COURRIER ARRIVÉE
14 OCT. 2026
S.G.A.R.

DÉCISION 2026/109

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AT n°64 sise Chemin de Las Palabas 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 L302-9-1 ;

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,
- par le décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie,
- par le décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre,
- par le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 relatif à l'évolution de ses modalités de fonctionnement,
- puis par le décret n° 2026-716 du 30 juillet 2026 modifiant son périmètre et la composition de son conseil d'administration ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2017 portant nomination de Madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie, mandat renouvelé par l'arrêté ministériel du 10 mars 2022 publié au JORF du 13 mars 2022.

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 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 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, et notamment son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Toulouges - OAP secteur Les 4 parcs » (p. 138-139) ;

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

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
14 OCT. 2026
S.G.A.R.

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 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 la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Toulouges le 29 juillet 2026 par laquelle Maître [redacted], notaire à Perpignan, agissant au nom et pour le compte de Madame [redacted] a informé la commune de l'intention de sa mandante, de céder sous forme de vente amiable au prix de deux-cent-mille euros (200.000,00 €), la parcelle non bâtie cadastrée section AT n°64, sise Chemin de Las Palabas, Lieu-dit « Les Palaves », à Toulouges, d'une contenance cadastrale de 2475 m² ;

Vu la saisine de la commune de Toulouges en date du 04 août 2026 sollicitant l'intervention de l'EPF d'Occitanie pour procéder à la préemption de la parcelle cadastrée section AT n° 64 ;

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 lettre recommandée avec accusé de réception reçue par le notaire le 09 septembre 2026, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 9 septembre 2026 ;

Vu l'acceptation de la visite par le propriétaire en date du 10 septembre 2026 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 22 septembre 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 62698 en date du 23 septembre 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 ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
14 OCT. 2026
S.G.A.R.

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 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 le 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 section AT n° 64 est située au sein de la zone 1AUH-2 du PLUi-D de Perpignan Méditerranée Métropole et est directement incluse dans le périmètre opérationnel de l'OAP sectorielle « Toulouges - OAP secteur Les 4 parcs » ;

Considérant que la commune de Toulouges a formellement sollicité l'EPF d'Occitanie par courrier du 04 août 2026 afin de procéder à l'acquisition de la parcelle AT n° 64, soulignant son rôle stratégique au sein de l'OAP pour concrétiser la production d'un programme d'habitat mixte intégrant une part déterminante de logements locatifs sociaux nécessaires au respect des objectifs de mixité sociale ;

Considérant que cette OAP prescrit la réalisation obligatoire d'une « opération d'ensemble unique à vocation principale d'habitat » prévoyant la création de 180 à 250 logements (densité de 35 logements/hectare, répartis en 55 % de collectifs et 45 % d'individuels) ;

Considérant que la parcelle concernée, d'une superficie d'environ 2 475 m², présente un potentiel théorique d'environ 9 logements au regard de la densité prescrite par l'OAP, sous réserve des contraintes d'aménagement, des règles d'urbanisme applicables et des modalités de réalisation de l'opération d'ensemble ;

Considérant que la parcelle cadastrée AT n°64 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
14 OCT. 2026
S.G.A.R.

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 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 AT n°64 sise Chemin de Las Palabas, Lieu-dit « Les Palaves » sur la commune de Toulouges (66).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à cent vingt-trois mille sept cent cinquante euros (123 750 €).

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 14 OCT. 2026

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2