



## DÉCISION 2021/84

COURRIER ARRIVÉE

29 OCT. 2021

S.G.A.R.

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées B 2312, 2315p, 2350p et 2332p situées 1481 Route de Muret à Saint-Lys, en application de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme**

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 alinéa 2, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-8 et R.213-1 et suivants

**Vu** le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-8 et L.302-9-1 ;

**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 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département de Haute-Garonne n° 31-2020-12-18-010 du 18 décembre 2020, publié le 30 décembre 2020 au recueil des actes administratifs, prononçant la carence au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Saint-Lys ;

**Vu** la convention de carence signée le 9 juin 2021 et transmise au SGAR le 24 septembre 2021, entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Saint Lys, la communauté d'agglomération du Muretain et le représentant de l'État dans le département de la Haute-Garonne, permettant des acquisitions foncières visant à la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction comprenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux et portant définition des principes de délégation du droit de préemption à l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département de la Haute-Garonne n° 31-2021-09-28-00002 du 28 septembre 2021 et publié le même jour, portant délégation de l'exercice du droit de préemption au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie sur la commune de Saint-Lys conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Lys en date du 24 juin 2013 ; dont le projet de révision a été arrêté par délibération du 5 juillet 2021 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Lys du 7 juillet 2014 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;



## DÉCISION 2021/84

COURRIER ARRIVÉE

29 OCT. 2021

S.G.A.R.

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner n°03149921Z0172 reçue en mairie de Saint-Lys le 05 août 2021, par laquelle maître Stéphane SIGUIE, notaire associé, agissant au nom et pour le compte de Gérald BONNET, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €), les parcelles cadastrées Section **B 2312, 2315p, 2350p et 2332p**, sises 1481 Route de Muret sur la commune de Saint-Lys, d'une contenance d'environ 4018 m<sup>2</sup>, dont 1 000 m<sup>2</sup> situé en zone N du PLU, non soumis au droit de préemption urbain ;

**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, notifiées par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues par le mandataire et son mandataire le 30 septembre 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le refus tacite de visite au 8 octobre 2021 et la réponse expresse de refus du propriétaire reçue le 11 octobre 2021 mentionnant l'absence de documents à transmettre en réponse à la demande de communication de l'EPFO ainsi que l'existence d'un « complément de prix » auquel le titulaire du droit de préemption ne peut néanmoins être tenu du fait du silence de la DIA sur ce point et étant souligné l'absence de complément d'information reçu malgré ces requêtes auprès du notaire mandataire. Le refus tacite précité impliquant une reprise du délai de préemption à compter du 8 octobre 2021 pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** l'avis Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne n°2021-31499-71182 en date du 30 septembre 2021 ;

**Considérant** que la commune de Saint-Lys présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 11,78 % au 30 décembre 2020, et que le bilan triennal pour la période 2017-2019 ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif global incombant à la commune que de 66,38 %, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 18 décembre 2020 ;

**Considérant** que, en application de la convention carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Lys en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2017-2019 ;

**Considérant** que, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, le préfet du département de la Haute-Garonne, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Saint-Lys, sur les biens bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, a délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 28 septembre 2021 ;



## DÉCISION 2021/84

COURRIER ARRIVÉE

29 OCT. 2021

S.G.A.R.

**Considérant** que le tènement foncier cadastré Section B 2312, 2315p, 2350p et 2332p situé pour partie en zone AU et pour partie en zone N, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** les études menées sur ce foncier et les échanges avec un bailleur social et la commune de Saint-Lys ayant permis de démontrer la pertinence d'une opération de logements sur ce secteur, situé idéalement à proximité de nombreux équipements publics et services, et notamment la réalisation d'un programme de démolition/reconstruction de dix-sept logements locatifs sociaux composé pour partie de maison individuelle et pour partie de logements collectifs pour environ 1 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

L'opération en question impliquant de respecter un principe de rationalisation de l'espace dans le cadre d'une opération resserrée et intégrée au tissu urbain et de présenter une mixité de logements, collectifs et individuels et de typologie.

