

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2024-13

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet : Commune de LA SEYNE-SUR-MER (83)
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) le bien immobilier cadastré section BV n°90, lot n°9

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'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Vu la convention Habitat à caractère multisites métropolitaine signée les 30 novembre 2018 et 17 décembre 2018 entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

Vu le schéma de cohérence territoriale « Provence Méditerranée » approuvé le 16 octobre 2009, sa révision n°1 approuvée le 6 septembre 2019 et la prescription de la révision n°2 le 13 janvier 2020,

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 27 mai 2021 prescrivant l'élaboration du troisième programme local de l'habitat de la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour la période 2023 à 2028,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 février 2004 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, et ses révisions et modifications successives,

Vu la délibération du conseil métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date 10 décembre 2019 actualisant le droit de préemption simple sur les zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA SEYNE-SUR-MER telles qu'annexées à la présente délibération, à savoir :

Zones urbaines : UA, UB, UC, UF, UG, UH, UJ, UP (ces zones incluent leurs sous-secteurs),

Zones à urbaniser : 2AU,

Et actualisant le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA SEYNE-SUR-MER telles qu'annexées à la présente délibération, à savoir :

Zones urbaines : UA, UB, UC, UG, UJ (ces zones incluent leurs sous-secteurs),

Vu la délibération du conseil métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date 28 juin 2022 maintenant le droit de préemption simple en vigueur et le droit de préemption urbain renforcé en vigueur,

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-106 en date du 20 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 LA SEYNE-SUR-MER,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet du Var n°2024-44 en date du 13 mars 2024, publié au Recueil des Actes Administratifs n°83-2024-033 du 13 mars 2024, délégant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'acquisition d'un bien immobilier cadastré section BV n°90, lot 9, d'une superficie totale au sol de 635 m², sis 90 B, Avenue Esprit Armando à LA SEYNE-SUR-MER (83 500), tel que mentionné dans la DIA, en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Julien GRIL, notaire à SOLLIES-PONT (83 210), reçue en mairie de LA SEYNE-SUR-MER le 19 décembre 2023, portant sur la vente d'un bien immobilier cadastré section BV n°90, lot 9, d'une superficie totale au sol de 635 m², sis 90 B, Avenue Esprit Armando, à LA SEYNE-SUR-MER (83 500), tel que mentionné dans la DIA, aux conditions relatées dans ladite déclaration,

Vu le courrier en recommandé avec accusé de réception de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var en date du 12 février 2024, contenant demande de renseignements complémentaires et de visite, et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu les renseignements demandés réceptionnés le 15 février 2024,

Vu la visite effectuée le 21 février 2024 en présence de l'ensemble des parties intéressées,

Vu l'avis du service des Domaines référencé n°OSE 2024-83126-11687/ DS 16260232 en date du 26 février 2024 ;

Vu les accords donnés par la commune de LA SEYNE-SUR-MER et la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour que l'Établissement 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 LA SEYNE-SUR-MER est soumise aux dispositions de la loi SRU ;
- Qu'en vertu des dispositions législatives précitées, la commune de LA SEYNE-SUR-MER est tenue d'atteindre un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) représentant au moins 25% des résidences principales ;
- Que sur la période triennale 2020-2022, l'objectif de réalisation de logements sociaux était de 1 000 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 -16 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de -1,60 % ;



- Que par voie de conséquence, la commune de LA SEYNE-SUR-MER 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 20 décembre 2023 ;
- Que l'action partenariale entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée 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 ; les espaces de renouvellement urbains des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces, de services de proximité, desservis par les transports en commun ;
- Que le bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner se situe à proximité des équipements, des commerces et des services et plus précisément :
 - o dans la zone UB correspondant à une zone agglomérée le long des axes principaux hors centralité,
 - o et dans le sous-secteur UBb du PLU qui représente une zone dense à vocation principale d'habitat, de commerces, de services et d'activités sans nuisances implantées principalement le long des voies principales et dans le tracé du futur TCSP. Ces zones sont majoritairement desservies par les transports en commun et par des voiries de gabarit important ;
- Que le bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner consiste en la vente du lot n°9, ce lot étant compris dans un ensemble immobilier de 9 logements existants (lot 1 à 9) et d'un ensemble d'annexes composées des lots 10 à 26 correspondant à des garages, caves et celliers ;
- Que la vente du bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner est mentionnée indissociable de la vente des lots n°1 à 8 et n°10 à 26, faisant l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner concomitante à la présente, ayant pour conséquence la vente de la copropriété dans son intégralité ;
- Que l'acquisition du bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner permet la réalisation d'une opération en acquisition-amélioration globale, destiné à accueillir un ensemble de logements sociaux concourant à répondre aux objectifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat à la commune de LA SEYNE-SUR-MER ;
- Que l'acquisition du bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner participe au renouvellement urbain d'un ensemble bâti existant, à proximité du centre-ville et des services,
- 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 Toulon Provence Méditerranée, dans le but de réaliser, sur la globalité du bien immobilier cadastré BV n°90, comprenant le lot n°9 objet de la présente décision, ainsi que les lots 1 à 8 et 10 à 26 qui font l'objet de la décision de préemption concomitante, une opération de logements sociaux en acquisition-amélioration. Ce futur projet répondra aux besoins de la commune, 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 1^{er}:

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 cadastré section BV n°90, lot 9, d'une superficie totale au sol de 635 m², sis 90 B, Avenue Esprit Armando, à LA SEYNE-SUR-MER (83 500), pour un montant de 131 000 € (cent trente et un mille euros) compatible avec l'avis du service des Domaines ci-dessus référencé.

Cette acquisition permettra la réalisation d'une opération de création de logements sociaux en acquisition-amélioration sur la globalité du bien immobilier cadastré BV n°90, comprenant le lot n°9 objet de la présente décision, ainsi que les lots 1 à 8 et 10 à 26 qui font l'objet de la décision de préemption concomitante.



En ce qui concerne la commission d'agence d'un montant de 34 560 € (trente-quatre mille cinq cent soixante euros), commission pour le lot n°9 objet de la présente décision et la totalité des autres lots de la vente indissociable, correspondant au lots 1 à 8 et 10 à 26, 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 :

Par suite de cet accord, le propriétaire doit considérer comme définitive la vente de son 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 TOULON siégeant 5 Rue Jean Racine, 83000 TOULON 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 Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON, 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 MAR. 2024

La Directrice Générale,

Claude BERTOLINO

Reçu au Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales

14 MARS 2024

POUR LE PRÉFET
Le directeur

de la plate-forme
gouvernance régionale

Philippe TRICOIRE

