



DÉCISION 2024/114

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées DE n°879 et 882 de la commune de Castelsarrasin au 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.213-1 à L.213-18 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-9 ;

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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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 intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes Terres des Confluences approuvé en conseil communautaire le 5 mars 2024 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Terres des Confluences en date du 27/09/2022 portant délégation de pouvoir du Conseil communautaire au Président, notamment d'exercer au nom de la communauté les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la communauté en soit titulaire directement ou par substitution, ou délégataire ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Terres des Confluences en date du 23 avril 2024 modifiant le droit de préemption urbain par suite de l'approbation du PLUi-H ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Terres des Confluences en date du 25 juin 2024 autorisant le Président à déléguer ponctuellement conformément aux dispositions de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme l'exercice des droits de préemption prévus au Code de l'Urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien et dans la limite d'un montant d'acquisition de 800 000 euros ;

Vu la décision du président de la communauté de communes Terres des Confluences du 5 juillet 2024, reçue en préfecture du Tarn-et-Garonne le 5 juillet 2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 08/02/2023 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Castelsarrasin et la communauté de communes Terres des Confluences transmise au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 09/02/2023 ;

DÉCISION 2024/114

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Castelsarrasin le 19/04/2024, par laquelle Maître Sandra CENDRE, notaire à Saint-Nicolas-de-la-Grave, a informé la commune de l'intention de ses mandants, Christian FORET et Catriona FORET de céder sous forme de vente amiable au prix de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €), comprenant une commission d'agence de CINQ MILLE EUROS TTC (5.000,00 € TTC) à la charge du vendeur, les parcelles cadastrées section DE n° 879 et n° 882 sises 29 et 39 rue de la République à Castelsarrasin d'une contenance de 197 m² ;

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 son mandataire les 10 juin et 11 juin 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 25/06/2024, 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 ;

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-H de la communauté de communes :

- dans son axe 2, objectif 2, invite à rééquilibrer l'offre sociale (publique et privée) entre les communes et les quartiers tout en ciblant prioritairement les bourgs-centres équipés en commerces et services et la réponse aux besoins exprimés en matière de petites typologies, ainsi qu'à orienter la production de logements sociaux vers les petites typologies et les logements à bas loyers, qui sont les plus demandés ;
- dans son axe 2, objectif 2, invite à apporter de nouvelles réponses aux besoins en logement des personnes âgées et handicapées ;

Considérant que le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H de la communauté de communes :

- envisage sur Castelsarrasin la création de 100 nouveaux logements sociaux entre 2020 et 2030 ;
- entend permettre le développement d'une offre d'hébergement dédiée aux jeunes travailleurs précaires et aux saisonniers ;
- souhaite adapter l'offre de logement et d'hébergements aux enjeux du vieillissement et du handicap ;

Considérant que dans le cadre de la convention pluriannuelle Action Cœur de Ville de Castelsarrasin, signée le 18 janvier 2024, la commune de Castelsarrasin a pour objectif de requalifier et améliorer l'habitat en centre-ville, caractérisé par certains logements assez dégradés (vétustes, parfois dangereux, et ayant de faibles performances énergétiques), peu adaptés aux besoins actuels de certaines familles et d'une population vieillissante, et inoccupés ;

Considérant que le lancement d'une étude complémentaire OPAH-RU à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH en mars 2024 permettra d'identifier les enjeux du territoire en matière d'habitat, de doter la collectivité d'une stratégie opérationnelle afin de favoriser l'investissement privé et requalifier le bâti dégradé, et d'amorcer la dynamique en vue de l'OPAH-RU, et permettra, sur le bien objet de la présente préemption, en situation de vacance et dégradé, de mobiliser les aides de l'ANAH ;

Considérant que le préambule de la convention pré-opérationnelle prévoit que la commune de Castelsarrasin souhaite développer la production d'une offre de logements diversifiée et complémentaire sur le cœur de ville et sa périphérie immédiate (améliorations des conditions d'habitabilité et confort des logements, la création de logements adaptés et la valorisation de

DÉCISION 2024/114

l'habitat), et précise que les enjeux de la commune sont notamment la densification de logements au centre-ville et la lutte contre la vacance des logements ;

Considérant que les parcelles cadastrées DE n° 879 et 882 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de réhabilitation intégrant également les parcelles voisines cadastrées DE 880 et DE 878 en vue de produire des logements locatifs sociaux ;

Considérant que les parcelles cadastrées DE 880 et DE 878 sont également comprises dans le périmètre de la convention pré-opérationnelle signée le 08/02/2023 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Castelsarrasin et la communauté de communes Terres des Confluences et qu'elles font l'objet de négociations amiables en vue de leur acquisition par l'EPF d'Occitanie ;

Considérant qu'une étude réalisée par l'association Habitat et Humanisme le 15 février 2024, fait ressortir la possibilité de réaliser sur l'îlot précité un projet de 7 logements locatifs très sociaux (6 T2 et 1 T3) et un local commun. Le bien objet de la présente préemption permettrait la création d'un T2 et d'un garage ou local commun donnant sur le jardin. L'immeuble en R+2 voisin permettrait la création de 6 logements. Le public ciblé pour l'occupation de ces logements sont des personnes seules, des jeunes en insertion, des étudiants, des familles monoparentales, des retraités ;

Considérant que par courrier du 17 juin 2024, l'association Habitat et Humanisme a fait part de son vif intérêt pour développer un projet de création de logements très sociaux sur les parcelles objet de la présente préemption et les parcelles voisines précitées ;

Considérant que ledit projet de création de logements sociaux 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 DE 879 et 882 sises 29 et 39 rue de la République, 82100 Castelsarrasin.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 50 000 € (cinquante mille euros) comprenant 5 000 € (cinq mille euros) de commission à la charge du vendeur 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 :

- **Me Sandra CENDRE**
Notaire
4 boulevard du Tour de Ronde
82210 Saint-Nicolas-de-la-Grave
- **Madame Catriona FORET**
27 rue de Tarbes
31240 L'UNION
- **Monsieur Christian FORET**
29 rue de la République
82100 Castelsarrasin



DÉCISION 2024/114

- **Monsieur ABAD Daniel**
3 avenue du Maréchal Koenig
82100 Castelsarrasin

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

17 JUL. 2024

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

