

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2018 - 68

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet : Commune de Le MUY
Exercice du droit de préemption urbain par délégation confiée à l'EPF PACA
Déclaration d'intention d'aliéner la parcelle cadastrée section AR 7
Propriété de l'Association IRIS 83

La Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Vu le décret n° 2016-1386 du 12 octobre 2016 modifiant le décret n° 2001-1234 du 20 décembre 2001 portant création de l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.210-1, dans sa rédaction issue de l'article 98 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, ainsi que les articles L.213-1 et suivants, L.321-1 à L.321-13 et R.213-1 et suivants,

Vu la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 renforcée par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement du 18 janvier 2013 et la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-2 et R.302-14 à R.302-26,

Vu la délibération n°2015/31 du conseil d'administration du 15 juin 2015 de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur devenue exécutoire le 22 Juin 2015 délégrant l'exercice des droits de préemption et de priorité au Directeur Général et, en cas d'absence ou d'empêchement, au Directeur Général Adjoint Opérationnel,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 adopté par délibération n°2010.129 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise du 16 décembre 2010, et prorogé jusqu'au 31 décembre 2018

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de LE MUY en date du 19 décembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, exécutoire en date du 21 Janvier 2017,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de LE MUY en date du 26 Juin 2017 approuvant la modification du périmètre du Droit de Préemption Urbain et soumettant l'ensemble des zones U et AU au Droit de Préemption Urbain et au Droit de Préemption Urbain Renforcé,

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-67 en date du 26 décembre 2017 prononçant la carence définie par l'article L. 309-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la Commune de LE MUY,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2018, délégrant l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côtes d'Azur pour l'acquisition d'un bien sis au MUY, 75 route nationale 7, cadastré section AR n°7 d'une superficie totale de 92 m², en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, annexé à la présente,

Vu la convention cadre n°2 conclue le 14 décembre 2015 entre l'ETAT et l'EPF PACA portant sur l'intervention sur le territoire des communes en constat de carence,

Vu la Convention habitat à caractère multi-sites n°2 pour la réalisation de programmes d'habitat mixte signée les 9 et 26 janvier 2015 par l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Communauté d'Agglomération Dracénoise,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par Maître Laurent LIBOUBAN, notaire à NICE (06009), 22 avenue Notre Dame, BP 1513, Cedex 1 représentant de IRIS 83, reçue en Mairie de Le MUY le 11 juin 2018 portant sur la vente du bien situé 75 Route Nationale 7, à LE MUY composé d'une parcelle cadastrée section AR 7, d'une superficie totale de 92 m², aux conditions visées dans la déclaration,

Vu les courriers en recommandé avec accusé de réception du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Var du 20 juillet 2018, contenant demande de renseignements et demande de visite, et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu les renseignements demandés réceptionnés le 25 juillet 2018,

Vu la visite contradictoire qui s'est tenue le 1^{er} août 2018 en présence de l'ensemble des parties intéressées,

Vu l'avis du service des Domaines référencé n°2018-086V0887 en date du 08 août 2018,

Vu les accords donnés par la commune de LE MUY et la communauté d'agglomération Dracénoise (CAD) respectivement du 14 août 2018 et 20 août 2018, pour que l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur acquière ledit bien par voie de préemption aux motifs ci-dessous exposés,

Considérant :

- Que la Commune du MUY est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU ;
- Qu'en vertu des dispositions législatives précitées, la commune du MUY est tenue d'atteindre un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) représentant au moins 25% des résidences principales ;
- Que sur la période triennale 2014-2016, l'objectif de réalisation de logements sociaux était de 199 logements, en application de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation. Or, le bilan triennal 2014-2016, faisait état d'une réalisation de 132 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 66,33%,
- Que par voie de conséquence, la commune du MUY a fait l'objet d'un constat de carence, en vertu de l'article 55 de la loi SRU, par arrêté préfectoral en date du 26 décembre 2017 ;
- Qu'à présent, l'objectif triennal 2017-2019 fixé à ladite commune, est de réaliser 202 logements locatifs sociaux,
- Que l'action partenariale entre la commune de Le MUY, la communauté d'agglomération Dracénoise et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur se traduit par l'objectif de réaliser des programmes d'habitat comprenant du logement locatif social,
 - o Soit sur des sites potentiels d'intervention foncière à court terme soit localisés en centre-ville,
 - o Soit parmi ceux déjà identifiés dans le cadre du PLH et répondant aux critères de sites mutables rapidement,
 - o Soit parmi les sites de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines bien localisés par rapport à la présence d'équipements



