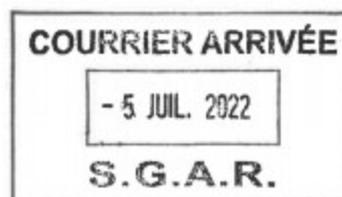




## DÉCISION 2022/72



**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AI 444 pour partie 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, L.212-1 à L.212-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

**Vu** le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-8 et 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, 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 renouvelé par l'arrêté du 10 mars 2022 à compter du 13 mars 2022 conformément à l'article R 321-8 du Code de l'urbanisme et en vertu des articles R 321-9 à R 321-12 du code de l'urbanisme ;

**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** l'arrêté du préfet du département de Haute-Garonne n° 31-2020-12-18-009 du 18 décembre 2020 prononçant la carence au sens de l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Castelmaurou ;

**Vu** la délibération n° D-2021-31 du conseil municipal de la commune de Castelmaurou en date du 30 juin 2021 approuvant la convention opérationnelle « *arrêté de carence 2020-2022* » entre la commune de Castelmaurou, l'Etat et l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la convention de carence n°0686HG2021 signée le 12 juillet 2021 et transmise au Secrétariat Général aux Affaires Régionales le 28 septembre 2021, conclue entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Castelmaurou et le représentant de l'Etat dans le département de la Haute-Garonne, permettant des acquisitions foncières visant à la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux et portant définition des principes de délégation du droit de préemption à l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département de la Haute-Garonne du 28 septembre 2021, publié le même jour au recueil des actes administratifs, portant délégation de l'exercice du droit de préemption au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie sur la commune de Castelmaurou conformément à l'article L.210-1 al.2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Castelmaurou en date du 10 février 2011, modifié en dernière date le 31 octobre 2019 ;

## DÉCISION 2022/72

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Castelmaurou n°758-08-107 du 26 février 2008 portant institution du droit de préemption urbain ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Castelmaurou le 12 avril 2022, par laquelle maître Marie VAISSIERE, notaire sise 4 allées Forain François Verdier BP 30427 (31000 – Toulouse), agissant au nom et pour le compte de Madame Brigitte GIRALDOU épouse JALBERT et Madame Patricia GIRALDOU veuve SEMPE, a informé la commune de l'intention de ses mandantes, de céder sous forme de vente amiable au prix de cent quatre-vingt-dix mille euros (190 000 €), une fraction de terrain d'une contenance de 893 m<sup>2</sup> (lot 1) à détacher de la parcelle cadastrée AI 444 sise 15 chemin du Fort (31180 – Castelmaurou) conformément au plan joint à la DIA ;

**Vu** la demande unique de communication des 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 reçue par les propriétaires les 8 et 9 juin 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**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 10 juin 2022, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques d'Occitanie et du département de la Haute Garonne n° 2022-31117-30391 en date du 27 avril 2022 ;

**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 logements locatifs sociaux représentant au moins 25 % des résidences principales ;

**Considérant** que la commune de Castelmaurou présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 6,78 % à l'issue de la période triennale 2017/2019, la commune de Castelmaurou a fait l'objet d'un arrêté portant état de carence le 18 décembre 2020 ;

**Considérant** qu'en application de la convention carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Castelmaurou en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux afin de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2020-2022 ;

**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 al 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 ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 28 septembre 2021 ;

**Considérant** que le bien objet de la DIA, à détacher de la parcelle cadastrée section AI n° 444, situé en zone UB fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation à permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

**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'Établissement public Foncier déterminent que le bien objet de la décision de préemption a vocation à permettre la réalisation d'environ 4 logements locatifs sociaux et qu'il a été étudié la possibilité d'intervention sur une emprise plus large permettant la réalisation de 4 logements locatifs sociaux sur la parcelle limitrophe ;

**Considérant** par ailleurs que l'analyse du bien effectuée avec le bailleur social PROMOLOGIS a confirmé le 23 juin 2022, l'adéquation de l'immeuble avec une opération locative sociale, ses caractéristiques et sa localisation stratégique à proximité immédiate du centre-ville, des services et équipements et permettant la réalisation d'une opération de construction neuve d'environ 4 logements sociaux ;

**Considérant** qu'en assurant la création d'environ 4 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 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 fraction de parcelle d'une contenance de 893 m<sup>2</sup> (lot 1) à détacher de la parcelle cadastrée AI 444 sise 15 chemin du Fort (31180 - Castelmaurou) conformément au plan joint à la DIA ;

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 190 000 € (cent-quatre-vingt-dix 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 Marie VAISSIERE**

**Notaire**

4 allées Forain François Verdier

BP 30427

31000 - Toulouse

**Madame Brigitte GIRALDOU épouse JALABERT**

10 rue de l'Aveyron

31100 - Toulouse

**Madame Patricia GIRALDOU veuve SEMPE**

25 avenue de Lardenne

31100 - Toulouse

**Monsieur Joris DURAND et Madame Sharon AUPETRE**

18 route du Cammas

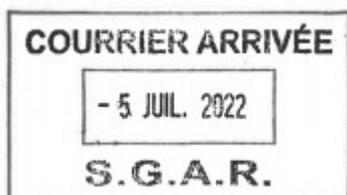
31180 CASTELMAUROU

## DÉCISION 2022/72

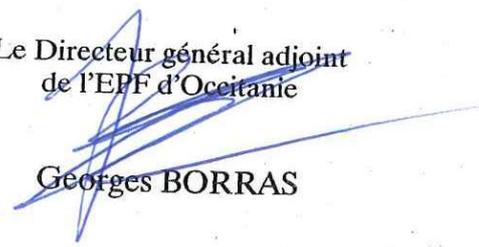
Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet [www.telerecours.fr](http://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 **30 JUIN 2022**



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie

  
Georges BORRAS