



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AY 349, 790 et la moitié indivise de la parcelle AY 789 de la commune de BELPECH 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 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, 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°2025/84 en date du 02 juillet 2025 portant délégation de signature de la Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie au profit de Madame Lolita MELENDEZ-DIAZ ;

Vu la convention opérationnelle signée le 25 avril 2022 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Belpech, approuvée par le préfet de Région le 25 avril 2022 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Lauragais approuvé le 12 novembre 2018 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Belpech en date du 11 mars 2014 ;

Vu la délibération n° 2022/02/001 du conseil municipal de la commune du 23 mars 2022 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Belpech n° 2023/04/003 du 07 avril 2023 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 dans la limite de 500 000€ ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Belpech le 24 avril 2025, par laquelle maître _____, notaire, _____ a informé la commune de l'intention du vendeur, de céder sous forme de vente amiable au prix de 100 000 € (CENT MILLE EUROS) comprenant une commission d'agence de 10 000 € TTC (DIX MILLE EUROS TTC) à la charge du vendeur, les parcelles cadastrées AY 349, 790 et la moitié indivise de la parcelle AY 789 sises 3 Rue du Calvaire d'une contenance respective de 575 m², 499 m² et 59 m² ;

Vu la décision du maire de la commune de Belpech n° 2025/010, reçue en préfecture le 05 mai 2025, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la demande conjointe 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 le 18 juin 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 24 juin 2026, 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° 2025-11033-44135 en date du 16 juillet 2025 ;

Considérant que le PADD du SCOT du Pays Lauragais approuvé le 12 novembre 2018 prévoit une production d'environ 20 600 logements permettant d'accueillir la population à l'horizon 2030 ;

Considérant que le SCOT rappelle que cet objectif de production de logements doit répondre aux besoins liés à notamment à l'accroissement démographique, la réduction de la taille des ménages, au renouvellement du parc de logements et à la réduction de la part de logements vacants sur le territoire ;

Considérant qu'il est nécessaire de favoriser l'accès à la propriété pour les ménages aux revenus modestes sur le territoire du Lauragais ;

Considérant qu'il est indispensable de résorber le bâti dégradé et vacant en centre ancien pour répondre aux objectifs d'aménagement urbain durable et de qualité ;

Considérant que le PADD du PLU de la commune de Belpech rappelle également que la taille des ménages tendant à se réduire, il est nécessaire d'adapter et donc d'accroître le nombre de logements pour maintenir la population ;

Considérant que le SCOT et PLU font le même constat selon lequel la proportion de logements vacants est élevée et traduit l'ancienneté et le caractère inadapté du parc de logements face aux besoins de la population ;

Considérant que le rapport de présentation du PLU prévoit la nécessité de produire 384 logements d'ici 2030 sur le territoire de la commune ;

Considérant que l'ABF a identifié le bien objet de la DIA comme bâtiment remarquable ;

Considérant que le compte rendu de la réunion de travail municipale du 03 février 2025 fait état du potentiel de logements pouvant être réalisés en réhabilitant ce bien sur la base de l'analyse d'un architecte du Patrimoine sollicité par la commune ;

Considérant qu'à son issue, la commune a énoncé son intérêt pour ce bien, en vue d'y réaliser 7 à 10 logements notamment via une réhabilitation du bâti existant ;

Considérant que ce projet répond également aux besoins en logements sociaux sur la commune en raison des faibles revenus des habitants les rendant éligibles au logement social ;

Considérant que la convention opérationnelle signée entre la commune de Belpesch et l'EPF d'Occitanie prévoit l'acquisition de divers fonciers permettant ainsi de redynamiser le centre ancien et diversifier la production de logement ;

Considérant que le bien objet de la préemption présente un potentiel de réhabilitation en plusieurs logements et la possibilité d'extension permettant ainsi de densifier en limitant la consommation d'espace conformément à la législation en vigueur ;

Considérant que ce bien, vacant et dégradé, se situe à proximité immédiate du cœur de village et qu'il bénéficie en conséquence, de l'accès direct à toutes les aménités de la commune ;

Considérant que les parcelles cadastrées AY 349, 790 et 789 font 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 construction d'une dizaine de logements sociaux ;

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 des parcelles cadastrées AY 349, 790 et la moitié indivise de la parcelle AY 789 sises 3 Rue du Calvaire.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 100 000 € (CENT 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 BOUAT, notaire à CASTELNAU LE LEZ, 26 rue du Prado, 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. Elle peut

DÉCISION 2025/75

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

17 JUIL. 2025

Pour la Directrice générale,
et par délégation,

La Directrice foncière EST
de l'EPF d'Occitanie.

Lolita MELENDEZ-DIAZ