publics et services de proximité et à la desserte en transports en commun, privilégiant les projets économes d'espace, en continuité des tissus urbains existants ;

- o Soit parmi les sites d'optimisation de périmètres déjà acquis par les communes ou la Communauté d'Agglomération Dracénoise ;
- Qu'en l'espèce, le bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner est localisé au cœur du centre-ville, à proximité immédiate des commerces, services et équipements.
- Que ce bien se compose d'un immeuble élevée sur quatre niveaux permettant la réalisation d'une opération en acquisition-amélioration mixte 100 % logements locatifs sociaux avec la possibilité de locaux d'activité en rez-de-chaussée conformément aux accords de la commune de Le Muy et de la communauté d'agglomération Dracénoise en date du 14 août 2018 et du 20 août 2018. Cette opération viendra donc contribuer aux objectifs de production de logements sociaux ;
- Qu'au regard des considérations précitées, la localisation et la nature du bien visé présentent un caractère manifestement stratégique pour la commune et la communauté d'agglomération susnommées, afin de répondre au déficit de logements locatifs sociaux.
- Que l'exercice du droit de préemption répond donc à un parfait intérêt général conforme aux objectifs de l'article 55 de la Loi SRU, du PLH et à ceux de la convention d'intervention foncière susvisée,

DECIDE

Article 1^{er} : D'exercer le droit de préemption qui est ouvert à l'EPF PACA conformément aux dispositions de l'article R.213-8 (b) du code de l'urbanisme, d'acquérir l'immeuble bâti sis à LE MUY, respectivement 75 Route nationale 7 et cadastré section AR n°7, d'une superficie totale de 92 m², au montant de 200 000,00 € (Deux cent mille euros) aux conditions visées dans la DIA et conforme à l'avis de France Domaine n°2018-086V0887 en date du 08 août 2018.

Cette acquisition participera à la réalisation d'une opération en acquisition-amélioration mixte 100% logements locatifs sociaux avec la possibilité de locaux d'activité en rez-de-chaussée.

Article 2 : Par suite de cet accord, le propriétaire doit considérer comme définitive la vente de son bien cité en objet au profit de l'EPF PACA. Cette vente devra être régularisée conformément aux dispositions des articles R.213.12 et L.213.14 du code de l'urbanisme.

L'acte de vente devra donc être signé et payé dans les quatre mois à venir, sous réserve qu'aucun obstacle n'ait été apporté à la rédaction immédiate et à la publication dudit acte.

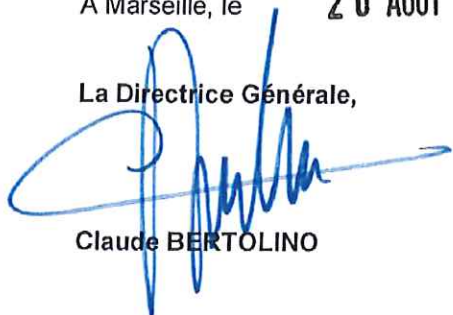
Article 3 : Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON siégeant 5 rue Racine, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite de l'EPF PACA. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'EPF PACA vaut rejet implicite du recours gracieux.



Article 4 : La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF PACA consultable sur le site internet de l'EPF PACA.

A Marseille, le **20 AOUT 2018**

La Directrice Générale,



Claude BERTOLINO

Reçu au Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales

20 AOUT 2018

