

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AM n°133 sise 22 Avenue Jean Jaurès sur la commune de Toulouges (66) 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 de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-8 et L.302-9-1 ;

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 ;

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 (SCoT) de la Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013, modifié le 7 juillet 2016 et vu le SCOT révisé approuvé le 2 juillet 2024, son document d'orientations et d'objectifs (DOO) et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Vu le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 dans sa troisième modification, approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Toulouges, en date du 22 mars 2021 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements (PLUi-D) approuvé par délibération du conseil de Communauté de la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole, en date du 24 février 2026 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015253-0001 en date du 10 septembre 2015 portant extension des compétences, notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire et PLU, ainsi qu'actualisation des statuts de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération et l'arrêté préfectoral n° 2018144-0001 du 24 mai 2018 portant actualisation des statuts de la Communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté de la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole en date du 24 février 2026 instaurant le droit de préemption urbain ;

Vu l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM/SVHC/2023 362 0006 du 28 décembre 2023 portant constat de carence à l'issue de la période triennale 2020-2022, conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Toulouges ;

Vu la convention foncière « Arrêté de carence 2020-2022 » Axe I – Opérations d'aménagement n° 0831P02022, signée le 13 septembre 2022 entre le représentant de l'État dans le département des Pyrénées-Orientales, la commune de Toulouges, la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole et l'EPF d'Occitanie, et approuvée par le préfet de Région en date du 16 septembre 2022 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Toulouges le 18 mai 2026 par laquelle maître [redacted] / . notaire [redacted] n, agissant au nom et pour le compte de la [redacted], a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de cinquante-neuf mille cinq cents euros (59 500 €), la parcelle cadastrée section AM n°133, sise 22 avenue Jean Jaurès à Toulouges, d'une contenance cadastrale de 108 m² ;

Vu l'arrêté du préfet du département des Pyrénées-Orientales n° DDTM/SVHC/2024 185 0001 du 4 juillet 2024 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur le périmètre de la commune de Toulouges tel qu'annexé à la convention visée ci-dessus, conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le courrier de la commune de TOULOUGES en date du 21 mai 2026 dans lequel le Maire développe le projet envisagé sur la parcelle AM n°133 ;

Vu la délibération n° 2026/07/05 en date du 16 juillet 2026 par laquelle le conseil municipal de la ville de Toulouges approuve ledit projet ;

Vu la demande unique de communication des documents et de visite du bien, 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 propriétaire le 2 juillet 2026 et par le notaire le 1^{er} juillet 2026, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite par le propriétaire en date du 7 juillet 2026 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 7 juillet 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°2026-66213-34570 du 8 juillet 2026 ;

Vu l'expertise de l'agence immobilière FONCIA en mars 2026 ;

Considérant qu'en application de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Toulouges pour la période triennale 2020-2022 était de 164 logements ;

Considérant qu'en application du même article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Toulouges pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en Prêt Locatif Social (PLS) ou assimilés, et 30 % au moins en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou assimilés ;

Considérant que le DOO du SCOT prévoit la production de 34 500 logements sur son territoire d'application et fixe un objectif global de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS), dans les communes de plus de 3 500 habitants ;

Considérant que le PADD du PLUI-D prévoit la reconquête des logements vacants, levier incontournable pour revitaliser les centres et limiter l'étalement urbain ;

Considérant que le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 46 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 28.05% ;

Considérant que le bilan triennal 2020-2022 fait état de 28.57% de PLAI ou assimilés et de 2.38% de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

Considérant la non atteinte des objectifs triennaux de la commune de Toulouges pour la période 2020-2022 ;

Considérant qu'en application de la convention de carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Toulouges en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions comprenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de Toulouges de réaliser les objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation et, notamment en cas de carence, d'atteindre les objectifs de production en matière de création de logements locatifs sociaux tels que définis pour les périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025, le cas échéant ;

Considérant que pour réaliser cette mission, le préfet du département des Pyrénées-Orientales, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Toulouges, sur des biens ou droits énumérés aux 1° et 4° de l'article L.213-1 du code de l'urbanisme, affecté au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, a délégué ledit droit à l'Établissement public foncier d'Occitanie sur le périmètre de la convention de carence susvisée ;

Considérant que la parcelle cadastrée AM n°133 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie ;

Considérant que la commune a identifié, sur la parcelle cadastrée section AM n°133, objet de la DIA, la possibilité de réaliser une opération d'acquisition-amélioration destinée à créer un logement locatif social à l'étage ainsi qu'un local associatif en rez-de-chaussée, elle a manifesté son intérêt par courrier du 21 mai 2026, confirmé par une délibération du conseil municipal en date du 16 juillet 2026 ;

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 bien est dans un état de dégradation très important et nécessite des travaux de sécurisation à très court terme estimés à hauteur de 83 000 € environ ;

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 ;

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 AM n°133 sise 22 avenue Jean Jaurès à Toulouges (66).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à TRENTE CINQ MILLE EUROS € (35 000€).

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 ;
- 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 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 27 JUIL. 2026

La directrice

Sophie LAPELLE

