

## DÉCISION 2022/03

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots de copropriété n°86 et n°192 de l'immeuble sis 1 rue Pierre Marius de Capèle et 1 rue Jean François Pujols 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.211-5 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 (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 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 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 décision du maire de la commune de Muret, reçue en sous-préfecture de Muret le 7 décembre 2021, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la convention pré-opérationnelle « quartier Capèle » signée le 1er avril 2020 entre l'EPF d'Occitanie la commune de Muret, la Communauté d'Agglomération du Muretain, la Société Anonyme d'Habitat à loyer Modéré (H.L.M) Promologis, et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie approuvée par le Préfet de région le 1<sup>er</sup> avril 2020 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Muret le 26 octobre 2021, par laquelle Maître Florent ESPAGNO, agissant au nom et pour le compte de Madame Karine BONNAFOUS et Monsieur Bruno BONNAFOUS, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de soixante-quatorze mille six cent quatre-vingt euros (74 680 €), comprenant une commission d'agence de sept mille six cent quatre-vingt euros TTC (7680 € TTC) à la charge du vendeur, les lots de copropriété n° 86 et n°192 compris dans un ensemble immobilier cadastré section AS173 sis 1 rue Jean François PUJOLS à Muret d'une contenance totale de 1061 m<sup>2</sup> ;

**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 le propriétaire et son mandataire les 17/12/2021 et 20/12/2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** la réponse du propriétaire reçue par l'EPF d'Occitanie postérieurement au 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 conduisant au constat d'un refus tacite au sens des articles précités; 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 la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 20022-31395-01336 en date du 10/01/2022 ;

**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 de l'opération Capèle menée par le bailleur Promologis ;

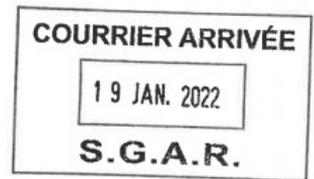
**Considérant** que le contrat de ville Muret 2015-2020 signé le 16 juillet 2015 dans son volet renouvellement urbain définit comme objectif stratégique de recréer un bâti de qualité dans le quartier Saint-Jean identifié comme quartier prioritaire de la ville de Muret et consistant en la rénovation et 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, Promologis et l'EPF d'Occitanie maîtrisent déjà plusieurs lots de cette copropriété en vue de la mise en œuvre de cette opération de restructuration urbaine ;



## DÉCISION 2022/03



**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°86 et n°192 compris dans l'immeuble localisé sur la parcelle cadastré AS 173 situé 1 rue Jean-François Pujols – 1 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-quatorze mille six cent quatre-vingt euros (74 680 €), 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 Florent ESPAGNO**  
Notaire  
56 avenue Jacques DOUZANS  
BP40011  
31601 MURET

**Madame Karine BONNAFOUS**  
7 rue des 4 saisons  
Apt 4 A  
31190 AUTERIVE

**Monsieur Bruno BONNAFOUS**  
13 rue de Verdun  
81100 CASTRES

**SCI ARAGON 31**  
44 route d'Éaunes  
31600 MURET

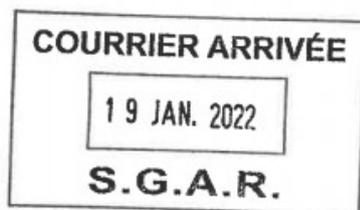


## DÉCISION 2022/03

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 **19 JAN. 2022**



La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

  
Sophie LAFENÊTRE