

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2025-3

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet : Commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE (84)
Exercice du Droit de Préemption Urbain par délégation confiée à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF)
Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) les parcelles cadastrées section CD n°47, 48, 49
Propriété de Monsieur Rémi SILVESTRE (nu-propriétaire) et Madame Sylvette REPETTI (usufruitière)

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 le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-2 et R.302-14 à R.302-26,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (article 39),

Vu la loi 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement de production de logement social (article 20),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article 149),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu 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 n°2020/02 du Conseil d'Administration du 5 mars 2020 de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur devenue exécutoire le 6 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 convention cadre n°3 d'intervention sur le territoire des communes en constat de carence signée le 17 juin 2021 entre l'Etat et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Vu la convention habitat à caractère multisites n°3 signée entre l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse le 10 juillet 2023,

Vu le Contrat de Mixité Sociale signé entre l'Etat, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, la commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE et la Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse le 23 février 2024,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE approuvé par délibération du conseil municipal du 21 mai 2013, sa révision approuvée en date du 28 février 2017 et sa modification approuvée en date du 16 février 2021,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme de la commune telles que définies sur les plans joints à la présente délibération et la délibération du conseil municipal en date du 06 juillet 2021 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur les zones UA, AB, UC, UE, UL, U, UV, 1AU et 2AU du plan local de l'urbanisme telle qu'annexées à la présente délibération,

Vu l'arrêté préfectoral n°84-2023-12-11-00004 du 11 décembre 2023 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 2020-2022 pour la commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet de Vaucluse n°84-2025-01-13-00007 en date du 13 janvier 2025, publié au Recueil des Actes Administratifs n°84-2025-002 du 13 janvier 2025, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'acquisition du bien immobilier, sis 8 Chemin du Bosquet à L'ISLE-SUR-LA-SORGUE (84 800), cadastré section CD n°47, 48, 49 d'une superficie de 1 131 m² en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Guillaume AVY, notaire à ORGON (13660), représentant Monsieur Rémi SILVESTRE et Madame Sylvette REPETTI, reçue en mairie de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE le 02 octobre 2024, portant sur la vente d'un bien situé 8 Chemin du Bosquet à L'ISLE-SUR-LA-SORGUE (84 800), cadastré section CD n°47, 48, 49 d'une superficie de 1 131 m², aux conditions relatées dans ladite déclaration,

Vu les courriers de la Direction Départementale des Territoires de Vaucluse en date du 27 novembre 2024, notifiés par exploits de Commissaires de Justice, lesdits courriers contenant demande de renseignements complémentaires et de visite, et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu les renseignements demandés réceptionnés le 02 décembre 2024,

Vu la visite effectuée le 16 décembre 2024 en présence de l'ensemble des parties intéressées,

Vu l'avis du service des Domaines référencé n°2024-84054-89876/DS21401896 en date du 31 décembre 2024,

Vu l'accord donné par la commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE pour que l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur acquière ledit bien par voie de préemption, pour les motifs et aux conditions ci-après exposés.

Considérant :

- Que la commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE est soumise aux dispositions de la loi SRU ;
- Qu'en vertu des dispositions législatives précitées, la commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE est tenue d'atteindre un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) représentant au moins 25% des résidences principales ;
- Qu'au 1er janvier 2023, la commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE comptabilisait 1 360 logements sociaux, sur un total de 9 805 résidences principales, soit un taux de logements locatifs sociaux de 13,87 % ;
- Que sur la période triennale 2020-2022, l'objectif de réalisation de logements sociaux était de 554 logements, en application de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation. Or, le bilan triennal 2020-2022, faisait état d'une réalisation de 41 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 7,40 % ;



- Que par voie de conséquence, la commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE 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 11 décembre 2023 ;
- Qu'à présent, l'objectif triennal 2023-2025 fixé à la commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE est de réaliser 362 logements locatifs sociaux sur 3 ans ;
- Que l'action partenariale entre la commune de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur se traduit par l'objectif de réaliser des programmes mixtes d'habitat, sachant que les secteurs d'intervention cibles sont notamment les terrains localisés en centre-ville ou en continuité des tissus urbains existants ou encore les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité desservis par les transports en commun ;
- Que le bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner est situé dans la zone UC du PLU correspondant à une zone urbanisée à vocation principale d'habitat, comportant des formes urbaines variées ;
- Que ledit bien est situé à proximité du centre-ville de L'ISLE-SUR-LA-SORGUE, des commerces, des équipements et des services ;
- Que d'après l'étude préalable réalisée par Città Urbanisme et Paysage, il serait possible de réaliser une opération de construction selon plusieurs scénarii variant de 6 à 11 logements sociaux sur les parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner ;
- Que par voie de conséquence, la localisation et la capacité du bien visé présentent donc bien un caractère manifestement stratégique pour la commune, dans le but de réaliser une opération de construction comportant à minima 6 logements sociaux sur les parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner. Ce futur projet répondra aux besoins de la commune 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 (b) du code de l'urbanisme, et d'acquérir un bien immobilier, sis 8 Chemin du Bosquet à L'ISLE-SUR-LA-SORGUE (84 800), cadastré section CD n°47, 48, 49 d'une superficie de 1 131 m² pour un montant de **305 000 €** (TROIS CENT CINQ MILLE EUROS), libre de toute location et occupation.

Enfin, cette acquisition permettra la réalisation d'une opération de construction comportant à minima 6 logements sociaux sur les parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 2 :

Par suite de cet accord, les propriétaires doivent considérer comme définitive la vente de leur bien cité en objet au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette vente 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.



Article 3 :

Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NIMES siégeant 16 Avenue Feuchères, CS 88010, 30491 NIMES Cedex 9 dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente. 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'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes Côte-d'Azur vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 :

L'acte authentique sera établi par l'étude notariale dénommée Emmanuel OLLIVIER, Notaire situé à AVIGNON (84000), représentant l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur consultable sur le site internet de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

A Marseille, le 14 janvier 2025

La Directrice Générale,

Claude BERTOLINO

Reçu au Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales

15 JAN. 2025

POUR LE PRÉFET
Le directeur
de la plate-forme
gouvernance régionale

Philippe TRICOIRE

