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

DÉCISION 2026/114

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AK n°201 sur la commune de Narbonne 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 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,
- 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 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 décision n° 2026/115 du 22 octobre 2026 portant délégation de signature de la Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie à Madame Nolwenn Manesse, secrétaire générale, pour la période du 26 au 27 octobre 2026 inclus ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Narbonnaise, approuvé par délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération Le Grand Narbonne, en date du 23 juillet 2020, révisé par délibération du 28 janvier 2021, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée et d'une modification de droit commun, respectivement en date des 10 février 2022 et 5 février 2025 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Narbonne, approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne le 04 juillet 2017, dont la révision a été prescrite par délibération en date du 28 juin 2021 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Narbonne en date du 17 juillet 2006, révisé par délibération du 12 juin 2025 et modifié par délibération du 3 avril 2026, ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, modifiée par délibération du 12 juin 2025 ;

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

DÉCISION 2026/114

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 15 octobre 2026 entre l'EPF d'Occitanie et la Communauté d'agglomération le Grand Narbonne et la commune de Narbonne, approuvée par le préfet de Région le même jour ;

Vu l'étude de capacité réalisée par le bailleur social ALOGEA ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Narbonne le 19 juillet 2026, par laquelle maître , notaire associé, SCP de notaires , agissant au nom et pour le compte de a informé la commune de Narbonne de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 250 000 € (deux cent cinquante mille euros), la parcelle bâtie cadastrée section AK n°201 sise rue de Normandie sur la commune de Narbonne, d'une contenance cadastrale de 2 470 m² et du mobilier à hauteur de 1 693,90 € (mille six cent quatre-vingt-treize euros et quatre-vingt-dix centimes TTC) ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Narbonne en date du 17 septembre 2026 et transmise en préfecture en date du 23 septembre 2026 portant délégation ponctuelle du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la demande unique de communication des documents et de visite du bien adressée par la commune de Narbonne 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 le 18 septembre 2026 par le vendeur et le notaire mandataire, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de visite par le propriétaire en date du 21 septembre 2026 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 29 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 le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par la mairie de Narbonne le 30 septembre 2026 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2026-11262-66698 en date du 09 octobre 2026 ;

Considérant que le diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Narbonnaise relève une décélération historique du rythme de construction, passé d'une moyenne annuelle de 4,7 % dans les années 1980 à 1,2 % en moyenne par an entre 2009 et 2014, rendant indispensable la mobilisation active du foncier stratégique au sein de l'enveloppe urbaine narbonnaise pour soutenir l'accueil de nouvelles populations sans étalement urbain ;

Considérant que le territoire fait face à une nette sous-représentation du logement social – celui-ci ne représentant que 6 % du parc total de logements –, rendant prioritaire l'accroissement et la diversification de l'offre locative sociale et en accession abordable pour répondre aux besoins spécifiques de la centralité urbaine de Narbonne ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT préconise la remobilisation du parc existant, la résorption de la vacance et la réhabilitation des centralités et des centres anciens (notamment via la démarche portée par le Grand Narbonne)

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

pour proposer une offre de logements en cœur de ville, à proximité immédiate des services et équipements, et lutter contre la paupérisation du tissu constitué ;

Considérant que le DOO du SCoT fixe à l'horizon 2040 des objectifs précis pour la commune de Narbonne, prévoyant une croissance démographique soutenue d'environ 1 % par an en moyenne, un besoin global estimé à 9 000 logements, un taux de logements sociaux fixé à 25 %, et l'obligation de réaliser ou mobiliser au moins 50 % des logements au sein de l'enveloppe urbaine, soit environ 4 500 logements, justifiant pleinement l'affectation de la parcelle cadastrée section AK n° 201 à une opération de renouvellement urbain économe en foncier.

Considérant que le Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoit la production de 2 520 logements sur la commune de Narbonne sur la période, soit une moyenne de 420 logements par an – dont un minimum de 504 logements locatifs sociaux –, en mobilisant prioritairement le parc existant, les dents creuses et les opérations de renouvellement urbain ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Narbonne ambitionne de valoriser le cœur historique et les faubourgs par des opérations de renouvellement urbain respectueuses du patrimoine et dans un objectif affirmé de mixité sociale ;

Considérant que le PLU prévoit un développement urbain fondé sur la mobilisation de l'enveloppe urbaine existante, fixant un objectif de 3 860 logements sur la période 2024-2034, dont 50 % à réaliser au sein des tissus déjà urbanisés, tout en devant maintenir un taux de logements locatifs sociaux de 25 % conformément à la loi SRU ;

Considérant que le PLU de Narbonne met en évidence de profondes mutations sociodémographiques (hausse de +25,6 % des ménages d'une personne, progression des familles monoparentales de 11,3 % à 12,2 % et augmentation de +11,2 % des résidences principales pour un parc de 38 896 logements), rendant indispensable la production de logements adaptés à ces nouvelles structures familiales.

Considérant que la taille, la configuration et la localisation de la parcelle cadastrée section AK n° 201 s'inscrivent pleinement dans ces objectifs d'optimisation de l'enveloppe urbaine et se prêtent particulièrement à la réalisation d'une opération d'aménagement mixte associant accession sociale et locatif social ;

Considérant que cette parcelle est comprise dans le secteur d'intervention de l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie au titre de la convention spécifique conclue avec la collectivité, et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements sociaux et d'habitat diversifié ;

Considérant que le bailleur social ALOGEA a mené une étude de faisabilité sur la parcelle bâtie cadastrée section AK n° 201, dont les conclusions établissent la faisabilité d'une opération mixte d'environ 16 logements, comprenant 10 logements individuels et 6 logements intermédiaires en locatif social et accession sociale ;

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 ;

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

DÉCISION 2026/114

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 bâtie cadastrée section AK n°201 sise rue de Normandie sur la commune de Narbonne.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 250 000 € (deux cent cinquante mille euros) tel que prévu dans la DIA.

Article 3 : D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de de 1 693,90 € (mille six cent quatre-vingt-treize euros et quatre-vingt-dix centimes TTC) tel que stipulé au sein de la DIA, ces derniers étant, de par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés.
L'acquisition de l'immeuble et de ses biens mobiliers sera constatée aux termes d'un seul et même acte de vente.

Article 4 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 5 : De notifier la présente décision :
- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 6 : De confier à l'étude de Maître Rapinat, Giratoire de la Liberté, Narbonne, la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 7 : 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 26 OCT. 2026

Pour la Directrice générale,
et par délégation,

La Secrétaire Générale

Nolwenn MANESSE

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

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