

DÉCISION 2020/105

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées BM n° 455, 458 et 470 situées Impasse du Safre sur la commune de Villeneuve-lès-Avignon 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.211-7 et L.213-1 à L.213-8 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L.302-8 et L.302-9-1 ;

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 Villeneuve-lès-Avignon en date du 14 avril 2008 et sa révision approuvée par délibération du conseil municipal de la commune de Villeneuve-lès-Avignon en date du 2 juillet 2020 et transmise en préfecture le 6 juillet 2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villeneuve-lès-Avignon du 26 mai 2008, publiée le 3 juin 2008, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U, 1 AU et 2 AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2017-09-22-004 du 22 septembre 2017 portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage de majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Villeneuve-lès-Avignon ;

Vu la convention cadre signée le 22 janvier 2018 entre l'EPF d'Occitanie et le représentant de l'État 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 4 mai 2018 et son avenant signé le 19 septembre 2019 entre le représentant de l'État dans le département du Gard, la commune de Villeneuve-lès-Avignon, 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 Villeneuve-lès-Avignon ;

DÉCISION 2020/105

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° DDTM30-2018-05-31-007 du 31 mai 2018 publié au recueil des actes administratifs n° 30-2018-063 du 5 juin 2018, portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Villeneuve-lès-Avignon conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) enregistrée sous le numéro 169, reçue en mairie de Villeneuve-lès-Avignon le 1^{er} septembre 2020, par laquelle la SCP MIRAMANT ROUX MICHEL, notaires associés, sise place Joseph Meissonnier - 30400 Villeneuve-lès-Avignon, agissant au nom et pour le compte de madame Jacqueline DAVID, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT CINQ MILLE euros (205 000 €), les parcelles de terrain à bâtir, cadastrées section BM n° 455, 458 et 470 sises impasse le Safre sur la commune de Villeneuve-lès-Avignon et d'une contenance totale de 800 m² ;

Vu la demande unique de documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire les 28 et 29 octobre 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la réception des documents demandés en date du 30 octobre 2020 impliquant une reprise du délai de préemption à compter de cette date 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 immobilière de l'État (DIE) n° 2020-30351V en date du 27 octobre 2020 ;

Considérant que la commune de Villeneuve-lès-Avignon présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 8,10 % au 1^{er} janvier 2016, 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 72 %, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 22 septembre 2017 ;

Considérant qu'en application des conventions cadre et opérationnelle susvisées, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Villeneuve-lès-Avignon, 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 la période triennale 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 Villeneuve-lès-Avignon, 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 ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté n° n° DDTM30-2018-05-31-007 du 31 mai 2018 .

Considérant que les parcelles cadastrées section BM n° 455, 458 et 470 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant que les parcelles susmentionnées sont dévolues au regard du lotissement autorisé à l'origine sur ce secteur à l'accueil d'une opération de logements locatifs sociaux, permettant

DÉCISION 2020/105

ainsi à la commune de développer une nouvelle offre de logement et de favoriser la mixité sociale à l'échelle de cette opération d'aménagement ;

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 parcelles objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE 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 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles de terrain à bâtir cadastrées section BM n° 455, 458 et 470 sises impasse le Safre sur la commune de Villeneuve-lès-Avignon et d'une contenance totale de 800 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT MILLE euros (200 000 €).

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

SCP MIRAMANT ROUX MICHEL

Notaires associés
Place Joseph Meissonnier
3 0400 Villeneuve-lès-Avignon

Madame Jacqueline DAVID

16 boulevard Saint Roch
Résidence Les Jardins d'Arcadie
84000 Avignon

Mesdames Candice GATILLON et Valérie LAMBERTI

244 A rue Alexis martin
30126 Saint-Laurent-des-Arbres

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 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).

À Montpellier, le
23 NOV. 2020

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

