

Objet : Exercice du droit de préemption urbain du volume 8 de l'état descriptif de division des biens situés sur les parcelles cadastrées AH n° 1251, 1250 et 296 situées à Castelnaudary 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 décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008 – 670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier (EPF) désormais dénommé EPF d'Occitanie ;

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 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Castelnaudary en date du 24 janvier 2018 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2012 instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au PLU et un droit de préemption urbain renforcé au titre de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Castelnaudary du 24 février 2016 portant délégation de pouvoirs au Maire, et 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 dans la limite de 300 000 euros ;

Vu la convention opérationnelle signée le 8 septembre 2010 par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie et la commune de Castelnaudary, transmise pour approbation au Préfet de région le 16 septembre 2010 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Castelnaudary le 26 mars 2018, par laquelle Maître Bruno DENOIX DE SAINT-MARC, notaire domicilié 22 rue Fondaudège 33000 Bordeaux agissant au nom et pour le compte de la SCI DE LA COTE ROUGE a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT MILLE euros (200 000 euros), le volume 8 de l'état descriptif de division des biens situés sur les parcelles cadastrées AH n° 1251, 1250 et 296 situées place Montmorency d'une contenance totale de 365 m² ;

Vu la décision du maire de la commune de Castelnaudary n° 2018R713 du 4 mai 2018 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie transmise au préfet de l'Aude le 7 mai 2018 et notifiée le même jour au notaire, au propriétaire et à l'acquéreur identifiés dans la DIA ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2018-11076V0567 en date du 14 mai 2018 ;

Considérant que depuis de nombreuses années la commune de Castelnaudary s'est engagée dans une politique d'acquisitions de bâtiments vacants situés en centre-ville en vue de les réhabiliter pour réaliser du logement ;

Considérant que pour y parvenir la commune de Castelnaudary a confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncière, en vue de réaliser du logement dont du logement aidé et l'implantation d'équipement après réhabilitation d'un îlot urbain d'une superficie d'environ 3 800 m² ;

Considérant que dans le cadre de sa mission d'acquisition l'EPF d'Occitanie a acquis l'ensemble des parcelles comprises dans l'îlot à l'exception du volume 8 objets de la présente DIA. L'EPF et la Ville ont procédé dès juillet 2014 à la démolition d'un certain nombre d'immeubles dans la perspective d'un réaménagement global de l'îlot ;

Considérant que fort de cette volonté politique par délibération en date du 11 septembre 2017 la commune a pré-candidaté pour l'appel à projet « Bourg Centres » lancé par la Région Occitanie ;

Considérant que de surcroît dans le PADD du PLU approuvé le 24 janvier 2018 l'un des objectifs est la mise en valeur du patrimoine et notamment l'îlot de la collégiale ;

Considérant que par courriers en date du 7 juin 2016 et du 4 mai 2018, le bailleur social Alogéa, a confirmé son intérêt pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux sur les parcelles visées par la DIA ;

Considérant que le volume 8 de l'état descriptif de division des biens situés sur les parcelles cadastrées AH n° 1251, 1250 et 296 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs 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 les parcelles 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^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain du volume 8 de l'état descriptif de division des biens situés sur les parcelles cadastrées AH n° 1251, 1250 et 296 situées place Montmorency à Castelnaudary d'une contenance totale de 365 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT MILLE euros (200 000 euros) tel que précisé 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 à :

- Maître Bruno DENOIX DE SAINT-MARC
22 rue Fondaudège
33000 Bordeaux

- SCI DE LA COTE ROUGE
12 chemin de la cote rouge
33360 LATRESNE

- Monsieur David NACCACHE et Madame NOTIN Caroline
25 rue Bertrand Andrieu
33800 Bordeaux

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. 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).

A Montpellier, le **22 MAI 2018**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

