

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2024-111

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet : Commune de CONTES (06)
Exercice du Droit de Préemption Urbain renforcé par délégation confiée à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF)
Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) relative au bien situé au 308 RD15, lieudit l'USINE

Décision de préemption des emprises parcelles BT n° 4, 22, 25, 33, 44, 45 - BS n° 104 - F n° 777, 2230, 2231, 2235, 2236, 2237, 2241, 2258 soumises au droit de préemption urbain
Offre d'acquérir par voie amiable des parcelles BT n° 2, 3, 23, 31 - BS n°101, 102, 103, 275 - F n° 2233, 2234, 2243, 2250, 2253, 2255, 2257 non soumises au droit de préemption urbain
Demande de constitution d'une servitude de passage au profit de l'EPF permettant d'accéder aux biens vendus

Le Directeur Général Adjoint Opérationnel 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 les articles L.213-1 et suivants, R.213-1 et suivants et L.321-1 à 321-3,

Vu la délibération n°2020/02 du Conseil d'Administration 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 le Code Général des Collectivités Territoriale, notamment les articles L 2122-22 et 23, relatif aux attributions exercées par le maire par délégation du Conseil Municipal,

Vu les délibérations du conseil municipal de Contes n° 2020 05 13 du 27 mai 2020 et n° 2024 01 02 du 25 janvier 2024 portant délégation au maire de certaines attributions du conseil municipal afin d'exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et lorsque la commune en est titulaire, de déléguer l'exercice de ce droit,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, L. 300-1.

Vu l'étude urbaine réalisée par le bureau d'études Espace, sous maîtrise d'ouvrage Commune, en date du 11 octobre 2022 qui définit le potentiel de développement économique de la zone du Pimian,

Vu la convention d'intervention foncière en développement économique sur le site Le Pimian signée entre la Communauté de Communes du Pays des Paillons, la commune de CONTES et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, en date du 29 août 2022,

Vue la délibération du conseil communautaire n°240105 du 23 janvier 2024 manifestant l'intérêt de la Communauté de Communes du Pays des Paillons à poursuivre la reconversion du site Lafarge à Contes,

Vu le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019 qui fixe comme objectif de requalifier les zones d'activités existantes,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays des Paillons en date du 27 juin 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays des Paillons,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de CONTES en date du 24 janvier 2019,

Vu la délibération n°2019 01 05 du conseil municipal du 24 janvier 2019 approuvant le plan local d'urbanisme,

Vu la délibération n°2019 01 06 du conseil municipal du 24 janvier 2019 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la commune,

Vu la délibération n° 2023 12 16 du conseil municipal du 12 décembre 2023 renforçant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de ce droit,

Vu la décision en date du 15 octobre 2024 de Monsieur Le Maire de Contes déléguant l'exercice du droit de préemption pour l'acquisition des terrains du site Lafarge à Contes, reçue en préfecture le même jour par laquelle l'exercice du droit de préemption urbain a été délégué à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le bien concerné par la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessous référencée, annexée à la présente,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Pierre-Yves LEQUERRÉ, notaire à PARIS, reçue en mairie de CONTES le 05 août 2024, portant sur la vente du bien, situé 308 RD 15, lieu-dit L'USINE à CONTES (06390) tel que les parcelles mentionnées dans la DIA, d'une superficie totale au sol de 181 131 m², aux conditions relatées dans ladite déclaration,

Vu le courrier de la Mairie de Contes signifié par voie d'huissier en date du 27 septembre 2024, contenant demande de renseignements et de visite, et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu la visite effectuée le 02 octobre 2024 en présence de l'ensemble des parties intéressées,

Vu l'avis du service des Domaines référencé n°2024-06048-705887 en date du 03 octobre 2024,

Vu les accords donnés le 15 octobre 2024 par la Commune de Contes et le 18 octobre 2024 par la Communauté de communes du Pays des Paillons pour que l'établissement public foncier acquière ledit bien par voie de préemption, pour les motifs et aux conditions ci-après exposés.

Considérant :

- Que la Communauté de Communes du Pays des Paillons, en partenariat avec la commune de Contes et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, est engagée dans un projet de reconversion du site Lafarge à des fins de développement économique,
- Que le bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner se situe dans le périmètre d'intervention foncière dénommé « Le Pimian »,
- Que l'objectif de la Convention d'intervention Foncière en développement économique sur le site « Le Pimian » est de permettre la réalisation d'une opération de restructuration de cette friche industrielle afin de maintenir l'emploi (80 emplois directs et 400 emplois indirects) via le développement de nouvelles filières à dominante tertiaire et d'activité,
- Que l'opération envisagée par la Communauté de Communes du Pays des Paillons et la Commune est de développer une opération de restructuration de la zone du Pimian telle que définie dans l'Etude urbaine réalisée à cet effet, afin d'y implanter :
 - Sur le site actuel de transformation (site 2) : un parc d'activités d'environ 20 000 m² de locaux d'activité, et environ 8 000 m² de bureaux à destination des PME et PMI locales.



