

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2023-60

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet : Commune de CARROS (06)
Exercice du Droit de Préemption par délégation confiée à l'EPF
Déclaration d'intention d'aliéner des parcelles anciennement numérotées au cadastre section D n°1043, 5205, 5207, 1033, 1034, 1040, 1042, 1046, 2678, 2685, 3599, 3604, 3610 et 3612 pour une contenance totale de 38.496 m²

Propriété du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DES LAUNES représenté par M. GHISONI Francis et Mme Corinne CYSSAU

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 n°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°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 délibération n°22.1 du conseil métropolitain du 28 juin 2018 adoptant le programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2017-2022, et prorogé pour une durée maximale de deux ans par délibération du Conseil Métropolitain du 11 mars 2022,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain approuvant le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain le 25 octobre 2019, modifié le 21 octobre 2021 (MS1) et le 06 octobre 2022 (MDC1)

Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 21 octobre 2021 instaurant le droit de préemption urbain métropolitain sur le territoire de la commune de Carros

Vu la servitude d'attente de Projet inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 25 octobre 2019,

Vu la convention d'intervention foncière sur le site Porte des Plans signée le 1^{er} février 2023 entre la commune de Carros, La Métropole Nice Côte d'Azur et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur identifiant le site « Portes des Plans », comme un espace à enjeux caractérisé par un potentiel de densification et par une situation privilégiée au regard de sa situation géographique,

Vu la décision de Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 03 avril 2023 déléguant ponctuellement l'exercice du droit de préemption à l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur en application de l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme sur les biens concernés par la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus référencée,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Christophe MONNIER, notaire à SAINT-LAURENT-DU-VAR, reçue en mairie de CARROS, le 06 mars 2023, portant sur la vente des parcelles cadastrées D 1043, 5205, 5207, 1033, 1034, 1040, 1042, 1046, 2678, 2685, 3599, 3604, 3610, 3612 pour une contenance totale de 38.496 m², situées quartier des plans à CARROS, libres de toute occupation, propriété du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DES LAUNES représenté par M. GHISONI Francis et Mme Corinne CYSSAU, aux conditions relatées dans ladite déclaration,

Vu le courrier en recommandé avec accusé de réception de l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 12 avril 2023 contenant une demande de visite et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu la visite effectuée le 9 mai 2023 en présence de l'ensemble des parties intéressées,

Vu l'avis du service des Domaines référencé n°2023-06033-28475 en date du 11 mai 2023,

Vu les accords donnés par la commune de CARROS et La Métropole Nice Côte d'Azur pour que l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur acquière lesdites parcelles par voie de préemption, pour les motifs et aux conditions ci-après exposés.

CONSIDERANT :

- Que le secteur « Portes des Plans » de Carros d'une superficie d'environ 20 hectares, ancienne zone d'activité agricole est majoritairement constituée d'un habitat diffus et pavillonnaire, responsable du mitage du paysage et de l'étalement urbain.
- Que l'urbanisation dudit quartier s'est déroulée au gré des opportunités foncières sans cohérence urbaine.
- Que le site « Portes des Plans » représente un véritable enjeu en raison de sa localisation, de la nécessaire amélioration de sa desserte notamment viaire et de ses capacités urbanisables importantes.
- Que le potentiel de densification de ce secteur dans un périmètre urbanisé participe à une gestion économe de l'espace.



- Que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Nice Côte d'Azur préconise la réalisation de plusieurs objectifs et notamment de « mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace en conjuguant capacités et besoins réels du territoire » (orientation n° 1) et de « produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins » (orientation n°3).
- Qu'à ce titre, le PLH prévoit une optimisation de l'approche du foncier par la mise en place de procédures qui permettent la modération de la consommation de l'espace et un renforcement des partenariats conventionnels avec l'EPF.
- Considérant enfin que la commune de CARROS est soumise aux dispositions de la loi SRU ;
- Qu'en vertu des dispositions législatives précitées, la commune de CARROS est tenue d'atteindre un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) représentant au moins 25% des résidences principales ;
- Qu'au 1^{er} janvier 2022, la commune de CARROS comptabilisait environ 22% de logements locatifs sociaux,
- Que ledit bien se situe dans le périmètre de la Servitude d'Attente de Projets (SAP1) du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain ;
- Que ladite SAP a été créée en vue de permettre la réalisation future d'un projet d'aménagement d'ensemble permettant de favoriser une mixité fonctionnelle entre habitat, services et agriculture ;
- Que la convention d'intervention foncière signée entre la Métropole Nice Côte d'Azur, la ville de Carros et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le secteur « PORTES DES PLANS » a pour objectif la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'environ 350 logements comprenant 40% de logements aidés, des équipements et des commerces (ou autres) et répond ainsi à l'ensemble des objectifs susvisés.
- Qu'en l'espèce le bien objet de la présente déclaration d'intention d'aliéner se situe dans le périmètre d'intervention du site « Portes des Plans » de la convention d'intervention foncière précitée et représente une superficie importante ;
- Que par voie de conséquence, compte tenu de la localisation et la capacité du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner, celui-ci présente un caractère manifestement stratégique pour la commune, en ce qu'il permettra la réalisation de cette opération d'aménagement d'ensemble, favorisant ainsi le développement équilibré de l'offre de logements, et développant et valorisant les équipements et services de proximité tout en assurant une limitation de la consommation d'espace.
- Que l'exercice du droit de préemption répond donc en l'espèce à un parfait intérêt général en répondant aux objectifs de l'article 55 de la Loi SRU, au Programme Local de l'Habitat et aux conventions susvisées.



