

OBJET : Exercice du droit de préemption renforcé sur les lots de copropriété n° 77 et n°182 de l'immeuble sis 1, 3, 5, 7 et 9 rue Pierre de Capèle et 1 rue Jean François Pujos à Muret et cadastré AS n° 173 à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) 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 et R.213-1 et s ;

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 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 approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Muret en date du 22 novembre 2005 ayant fait l'objet d'une 10ème modification approuvée le 4 juin 2020 ;

Vu la délibération n°2005/150 du conseil municipal de la commune 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 le 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 n°2022/085 en date du 25 juillet 2022 et transmise en préfecture en date du 28 juillet 2022 portant délégation du droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement public foncier 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 Agglo, et la Société Anonyme d'Habitat à loyer Modéré (H.L.M) Promologis approuvée par le préfet de Région le 1^{er} avril 2020 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Muret le 7 juillet 2022, par laquelle maître Philippe MATHIEU, notaire sise 11 Avenue de Toulouse (31270 – Frouzins), agissant au nom et pour le compte de Monsieur RICHARD Sylvain et Madame LORETTE Olivia, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de quatre-vingt-sept mille deux cents euros (87 200,00 €) comprenant une commission d'agence de sept mille euros TTC (7000,00 € TTC) à la charge du vendeur, les lots de copropriété numéro 182 et 77 compris dans un ensemble immobilier cadastré section AS numéro 173, situé 1 Rue Jean François Pujos, et 1, 3, 5, 7 et 9 Rue Pierre de Capèle à Muret (31600) d'une contenance 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 lettres recommandées avec accusé de réception, reçues par les propriétaires et leur mandataire le 1^{er} septembre 2022, 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 9 septembre 2022, 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 ;

Vu l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques d'Occitanie et du Département de la Haute-Garonne (DGFIP), pôle Evaluation Domaniale n° 2022-31395-67771 en date du 13 septembre 2022 ;

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 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 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 que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DGFIP précitée ainsi qu'au montant moyen des transactions portant sur des biens de superficie et d'état d'entretien équivalents, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

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 numéro 182 et 77 compris dans l'immeuble cadastré section AS numéro 173, sis 1 Rue Jean François Pujos et 1, 3, 5, 7, 9 rue Pierre de Capèle à Muret (31600 – Muret)

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à 77 200 € (soixante-dix-sept mille deux cents euros), bien cédé libre de toute location ou occupation.

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 Philippe MATHIEU

Notaire

11 Avenue de TOULOUSE

31270 - FROUZINS

Monsieur Sylvain RICHARD

430 avenue d'Aquitaine



DÉCISION 2022/113

40270 Le Vignau

Madame Olivia LORETTE

430 avenue d'Aquitaine
40270 Le Vignau

Monsieur Jean-Baptiste VERDAGUER

15 Allée Olivier de Magny
31320 – AUZEVILLE-TOLOSANE

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

05 OCT. 2022

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

