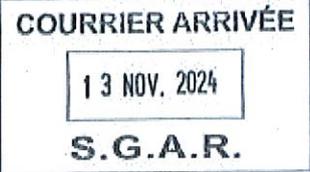




DÉCISION 2024/198



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AB numéros 70-72 et 76 de la commune de Seissan 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 ;

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 la délibération du conseil communautaire du Val de Gers en date du 23 juin 2022 rendu exécutoire le 13/07/2022 portant transfert de compétence du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au profit de l'EPCI et ainsi le droit de préemption urbain ;

Vu le SCoT de Gascogne approuvé le 20 février 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Seissan approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Seissan en date du 15 septembre 2015 modifié en dernière date par délibération du 24 juin 2022 ;

Vu la convention Petites Villes de Demain signée en date du 10 janvier 2023 par plusieurs partenaires publics dont la Commune de Seissan, la communauté de communes du Val de Gers et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie ;

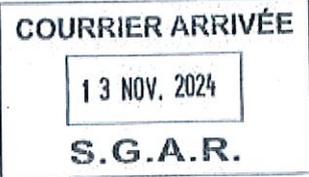
Vu le contrat bourg centre 2022-2028 avec la région Occitanie en cours de discussion ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Val de Gers en date du 10 octobre 2024 et transmise en préfecture en date du 16 octobre 2024 déléguant le droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AB numéros 70, 72 et 76 situées au 3 rue de Montauban au profit de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle n°1038GE2024 approuvée par le Préfet de Région et signée le 20 août 2024 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté de communes Val de Gers et la commune de Seissan ;



DÉCISION 2024/198



Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Seissan le 26 août 2024, par laquelle Maître Vanessa AUTHIE, notaire à Seissan, agissant au nom et pour le compte de ; ont informé la commune de Seissan de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 180.000,00 € (CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS) comprenant une commission d'agence de 10.000,00 € TTC (DIX MILLE EUROS TTC) à la charge du vendeur et du mobilier à hauteur de 6 800,00 € (SIX MILLE HUIT CENT EUROS), les parcelles cadastrées section AB n°70-72-76 sises 3 rue de Montauban d'une contenance totale de 1 614 m² ;

Vu la demande conjointe de visite et de communication des 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 le 18 octobre 2024 par le notaire mandataire le 19 octobre 2024 par le 23 octobre 2024 par et par le 21 octobre 2024 suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la transmission des documents le 18 octobre 2024 et le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 30 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 que les parcelles objets de la présente DIA sont situées en zone UA du PLU pour les parcelles AB 70 et 72 et en zone UB pour la parcelle AB 76, soumises au droit de préemption urbain ;

Considérant que le PADD et le DOO du SCoT de Gascogne approuvé le 20 février 2023 visant à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements notamment par une offre variée de logements, tant du point de vue de leur taille (du petit au grand logement), de leur forme (habitat individuel, groupé ou collectif), de leur statut (accession, location dans le parc privé ou social) ou de leur nature (neuf ou réhabilitation), à anticiper les besoins en logements au regard de l'ambition démographique et à adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics et à limiter la consommation d'espace dédiée à l'habitat ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seissan, approuvé en 2015, prévoit de favoriser un développement urbain faisant partie intégrante au village notamment en renforçant le potentiel constructible directement sur le village; qu'il fixe un objectif de développement démographique réaliste tout en modérant le besoin de surface à urbaniser et qu'il structure le développement autour du bourg dans une cohésion d'ensemble pour améliorer son fonctionnement et le cadre de vie ;

Considérant que dans le cadre de la convention Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire en date du 10 janvier 2023, des orientations stratégiques ont été clairement définies pour la commune de Seissan dont l'axe 1 « développer une offre attractive de l'Habitat sur le territoire » ; que cette orientation consiste à répondre aux besoins d'accueil des nouvelles populations, tout en répartissant leur arrivée sur l'ensemble du territoire, que pour cela, il est nécessaire de développer et diversifier le parc de logements avec la création et la rénovation de logements, offrir une typologie diversifiée et mobiliser les logements vacants ou dégradés ; que l'acquisition des parcelles objet de la présente DIA permet de répondre aux objectifs de la convention Petites Villes de Demain puisqu'il est prévu sur ce foncier de réhabiliter le logement existants et de créer de nouveaux logements sociaux;