DECIDE

Article 1^{er} : 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 d'acquérir les parcelles anciennement cadastrées section D n°1043, 5205,5207, 1033, 1034, 1040, 1042, 1046, 2678, 2685, 3599, 3604, 3610 et 3612 pour une contenance totale de 38.496 m², situées Les Plans dans le périmètre de la SAP à CARROS, pour un montant de 6 500 000 € (SIX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS), compatible à l'avis du service des Domaines ci-dessus référencé.

L'exercice de ce droit de préemption permet de constituer une réserve foncière contribuant à la réalisation, dans le périmètre de la convention d'intervention foncière dont font partie les parcelles précitées, d'une opération d'ensemble en mixité sociale et fonctionnelle comportant environ 350 logements dont 40% de logements aidés, des équipements et des commerces (ou autres).

En ce qui concerne la commission d'agence de 367 500 € (TROIS CENT SOIXANTE SEPT MILLE CINQ CENT 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 2 : 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 3 : 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 1, 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'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur. 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 : La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF consultable sur le site internet de l'EPF.

A Marseille, le 22 MAI 2023

La Directrice Générale,

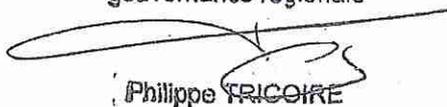


Claude BERTOLINO

Reçu au Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales

23 MAI 2023

POUR LE PRÉFET
Le directeur
de la plateforme
gouvernance régionale



Philippe TRICOIRE





no 271



Nos Réfs : DD06/MN/XB/HS/CH n°408-2023

Dossier suivi par :

Hortense SYNAVE
Tél : 06 24 77 87 11
Fax : 04 96 11 70 28
e-mail : e-mail : h.synave@epfprovencealpescotedazur.fr

Mairie de Carros
Hôtel de Ville
Monsieur le Maire
2, Rue de l'Eusièrre
CS 70002
06512 CARROS CEDEX

ENVOI EN RAR N°2C 133 584 8427 9

Marseille, le 26 mai 2023

Objet : Commune de CARROS

Notification d'une décision d'exercice du Droit de Prémption Urbain délégué à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur prise en application des dispositions de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme
Déclaration d'Intention d'Aliéner des parcelles cadastrées section D n°1043, 5205,5207, 1033, 1034, 1040, 1042, 1046, 2678, 2685, 3599, 3604, 3610 et 3612

Pièces jointes : décision n°2023 - 60 de Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier portant sur l'exercice du droit de préemption urbain

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis la décision d'intention d'aliéner reçue en mairie de Carros le 06 mars 2023, nous faisant part du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DES LAUNES représenté par M. GHISONI Francis et Mme Corinne CYSSAU d'aliéner leur bien situé quartier des plans cadastré section D n°1043, 5205,5207, 1033, 1034, 1040, 1042, 1046, 2678, 2685, 3599, 3604, 3610 et 3612, au prix de 15 500 000 € (QUINZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS).

Suivant décision n°2023-60, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur a exercé le droit de préemption par délégation de M. le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur, en application des dispositions de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme.

En application des dispositions de l'article R.321-12, 2^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme, je vous saurais gré de bien vouloir procéder à l'affichage, pendant une durée de deux mois, de la décision d'exercice du droit de préemption ci-jointe et de bien vouloir me retourner, au terme de cette période, le certificat correspondant.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Délégué

Marc NOËL



P.J : mentionnées