

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les lots de copropriété n°3 et n°7 compris dans l'ensemble immobilier sis 16 rue d'Andorre à Pinsaguel et cadastré AE n°26 et 29 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 ;

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 Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°7 du 23 février 2011 et dont la révision a été approuvée par délibération n°39-2019 du Conseil Municipal de la Commune de Pinsaguel en date du 9 juillet 2019 et modification n°1 approuvée le 28 juin 2024 ;

Vu la délibération n°40-2019 en date du 9 juillet 2019 instituant le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Pinsaguel du 23 juin 2022 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 décision n°09-2025 du Maire de Pinsaguel en date du 24 septembre 2025 et transmise en préfecture le 26 septembre 2025, portant délégation du droit de préemption à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la convention opérationnelle n°0374HG 2018 pour une durée de 5 ans signée le 30 avril 2018 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Pinsaguel et la Communauté d'agglomération du Muretain ; transmise à la même date au service général des affaires régionales de la Préfecture de la Région Occitanie et son avenant signé le 24 octobre 2020 permettant une intensification et un ciblage des opérations foncières, allongeant la durée de la convention de 5 à 8 ans et augmentant son budget prévisionnel ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 10 septembre 2025 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Pinsaguel et la Communauté d'agglomération du Muretain ; transmise au service général des affaires régionales de la Préfecture de la Région Occitanie en date du 11 septembre 2025 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Pinsaguel le 7 juillet 2025, par laquelle maître Michèle SELLEM, notaire sis 30 boulevard Maréchal Leclerc à Toulouse, agissant au nom et pour le compte de [REDACTED], a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 103 000 € (cent trois mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 7210 € TTC (sept mille deux cent dix euros TTC) à la charge de l'acquéreur, les lots de copropriété n°3 compris dans les immeubles A et B et n°7 compris dans le bâtiment C de l'ensemble immobilier sis 16 rue d'Andorre à Pinsaguel et cadastré AE n°26 et 29 et du mobilier à hauteur de 2160 € (deux mille cent soixante euros) ;

Vu la demande de visite et de documents adressée par la commune de Pinsaguel 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 les propriétaires et leur mandataire les 3 septembre 2025 et 1er septembre 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la transmission des documents par le notaire mandataire en réponse à la demande de communication des documents, réceptionnés par le titulaire du droit de préemption urbain le 2 septembre 2025 ;

Vu l'absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite dans les conditions prévues à l'article R.213-25 du Code de l'Urbanisme et conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code précité constituant un refus tacite de visite ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-31420-64850 en date du 17 septembre 2025 ;

Considérant que le projet urbain inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 9 juillet 2019 envisage de prioriser le renforcement de la centralité de Pinsaguel, en constituant notamment un espace public de lien social, bordé d'équipement commerciaux et services et de logements diversifiés pour de nouveaux modes d'habiter ;

Considérant que pour ce faire, le projet urbain tel qu'inscrit dans le PADD du PLU prévoit :

- De préserver l'activité du centre historique de Pinsaguel en repensant l'offre de locaux commerciaux notamment sur la place de la mairie en vue de renforcer l'attractivité et la compétitivité du centre-bourg de Pinsaguel ;
- De requalifier le bâti potentiellement indigne ou en voie d'abandon pour participer au renouvellement urbain du centre historique, par l'accueil de nouveaux habitants ;
- D'assurer une production de logements diversifiés, principalement en densification et comblement des dents creuses ;

Considérant que le rapport de présentation du PLU précise que l'objectif de densification du centre historique consiste à la fois à maîtriser la densité afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans le tissu urbain existant et à mobiliser le foncier des quartiers d'habitat existants dans un but de renouvellement et de lutte contre l'étalement urbain ;

Considérant qu'une orientation d'aménagement et de programmation « densification » a été mise en place sur le secteur centre historique au Nord où des fonds de parcelles sont densifiables ; ladite

orientation répondant notamment aux objectifs inscrits dans l'axe 1 du PADD qui vise à assurer une production de logements diversifiés, principalement en densification et comblement des dents creuses et à « Consommer un maximum de 8.5 hectares à l'horizon 2028 et 12 hectares d'ici 2035, en priorité dans le tissu existant en fonction de la disponibilité effective et non théorique du potentiel et en extension maîtrisée »;

Considérant que les parcelles cadastrées AE n°264, AE n°267 et AE n°25 situées au sein du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « densification » ont déjà été acquises par l'EPF d'Occitanie en vue de la réalisation des objectifs précités de création de logements diversifiés et de densification ;

Considérant que ce secteur est priorisé depuis plusieurs années par la Commune de Pinsaguel afin d'être mobilisé pour des opérations de densification urbaine comme en témoigne la convention foncière n°0374HG 2018 signée le 30 avril 2018 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Pinsaguel et la Communauté d'agglomération du Muretain. Cette convention a été prorogée et modifiée le 24 août 2020 avec pour objectif d'intensifier ces opérations de renouvellement urbain dans son bourg avec notamment la priorisation de l'îlot bordé par les rues d'Andorre, rue de l'Hôtel de ville et Place du Général Berdoulat. Les enjeux d'aménagement identifiés portaient sur la densification raisonnée des arrières de parcelles, avec la création de logement diversifiés, la requalification et la revalorisation des bâtiments existants sur rue et l'amélioration de la question des circulations, des accès et du stationnement. Etant souligné qu'afin de faire perdurer l'intervention de l'EPF d'Occitanie sur ce périmètre incluant la rue d'Andorre, il a été signé le 10 septembre 2025 une nouvelle convention de 5 ans en vue de l'atteinte des objectifs de restructuration et de densification urbaine précités avec la création d'habitat diversifié ;

Considérant que la densification de ce secteur permettra d'une part de renforcer le poids du centre en lui donnant de l'épaisseur et d'autre part de renouveler l'offre de logement dans le secteur attractif du centre, bénéficiant de la proximité avec les équipements et les commerces ;

Considérant que le centre-ville historique de la commune de Pinsaguel objet de ces ambitions est constitué autour de la place du Général Berdoulat et de l'axe structurant de la rue d'Andorre ;

Considérant que les parcelles AE n°29 et 26, sur laquelle est bâti l'immeuble accueillant les lots de copropriété objets de la présente décision se situent sur la rue d'Andorre, et sont comprises dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « densification » ;

Considérant que la préemption des lots 3 et 7 objets de la présente décision est réalisée concomitamment à la préemption des lots 5 et 8 et des lots 2, 9 et 10 également compris dans l'immeuble cadastré AE 26 dans l'objectif d'atteindre in fine la maîtrise foncière totale du bien ;

Considérant que le fond de la parcelle cadastrée AE26 et la parcelle AE29, non bâtis, seront mobilisés pour une opération de densification et les lots à usage d'habitation pour de l'habitat diversifié, étant précisé que ces emprises sont limitrophes à la parcelle AE25 déjà propriété de l'EPF ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle « îlot Berdoulat-Andorre-Mairie » précitée conclue entre la commune de Pinsaguel, la Communauté d'agglomération du Muretain et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie en date du 11 septembre 2025 a pour objet de confier une mission d'acquisitions foncières à l'EPF d'Occitanie en vue de réaliser des opérations d'aménagement comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que les parcelles cadastrées AE n°26 et 29 sont comprises dans le périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention opérationnelle précitée, et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière, d'une opération de requalification et de densification avec

DÉCISION 2025/121

la construction de logements diversifiés en ce compris des logements locatifs sociaux après remembrement avec d'autres parcelles préalablement acquises notamment dans le cadre de la mission foncière confiée à l'EPF d'Occitanie

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'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 lots de copropriété n°3 et n°7 compris dans l'ensemble immobilier sis 16 rue d'Andorre à Pinsaguel et cadastré AE n°26 et 29.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 100840 € (cent mille huit cent quarante euros) tel que prévu dans la DIA augmenté de 7210 € TTC (sept mille deux cent dix euros TTC) de frais d'agence.

Article 3 : D'acquiescer amiablement les meubles meublants au prix de 2160 € (deux mille cent soixante euros) 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 ;
- Au vendeur ;
- A l'acquéreur évincé

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

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 « Télerecours 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

06 OCT. 2025
La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

