

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AI n°166 de la commune de 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.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

**Vu** le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-1-2 et R.302-14 à R.302-19-1 ;

**Vu** La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite loi SRU et notamment son article 55 ;

**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 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 Castelmaurou en date du 10 février 2011 et modifié le 1er 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 ;

**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** 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 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** la convention opérationnelle signée le 12 mars 2019 entre l'EPF d'Occitanie, le représentant de l'Etat dans le département de la Haute-Garonne et la commune de Castelmaurou ; transmis au secrétariat général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 12 mars 2019 pour approbation ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Castelmaurou le 16 juin 2020, par laquelle Maître Thierry BOYER, notaire à Montastruc-la-Conseillère, agissant au nom et pour le compte des consorts TIMBAL, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 350 000 € (trois cent cinquante mille euros), la

parcelle cadastrée AI 166 sise 3 chemin du Fort à Castelmaurou d'une contenance de 1 276 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande de visite et de communication de documents 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 7 juillet 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** la réception des documents sollicités le 7 juillet 2020, point de reprise du délai précité ;

**Vu** le constat contradictoire établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 20 juillet 2020, date de la visite ;

**Vu** l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques n°2020-31117V1100 en date du 27/07/2020 ;

**Considérant** qu'en vertu des dispositions législatives visées plus haut et notamment de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, la Commune de Castelmaurou est tenue d'atteindre un nombre de logement locatif sociaux représentant au moins 25 % des résidences principales ;

**Considérant** qu'au terme du bilan triennal 2014-2016, la commune de Castelmaurou, 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 Castelmaurou, 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 Castelmaurou, 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 le bien objet de la DIA, cadastré section AI n°166 situé en zone UB du PLU, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

**Considérant** que le bien objet de la DIA fait partie du périmètre de servitude de mixité sociale instaurée par le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Castelmaurou en date du 10 février 2011 ;

**Considérant** que des études de capacités menées par l'Etablissement public Foncier déterminent que le bien objet de la décision de préemption a 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 de l'immeuble avec une opération locative sociale, ses caractéristiques et sa localisation stratégique à proximité immédiate du centre-ville permettant la réalisation d'une opération de démolition puis construction neuve ;

**Considérant** qu'en assurant la création d'environ 10 logements locatifs sociaux, l'opération projetée sur la parcelle préemptée répondra aux objectifs de productions de logements déterminés en application du premier alinéa de l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de logements locatifs sociaux et, participera ainsi au rattrapage du déficit de la Commune de Castelmaurou pour cette typologie de logement ;

**Considérant** que ledit projet présente en conséquence 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 ;

**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 de la parcelle cadastrée section AI n°166 sise 3 chemin du Fort à Castelmaurou.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 350 000 € (trois cent cinquante mille euros) tel que prévu 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 Thierry BOYER  
Notaire  
12 avenue Chevaliers Saint Germain  
BP 51  
31380 Montastruc La Conseillère

Madame Monique TIMBAL  
94 chemin de Ferrus  
31380 SAINT JEAN LHERM

Madame Geneviève TIMBAL  
463 route de Castelnaud  
31380 VILLARIES

Monsieur Jean Marc TIMBAL  
92 chemin de Ferrus  
31380 SAINT JEAN LHERM

Monsieur Jean TIMBAL  
1 impasse Maurice  
31 150 BRUGUIERES

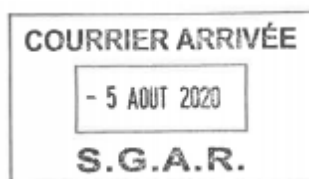
Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**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

## DÉCISION 2020/63

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 **05 AOUT 2020**



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie



Georges BORRAS