

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section B numéro 1230 de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières à un prix autre que celui fixé dans la DIA 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, L.211-1 à L.211-5, L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 et suivants

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15;

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 en date du 22 juin 2021 approuvant la signature d'une convention opérationnelle entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières et autorisant le maire à déléguer ponctuellement à l'EPF d'Occitanie, conformément aux dispositions de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien situé dans le périmètre de ladite convention ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières en date du 12 décembre 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières en date du 12 décembre 2022 instaurant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU et AUX du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières du 7 mars 2023 portant modification à la délibération du 25 mai 2020 relative à la délégation de pouvoirs au maire, et notamment « d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme sur les zones U (UA, UB, UC, Uh, UE et UF), AU et AUX, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien dans les conditions suivantes : acquisition d'un bien à un prix inférieur à 400 000€ » ;

Vu la décision n°D.2024-06 du maire de la Commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, reçue en préfecture le 15/02/2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie à l'occasion de la cession du bien objet de la présente décision ;

Vu la convention opérationnelle signée le 29 juin 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté de communes Cœur de Garonne et la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, approuvée par le préfet de la Région Occitanie le 8 juillet 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Sainte-Foy-de-Peyrolières le 05/12/2023, par laquelle maître Christophe EDALITI, notaire associé, SCP de notaires Patrice GIRAUD - Christophe EDALITI et Bertrand BONNEFIS BOYER sise rue Bernadet Bâtiment A, 31830 PLAISANCE DU TOUCH, agissant au nom et pour le compte de Christophe NEGRE a Informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 50 000 € (cinquante mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 5200 € TTC (cinq mille deux cents euros) à la charge de l'acquéreur, la parcelle cadastrée section B numéro 1230 sise 1 rue Saint Jude d'une contenance de 40 m² ;

Vu la demande de visite et la demande unique de communication de documents adressées par la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières 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 29/01/2024 et 30/01/2024, 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 02/02/2024, 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 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques d'Occitanie n° 2024-31481-09312 en date du 16/02/2024 ;

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Sud Toulousain dans lequel s'inscrit la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, approuvé le 28 octobre 2012, fixant notamment au sein de son Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) des axes majeurs tels que l'organisation d'un développement équilibré à l'horizon 2030, la préservation et la valorisation du territoire pour les générations futures, le maintien d'une urbanisation durable pour tous, avec comme objectif maximum, une population totale à l'horizon 2030 comptant 325 nouveaux habitants ;

Considérant que le SCOT du Pays Sud Toulousain se donne pour ambition au sein de son Document d'Orientation et d'Objectifs (prescription n°54) de tendre vers une production moyenne de 20 % de logements sociaux à l'horizon 2030. Cet objectif se répartissant de la manière suivante :

- dans les pôles d'équilibre, en moyenne 26 % de la production totale de logements ;
- dans les pôles de services et communes non-pôles dotées d'une gare (Boussens et Martres-Tolosane), en moyenne 17 % de la production totale de logements ;
- dans les autres communes, en moyenne 12 % de la production totale de logements.

Etant précisé que la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières fait partie de la dernière catégorie « autres communes ».

Considérant le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Cœur de Garonne adopté le 24 septembre 2019 dont les orientations sont :

- La poursuite d'une politique d'attractivité résidentielle forte diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie ;
- La diversification du parc de logements pour répondre à davantage de besoins ;
- L'engagement d'une politique de réhabilitation et de mise à niveau du parc de logements anciens occupés ;

DÉCISION 2024/32

Etant précisé qu'au titre des préconisations du PLH, la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières a pour objectif la production de 39 à 46 nouveaux logements sur la période 2019-2024 dont 20% en locatif et 12% en locatif social ;

Considérant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières et notamment son Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dont l'axe 2 consiste à « placer la centralité villageoise au cœur du projet » et prévoit notamment :

- un accueil d'environ 350 habitants d'ici 2030 soit un besoin d'environ 140 nouveaux logements, dont un potentiel de 30 à 35 logements sans consommation d'espace agricole naturel et forestier (dents creuses inférieures à 1ha et divisions parcellaires) ;
- un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg afin de conforter son rôle de centralité ;

