

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2022-85

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet : Commune de CABRIES
Exercice du Droit de Préemption Urbain par délégation confiée à l'EPF
Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un bien cadastré section DB n°51 lot n°108
Sis 3 Chemin du Golf
Propriété de Monsieur Eric ZWAHLEN

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, ainsi que les articles L.213-1 et suivants, L.321-1 à L.321-3 et R.213-3 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, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

Vu la délibération 2020/2 du Conseil d'Administration en date du 05 mars 2020 de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur devenue exécutoire le 06 mars 2020 déléguant 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 la délibération n° DEVT 001-672/16/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille- Provence en date du 30 juin 2016 reçue au contrôle de légalité le 11 juillet 2016 sur le lancement de la démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) Métropolitain ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 17 décembre 2015 pour la période 2015 – 2035 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cabriès approuvé par délibération du conseil municipal du 23 mars 2017 et modifié le 19 décembre 2019,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2017 instaurant un Droit de Préemption Urbain renforcé sur les zones U et UA du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la convention habitat à caractère multi-sites, conclue entre l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, et la Métropole Aix-Marseille- Provence signée le 29 décembre 2017,

Vu la convention habitat subséquente conclus entre la commune de Cabriès et la Métropole Aix-Marseille-Provence devenue exécutoire en date du 28 juin 2018,

Vu l'arrêté préfectoral n°13-2020-12-22-022 en date du 22 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Cabriès,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Géraldine MILLIET, notaire à Meyreuil (13590) représentant Monsieur Eric ZWAHLEN reçue en mairie de Cabriès le 22 juin 2022, portant sur la vente d'un appartement d'une superficie de 48,48m² de la parcelle cadastré DB n°51 lot n°108 sise 3 Chemin du Golf à Cabriès (13480) d'une superficie totale au sol de 18 697m², aux conditions relatées dans ladite déclaration,

Vu la décision de Métropole Aix-Marseille Provence n°22/584/D du 02 septembre 2022, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur de la parcelle cadastré DB n°51 lot n°108, sise 3 Chemin du Golf à Cabriès (13480), aux conditions relatées dans ladite déclaration, en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme,

Vu le courrier en recommandé avec accusé de réception de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 02 août 2022, contenant demande de renseignements et de visite, et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu les renseignements demandés réceptionnés le 22 août 2022,

Vu l'avis du service des Domaines référencé n°2022-13019-67963 en date du 19 septembre 2022,

Vu l'accord donné par la Métropole Aix-Marseille Provence et par la commune de Cabriès pour acquérir le dit bien par voie de préemption, pour les motifs ci-après exposés,

CONSIDERANT

- Que la commune de Cabriès est soumise aux dispositions de la loi SRU ;
- Qu'en vertu des dispositions législatives précitées, la commune de Cabriès est tenue d'atteindre un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) représentant au moins 25% des résidences principales ;
- Qu'au 1er janvier 2019, la commune de Cabriès comptabilisait 227 logements locatifs sociaux, sur un total de 4 000 résidences principales ; soit un taux de logements locatifs sociaux de 5,68 % ;
- Que sur la période triennale 2017-2019, l'objectif de réalisation de logements sociaux était de 257 logements, en application de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation. Or, le bilan triennal 2017-2019, faisait état d'une réalisation de 112 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 43.58 % ;
- Que par voie de conséquence, la commune de Cabriès 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 22 décembre 2020 ;
- Qu'à présent, l'objectif triennal 2020-2022 fixé à la commune de Cabriès est de réaliser 387 logements locatifs sociaux sur 3 ans;
- Que le bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner est situé au sein de la copropriété dénommée « ODALYS » dans un secteur soumis au droit de préemption urbain renforcé,
 - Que la commune souhaite réaliser sur ladite copropriété un programme de logements pérennes en mixité sociale dont 30 % de logements locatifs sociaux,
 - Qu'en conséquence, celle-ci a missionné le bailleur social, la société CDC Habitat en vue de l'engagement d'une étude de faisabilité pour la réalisation de ce programme en acquisition-amélioration,
 - Qu'en conséquence, elle a mandaté l'EPF en vue de la réalisation des acquisitions nécessaires à la mise en œuvre dudit programme,



- Que par voie de conséquence, la localisation et la capacité du bien visé présentent donc bien un caractère manifestement stratégique pour la commune et la Métropole, dans le but de constituer une réserve foncière en vue de réaliser un programme de logements pérennes comprenant 30 % de logements locatif sociaux. Ce futur projet répondra aux besoins de la commune et de la Métropole et contribuera ainsi au rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux ;
- Que l'exercice du droit de préemption répond donc en l'espèce à un parfait intérêt général conforme aux objectifs de l'article 55 de la Loi SRU et aux conventions susvisées.

DECIDE

Article 1er : D'exercer le droit de préemption, conformément aux dispositions de l'article R.213-8 (c) du code de l'urbanisme, et de faire une offre à acquérir l'appartement d'une superficie de 48,48m² de la parcelle cadastrée DB n°51 lot n°108 sise 3 Chemin du Golf à Cabriès (13480) d'une superficie totale au sol de 18 697m² pour un montant de 135 200 € (Cent trente-cinq mille deux cent euros) aux conditions visées dans la DIA et compatible à l'avis de France Domaine.

Cette acquisition permettra la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'un programme de logements pérennes dont 30% de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration.

En ce qui concerne la commission d'agence d'un montant de 11 275 € (onze mille deux cent soixante-quinze euros) mentionnée dans la DIA à la charge de l'acquéreur, elle sera due sous réserve d'en vérifier le bienfondé par la production des justificatifs requis conformément aux règles de la comptabilité publique. L'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur se réserve donc le droit d'en contester ultérieurement le paiement devant le tribunal compétent.

Article 2 :

D'acquérir les meubles meublants au prix de 3 000 € (Trois mille euros), ces derniers étant, de par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés.

Article 3 :

Conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la présente offre d'acquérir pour faire connaître au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

1/ soit qu'il accepte cette offre. Dans ce cas, la vente du bien immobilier est définitive. Elle 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 dans les trois mois à venir. Quant au prix, il sera 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 ;

2/ soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration et accepte ainsi que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

3/ soit qu'il renonce à l'aliénation dudit bien. Dans ce cas, s'il envisage à nouveau de vendre ce dernier, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionnés au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 4 : Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de MARSEILLE – 10 rue Mazenod – 13002 MARSEILLE - dans le délai de deux mois à compter de sa notification. 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. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'EPF vaut rejet implicite du recours gracieux.



Article 5 : La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF consultable sur le site internet de l'EPF.

A MARSEILLE, le

La Directrice Générale,

Claude BERTOLINO

Reçu au Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales

21 SEP. 2022

