



DÉCISION 2023/65

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots de copropriété n°62 et n°169 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 11^{ème} modification approuvée le 15 décembre 2022 et rendue exécutoire depuis le 23 décembre 2022 ;

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°2020-127 du conseil municipal de la commune de Muret du 2 juillet 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°2023/026 en date du 14 février 2023 et transmise en préfecture en date du 23 février 2023 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 23 janvier 2023, par laquelle maître Philippe MATHIEU, notaire, sis, 11 avenue de Toulouse (31270 Frouzins), agissant au nom et pour le compte de Monsieur Labachi Nacim, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de quatre-vingt-dix-sept mille huit cent euros (97 800, 00 €), comprenant une commission d'agence de sept mille huit cent euros TTC (7 800,00€ TTC) à la charge du vendeur, les lots de copropriété numéro 62 et 169 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 respectivement le 11 mars 2023 par le propriétaire et le 28 février 2023 par son mandataire, 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 21 mars 2023, 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 n°2023-31395-22223 en date du 27 mars 2023 ;

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, 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 ;

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 global indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée et aux références de prix constatées sur le secteur, 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 62 et 169 compris dans l'immeuble cadastré section AS numéro 173, sis 1 Rue Jean François Pujos et 1, 3, 5, 7 et 9 rue Pierre Capèle à Muret (31600 – Muret) ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à quatre-vingt-onze mille deux cents euros (91 200,00 €), 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



DÉCISION 2023/65

Monsieur Labachi Nacim
66 rue de l'égalité- Appartement 1809
92130 Issy-les-Moulineaux

Madame Villegas Priscilla
4470 chemin de Couloume
31600 Seysses

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

13 AVR. 2023

La directrice d'occitanie l'EPF d'Occitanie


Sophie LAURENETRE

COURRIER ARRIVÉE

17 AVR. 2023

S.G.A.R.