Considérant que l'axe 2 du PADD précité énonce également la volonté de « créer les conditions favorables à une diversification de l'offre de logements » afin de pouvoir accueillir des profils de population variés, « le parc de logements sur la commune étant essentiellement composé de maisons individuelles en accession à la propriété » ;

Considérant que la partie « justification des choix » du rapport de présentation du PLU énonce que pour favoriser la diversification de l'habitat, il a notamment été décidé de la mise en place :

- d'un nombre de logements sociaux minimum sur une bâtisse acquise par l'EPF avec la production d'un minimum de 3 logements sociaux,
- d'un nombre de logements sociaux minimum au niveau de l'ancienne école avec la production d'un minimum de 9 logements sociaux, d'un pourcentage de 30% de logements sociaux sur la zone AU1b (soit une production minimum de 14 logements sociaux), soit un potentiel minimum de 26 logements sociaux à dix ans ;

Considérant que la disposition ci-dessus est traduite au sein du règlement graphique du PLU au travers de 3 secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la parcelle section B n°1230 objet de la présente décision de préemption est inscrite au sein du secteur de mixité sociale « A » imposant « minimum 3 logements sociaux tels que définis au titre IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation » ;

Considérant que les parcelles section B n° 1230 et n° 1229 (uniquement pour la partie bâtie) constituent la totalité l'assiette foncière du secteur de mixité sociale « A » et que l'EPF d'Occitanie a pris une décision de préemption sur la parcelle section B n°1229 en date du 03 août 2021 afin de permettre la construction de logements collectifs et de maisons individuelles, dont 25% au minimum de logements locatifs sociaux. Le prix de ladite préemption ayant fait l'objet d'une consignation par une décision de l'EPF d'Occitanie en date du 8 novembre 2021 dans l'attente de la régularisation de la vente actuellement retardée par un contentieux en cours ;

Considérant que le garage situé sur la parcelle objet de la présente décision et la maison située sur la parcelle B 1229 constituent un même ensemble bâti et que l'acquisition de la parcelle objet de la présente décision de préemption permettrait la réalisation d'un projet unique d'un minimum de 3 logements sociaux ;

Considérant la convention opérationnelle conclue entre la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, la communauté de communes Cœur de Garonne et l'EPF d'Occitanie visant notamment à assurer la maîtrise foncière nécessaire sur le secteur défini à l'annexe 2 de la convention opérationnelle précitée et dont fait partie la parcelle B 1230 en vue de réaliser des opérations de logements dont au moins 25 % de logements sociaux ;

Considérant que la parcelle cadastrée section B numéro 1230 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée, qu'elle présente une localisation stratégique et qu'elle a vocation à constituer une partie de l'assiette foncière d'une opération de construction de logements sociaux contribuant ainsi aux objectifs fixés par le SCoT et le PLH ;

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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la Direction Régionale des Finances Publiques d'Occitanie précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

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 B numéro 1230 sise 1 rue Saint Jude à Sainte-Foy-de-Peyrolières ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 40 000 € (quarante mille euros) augmenté de 5200 € TTC (cinq mille deux cents euros) de frais d'agence.

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 Christophe EDALITI

Notaire associé

SCP de notaires Patrice GIRAUD, Christophe EDALITI et Bertrand BONNEFIS BOYER

Rue Bernadet Bâtiment A,

31830 PLAISANCE DU TOUCH

Monsieur Christophe NEGRE

934 chemin de Lalande

31370 SABONNERES

Monsieur Eric BARADJI

3 rue Agricole Perdiguier

31830 PLAISANCE DU TOUCH

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à Maître Thomas MILHES, étude de PASCUAL et associés, SELARL, 21, avenue Georges Pompidou 31500 TOULOUSE, la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 6 : 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

DÉCISION 2024/32

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

26 FEV. 2024

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie A. ENÈTRE

COURRIER ARRIVÉE

27 FEV. 2024

S.G.A.R.