

OBJET : exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées Section F n° 1858 et 1859 situées à Saint-Lys 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 alinéa 2, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-8, 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 renouvelée par l'arrêté du 10 mars 2022 à compter du 13 mars 2022 conformément à l'article R 321-8 du Code de l'urbanisme et en vertu des articles R 321-9 à R 321-12 du code de l'urbanisme ;

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 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 ;

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 opérationnelle de carence signée le 9 juin 2021 et approuvée par le préfet de région 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 la déclaration d'intention d'aliéner n° 03149922Z0123 reçue en mairie de Saint-Lys le 23 juin 2022, par laquelle maître Philippe MATHIEU, notaire, agissant au nom et pour le compte de Mme PIC Marie, 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 €), incluant une commission d'agence de 15 000 € TTC à la charge du vendeur, les parcelles cadastrées section F n°1858 et 1859 en nature de terrain à bâtir vendu libre, sises lieudit « Le village » sur la commune de Saint-Lys d'une contenance de 1 364 ;

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 propriétaire et son mandataire le 13/08/2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite dans les conditions prévues à l'article R.213-25 du Code de l'Urbanisme et conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code précité et la réception des documents sollicités par courrier reçu en date du 18 août 2022, impliquant une reprise du délai de préemption à compter du 18 août 2022 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° 2022-31499-54891 en date du 13 juillet 2022 ;

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 2020-2022 ;

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 ;

Considérant que l'immeuble cadastré section F n° 1858 et 1859 situé en zone UB, 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 que des études de capacité menées par l'Établissement public foncier déterminent que le bien objet de la décision de préemption a vocation à permettre la réalisation d'environ 10 à 12 logements locatifs sociaux ;

Considérant par ailleurs que l'analyse du bien effectuée avec le bailleur social MESOLIA, qui a confirmé son intérêt le 31 août 2022, montre 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 10 à 12 logements sociaux ;

Considérant qu'en assurant la création d'environ 10 à 12 logements locatifs sociaux, l'opération projetée sur la parcelle préemptée répondra aux objectifs de productions 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-Lys 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 parcelle cadastrée section F n° 1858 et 1859, sise lieudit « Le village », sur la commune de Saint-Lys.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à deux cent cinquante mille euros (250 000 €), tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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 Philippe MATHIEU

Notaire
11 avenue de Toulouse
31270 Frouzins

Mme PIC Marie

4 Riveneuve du Crieu
09100 Pamiers

Monsieur VILLEGAS Christopher

4470 Chemin de Couloume
31600 Seysses

DÉCISION 2022/107

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. 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

12 SEP. 2022

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

