

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée CA 395 de la commune de Trèbes 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 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 son absence, à son adjoint ;

Vu la décision N°2026/10 en date du 27 janvier 2026 portant délégation de signature de la Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie au profit de son Directeur Général Adjoint Monsieur Damien TEICHNER ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération de Carcassonne approuvé par délibération du 20 décembre 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de TREBES en date du 25 juillet 2008, modifié par délibérations du 29/11/2011, 11/12/2014, 20/12/2018, 23/05/2019, 16/06/2021 et 20/06/2023 sans modifier les caractéristiques des zones U et AU du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable en date du 25 juillet 2008 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de TREBES du 25 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 dans la limite de 300 000€ selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la convention opérationnelle signée le 20 décembre 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de TREBES et l'Agglomération de Carcassonne, approuvée par le préfet de Région le 21 décembre 2021 ;

Vu le plan d'action définitif proposé par le cabinet Urbanis à la commune en juin 2024, dans le cadre de l'étude de faisabilité et de programmation du projet de renouvellement urbain du centre ancien, identifiant ce bien comme nécessitant une réhabilitation complète ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de TREBES le 17 novembre 2025, par laquelle maître Alicia KALAKUN, notaire au sein de l'Office Notarial SAINTE-CLUQUE Cécile sis 87 Boulevard Barbès à Carcassonne, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable indissociable au prix global de 66 700€ (SOIXANTE SIX MILLE SEPT CENT EUROS), deux parcelles contigües dont la parcelle objet de la présente DIA étant cédée au prix de 50 163 € (CINQUANTE MILLE CENT SOIXANTE TROIS EUROS) avec une commission d'agence commune aux deux DIA de 6 700 € TTC (SIX MILLE SEPT CENT EUROS TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée CA 395 sise 1 Place du Plo à TREBES d'une contenance de 91 m² ;

Vu l'indication du caractère indissociable de la vente de la parcelle CA 395 et de la vente de la parcelle CA 394, celle-ci a fait l'objet d'une autre DIA ;

Vu la décision du maire de la commune de TREBES du 08 décembre 2025, reçue en préfecture de Carcassonne le 09 décembre 2025, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la demande de visite 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 les 08, 09 et 12 janvier 2026, 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 27 janvier 2026, 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 de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-11397-91617 et 91619 en date du 5 février 2026 ;

Vu le rapport de diagnostic technique du bâtiment en date du 19 février 2026, réalisé par Bureau Véritas ;

Considérant que le SCoT de Carcassonne Agglo, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fait état d'une croissance démographique de 20 000 à 25 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, devant être accompagnée par un développement équilibré sur le plan résidentiel tout en garantissant un cadre de vie préservé ;

Considérant que le SCoT de Carcassonne Agglo, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) encourage la revitalisation des centres bourgs et particulièrement la mise en œuvre d'études de faisabilité en vue de lutter contre la dégradation des logements et l'apparition des logements insalubres, en accompagnant la réhabilitation du parc privé ;

Considérant que la commune de Trèbes s'est engagée depuis 2015 dans la redynamisation de son centre ancien par le lancement de la première tranche de travaux du projet d'aménagement urbain « un cœur pour Trèbes » développant une politique d'acquisitions de bâtiments vacants ou dégradés situés en centre-ville en vue de les réhabiliter pour réaliser du logement et pour favoriser la réimplantation de commerces et de services de proximité ;

Considérant l'adhésion de Trèbes au programme Petite Ville de Demain en 2021, en vue notamment de revaloriser son patrimoine immobilier et développer une offre d'habitat adaptée et attractive ;

Considérant que la commune de Trèbes a confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement d'une convention pré-opérationnelle en 2016, une mission d'anticipation et de veille foncière, permettant l'acquisition de plusieurs parcelles en centre-ville, dans l'objectif de requalifier le bâti et développer une offre de logement qualitative ;

Considérant que, afin de poursuivre son action, la commune de Trèbes a confié à l'EPF d'Occitanie en 2021, sur le fondement de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « centre ancien » permettant de réaliser des opérations d'aménagement ;

Considérant que le PADD du PLU de la commune de Trèbes expose la nécessité de reconquérir le centre ancien notamment par la restructuration et la valorisation des logements vacants et par la réhabilitation des logements pour les adapter aux besoins actuels des populations et qu'il incite notamment à réimplanter des commerces en centre-ville pour le redynamiser et donner une raison supplémentaire aux habitants de le réinvestir ;

Considérant que l'étude de faisabilité menée par Urbanis :

- Souligne notamment l'enjeu de « requalifier le bâti et développer une offre de logements qualitative, adaptée à la demande », mettant en évidence le besoin de requalification du parc ancien ;
- Préconise de limiter la prolifération de logements locatifs sociaux de mauvaise qualité et de lutter contre l'habitat indigne à travers le repérage et le traitement, y compris par voie coercitive, des situations d'indignité et d'insalubrité ;

Considérant que l'étude d'Urbanis fait état d'une forte dégradation sur cet îlot (dénommé îlot Voltaire) et notamment sur le bien objet de la présente DIA et la parcelle CA 395 vendue indissociablement ;

Considérant que la parcelle cadastrée CA n°395 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 réhabilitation des logements du centre-ville et de création de logements locatifs sociaux ;

Considérant que, par décision en date du 31 décembre 2024, l'EPF d'Occitanie a préempté aux prix et conditions fixés dans la DIA, la parcelle cadastrée section CA n° 393, d'une contenance de 93 m², mitoyenne de la parcelle CA n°395 ci-dessus mentionnée, ce qui constituera l'assiette foncière permettant la réalisation du projet d'aménagement prévu en centre ancien pour reconstituer une offre de logement et de commerces adaptée ;

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 diagnostic technique structure réalisé à la demande de l'EPF d'Occitanie fait état de désordres dans la structure du bien, nécessitant de lourds travaux de réhabilitation notamment suite à des ouvertures créées ;

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

DÉCISION 2026/29

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 CA numéro 395 sise 1 Place du Plo sur la commune de Trèbes.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à VINGT SEPT MILLE EUROS € (27 000€).

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 LASCOMBES, notaire, situé au 29 Rue Foch à Montpellier, 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 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 **24 FEV. 2026**


Pour la Directrice générale,
et par délégation,

