



DÉCISION 2023/01

COURRIER ARRIVÉE

05 JAN. 2023

S.G.A.R.

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées GM n° 78 et 82 situées 50 avenue général Leclerc 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 alinéa 2, 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 les articles 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, renouvelée par l'arrêté du 10 mars 2022 (JORF n°0061 du 13 mars 2022) à compter du 13 mars 2022 ;

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, 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 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, 1AU et 2AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2020-12-31-013 du 31 décembre 2020 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 de Carence n° 0734GA2021, signée le 26 novembre 2021 entre le représentant de l'Etat 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 en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction, comprenant au moins 40% de logements sociaux ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n°30-2021-12-30-00009 du 30 décembre 2021 publié au recueil des actes administratifs n°30-2022-002 du 7 janvier 2022, portant délégation

DÉCISION 2023/01

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 208-022, reçue en mairie de Villeneuve-lès-Avignon le 3 octobre 2022, par laquelle Maître Alexandre AUDEMARD, notaire associé, sis 1 rue des Ciseaux d'Or – 84000 Avignon, agissant au nom et pour le compte des conjoints COURTOIS ROY de VAQUIERES, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder sous forme de vente amiable au prix de HUIT CENT MILLE euros (800 000 €), une parcelle de terrain à bâtir et une parcelle bâtie, cadastrées section CM n° 82 et 78 sises 50 avenue Général Leclerc sur la commune de Villeneuve-lès-Avignon et d'une contenance totale de 1 945 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et 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, signifiée le 2 décembre 2022 aux conjoints COURTOIS ROY de VAQUIERES, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité et la réception des documents demandés en date du 7 décembre 2022, date de reprise du délai de préemption 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 n° 2022-30351-91859 en date du 4 janvier 2023 ;

Considérant que le PADD du PLU susvisé prévoit dans son axe 2 de privilégier les constructions au sein du tissu urbain existant en encourageant le développement de l'urbanisation dans des secteurs peu bâtis, non bâtis ou anciens, lorsqu'ils sont bien desservis ;

Considérant qu'en application de l'article L.320-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune pour la période triennale 2017-2019 était de 329 logements ;

Considérant que la commune de Villeneuve-lès-Avignon fait état d'une réalisation globale de 180 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 55% ; cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 31 décembre 2020 ;

Considérant qu'en application de la convention opérationnelle susvisée, 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 2020-2022 ;

Considérant que pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, la préfète 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° 30-2021-12-30-00009 du 30 décembre 2021.

Considérant que l'immeuble objet des présentes se situe, dans un secteur en plein essor, sur l'avenue Général Leclerc axe majeur et bien desservi de la commune, qu'il est également proche du centre historique et de la gare, favorisant ainsi le développement et la production de logements ;

Considérant que l'immeuble cadastré section CM n°78 et 82 situé en zone UAc, secteur de mixité sociale où sont autorisées des grandes hauteurs, secteur qui fait partie du périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie ayant vocation à permettre la réalisation d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant que le bailleur Grand Delta Habitat, envisage de réaliser une vingtaine de logements exclusivement en bail réel solidaire (BRS) pour une surface habitable globale (SHAB) d'environ 1 100 m² ;

Considérant qu'au regard de la loi SRU, les logements soumis à un BRS sont assimilés à des logements sociaux ;

Considérant l'avis favorable des services de l'Etat pour un projet 100% BRS qui permettra une accession sociale à la propriété et apportera une forme de diversité au regard des différents projets en logements sociaux développés dans ce secteur ;

Considérant qu'en assurant la création de logements locatifs sociaux sur les parcelles préemptées, le projet permettra de répondre 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 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 eu égard à l'état de l'immeuble et du prix du marché, 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 des parcelles cadastrées section CM n°78 et 82, sises 50 avenue Général Leclerc, sur la commune de Villeneuve-lès-Avignon pour une surface totale de 1 945 m².

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (580 000 €).

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

Article 4 : de notifier la présente décision à :

Me Alexandre AUDEMARD

Notaire

1 rue des ciseaux d'Or

84000 Avignon

M. Jean DAUVERGNE

9 impasse Breil

11300 CURNANEL

DÉCISION 2023/01

Mme Bernadette de COURTOIS ROY de VAQUIERES

44 avenue du Général Leclerc
30400 Villeneuve-lès-Avignon

M. Jérôme DAUVERGNE

29 quartier Le Port
31550 CINTEGABELLE

Mme Françoise de COURTOIS ROY de VAQUIERES ép JOVER

15 allée Pierre Carabasse
34000 MONTPELLIER

Mme Christine de COURTOIS ROY de VAQUIERES Ep. ESCOLA

6 place René Crabos
66300 THUIR

M. Laurent DAUVERGNE

11 Carrer del Picot
66110 AMELIE-LES-BAINS-PALALDA

Mme Marie DAUVERGNE ép. VOUZELAUD

10 Traverse des Cyprès
66370 PEZILLA-LA-RIVIERE

Mme Isabelle de COURTOIS ROY de VAQUIERES

43 rue Montauban
Appt 45- La Chaume
85100 LES SABLES D'OLONNE

SAS PROMOTION PICHET

20 Avenue de Canteranne
33600 PESSAC

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

**Sophie
LAFENETRE**

Signature numérique
de Sophie LAFENETRE
Date : 2023.01.05
17:31:56 +01'00'

