

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées AI 515, 517 et 518 sur 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.211-7, L.213-1 à L.213-18 ; et R.213-1 et suivants ;

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 opérationnelle de carence n°0686HG2021 signée le 12 juillet 2021 et approuvée par le Préfet de région le 28 septembre 2021, 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 2022/96

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 5 juillet 2022, par laquelle maître Jean-Louis RAFFIN, notaire, sis 9 Avenue de l'Eglise (31240 – Saint-Jean), agissant au nom et pour le compte de Mesdames Brigitte et Patricia GIRALDOU, a informé la commune de l'intention de ses mandantes, de céder sous forme de vente amiable au prix de 180 000 € (cent quatre-vingt mille euros), les parcelles cadastrées AI 515, 517 et 518 sises 15 chemin du Fort sur la commune de Castelmaurou d'une contenance de 909 m²;

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 27 et 29 août 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu les documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 2 septembre 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 de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2022-31117-57211 en date du 25 juillet 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 que, en application de la convention de 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 les parcelles objets de la DIA, cadastrées section AI n° 515, 517 et 518 et situées en zone UB, font parties du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont 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'Etablissement public Foncier d'Occitanie déterminent que les biens objets de la décision de préemption ont vocation à permettre la réalisation d'environ 4 logements locatifs sociaux ;

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 que la présente préemption pourra permettre de constituer une emprise foncière disponible significative en complétant celle déjà préemptée par l'EPF d'Occitanie par sa décision de préemption n°2022/72 en date du 30 juin 2022 portant précisément sur une partie de la parcelle adjacente cadastrée AI 444 et assurant également la création de 4 logements locatifs sociaux ;

Considérant qu'en assurant la création d'environ 4 logements locatifs sociaux sur les parcelles cadastrées AI 515, 517 et 518 et environ 8 à l'échelle de l'opération d'ensemble, l'opération projetée sur les parcelles préemptées répondra aux objectifs de production 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 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 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles cadastrées AI n° 515, 517 et 518 sises 15 chemin du Fort à Castelmaurou ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 180 000 € (cent quatre-vingt 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 Jean-Louis RAFFIN

Notaire
9 Avenue de l'Eglise
31240 - Saint-Jean

Madame Brigitte GIRALDOU épouse JALABERT

10 rue de l'Aveyron
31100 - Toulouse

Madame Patricia GIRALDOU veuve SEMPE

25 avenue de Lardenne
31100 - Toulouse

Monsieur Patrick GUILLE



DÉCISION 2022/96

11 route de Roquesérière
31180 - GEMIL

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. 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 20/09/2022

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

