

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée AV 171, sise 2 Place du Général Aymard, lieu-dit Rue de la Fontaine sur la commune de Villemoustaussou 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 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, par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre et par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 modifiant les conditions de participation au Conseil d'Administration ;

**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 décision n°2025/42 en date du 18 avril 2025 portant délégation de signature de la Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie au profit de Madame Lolita MELENDEZ-DIAZ ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Villemoustaussou en date du 3 novembre 2005 et ses modifications ultérieures ;

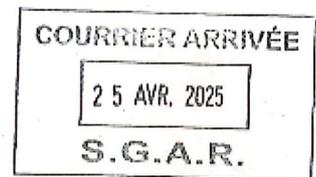
**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, du 13 décembre 2005 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Villemoustaussou du 23 mai 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, 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 selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

**Vu** la décision du maire de la commune de Villemoustaussou, reçue en préfecture de l'Aude le 8 avril 2025, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la convention pré-opérationnelle signée le 15 décembre 2023 entre l'EPF d'Occitanie, la Commune de Villemoustaussou et Carcassonne Agglo, approuvée par le préfet de Région le 19 décembre 2023 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Villemoustaussou le 24 février 2025, par laquelle [REDACTED], notaire, située 2 Côte des pins à ALAIRAC (11 290), agissant au nom et pour le compte de [REDACTED], a informé la commune de



## DÉCISION 2025/48

l'intention de son mandant, d'acquérir sous forme de vente amiable au prix de 57 000 € (CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS), la parcelle cadastrée AV 171 sise 2 Place du Général Aymard, lieu-dit Rue de la Fontaine, 11 800 VILLEMUSTAUSOU d'une contenance de 129 m<sup>2</sup>;

**Vu** la demande unique 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 reçue par le notaire et le vendeur le 11 avril 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 11 avril 2025, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-11429-25622 en date du 15 avril 2025 ;

**Considérant** que le SCoT carcassonnais approuvé le 20 décembre 2023, prévoit que les besoins de l'agglomération en logements à l'horizon 2042 s'élève à 15 000 logements supplémentaires.

**Considérant** que la commune de Villemoustaussou, fait partie du centre urbain de l'agglomération, et concentre les services et les logements et que pour répondre à ses obligations de rattrapage de l'offre de logement, la commune a pour objectif de produire 35% de logements sociaux ;

**Considérant** que le PLH de Carcassonne Agglomération, adopté le 23 septembre 2023, fixe des objectifs stratégiques visant d'une part à améliorer la cohérence en production neuve et besoins identifiés et d'autre part à tendre vers une diversification et un rééquilibrage de l'offre en logements sur le territoire communautaire ;

**Considérant** que le PLH fixe pour la commune de Villemoustaussou un objectif de production de 120 logements locatifs sociaux dans la durée du PLH et que cet objectif quantitatif se décline en combinant le recours à la production PLAI et PLUS mais aussi le conventionnement des loyers du parc locatif privé ;

**Considérant** que dans le cadre de la révision du PLH, les communes soumises à la loi « SRU » sont ciblées comme stratégique et prioritaire en termes de production de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que la Commune de Villemoustaussou est une commune péri-urbaine résidentielle de 4 434 habitants en 2022 et qu'elle constitue la seule commune SRU déficitaire de Carcassonne Agglomération avec un taux de 6,47% de LLS contre les 25% attendus en 2025 ;

**Considérant** qu'à cet égard, dans le contrat de mixité sociale (CMS) pour la période triennale de 2023-2025 signé le 28 décembre 2023, la commune s'engage à réaliser des logements sociaux en s'appuyant sur l'étude qualitative d'URBANIS, ainsi qu'à créer du logement corrélé à l'amélioration des aménités urbaines en centre ancien, afin de réaliser les objectifs de la loi SRU et plus récemment de la loi Climat et Résilience ;

**Considérant** qu'en application de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'acquisition foncière a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Villemoustaussou sur les îlots dégradés du Centre Bourg, en vue de réaliser une opération d'aménagement notamment sur les îlots de la rue de la Liberté et de la place Aymard ;

**Considérant** que l'ilot concerné par le bien à acquérir, qui s'inscrit dans ceux-ci, a été visé dans l'étude URBANIS comme le secteur le plus déqualifié du centre ancien en raison de la vacance de nombreux immeubles et de la dégradation générale des bâtiments ;

**Considérant** que la commune de Villemoustaussou est déjà propriétaire des biens cadastrés section AV n° 166 et 167 sur ce même ilot et que les parcelles section AV n° 247, 248, 249, 363 et 366 ont été cédées à un opérateur pour une opération de démolition-reconstruction de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que le bien objet de la préemption se situe au cœur d'un ilot dont plusieurs bâtiments sont dégradés et que sa position présente donc un intérêt particulier pour la restructuration et réhabilitation complète de l'ilot ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section AV n° 171 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de restructuration du centre ancien et de construction d'une dizaine de logements à l'échelle de l'ilot, dont des logements sociaux ;

**Considérant** que le projet dans lequel s'inscrit ce bien, répond aux objectifs fixés par le SCOT, le PLH et le contrat de mixité sociale et participe à lutte contre l'habitat dégradé ;

**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 AV 171 sise 2 Place du Général Aymard, Rue de la Fontaine, 11 620 Villemoustaussou.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 57 000 € (CINQUANTE-SEPT 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 :

- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à l'étude de Maître GALINIER, rue Magellan, ZI du Pont Rouge, 11000 CARCASSONNE, 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 Montpellier, 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

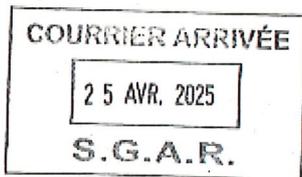


## DÉCISION 2025/48

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 **23 AVR. 2025**

Pour la Directrice générale,  
et par délégation,



La Directrice foncière EST  
de l'EPF d'Occitanie

Lolita MELENDEZ-DIAZ