

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots de copropriété n°23 et n°130 de l'immeuble sis 7 rue Pierre Marius de Capèle et 1 rue Jean François Pujos à 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.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15°;

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 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 ;

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 du conseil municipal de la commune de Muret du 26 juin 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 décision du maire de la commune de Muret, reçue en la sous-préfecture de Muret le 29 septembre 2020, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la convention pré-opérationnelle « quartier Capèle » signée le 1^{er} avril 2020 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Muret, la communauté d'agglomération du Muretain et la Société Anonyme d'Habitat à Loyer Modéré (H.L.M) Promologis ; transmise au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 1^{er} avril 2020 pour l'exercice du contrôle de légalité ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie Muret le 28 août 2020 par laquelle Maître Marie-Clémence VELLAS de LANNURIEN, notaire à MURET (31600), agissant au nom et pour le compte de Madame Christine CARRILLO et Madame Véronique SENDRANE, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 73000 € (soixante-treize mille euros) comprenant une commission d'agence de 5840 € TTC (cinq mille huit cent quarante euros TTC) à la charge du vendeur, les lots de copropriété n°23 et n°130 compris dans l'immeuble cadastré AS 173 situé 7 rue Pierre Marius de Capèle à Muret, d'une superficie totale de 1061 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 lettre recommandée avec accusé de réception, reçue par le notaire mandataire du propriétaire le 13 octobre 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien confirmé par son absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Vu l'avis de l'avis de la DDFIP n°2020-31395V1801 en date du 6 novembre 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 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 ;

DÉCISION 2020/93

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 ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain renforcé des lots de copropriété n°23 et n°130 compris dans l'immeuble cadastré AS 173 situé 7 rue Pierre Marius de 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 soixante-treize mille euros (73 000 €), étant précisé qu'une somme de 5840 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.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

- Maître Marie-Clémence VELLAS DE LANNURIEN
56 avenue Jacques DOUZANS
BP 40011
31600 MURET

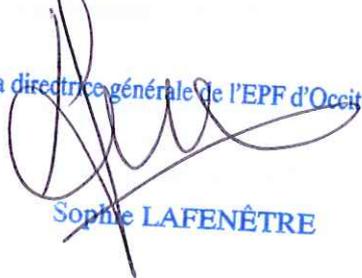
DÉCISION 2020/93

- Madame Christine SENDRANE épouse CARRILLO
52 rue Capitaine Galinat
Bâtiment i
13005 MARSEILLE
- Monsieur Maxime MICHAUD
39 chemin Belles Garrigues
31140 AUCAMVILLE

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).

À Montpellier, le **17 NOV. 2020**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