Considérant que l'annexe 5 de la convention Petites Villes de Demain présente un schéma de composition urbaine sur le périmètre du centre-ville ; que ce schéma dans son cœur de bourg prévoit la réalisation de logements et d'un habitat inclusif, que le foncier objet de la DIA se situe dans ce périmètre à forts enjeux ;

Considérant qu'il ressort de la fiche action S3.5 de la convention Petites Villes de Demain que la création d'un espace intergénérationnel avec 3 logements à destination des seniors et l'implantation d'une maison d'assistantes maternelles est envisagé sur l'îlot situé face aux parcelles objets de la DIA et qu'il est précisé dans un courriel du porteur de projet en date du 1er novembre 2024 la complémentarité entre les deux projets ;

Considérant plus précisément que le bailleur social Toit Familial de Gascogne a indiqué dans ce même courriel envisager la réalisation, sur les parcelles objet de la DIA, d'un projet comprenant la réhabilitation du logement existant en deux logements locatifs sociaux et la construction sur les parcelles de 10 logements sociaux neufs ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle précitée intitulée « Cœur de Bourg » a pour objet de confier une mission d'acquisitions foncières à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie en vue de la réalisation par la commune, d'une opération d'aménagement à l'échelle du centre bourg avec notamment un projet intergénérationnel, dont au moins 25% de logements sociaux ;

Considérant que le préambule de cette convention rappelle les besoins identifiés afin de redynamiser le cœur de bourg :

- Consolider l'offre locative de logements en hyper centre avec notamment des logements adaptés aux revenus des habitants, des logements seniors pour favoriser l'autonomie ;
- Renforcer le développement d'une offre de services de qualité, capable de répondre aux attentes des populations existantes et nouvelles dans les domaines des services aux publics, de la petite enfance, de la santé, de l'accès aux commerces, des équipements culturels, sportifs, de loisirs ;
- Valoriser ce qui fait la singularité du territoire et de ses marqueurs de différenciation (richesses patrimoniales, identité territoriale...) ;

Que plus précisément, il est précisé que la commune a ciblé des emprises pour la réalisation de ces objectifs avec la réalisation d'un foyer d'habitat inclusif à destination des seniors d'une maison d'assistantes maternelles pour répondre aux besoins en services dans la petite enfance, et de logements sociaux et que l'emprise de la DIA permettrait de réaliser une partie de ces objectifs ;

Considérant que la volonté du bailleur social de réaliser des logements sociaux seniors sur ce foncier répond aux objectifs des différents documents d'urbanisme, à la convention pré-opérationnelle et à la convention Petites Villes de Demain ;

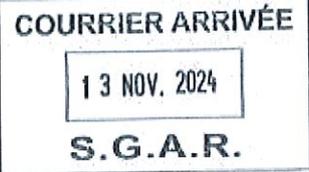
Considérant que les parcelles objet de la DIA situées en cœur de bourg de Seissan à proximité de la mairie et de la poste sont stratégiques, et qu'elles constituent une emprise totale de 1 614 m² ;

Considérant que les parcelles cadastrées AB n° 70 et 72, font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et que la parcelle AB n° 76 jouxte ce périmètre et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement dans le centre bourg comprenant des logements sociaux, dont au moins 25% 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 ;



DÉCISION 2024/198



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 AB numéro 70-72 et 76 sises 3 rue de Montauban à Seissan d'une contenance de 1 614 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT SOIXANTE TREIZE MILLE DEUX CENT EUROS (173 200,00 €) en ce compris une commission d'agence à la charge du vendeur d'un montant de DIX MILLE EUROS TTC (10 000,00 € TTC) tel que prévu dans la DIA.

Article 3 : D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de SIX MILLE HUIT CENT EUROS (6 800,00 €) tel que stipulé au sein de la DIA, ces derniers étant, de par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés.
L'acquisition de l'immeuble et de ses biens mobiliers sera constatée aux termes d'un seul et même acte de vente.

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 Vanessa AUTHIE
Notaire
3 rue du Visconté
32 260 SEISSAN

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.



DÉCISION 2024/198

Article 5 : 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. 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

