

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section C n°181, 1 168 et 1 438 de la commune de BUZET-SUR-TARN (31) 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, R.211-1 à R. 211-8 et R.213-1 à R.213-26 ;

**Vu** le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier de 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 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 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 du conseil municipal de la commune de Buzet-sur-Tarn en date du 14 septembre 2012, modifié par délibérations du 20 septembre 2013, 29 mars 2017, 13 avril 2018 et 20 mars 2019 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune en date du 29 novembre 2012, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

**Vu** la convention opérationnelle signée le 3 février 2020 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Buzet-sur-Tarn et la communauté de communes Val'Aïgo, transmise au secrétaire général des affaires régionales de la préfecture de la région Occitanie en date du 3 février 2020 pour approbation du Préfet de Région ;

**Vu** la délibération n°2020/010 du conseil municipal de la commune de Buzet-sur-Tarn en date du 28 mai 2020, transmise en préfecture en date du 12 juin 2020, portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie sur l'ensemble du périmètre d'intervention figurant à l'article 2 de la convention opérationnelle pour la durée de la convention dans les conditions de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Buzet-sur-Tarn le 26 mai 2020, par laquelle Maître Céline MAUREL, notaire associée de la SCP Didier NEGRE, Pierre GINOULHAC et Céline MAUREL sise à SAINT-SULPICE-LA-POINTE (81370), agissant au nom et pour le compte de Madame Emma GOURMANEL et Messieurs Luc et Gérard GOURMANEL, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (245 000,00 €) augmenté d'une commission d'agence de TREIZE MILLE EUROS TTC (13 000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées section C n° 181, 1 168 et 1 438 sises 24 rue del Fabas et 201 rue d'Albigois d'une contenance respective de 160, 267 et 363 m<sup>2</sup> ;

## DÉCISION 2020/62

**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 les propriétaires et leur mandataire le 10 juillet 2020 concernant Maître MAUREL et Monsieur Gérard GOURMANEL, le 13 juillet concernant Madame Emma GOURMANEL et le 15 juillet 2020 concernant Monsieur Luc GOURMANEL, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** la visite réalisée en date du 22 juillet 2020 suite à l'acceptation formulée par les propriétaires conformément aux dispositions des articles D213-13-2 et R.213-25 du code de l'Urbanisme ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 22 juillet 2020, 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** l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques n° 2020-31094V1069. en date du 29/07/2020 ;

**Considérant** que dans le cadre du PLU de la commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu en date du 23/07/2011 prévoit la maîtrise et l'amélioration de l'attractivité communale en favorisant la création d'une offre variée en matière d'habitat et l'amélioration de la mixité sociale en développant notamment le parc social ;

**Considérant** l'opération « Centre-Bourg » approuvée par le Conseil Municipal de Buzet-sur-Tarn en date du 22 juin 2016 dont les objectifs sont la revitalisation et la mise en accessibilité du bourg castral historique au travers du réaménagement des espaces publics (voies, places, stationnement...) et dont les tranches 1 et 2 ont d'ores et déjà été réalisées avec la participation financière de l'Etat, la Région Occitanie et le Conseil Départemental de la Haute-Garonne ;

**Considérant** la convention opérationnelle précitée qui identifie « l'îlot rue d'Albigeois » comme stratégique de par son positionnement dans le centre ancien et dans une perspective de revitalisation du centre-bourg, de maîtrise foncière des logements vacants sur ce périmètre et en vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements, dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que les parcelles objet de la DIA, situées au centre de « l'îlot rue d'Albigeois » représentent à elles seules environ 15% de la superficie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

**Considérant** l'état actuel de cet ensemble foncier, vacant et particulièrement dégradé ainsi que l'importante superficie que représente l'emprise de ces parcelles situées le long de la rue d'Albigeois, axe de circulation stratégique au sein de la commune ;

**Considérant** les différentes rencontres entre Messieurs Gérard et Luc GOURMANEL, la commune de Buzet-sur-Tarn et l'EPF d'Occitanie en date du 03/02/2020 et du 26/02/2020 dans le cadre de négociations amiables en vue de l'acquisition de l'ensemble immobilier faisant l'objet de la présente décision de préemption ;

**Considérant** la sollicitation du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de Haute-Garonne faite par la commune de Buzet-sur-Tarn, par courrier en date du 28 février 2020, afin d'être accompagné dans le projet de réhabilitation de l'ensemble immobilier faisant l'objet de la présente décision de préemption ;

**Considérant** le premier diagnostic en date du 23 mars 2020 réalisé par le CAUE sur ce secteur, prévoyant deux « options » de transformation de cet ensemble foncier afin de prévoir la création de quatre à sept logements ainsi que des espaces communs ;

**Considérant** que l'acquisition des parcelles objet de la présente décision permettra la création de logements locatifs sociaux principalement dédiés au public sénior et s'inscrira dans la poursuite des objectifs de la convention opérationnelle signée avec l'EPF d'Occitanie et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune de Buzet-sur-Tarn ;

**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 domaniale précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

**Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :**

**Article 1 :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles cadastrées section C n°181, 1 168 et 1 438 sises sur la commune de BUZET-SUR-TARN (31660).

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 227 000 € (DEUX CENT VINGT SEPT MILLE EUROS) augmenté de 13 000 € T.T.C de frais d'agence.

**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 Céline Maurel** (Notaire associée)  
SCP Didier NEGRE, Pierre GINOULHAC et Céline MAUREL  
4 Place du Grand Rond à SAINT-SULPICE-LA-POINTE (31370)

**Madame Emma GOURMANEL** (propriétaire)  
49 rue de Paris à BORT-LES-ORGUES (19110)

**Monsieur Gérard GOURMANEL** (propriétaire)  
1 impasse de la Borio à LABASTIDE-SAINT-GEORGES (81500)

**Monsieur Luc GOURMANEL** (propriétaire)  
11 impasse des Graves du Pech à LAVAU (81500)

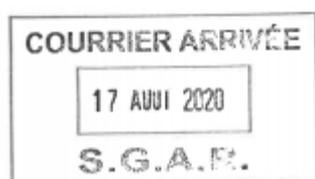
**Monsieur et Madame Mamy RAVELOJAONA** (acquéreur évincé)  
10 rue Claudius Rougenet à TOULOUSE (31500)

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

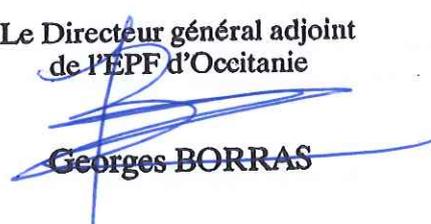
## DÉCISION 2020/62

**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).

À Montpellier, le **17 AOUT 2020**



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie

  
Georges BORRAS