ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2025-87

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet : **Commune d'ARLES**
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 les parcelles cadastrées section AE n°422 et n°423
Sises 15 rue du Cloître

La Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, R.213-1 et suivants,

Vu le décret n°2016-1386 du 12 octobre 2016 modifiant le décret n°2001-1234 du 20 décembre 2001, portant création de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur,

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 délibération n°2017-0126 du 26 avril 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire communal,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Arles approuvé par délibération en date du 13 avril 2018 et modifié le 26 avril 2019,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arles approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 08 mars 2017 et modifié successivement les 27 novembre 2019, 22 avril 2021 et 19 mai 2022,

Vu le troisième Programme Local de l'Habitat 2025-2030 approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) n°2024-215 en date du 05 décembre 2024,

Vu la délibération n°2025/24 du Conseil d'Administration du 24 juin 2025 de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur devenue exécutoire le 25 juin 2025 délégant 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 Habitat à caractère Multi-sites n°3 signée les 21 mai 2025 et 25 juillet 2025 entre l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur et la Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM), et notamment en son article 3 qui précise les conditions de l'EPF à la mise en œuvre des acquisitions et notamment l'exercice du droit de préemption urbain par délégation au cas par cas ou de manière totale de la Commune à l'EPF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par Maître Anne-Christine ARNAL reçue en mairie d'ARLES le 02 octobre 2025, portant sur la vente d'un bien bâti situé 15 rue du Cloître composé de deux parcelles cadastrées section AE n°422 et n°423, sur lesquelles sont édifiées une ancienne bâtisse délabrée et un local commercial en pied d'immeuble occupé, d'une superficie totale de 713 m², et aux prix et conditions visés dans la déclaration,

Vu le courrier de la commune d'Arles adressé à Maitre Bruno BERTHOLET, administrateur judiciaire du vendeur, contenant demande de visite, ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction, et envoyé par lettre recommandée en date du 31 octobre 2025,

Vu la visite effectuée le 18 novembre 2025 en présence de l'ensemble des parties intéressées,

Vu la décision, par Monsieur le Maire de la Commune d'ARLES n°2025/1277 en date du 16 décembre 2025 de délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption sur le terrain bâti cadastré AE n°422 et n°423, situé 15 rue du Cloître, au profit de l'Etablissement Public Foncier de Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu l'accord de l'autorité exécutive de la Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) du 10 décembre 2025, pour que l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur préempte les biens sus-référencés aux motifs ci-dessous exposés,

Vu l'avis du service de France Domaine référencé n°OSE 2025-13004-90494 (DS28148236) en date du 15 décembre 2025,

Considérant :

- **Que** l'acquisition de ce bien par voie de préemption permet de favoriser l'atteinte des objectifs identifiés au Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la Communauté d'Agglomération approuvé le 05 décembre 2024,

- **Que** la convention partenariale entre la Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette et l'EPF vise la production d'environ 150 logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés à l'échelle du territoire de l'agglomération (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale, accession à prix maîtrisés),

- **Que** les sites ciblés par ladite convention sont notamment les terrains localisés en centre-ville ou en continuité des tissus urbains existants, ou encore sur des 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, dans le but d'assurer l'équilibre et la diversité de l'habitat,

- **Que** le bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner se situe dans le centre-ville près des équipements, des commerces et des services,

- **Que** ce site est inscrit dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ainsi que dans le périmètre prioritaire du dispositif Action Cœur de Ville (ACV),

- **Que** lesdits périmètres permettent la mise en œuvre d'actions foncières destinées à lutter contre la dégradation de l'habitat, redynamiser les centralités et favoriser la production ou la reconversion de logements,

- **Que** le bien objet de la DIA est constitué d'un ensemble immobilier en R+3 dégradé hormis le rez-de-chaussée à usage commercial,

- **Qu**'au regard de l'état d'abandon du bien, la maîtrise foncière dudit site répond à la volonté de la commune de lutter contre la dégradation des biens de son centre-ville et favoriser la production de logements et notamment de logements aidés en hypercentre par une opération d'acquisition-amélioration,

- **Que** cette opération permettra de densifier dans les limites du centre-ville existant et de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain,

- **Que** le bien est inscrit dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), se substituant au Plan Local d'Urbanisme, dédié à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables,

- **Que** le bien est grevé d'une servitude de protection des monuments historiques,

- **Que** le bien a fait l'objet d'un rapport rédigé en 2014 par les équipes de la DRAC et la SDAP des Bouches-du-Rhône, annexé au PSMV signé par le préfet de région en 2018,

- **Que** ledit rapport fait état en son article E5 de plusieurs éléments patrimoniaux à conserver,

- **Que** par voie de conséquence, l'immeuble bénéficie d'importantes mesures de protection du patrimoine et représente ainsi un fort intérêt patrimonial pour la commune,

- **Que** selon l'étude des services de la Ville, cette acquisition permettra la réalisation d'environ 6 logements dont 30 % minimum de logements aidés,

- **Que** l'exercice du droit de préemption répond ainsi à un objectif de parfait intérêt général conforme aux objectifs de la convention habitat à caractère multisites susvisée, et de l'article L. 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation,

- **Qu**'au regard des considérations précitées, la maîtrise foncière dudit bien a un caractère manifestement stratégique et patrimonial pour les susnommées commune et communauté d'agglomération afin de développer sur l'ancienne bâtisse une opération en acquisition-amélioration d'environ 6 logements comprenant 30% minimum de logements aidés conforme aux objectifs de la loi SRU, tout en conservant les éléments patrimoniaux de la commune,

DECIDE

Article 1er : D'exercer au prix d'aliénation le droit de préemption qui est ouvert à l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, conformément aux dispositions de l'article R.213.8 (b) du Code de l'Urbanisme et d'acquérir les parcelles cadastrées AE n°422 et n°423, occupées partiellement, situées 15 rue du Cloître à ARLES, d'une superficie totale de 713 m², moyennant le prix de 770 000 € (SEPT CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS) toutes indemnités confondues et conforme à l'avis de France Domaine ci-dessus référencé.

Et ce en vue de réaliser une opération en acquisition-amélioration pour la production d'un programme d'environ 6 logements dont 30% minimum seront des logements aidés d'une part, et d'autre part, conserver l'activité commerciale en pied d'immeuble.

En ce qui concerne la commission d'agence de 84 000 euros mentionnée dans la DIA, elle sera due à l'agence sous réserve d'en vérifier le bien-fondé par la production des justificatifs requis conformément aux règles de la comptabilité publique. L'EPF se réserve donc le droit d'en contester ultérieurement le paiement devant le tribunal compétent.

Article 2ème : Par suite de cet accord, le propriétaire doit considérer comme définitive la vente de son bien cité en objet au profit de l'EPF 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.

Article 3ème : 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 4ème : 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.

Article 5ème : L'acte authentique sera établi par Maître Mathieu DURAND, notaire à Marseille, représentant l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur.

A Marseille, le 17 DEC. 2025

La Directrice Générale,

Claude BERTOLINO

Signé électroniquement par
AMELIE SIRVAIN
le 18 déc. 2025 14:27:21 GMT