sur la période 2019-2022 avec les objectifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et l'adaptation du logement à la vieillesse et au handicap ;
- Permettre la remise sur le marché de logements vacants ;
- Encourager la mobilisation du parc privé locatif pour créer des logements à loyers modérés ;
- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs.

Considérant la délibération du conseil municipal de Viviers lès Montagne en date du 29 juin 2022, reçue en préfecture le 4 juillet 2022 qui approuve le projet de convention opérationnelle entre la commune de Viviers lès Montagnes, la communauté de communes Sor et Agout et l'EPF d'Occitanie et portant sur le périmètre « bastide » ;

Considérant qu'aux termes de la convention opérationnelle conclue entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Viviers lès Montagnes et la communauté de communes Sor et Agout visant la redynamisation et la revitalisation de son centre historique, l'Etablissement public foncier d'Occitanie s'est vu confier une mission d'acquisitions foncières sur le secteur stratégique dit « Bastide » en vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

Considérant la délibération du 17 décembre 2020 du conseil municipal de Viviers lès Montagnes qui expose les grandes lignes budgétaires qui seront mises en place sur le territoire communal durant la période du mandat 2020-2026, notamment « la rénovation des habitats existants plutôt que de construire des maisons neuves » et « la mise en valeur des points remarquables du village afin de développer une activité touristique » ;

Considérant les orientations des budgets d'investissement 2021 et 2022 de la commune de Viviers lès Montagnes qui prévoient un budget pour la restauration des biens immobiliers acquis ;

Considérant les acquisitions préalables, en cœur de bourg, par la commune de Viviers les Montagnes des parcelles A 563, A 567, A 617, A 621, A 1987 et A 1988 dans l'objectif de réaliser le projet communal évoqué dans la délibération du 17 décembre 2020. Etant précisé que les parcelles acquises précitées cadastrées A 621 et A 617 se situent précisément dans la rue Larroque et que les parcelles cadastrées A 605 et 606 qui sont également localisées dans la rue Larroque ont fait l'objet de la décision de délégation du droit de préemption urbain à l'EPF d'Occitanie en date du 15 novembre 2022 en vue de leur acquisition par cet établissement. Ces interventions témoignent de la réalité du projet global de rénovation urbaine en cœur de bourg de la Commune de Viviers les Montagnes et de sa mise en œuvre ;

Considérant que le bien sis sur la parcelle A 612, d'une surface cadastrée totale 70 m², est composé d'une maison d'habitation de type T4, d'une surface habitable d'environ 98 m², de par sa localisation à proximité de la mairie, de la poste et des commerces, ladite maison a une position stratégique pour la restructuration de l'ilot et la revitalisation de la Bastide notamment par la réalisation de l'opération d'aménagement à dominante de logements précitée ;

Considérant que l'acquisition du bâtiment situé sur la parcelle A 612 est nécessaire pour participer à la requalification de la Bastide, l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort des logements, la création de logements adaptés et la valorisation de l'habitat, indispensables à la poursuite de l'objectif de revitalisation du cœur de ville ;

Considérant que la parcelle cadastrée A 612 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 de construction d'un logement locatif social ;

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'Etablissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée A 612 sise 10 rue Larroque à Viviers les Montagnes ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 115 000 € (cent quinze 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 Antoine FABRE

Notaire

5, avenue de la Montagne Noire

81100 CASTRES

Monsieur Sébastien SOULAYRAC

10 rue Larroque

81290 VIVIERS LES MONTAGNES

Monsieur Grégory LECLERC

En Salvan

81220 PRADES

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 « 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

23 NOV. 2022

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFFENETRE

