

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots de copropriété n°36 et n°144 de l'immeuble sis 7 rue Pierre Capèle et 1 rue Jean François Pujos 31 600 Muret et cadastré AS n° 173 au prix fixé 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 et L. 213-1 à L. 213-18 ;

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, le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant EPF d'Occitanie et le décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant le décret de création initial afin également de tenir compte d'une évolution de son périmètre de compétence.

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°C2017-88, 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le décret n° 2020-260 du 16 mars 2020, portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid-19 ;

Vu la loi n°2020-290 du 23 mars 2020, publiée au Journal officiel le 24 mars 2020, déclarant, l'urgence sanitaire pour une durée de deux mois, à compter du 12 mars 2020 jusqu'au 24 mai 2020 ; et la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions ;

Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prolongation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée successivement par ordonnance n°2020-247 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19 et par l'ordonnance n°2020-539 du 7 mai 2020, fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire ; notamment son article 12 quater relatif aux procédures de préemption ;

Vu que par l'effet des ordonnances précitées, le délai prévu à l'alinéa 4 de l'article L.213-2 pour préempter a été suspendu le 12 mars 2020. Le délai restant à courir à cette date soit 59 jours, reprend à compter du 24 mai 2020 conformément aux dispositions des ordonnances précitées ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Muret en date du 22 novembre 2005 ayant fait l'objet d'une 9ème modification par délibération du 11 juillet 2017 et d'une modification simplifiée le 12 juillet 2018 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Muret en date du 22 novembre 2005 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

DÉCISION 2020/50

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Muret n° 2015/009 en date du 12 février 2015, reçue en Préfecture le 17 février 2015, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les zones UA et UB du PLU situées dans le centre ancien de la commune de Muret;

Vu la délibération n°2020-90 du conseil municipal de la commune de Muret du 25 mai 2020 portant délégation de pouvoirs au Maire, et notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code, pour un montant maximum de 500 000 € ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Quartier Capèle » signée le 1er avril 2020 entre la Commune de Muret, la Communauté d'Agglomération du Muretain, la Société Anonyme d'Habitat à Loyer Modéré (H.L.M) Promologis, et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Muret le 10 mars 2020 par laquelle la SCP Jacques RUFFIE, notaire à Limoux (11300) agissant au nom et pour le compte de Monsieur Didier DURAUD, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 93 000 euros, les lots de copropriété n°36 et n°144 compris dans l'immeuble sis 7 rue Pierre Capèle – 1 rue Jean François Pujos à Muret cadastré parcelle AS 173 d'une superficie de 1061 m², aux acquéreurs Monsieur et Madame AUSTRUY Guy. Etant précisé qu'une somme de 8 000 euros TTC sera due par le vendeur au titre d'une commission d'agence comme précisé dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Vu la décision du Maire de la commune de Muret en date du 17 juin 2020, reçue en préfecture le 25 juin 2020, et portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu l'avis de la DDFIP n° VV2020-31395V0815 en date du 9 juin 2020 ;

Vu le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains ;

Vu le Contrat de ville Muret 2015-2020 signé le 16 juillet 2015 ;

Vu le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier Saint-Jean signé le 8 juin 2016 ;

Vu l'arrêté ministériel du 20 novembre 2018 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain ;

Considérant que le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains vise notamment, sur le territoire de la commune de Muret, le quartier Saint-Jean, dont fait partie le secteur Capèle ;

Considérant que l'arrêté du 20 novembre 2018 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain liste notamment sur le territoire de la commune de Muret, le quartier Saint-Jean, dont fait partie le secteur Capèle ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objectif la valorisation des quartiers d'habitat social et prévoit dans le cadre de la mise en œuvre de son programme de rénovation urbaine et de résidentialisation la poursuite l'opération Capèle menée par le bailleur Promologis ;

Considérant que le contrat de ville Muret 2015-2020 signé le 16 juillet 2015 dans son volet renouvellement urbain définit comme objectif stratégique de recréer un bâti de qualité dans le quartier Saint-Jean identifié comme quartier prioritaire de la ville de Muret et consistant en la rénovation et restructuration des quartiers d'habitat collectif;

Considérant que le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier Saint-Jean signé le 8 juin 2016 a notamment pour enjeu d'améliorer le cadre bâti et la qualité d'usage des logements du parc privé et social et vise en particulier la copropriété de 10 étages sur le secteur Capèle et accueillant les lots de copropriété objet de la présente préemption ;

Considérant que la commune de Muret et Promologis maîtrisent déjà plusieurs lots de cette copropriété en vue de la mise en œuvre de cette opération de restructuration urbaine ;

Considérant que la maîtrise foncière des lots de cette copropriété est nécessaire afin de mener à bien cette opération ;

Considérant que dans ce contexte pour assurer la maîtrise foncière du secteur, la commune de Muret a confié à l'EPF d'Occitanie, par convention pré-opérationnelle précitée n°0571HG2020, une mission d'acquisitions foncières sur le quartier Capèle en vue de la mise en œuvre d'un projet de restructuration urbaine ;

Considérant que la parcelle cadastrée AS n°173 fait partie d'un quartier prioritaire de la politique de la ville et du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de rénovation et de restructuration urbaine permettant, à terme, la requalification de la copropriété accueillant les lots préemptés ainsi que du quartier ;

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 lots de copropriété de l'immeuble sis sur la parcelle AS 173 objets de la DIA, le droit de préemption urbain renforcé dont il est délégataire ;

Considérant le prix de la transaction supérieur aux valeurs moyennes constatées pour cette copropriété mais compatible avec l'avis des domaines visé plus haut du fait de l'excellent état des parties privatives et l'équipement du bien.

La Directrice Générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1er : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain renforcé des lots de copropriété n°36 et n°144 compris dans l'immeuble localisé sur la parcelle cadastré AS 173 situé 1 rue Jean-François Pujos – 7 rue Pierre Capèle à Muret dans les conditions prévues à l'article R.213-8 b) du Code de l'urbanisme.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 93 000 euros (quatre vingt treize mille euros), étant précisé qu'une somme de 8 000 euros TTC sera due par le vendeur au titre d'une commission d'agence comme précisé dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

DÉCISION 2020/50

Article 4 : De notifier la présente décision à :

SCP Jacques RUFFIE
16 rue de la Goutine
11300 LIMOUX

Monsieur Guy AUSTRY
312 chemin de Fourtané
31600 SEYSSES

Madame Michelle AUSTRUY
23 rue Pablo Picasso
27 950 SAINT MARCEL

Monsieur Didier DURAUD
429 chemin de la Carrere
31370 BERAT

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. 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).

A Montpellier, le 10/07/2020

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

