

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AC n° 76 de la commune de Saint-Martory (31360) 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 s

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 le Schéma de cohérence territoriale approuvée par délibération du comité syndical du PETER Pays Comminges Pyrénées en date du 4 juillet 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Martory en date du 10 mars 2008, dont la dernière révision est en date du 31 juillet 2013 et la dernière modification date du 9 septembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, par délibération du 11 octobre 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Martory du 3 mars 2025 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 Saint-Martory, reçue en préfecture de Haute-Garonne le 19 mai 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 6 mars 2025 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Saint-Martory et la Communauté de communes Cagire Garonne Salat, approuvée par le préfet de Région le 6 mars 2025 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Saint-Martory le 22 avril 2025, par laquelle maître Ugo BARRERE, notaire, Office notarial Guzzonato-Chauvin-Barrere sis 65 Rue Gaston Doumergue à TOURNEFEUILLE 31170, agissant au nom et pour le compte de
a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder

DÉCISION 2025/82

sous forme de vente amiable au prix de DIX HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (18 650 €), la parcelle cadastrée section AC n°76 sise 110 rue du centre à Saint-Martory d'une contenance de 45 m² ;

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 courrier signifié par voie d'huissier au propriétaire et son mandataire le 12 juin 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la transmission des documents par le notaire mandataire en réponse à la demande de communication des documents, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie le 12 juin 2025 ;

Vu le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien 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 ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-31503-38625 en date du 24 juin 2025 ;

Considérant qu'afin de favoriser la revitalisation des centres, le Projet d'aménagement et de développement (PADD) du SCOT PETR Pays Comminges Pyrénées a pour ambition de remobiliser et de rénover l'habitat ancien, vacant notamment, par la réduction du taux de logement vacant et la remobilisation et la rénovation de l'habitat ancien vacant ;

Considérant que dans ce contexte, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT précité précise que les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à réduire raisonnablement le nombre de logements vacants par la remobilisation de 580 logements vacants en proposant notamment, la réduction minimum du nombre de logements vacants recensés en 2015 de 11% pour les pôles structurants de bassin de vie (soit environ 445 logements) et qu'il identifie Saint-Martory comme faisant partie des 10 « Pôles structurants de bassin de vie du Pays du Comminges Pyrénées ;

Considérant l'objectif du PADD du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Martory de diversification de la population par l'accueil de nouveaux habitants sur la commune. Ces nouveaux habitants supplémentaires seraient répartis à 35% dans du bâti vacant réhabilité (essentiellement en centre ancien), soit environ 50 logements à reconquérir. Dans ce contexte, la commune envisage de réinvestir son centre ancien en favorisant la réhabilitation et la remise sur le marché du parc immobilier vacant, en particulier pour la création de logements locatifs, afin notamment de poursuivre la logique de mixité sociale ;

Considérant que le contrat bourg-centre 2020-2023 de Saint-Martory signé le 11 février 2021, met en évidence la vacance des logements situés dans le centre bourg en raison de l'ancienneté du parc de logement, et fait de la réhabilitation des logements, notamment dans la rue du centre, un enjeu fondamental afin de ne pas entraîner la vétusté du parc et ainsi préserver la valeur patrimoniale du centre. Également, ce contrat bourg-centre précise certains enjeux pour la commune, notamment la lutte contre le logement insalubre par la sécurisation ou la destruction des bâtiments dégradés, l'adaptation des logements au besoin de la population, notamment en matière de taille des logements et de vieillissement de la population et l'accueil des nouvelles populations prioritairement en centre-bourg.

Considérant que la convention « Petite ville de Demain » valant ORT en date du 25 mai 2023 relate une problématique importante de vacance de logements qui se répercute sur l'état du bâti faisant l'objet de la fiche action 1.2.3 en prévoyant notamment d'améliorer l'habitat en centre-bourg ce qui permettra la revitalisation des centralités et la revalorisation du patrimoine bâti du territoire ;

Considérant que le cadrage et diagnostic étude logements vacants avec l'ADIL du 14 septembre 2022 met en évidence la vacance de logements sur la commune de Saint-Martory, notamment sur la rue du Centre ; que cette étude identifie le bien objet de la DIA comme appartement vacant depuis plus de 2 ans.

Considérant que ce cadrage et diagnostic prévoit comme objectif la lutte contre la vacance afin de rendre le centre-bourg plus attractif et limiter la poche d'habitat dégradé.

Considérant que l'étude en date du 10 octobre 2024, réalisé par l'atelier de L'Ourcq, bureau d'architecte, urbanisme et paysage identifie les enjeux du territoire en matière de résorption de l'habitat dégradé ; que cette étude met en évidence la présence de certains îlots anciens dégradés inhabitables rue du centre ; que la parcelle objet de la DIA figure parmi ceux-ci. Cette dernière est mitoyenne aux parcelles cadastrées AC n°75 et AC n°74, avec lesquelles elles constituent une vacance regroupée.

Considérant que l'étude précitée identifie précisément l'îlot comprenant l'immeuble objet de la DIA comme un îlot dégradé et prévoit un scénario d'aménagement de cet îlot dit « l'îlot ouest », en vue de créer 4 logement neufs avec jardinets en terrasse et un parking aménagé ;

Considérant que le préambule de la convention opérationnelle prévoit que la commune souhaite opérer la requalification de l'îlot rue du centre et que l'EPF d'Occitanie l'accompagne notamment dans la maîtrise foncière de minimum deux parcelles (AC n°75 et AC n°76), aujourd'hui à l'abandon et qui font l'objet de dureté foncière ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AC n° 76 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 d'aménagement permettant la restructuration de l'îlot rue du centre et la réhabilitation de l'immeuble préempté afin de créer des logements dont au moins 25% 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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à la valeur vénale des biens présentant un état de délabrement similaire, 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 AC n° 76 sise 110 rue du centre à SAINT-MARTORY 31360

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à SIX MILLE EUROS (6 000,00€)

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 ;
- Au vendeur ;
- A l'acquéreur évincé.

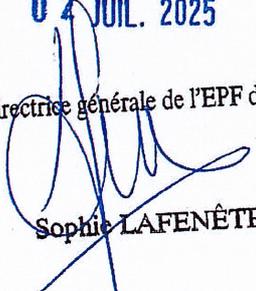
Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région

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. 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

02 JUL. 2025

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

