



Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle AI 89 située montée du vieux moulin à Rochefort du Gard 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 alinéa 2 et L.211-1 à L. 211-5 et L. 213-1 à L. 213-18 ;

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 et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant EPF d'Occitanie ;

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 de 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, et 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 Rochefort-du-Gard en date le 23 mars 2017, reçu en préfecture le 24 mars 2017 ;

Vu l'arrêté du Préfet du Département du Gard, n°30-2017-04-11-002 en date du 11 avril 2017, portant institution du droit de préemption urbain sur la commune de Rochefort-du-Gard, sur les zones UA, UB, UC, UD, 1AU et 2AU, du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du Préfet du département du Gard n° 30-2017-12-22-002 du 22 décembre 2017 portant constat de carence et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Rochefort-du-Gard ;

Vu la convention cadre signée le 22 janvier 2018, entre l'EPF d'Occitanie et le représentant de l'Etat dans le département du Gard, portant définition des principes de délégation du droit de préemption à l'EPF d'Occitanie sur les communes faisant l'objet d'un arrêté portant constat de carence ;

Vu la convention opérationnelle quadripartite signée le 7 novembre 2018 entre le représentant de l'Etat dans le département du Gard, la commune de Rochefort-du-Gard, la communauté d'agglomération du Grand Avignon et l'EPF d'Occitanie, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise œuvre du droit de préemption sur la commune de Rochefort-du-Gard ;

Vu l'arrêté n°30-2018-160 du préfet du département du Gard du 28 novembre 2018, publié au recueil des actes administratifs en date du 5 décembre 2018, portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Rochefort-du-Gard ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Rochefort-du-Gard le 7 juin 2019, par laquelle Maître Valérie RENOUD – notaire agissant au nom et pour le compte de Monsieur Jean-Michel Truchement, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable, au prix de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000 euros), la parcelle cadastrée AI 89, sise montée du vieux moulin à Rochefort du Gard, d'une contenance de 1000 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 par le propriétaire et son notaire le 30/07/2019 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 précité du Code de l'Urbanisme ; Etant 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 immobilière de l'Etat n° 2019-30217V0752 en date du 9 août 2019 ;

Considérant que la commune de Rochefort-du-Gard, présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 7.94 % au 1^{er} janvier 2018, et que le bilan triennal pour la période 2014-2016 ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif incombant à la commune que de 41 %, soit la réalisation de 54 logements locatifs sociaux, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 16 avril 2018 ;

Considérant qu'en application des conventions cadre et opérationnelle susvisées, une mission d'acquisition foncière a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Rochefort-du-Gard en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour les périodes triennales 2014/2016 puis 2017/2019 ;

Considérant que pour réaliser cette mission, et permettre à la commune d'atteindre les dits objectifs, le préfet du département du Gard, titulaire, au titre des dispositions de l'article L. 210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Rochefort-du-Gard, sur les biens bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, a délégué le dit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 5 décembre 2018 ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AI n° 89 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

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, en tant que délégataire du droit de préemption, d'acquérir la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Considérant que le montant de cession mentionné dans la DIA est supérieur à l'estimation de la valeur vénale évaluée par la direction immobilière de l'état précitée, 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^{er} : De se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section AI n°89 située montée du vieux moulin à Rochefort-du-gard, par exercice du droit de préemption urbain ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000 €) ;

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier de d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître Valérie RENOUD
Office notarial SCP Lapeyre Ducros Audemard
1 rue des ciseaux d'Or
84000 Avignon

Monsieur Jean-Michel TRUCHEMENT - Propriétaire
421b route de la Croix Granier
84110 Villedieu

Madame Anne MARTY, Madame Elsa CHABANNES – Acquéreurs identifiés dans la DIA
6 rue du bon martinet et 351 chemin des cris verts
84000 Avignon

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Nîmes, 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).

A Montpellier, le

29 AOUT 2019

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

