



**DÉCISION 2022/81**

**COURRIER ARRIVÉE**

**- 6 JUIL. 2022**

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

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée BD 001 pour partie située à Saint-Etienne-de-Tulmont 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, L.213-18, R.213-1 et s.

**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 renouvelé par l'arrêté du 10 mars 2022 à compter du 13 mars 2022 (JORF n°0061 du 13 mars 2022) à compter du 13 mars 2022 ;

**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 n° 82-2020-12-29-003 du département de Tarn-et-Garonne du 29 décembre 2020 prononçant la carence au sens de l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont ;

**Vu** la délibération n°33-2021 du conseil municipal de la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont en date du 13 avril 2021 approuvant la convention opérationnelle « *arrêté de carence 2020-2022* » entre la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont, l'Etat et l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la convention de carence n°0651TG2021 signée le 4 juin 2021 et transmise au Secrétariat Général aux Affaires Régionales le 15 juin 2021, entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont et le représentant de l'Etat dans le département de Tarn-et-Garonne, permettant des acquisitions foncières visant à la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux ;

**Vu** l'arrêté n° 82-2021-07-13-00004 de la préfète du département de Tarn-et-Garonne du 13 juillet 2021, publié le même jour au recueil des actes administratifs, portant délégation de l'exercice du droit de préemption au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie sur la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont 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-Etienne-de-Tulmont en date du 26 février 2008, révisé par délibération du 22 janvier 2014 ;



## DÉCISION 2022/81

COURRIER ARRIVÉE

- 6 JUIL. 2022

S.G.A.R.

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 30 octobre 2013 instaurant un droit de préemption urbain (DPU) sur les zones urbaines et à urbaniser du PLU opposable, sur la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont, modifié par un arrêté en date du 10 décembre 2013 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Saint-Etienne-de-Tulmont le 4 mai 2022, par laquelle Maître Valérie BOUSQUET-DULOUART, notaire sise Espace La Rouarde, Chemin Vieux, BP 7 (82350 – ALBIAS), agissant au nom et pour le compte de Mesdames Anne-Marie BEYLAGUE et Danièle NORMAND, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 140 000 € (cent quarante mille euros), une fraction de terrain bâtie d'une contenance d'environ 3486 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée BD 001 sise 61 chemin de Bordeneuve (82410 – Saint-Etienne-de-Tulmont) d'une contenance totale de 17 821 m<sup>2</sup> conformément au plan joint à la DIA ;

**Vu** la demande de visite et de 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 par le propriétaire et son mandataire les 10 et 13 juin 2022 suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** la transmission des documents complémentaires réceptionnés par l'EPF d'Occitanie le 11 juin 2022 ;

**Vu** le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien en date du 18 juin 2022, confirmé par son absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme, date de reprise du délai pour un mois supplémentaire ;

**Considérant** qu'en vertu des dispositions législatives visées plus haut et notamment de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, la Commune de Saint-Etienne-de-Tulmont est tenue d'atteindre un nombre de logements locatifs sociaux représentant au moins 25 % des résidences principales ;

**Considérant** que la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont présente un taux de réalisation de son objectif de production de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 31.67 % à l'issue de la période triennale 2017/2019, la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont a fait l'objet d'un arrêté portant état de carence le 29 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-Etienne-de-Tulmont en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux afin de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2020-2022 ;

**Considérant** que pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, le préfet du département de Tarn-et-Garonne, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 al 2, du droit de préemption institué sur la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont, 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 13 juillet 2021 ;

**Considérant** que le bien objet de la DIA, à détacher de la parcelle cadastrée section BD n° 001, situé en zone UB du PLU de la commune, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation à permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;



**DÉCISION 2022/81**

**COURRIER ARRIVÉE**

**- 6 JUIL. 2022**

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

**Considérant** que des études de capacités menées par l'Établissement public Foncier déterminent que le bien objet de la décision de préemption a vocation à permettre la réalisation d'environ 20 logements locatifs sociaux ;

**Considérant** par ailleurs que l'analyse du bien effectuée par la commune avec un opérateur a confirmé l'adéquation de l'immeuble avec une opération locative sociale, ses caractéristiques et sa localisation stratégique à proximité immédiate du centre-ville, des services et équipements et permettant la réalisation d'une opération de construction neuve d'environ 20 logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que ce secteur est stratégique pour la commune, en témoignent notamment l'acquisition en cours d'une parcelle à proximité par l'EPF d'Occitanie qui permettrait la production d'habitat diversifié et les discussions menées sur les terrains à proximité concernés par l'OAP de Bordeneuve ;

**Considérant** qu'en assurant la création d'environ 20 logements locatifs sociaux, l'opération projetée sur la parcelle préemptée répondra aux objectifs de production de logements déterminés en application du premier alinéa de l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de logements locatifs sociaux et, participera ainsi au rattrapage du déficit de la Commune de Saint-Etienne-de-Tulmont pour cette typologie de logement ;

**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'Établissement public foncier d'Occitanie décide :**

**Article 1 :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la fraction de parcelle d'une contenance d'environ 3486 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée BD 001 sise 61 chemin de Bordeneuve (82410 - Saint-Etienne-de-Tulmont) conformément au plan joint à la DIA ;

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 140 000 € (cent quarante 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 Valérie BOUSQUET-DULOUART**  
Notaire  
Espace la Rouarde, Chemin Vieux  
BP 7  
82350 ALBIAS

**Madame Anne-Marie BELAYGUE (Rollier)**  
1090 chemin de Preyssac  
82000 MONTAUBAN

**Madame Danièle NORMAND**  
739 chemin des Graves  
82350 ALBIAS

**Les Magnolias**

Page 3 sur 4



## DÉCISION 2022/81

575 route de Daynes  
82350 ALBIAS

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](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

06 JUIL. 2022

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie GENÈTRE

