



DÉCISION 2020/95

COURRIER ARRIVÉE

- 2 DEC. 2020

S.G.A.R.

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AM n° 162 – Lot C située Chemin du Planas sur la commune de 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, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

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 Rochefort du Gard en date du 23 mars 2017 ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2017-04-11-002 du 11 avril 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones UA, UB, UC, UD, 1AU et 2AU du PLU opposable de la commune de Rochefort du Gard ;

Vu l'arrêté du préfet du département de Gard n° DDTM30-2017-12-22-002 du 22 décembre 2017, publié au recueil des actes administratifs du 23 décembre 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 Rochefort-du-Gard ;

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 7 novembre 2018 entre le représentant de l'État 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 ;



DÉCISION 2020/95

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° DDTM30-2018-11-28-004 du 28 novembre 2018 publié au recueil des actes administratifs n° 30-2018-160 du 5 décembre 2018, portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Rochefort-du-Gard conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'alléner (DIA) reçue en mairie de Rochefort-du-Gard le 10 septembre 2020, par laquelle maître Laure-Anne LACROIX, notaire, sis 3 avenue Frédéric Mistral – 30 650 Rochefort du Gard, agissant au nom et pour le compte de monsieur Michel ROCHAS, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de CENT CINQUANTE TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (153 468 €), une parcelle de terrain à bâtir, formant le lot C d'une contenance de 1 044 m², sise Chemin du Planas, à détacher d'un plus grand corps cadastré section AM n° 162 d'une contenance totale de 3 178 m² ;

Vu la demande unique de documents 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 mandataire le 5 novembre 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 10 novembre 2020 impliquant une reprise du délai de préemption à compter de cette date pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2020-30217V0901 en date du 27 novembre 2020 ;

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 8.20 % au 1^{er} janvier 2019, 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 40 %, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 22 décembre 2017, publié au recueil des actes administratifs du 23 décembre 2017 ;

Considérant que, en application des conventions cadre et opérationnelle susvisées, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur les zones U et AU 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 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 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 ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté n° n° DDTM30-2018-11-28-004 du 28 novembre 2018, publié au recueil des actes administratifs du 5 décembre 2018 ;

Considérant que le lot C constituant une partie de la parcelle cadastrée section AM n° 162, objet de la DIA et que cette parcelle non bâtie est constructible, desservie par le Chemin du Planas et située en zone UC du PLU ; elle fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement et de construction



DÉCISION 2020/95

de logements locatifs sociaux, et à répondre aux objectifs de production de ces logements déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AM n° 162 a fait l'objet d'une division en 3 lots distincts de terrain à bâtir et que les lots A et B font également l'objet de déclarations d'intention d'aliéner ;

Considérant qu'un bailleur social a confirmé la faisabilité d'une opération d'aménagement pour la réalisation de 30 logements locatifs sociaux sur la parcelle entière, dont le lot C objet de la préemption ;

Considérant que, en assurant la création de logements locatifs sociaux sur la parcelle préemptée, le projet permettra de répondre, pour partie, aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

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 la parcelle 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, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle de terrain à bâtir, formant le lot C d'une contenance de 1 044 m², sise Chemin du Planas, à détacher d'un plus grand corps cadastré section AM n° 162 d'une contenance totale de 3 178 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT TRENTE-CINQ MILLE SEPT CENT VINGT euros (135 720 €).

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 Laure-Anne LACROIX
Notaire
3 avenue Frédéric Mistral
30650 ROCHEFORT DU GARD

Monsieur Michel ROCHAS
646 route d'Orange
30650 ROCHEFORT-DU-GARD

Madame et Monsieur Smail SEDIKI
34 avenue du 27^{ème} RTA
84000 AVIGNON

DÉCISION 2020/95

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 02 DEC. 2020



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie


Georges BORRAS

