

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées B 60p, 63p et 64p de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe (81) 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 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 et enfin 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 convention pré-opérationnelle signée le 4 août 2026 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Saint-Sulpice-La-Pointe et la CC Tarn-Agout, approuvée par le préfet de Région le 4 août 2026 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Sulpice-La-Pointe en date du 19 juin 2012, révisé par délibération du 17 décembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune en date du 19 juin 2012 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 Saint-Sulpice-La-Pointe du 19 mai 2026 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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Saint-Sulpice-La-Pointe le 16 juin 2026, par laquelle maître Thibault POTENTIER, notaire associé, SCP de notaires Stéphane PELFRENE et Thibault POTENTIER sise 26 Rue du Maréchal Foch 27400 LOUVIERS, 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 120 000 € (cent vingt mille euros) comprenant une commission d'agence de 10 000 € TTC (dix mille euros TTC) à la charge du vendeur, les parcelles cadastrées B 60p, 63p et 64p soit les lots C1 et D1 sises 3 Rue Charles Pontnau 81370 Saint-Sulpice-La-Pointe d'une contenance totale de 284 m² ;

Vu la décision du maire de la commune de Saint-Sulpice-La-Pointe en date du 24 août 2026, reçue en préfecture du Tarn le 26 août 2026, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la demande de visite et de documents adressée par la commune 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 11 et 10 août 2026 suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'absence de réponse du propriétaire dans les conditions prévues aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme dans le délai de 8 jours de la demande de visite demande de visite, et vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 20 août 2026, date de la visite néanmoins réalisée ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande de communication des documents, réceptionné par la ville de Saint Sulpice, le 18 août 2026 et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vaurais approuvé le 12 décembre 2016, identifie la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe comme pôle urbain central du territoire (avec la commune de Lavaur), notamment en raison de ses infrastructures routières et ferrées, et que ces pôles structurants ont vocation à accueillir la majorité de la population ;

Considérant que le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT impose de favoriser le renouvellement / réinvestissement urbain pour la production de logements et spécifiquement que les pôles urbains de Lavaur et de Saint-Sulpice-la-Pointe accueillent au moins 20% de leurs nouveaux logements en réinvestissement urbain ;

Considérant que l'orientation n°2 du projet de Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Tarn Agout, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 25 février 2020 porte sur la diversification de l'offre de logements avec la production de locatif abordable qu'il s'agira de territorialiser avec une priorité dans les polarités de Lavaur et Saint Sulpice, aux Pôles relais et la mobilisation des ressources du parc existant ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU de la commune énonce, en deuxième axe, l'objectif d'anticiper la mutation de l'espace urbain afin de modérer la consommation d'espace et de renforcer l'urbanité de la ville ;

Considérant que ce même document insiste en axe trois sur la nécessité de compléter l'offre locative au sein du parc communal et le manque de logements de petites tailles à proximité des services ;

Considérant que l'orientation deux du PADD axe comme priorité : « ...la recherche d'une intensification urbaine des secteurs à proximité du centre et hautement desservis par les réseaux de transports en commun notamment autour de la Gare, offrant une multimodalité aux habitants.... »

Considérant que l'axe trois du PADD met en exergue l'objectif : d'assurer la mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat permettant le parcours résidentiel des Saint Sulpiciens et l'accueil des nouveaux habitants....avec la volonté de développer l'offre sociale sur la commune et, à dessein, s'inscrire dans les perspectives de production de logements sociaux et aidés définie

par le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes du Tarn et Agout ;

Considérant que les biens précités, sont situés au cœur de la Bastide de Saint-Sulpice-la-Pointe, dans le centre-ancien, et à moins de 500 m de la Gare, entre l'hôtel de ville, l'église et le château, entre le cours d'eau l'Agout et le reste de la ville ;

Considérant que les parcelles susmentionnées, d'une superficie totale de 284 m², dont l'emprise bâtie, composée de deux dépendances en rez-de-chaussée, représentant environ 30% de l'emprise parcellaire totale, constitue un gisement foncier stratégique afin de redensifier la bastide, conformément à la morphologie urbaine historique (maisons à étage avec combles) ;

Considérant que, au regard des caractéristiques précitées, le tènement foncier peut être qualifié de « dents creuses » telles que visées par la convention foncière précitée et permettent la réalisation de l'opération justifiant la préemption ;

Considérant que la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe a été retenue dans le programme « Petite Villes de Demain » dont la convention d'adhésion a été signée entre l'Etat, la Région, le Département et la Communauté de communes de Tarn et Agout le 11 Juin 2021 ;

Considérant que le programme d'actions PVD 2023-2026, à travers notamment l'orientation n° 4 identifie expressément la volonté stratégique de la commune de revitaliser le centre-ville et notamment « Réhabiliter le parc de logements existants et engager des opérations de diversification » ;

Considérant que le préambule de la convention d'anticipation foncière « Bastide et Faubourgs » indique que la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe a la volonté de traiter les phénomènes de vacance et de dégradation du bâti ancien, essentiellement situés dans la bastide, avec comme cibles principales les parcelles dont la densification est possible ;

Considérant que la convention opérationnelle avec l'EPFO oblige la production de 25 % de logements sociaux minimum ;

Considérant que les parcelles cadastrées B 60p-63p-64p font parties du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement, à dominante logements, avec un minimum de 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 ;

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 B 60p-63p-64p, soit les lots C1 et D1, sises 3 Rue Charles Pontnau 81370 Saint-Sulpice-La-Pointe

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 120 000 € (cent vingt 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 Thibault POTENTIER, notaire associé, SCP de notaires Stéphane PELFRENE et Thibault POTENTIER sise 26 Rue du Maréchal Foch 27400 LOUVIERS 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 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

16 SEP. 2026

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE