

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées AR78 et 433 pour partie de la commune d'Albi 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, L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-9 ;

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 intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'albigeois en date du 11 février 2020, modifié par délibération du 14 décembre 2022 ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 11 février 2020 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, modifiée par délibération du 14 février 2023 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'albigeois du 9 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs à la présidente, notamment d'exercer, au nom de la communauté d'agglomération, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la communauté d'agglomération 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 de la présidente de l'EPCI de la communauté d'agglomération de l'albigeois, reçue en préfecture d'Albi le 25 novembre 2025 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 19 juillet 2023 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté d'agglomération de l'albigeois et la commune d'Albi, approuvée par le préfet de Région le 25 juillet 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie d'Albi le 2 octobre 2025, par laquelle maître Philippe RUQUET, notaire sis 40 rue de Metz 31000 TOULOUSE, agissant au nom et pour le compte de la SCI DES OLIVIERS, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 1 200 000 € TTC (UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS toutes taxes comprises), les parcelles cadastrées section AR 78 et

433 pour partie sises 7 boulevard Lacombe 81000 ALBI d'une contenance totale d'environ 1046 m² ;

Vu la demande de visite 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, reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire les 1^{er} décembre 2025 et 28 novembre 2025 suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 10 décembre 2025, 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 courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 1^{er} décembre 2025 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-81004-78871 en date du 29 décembre 2025 ;

Considérant que le document d'orientation et d'objectifs du SCoT du Grand Albigeois du 21 décembre 2017 prévoit dans ses prescriptions les éléments suivants :

- L'arrivée de 12 850 nouveaux ménages à horizon 2030 sur le territoire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois ;
- Le développement du parc locatif social et en accession sociale ;
- Le renouvellement et l'intensification urbaine, et notamment le changement d'affectation des friches ;
- Le développement du logement collectif, pour un tiers de la production projetée ;
- L'émergence de nouveaux pôles multimodaux contribuant à structurer le territoire ;
- La priorisation de l'intensification de l'urbanisation aux abords des transports publics existants ou projetés ;

Considérant que le PADD du PLUi du Grand Albigeois du 11 février 2020, modifié le 24 septembre 2024 prévoit :

- D'accroître l'offre nouvelle de logements et mettre en place les moyens et les conditions nécessaires à l'accueil de nouvelles populations, sur la base d'une capacité d'accueil projetée à 95 000 habitants à l'horizon 2030 ;
- De favoriser la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire ;
- De mener des actions de rénovation urbaine en développant des approches d'ensemble intégrant les quartiers environnants et une cohérence sur l'ensemble du territoire ;
- De favoriser l'intermodalité par la mise en place de pôles d'intermodalité, au premier rang desquels figure le secteur de la gare d'Albi-ville ;

Considérant que le PADD du PLUi du Grand Albigeois susvisé précise que la commune d'Albi est une des trois communes de l'intercommunalité assujettie à l'article 55 de la loi SRU pour lesquelles l'objectif de logements sociaux est fixé à 20% des résidences principales ;

Considérant que le PADD du PLUi du Grand Albigeois prévoit que le projet visera à accompagner la reconquête de l'habitat vacant sur l'ensemble du territoire afin de renforcer son parc immobilier et que cette reconquête contribuera à recréer une offre de logements sur des secteurs souvent anciens mais situés à proximités des services et équipements existants ;

Considérant que le PADD du PLUi du Grand Albigeois cible le pôle Gare comme étant un pôle à renforcer ou à requalifier, et précise que le principal pôle à renforcer est le pôle d'échanges multimodal autour de la gare d'Albi, d'ailleurs, le pôle Gare et le projet de pôle d'échange multimodal sont identifiés sur la cartographie visant à « organiser le grand Albigeois de demain » ;

Considérant que le programme d'action du PLH du Grand Albigeois approuvé par délibération du 11 février 2025 met en place les actions suivantes :

- Encourager un renouvellement urbain de qualité en favorisant notamment la production de logement en renouvellement urbain ;
- Poursuivre la mise en œuvre du dispositif Action cœur de ville avec l'objectif de diversifier l'offre d'habitat ;
- Développer le parc social public avec la production a minima de 703 logements locatifs sociaux à horizon 2030 ;

Considérant que l'avenant de projet à la convention Action Cœur de Ville d'Albi du 17 aout 2018 précisait que le pôle d'échange multimodal est un projet urbain et de mobilité autour de la gare d'Albi Ville dans un quartier en pleine évolution, combinant deux volets : un volet déplacement et un volet aménagement urbain, qui constituera un point central qui permettra de mettre en œuvre un projet urbain plus large, avec notamment une requalification des quartiers environnants et leur affirmation en tant que centralités pour le territoire.

Considérant que le protocole d'intentions pour la réalisation du projet d'échanges multimodal de la gare SNCF d'Albi-ville, qui compte plusieurs partenaires, dont l'Etat, la région Occitanie, la communauté d'agglomération de l'Albigeois, et la ville d'Albi, précise que la ville d'Albi souhaite poursuivre le programme de développement urbain amorcé depuis 1996 selon plusieurs axes stratégiques dont un concerne directement le secteur de la gare Albi-ville ;

Considérant que le plan d'action du Plan de déplacement urbain de la communauté d'agglomération de l'Albigeois du 28 septembre 2017 prévoit dans une Action n°1 l'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal à la gare Albi-ville avec les objectifs opérationnels suivants :

- Améliorer les coordinations entre les réseaux de transport régional, interurbain et urbain ;
- Développer les intermodalités entre transports collectifs, vélo et marche ;
- Augmenter la fréquentation du réseau de bus ;
- Requalifier le secteur de la gare Albi-ville ;
- Renforcer la sécurité des piétons et des vélos aux abords de la gare ;

Considérant que l'acte II du programme Action cœur de ville pour la période 2023-2026 signée par la ville d'Albi et la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et dont l'EPF d'Occitanie est signataire, permet aux villes éligibles, de poursuivre la concrétisation des projets de redynamisation de leur centre-ville, et notamment des entrées de villes et quartiers de gare, qui représentent des secteurs stratégiques pour le développement des villes moyennes. Cet objectif se traduit notamment dans l'une des 32 actions prévues par la commune d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois avec l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal à la gare Albi-ville ;

Considérant que la fiche action 204 de la Phase 2 (2023-2026) du dispositif action cœur de ville d'Albi, vise précisément le secteur du quartier gare d'Albi. Ladite fiche action rappelle que la Ville d'Albi et la Communauté d'agglomération de l'Albigeois, dans le cadre de la convention pré-opérationnelle visée plus bas signée avec l'EPF sur le secteur du quartier gare, entendent mettre en œuvre une politique d'optimisation des emprises foncières dans ce secteur et poursuivre les actions de requalification en faveur des projets habitat. La fiche action précise

que les actions à engager doivent permettre de poursuivre les objectifs de diversification des usages et de requalification des espaces ;

Considérant qu'afin de traduire les ambitions de ses documents de planification et du programme Action cœur de ville, la communauté d'agglomération a instauré par délibération du conseil communautaire du 08 avril 2025 un périmètre de prise en considération de projet avec sursis à statuer sur l'ensemble du boulevard Lacombe et plus largement autour de la gare et de l'avenue François Verdier ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle signée entre la commune d'Albi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et l'EPF d'Occitanie précise dans son article 1 que l'EPF d'Occitanie accepte une mission d'acquisitions foncières sur le quartier de la gare Albi-ville pour la réalisation d'une opération d'aménagement de restructuration de ce secteur, conformément aux priorités du volet II du dispositif Action Cœur de ville portant sur la période 2023-2026.

Considérant que ladite convention pré-opérationnelle sur le secteur « quartier de la gare d'Albi-Ville » signée le 19 juillet 2023, précise que la gare d'Albi-ville, située dans le périmètre ORT est un secteur particulièrement stratégique pour le territoire, et permet de mobiliser l'EPF sur ce secteur en vue de poursuivre les actions de requalification en faveur de projets habitats ;

Considérant que le bien objet de la présente décision présente les caractéristiques d'un site à enjeux pour le renouvellement urbain du secteur et répond parfaitement aux objectifs déterminés notamment par la fiche action 204 du programme Action cœur de ville visant la « requalification des espaces » en vue de « projets d'habitat ». L'immeuble préempté étant particulièrement vaste (environ 1046 m²), entièrement vacant depuis le départ de l'ancien exploitant du site et impliquant nécessairement une restructuration lourde en vue d'y conférer une vocation compatible avec les objectifs urbains du quartier gare.

Considérant que le bien objet de la présente DIA est idéalement placé sur la commune d'Albi, en face de la gare Albi-ville, dans un quartier en pleine mutation, et que la transformation de ce foncier permettrait de créer un front bâti plus homogène, pour y accueillir une mixité d'usage souhaitée par la collectivité : logement (dont logement social), commerces, services ou activités en rez-de-chaussée ;

Considérant que les parcelles cadastrées AR78 et 433 pour partie font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération mixte comportant des logements dont 25% de logements sociaux ainsi que des commerces et services en rez-de-chaussée ;

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 des parcelles cadastrées AR78 et 433p sises 7 boulevard Lacombe 81000 ALBI.

DÉCISION 2026/01

Article 2 : De fixer le prix d'acquisition à 832 000 € (HUIT CENT TRENTE DEUX MILLE EUROS) hors taxe sur la valeur ajoutée applicable.

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 : De confier à l'étude de Maître Philippe RUQUET, 40 rue de Metz 31000 TOULOUSE, 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

06 JAN. 2026

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

