

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées AI n°491 et 493 situées à Castelmaurou 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.211-7 et L 213-1 à L 213-8 ;

**Vu** le Code de la Construction et de l'habitation et notamment l'article 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 et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant 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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Castelmaurou en date du 10 février 2011 et modifié le 1<sup>er</sup> décembre 2011 et le 18 octobre 2018 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Castelmaurou n°758-08-107 portant institution du droit de préemption urbain ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département de la Haute Garonne du 4 octobre 2017 portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la Commune de Castelmaurou ;

**Vu** la convention cadre signée le 9 avril 2018 entre l'EPF d'Occitanie et le représentant de l'Etat dans le département de la Haute Garonne, portant définition des principes de délégation du droit de préemption à l'EPF d'Occitanie sur les communes faisant l'objet d'un arrêté portant constat de carence ;

**Vu** la convention opérationnelle tripartite signée le 12 mars 2019 entre le représentant de l'Etat dans le département de la Haute Garonne, la commune de Castelmaurou et l'EPF d'Occitanie, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise en œuvre du droit de préemption sur la commune de Castelmaurou ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département de la Haute Garonne du 7 mai 2019 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Castelmaurou conformément à l'article L.210-1 al 2 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner n° 59 reçue en mairie de Castelmauou le 8 octobre 2019, par laquelle Maître Thierry BOYER, notaire, domicilié à la SCP T. BOYER – S. BELVAL, Avenue Chevaliers Saint-Germain 31380 Montastruc la Conseillère - agissant au nom et pour le compte des Cts VIGUIER, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 €), les parcelles bâties cadastrées AI n° 491 et 493, sises 3 et 5 route d'Albi, sur la commune de Castelmauou d'une contenance cadastrale de 600 m<sup>2</sup> ;

**Vu** les demandes uniques de communication des documents et de demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du code de l'urbanisme, notifiées par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues les 16 et 18 novembre 2019, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** la réception des documents sollicités et l'accord des propriétaires du bien pour la visite le 18 novembre 2019, 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 constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 28 novembre 2019 ;

**Vu** l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques n° Lido 2019-31117V2973 en date du 2 décembre 2019 ;

**Considérant** qu'au terme du bilan triennal 2014-2016, la commune de Castelmauou, présentait un taux de logement social de 6.42 % par rapport au nombre de résidences principales et un taux de réalisation de son objectif de 54.17 % soit 39 logements créés au lieu des 72 logements sociaux prévus, et qu'en conséquence cette dernière a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté préfectoral du 4 octobre 2017 ;

**Considérant** qu'en application de la convention opérationnelle signée le 12 mars 2019 entre l'Etat, l'EPF Occitanie et la commune de Castelmauou, cette dernière a confié à l'EPF d'Occitanie, une mission d'acquisition foncière en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux afin de permettre à la commune de rattraper son retard selon les objectifs définis pour la période triennale 2017/2019 ;

**Considérant** que pour réaliser cette mission, et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, le préfet du département de la Haute Garonne, titulaire, au titre des dispositions de l'article L. 210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Castelmauou, sur les biens bâtis ou non bâtis, affectés 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 le dit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 7 mai 2019 ;

**Considérant** que les biens objet de la DIA, cadastrés AI n°491 et 493 situés en zone UA, font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'ils ont vocation à permettre la réalisation d'environ 10 logements locatifs sociaux ;

**Considérant** par ailleurs que la visite du bien effectuée avec un bailleur social a confirmé l'adéquation des immeubles avec une opération locative sociale, ses caractéristiques et sa localisation permettant la réalisation d'une opération d'acquisition amélioration et de construction neuve ;



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 ;

La Directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

**Article 1<sup>er</sup>** : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles bâties cadastrées section AI n° 491 et 493, sises 3 et 5 route d'Albi, sur la commune de Castelmaurou ;

**Article 2** : D'exercer le droit de préemption urbain aux prix et conditions de la déclaration d'intention d'aliéner à savoir un prix net de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 €) conformément aux dispositions de l'article R. 213-8 b) du code de l'urbanisme

**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 Thierry BOYER (Mandataire)  
SCP T. BOYER – S. BELVAL  
Avenue Chevaliers Saint-Germain  
31380 Montastruc la Conseillère
- Jacqueline SEVERAC (Usufruitière)  
5 Route d'Albi  
31180 Castelmaurou
- Marc VIGUIER (Propriétaire)  
45 ter avenue de la Viste  
31180 Rouffiac-Tolosan
- Jacques VIGUIER (Propriétaire)  
11 chemin du château  
31180 Rouffiac Tolosan

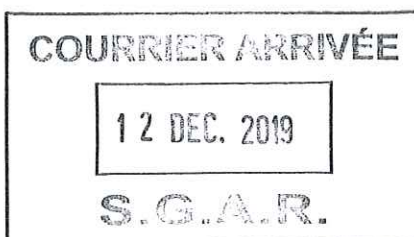
Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5** : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Toulouse, 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

12 DEC. 2019

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