Elle impliquera la création d'une voirie de desserte d'ensemble avec maillage piéton vers le tissu constitué ainsi qu'une opération de démolition d'un bâti afin de mettre en valeur un bâtiment remarquable protégé au document d'urbanisme ;

**Considérant** le courrier de la commune de Saint-Lys du 21 octobre 2021 confirmant son intérêt pour une intervention de l'EPF Occitanie sur ce secteur afin de réaliser une opération de logements sociaux ;

**Considérant** le courrier du bailleur social MESOLIA du 22 octobre 2021 confirmant son intérêt pour une intervention de l'EPF Occitanie sur ce secteur en vue de réaliser une opération de construction de 1 100 m<sup>2</sup> de surface développée de plancher ;

**Considérant** que, en assurant la création de logements locatifs sociaux sur la parcelle préemptée, l'opération d'aménagement d'ensemble projetée permettra de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

**Considérant** qu'il ressort des dispositions de l'article L213-2-1 du code de l'urbanisme que « Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué en application du présent titre.

*Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière ».*

**Considérant** que les parcelles sont situées pour partie en zone N (1 000 m<sup>2</sup>) et donc non soumises pour cette partie au droit de préemption urbain, et pour partie en zone 1AUa du PLU de la commune (3 018 m<sup>2</sup>) ;



**COURRIER ARRIVÉE**

**29 OCT. 2021**

**S.G.A.R.**

## **DÉCISION 2021/84**

**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 ; que la réalisation de cette opération d'aménagement justifie que l'EPF Occitanie exerce, sur la partie de l'unité foncière soumise au droit de préemption, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

**Considérant** l'avis rendu par l'avis Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne qui évalue cette partie des biens en zone N et donc non située dans le périmètre du droit de préemption à un montant de 10 € par m<sup>2</sup> soit un total de 10 000 € pour la surface de 1 000 m<sup>2</sup> précisée dans les documents annexés à la DIA, et considérant que l'EPF Occitanie entend préempter la seule partie située dans le périmètre du droit de préemption à un prix de 240 000 €, précision étant faite que le propriétaire pourra exiger de l'EPF Occitanie, qu'il se porte acquéreur de la totalité de l'unité foncière. Si cette réquisition d'emprise totale était mise en œuvre par le propriétaire, la partie en zone N serait acquise au prix de 10 000 euros (dix-mille euros).

**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 **B 2312, 2315p, 2350p et 2332p**, sises 1481 Route de Muret, sur la commune de Saint-Lys, pour la partie située en zone 1AUa du PLU de la commune.

**Article 2 :** de fixer le prix net d'acquisition à deux cent quarante mille euros (240.000,00 €), pour l'emprise de 3 018 m<sup>2</sup> située en zone 1AUa, étant rappelé que le propriétaire pourra exiger de l'EPF Occitanie, qu'il se porte acquéreur de la totalité de l'unité foncière comme prévu au dernier alinéa de l'article L.213-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Etant par ailleurs précisé que le dit prix proposé dans le cadre de la présente décision exclut toute acceptation par le titulaire du droit de préemption d'une clause de complément de prix ou de toute autre condition non renseignée dans la déclaration d'intention d'alléner susvisée.

**Article 3 :** d'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.



## DÉCISION 2021/84

**Article 4** : de notifier la présente décision à :

**Maître Stéphane SIGUIER**  
notaire associé  
Office Notarial  
18 Route d'Éaunes  
BP 57  
31600 MURET

**M Gérald BONNET**  
Domaine d'Esple  
31470 SAINT-LYS

**SAS GROUPE GARONA**  
59 Avenue de Cornebarrieu  
31600 BLAGNAC

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5** :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la présente décision de préemption, le propriétaire bénéficie d'un droit de réquisition d'emprise totale : il peut notifier à l'autorité son souhait de voir la totalité de l'unité foncière incluse dans la déclaration d'intention d'aliéner acquise. Cette demande peut être adressée dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision de préemption.

En outre, 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. 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  
29/10/2021

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

  
Sophie LAFENÊTRE

**COURRIER ARRIVÉE**

29 OCT. 2021

**S.G.A.R.**