- Sur le site actuel du Silo (site 1) : un village entrepreneurial d'environ 5 000 m² de surfaces d'activités.
- Que le projet de requalification du site le Pimian répond aux objectifs du SRADDET sur l'optimisation et le renouvellement du foncier économique existant,
- Que la réhabilitation du site le Pimian constitue un objectif mentionné dans le document d'orientation du SCOT « Orientation 1.1 : Conforter les espaces d'activités existants »,
- Que la reconversion de ce site présente un intérêt général manifeste pour la région, permettant la création de nouveaux emplois et soutenant le développement économique local, départemental et régional conformément au schéma régional de développement économique d'innovation et d'internalisation PACA 2022-2028,
- Que ce site, par sa candidature au dispositif d'État « site clé en main France 2030 », répond aux critères d'éligibilité en matière d'attractivité économique, de maîtrise foncière, et de réduction des impacts environnementaux,
- Que ce site vise à mettre en œuvre par la requalification de cette friche industrielle, une opération économique qui permettra de maintenir et de renforcer les activités artisanales et industrielles du territoire, en cohérence avec le projet de territoire,
- Que le partenariat entre la commune de Contes, la Communauté de Communes du Pays des Paillons et l'EPF est essentiel pour faciliter cette opération, garantissant ainsi la réalisation d'un projet structurant pour le territoire,
- Que l'exercice du droit de préemption répond ainsi à un objectif de parfait intérêt général conforme aux dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et de la convention d'intervention foncière susvisée.

DECIDE

Article 1er :

Les prix et conditions de la vente présentés dans la DIA ne sont pas acceptés par l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur qui exerce le droit de préemption, conformément aux dispositions de l'article R. 213.9 (b) du code de l'urbanisme et fait une offre d'acquérir l'ensemble immobilier sis 308 RD 15, l'Usine à CONTES constitué des parcelles cadastrées section BT n° 4, 22, 25, 33, 44, 45 - BS n° 104 - F n° 777, 2230, 2231, 2235, 2236, 2237, 2241, 2258 soumises au droit de préemption urbain, d'une superficie totale de 160 461 m² environ, pour un montant de **2 990 000 € (DEUX MILLION NEUF-CENT QUATRE-VINGT DIX MILLE EUROS)**.

Cette acquisition participera au projet de requalification du site afin d'y développer une nouvelle activité économique.

Article 2 :

Par ailleurs, l'EPF propose d'acquérir par voie amiable le solde des terrains visés dans la DIA, soit les parcelles cadastrées BT n° 2, 3, 23, 31 - BS n°101, 102, 103, 275 - F n° 2233, 2234, 2243, 2250, 2253, 2255, 2257, classée en zone N du PLU, d'une surface totale de 20 670 m² environ, pour un montant de **60 000 € (SOIXANTE MILLE EUROS)** conforme à l'avis de France Domaine n°2024-06048-70588 en date du 03 octobre 2024, exclus du champs d'application du périmètre de droit préemption urbain et ne pouvant pas être à ce titre préemptés.

Aussi, selon conditions spécifique de vente, le vendeur se chargera de la création d'une servitude de passage permettant d'accéder aux biens vendus depuis la route d'accès à la carrière est requise.



Cette servitude aura pour fonds servant les parcelles suivantes : BT 5, F 2246 (ancienne F788), 2229, 2232, 2244, 2248, 2251, BT 43, 46, 48, 49 et 51. Les biens mentionnés dans la DIA bénéficieront de cette servitude en tant que fonds dominant.

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 mentionné 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 NICE siégeant 18 Avenue des Fleurs, CS 61039, 06050 NICE Cedex 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 5 :

L'acte authentique sera établi par Maître BONNEUIL, notaire à NICE, représentant l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur.

Article 6 :

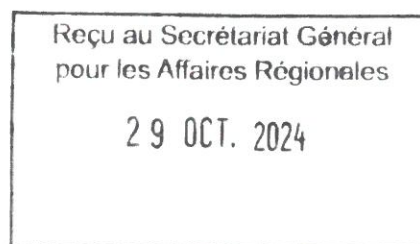
La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, consultable sur le site internet de l'EPF.

A Marseille, le 29 OCT. 2024

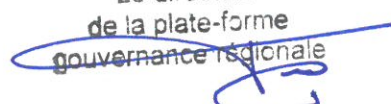
Le Directeur Général Adjoint Opérationnel



Frédéric GABERT



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



Philippe TRICOIRE

