

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2023-16

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet : Commune de LA TRINITE (06)
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) la parcelle cadastrée section AE n°80 d'une superficie au sol de 1 152 m²
Propriété de Madame Jeanne MARMORINI veuve REBAT et Madame Marie-Thérèse REBAT

La Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier 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 le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de justice administrative,

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 de 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 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 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 les 21 et 29 décembre 2020 entre la Métropole Nice Côte d'Azur et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

Vu le programme local de l'habitat (PLH) 2017-2022 de la Métropole Nice-Côte d'Azur adopté le 28 juin 2018 par délibération du Conseil métropolitain ;

Vu le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) de la Métropole Nice Côte d'Azur approuvé par délibération du conseil métropolitain du 25 octobre 2019,

Vu la délibération du conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 21 octobre 2021 instituant le droit de préemption urbain simple et un droit de préemption urbain renforcé sur la commune de LA TRINITE sur les emprises identifiées dans les plans annexés à ladite délibération,

Vu l'arrêté préfectoral n°2020-945 du 22 décembre 2020 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 2017-2019 pour la commune de LA TRINITE,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes n°2023.100 en date du 06 février 2023, publié au Recueil des Actes Administratifs Spécial n°32.2023 du 07 février 2023, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'acquisition d'un bien bâti sis 45 Boulevard Général de Gaulle à la TRINITE, cadastré section AE n°80 d'une superficie au sol de 1 152 m², en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, annexé à la présente,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Dominique FABIANI, notaire à NICE (06000), représentant Madame Jeanne MARMORINI veuve REBAT et Madame Marie-Thérèse REBAT, reçue en mairie de LA TRINITE le 27 octobre 2022, portant sur la vente d'un bien bâti sis 45 Boulevard Général de Gaulle à la TRINITE, cadastré section AE n°80 d'une superficie au sol de 1 152 m², aux conditions relatées dans ladite déclaration,

Vu la délibération n°2020/02 du Conseil d'Administration du 5 mars 2020 de l'Établissement 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 le courrier en recommandé avec accusé de réception de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes Maritimes en date du 13 décembre 2022 contenant demande de renseignements et de visite, et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu les renseignements demandés réceptionnés le 09 janvier 2023,

Vu la visite effectuée le 06 janvier 2023 en présence de l'ensemble des parties intéressées,

Vu l'avis du service des Domaines référencé n°DS 10862706/OSE 2022-06149-95758 en date du 11 janvier 2023,

Vu l'étude de capacité réalisée par Samuel Halik Architecte,

Vu les accords donnés par la commune de LA TRINITE et la METROPOLE NICE COTE D'AZUR 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 TRINITE est soumise aux dispositions de la loi SRU ;
- Qu'en vertu des dispositions législatives précitées, la commune de LA TRINITE est tenue d'atteindre un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) représentant au moins 25% des résidences principales ;
- Qu'au 1er janvier 2020, la commune de LA TRINITE comptabilisait 705 logements locatifs sociaux, sur un total de 4 341 résidences principales, soit un taux de logements locatifs sociaux de 16,24 % ;



- Que sur la période triennale 2017-2019, l'objectif de réalisation de logements sociaux était de 130 logements, en application de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation. Or, le bilan triennal 2017-2019, faisait état d'une réalisation de 31 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 23,85 % ;
- Que par voie de conséquence, la commune de LA TRINITE 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 22 décembre 2022 ;
- Qu'à présent, l'objectif triennal 2020-2022 fixé à la commune de LA TRINITE est de réaliser 190 logements localisés sociaux sur 3 ans ;
- Que le Programme Local de l'Habitat (PLH) susvisé fixe à la commune de LA TRINITE un objectif de production de 89 logements sociaux sur 6 ans soit 15 logements sociaux par an ;
- Que l'action partenariale entre la Métropole Nice Côte d'Azur, la commune de LA TRINITE et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur se traduit par l'objectif de réaliser des programmes mixtes d'habitat en vue de favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, sachant que les secteurs d'intervention cibles sont notamment les terrains localisés en centre-ville ou en continuité des tissus urbains existants ;
- Que le bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner se situe dans le centre-ville de la commune de la Trinité et dans la zone UBg du règlement du PLUm ;
- Que ledit bien se situe à proximité de tous les équipements, les commerces et les services ;
- Que selon l'étude de capacité réalisée par Samuel Halik Architecte, ledit bien permettra un projet de construction à usage mixte soit la réalisation de commerces en rez-de-chaussée et environ 26 logements dont au moins 40 % de logements sociaux répartis comme suit : au moins 30 % de logements localisés sociaux et 10% de logements en accession sociale ;
- 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, sur la parcelle objet de la présente DIA, un projet de construction à usage mixte soit la réalisation de commerces en rez-de-chaussée et environ 26 logements dont au moins 40 % de logements sociaux répartis comme suit : au moins 30 % de logements localisés sociaux et 10% de logements en accession sociale. Ce futur projet répondra aux besoins de la commune et de la Métropole et contribuera ainsi au rattrapage du déficit de logements localisés 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, au Programme Local de l'Habitat 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 le bien bâti sis 45 Boulevard Général de Gaulle à la TRINITE, cadastré section AE n°80 d'une superficie totale au sol de 1 152 m², pour un montant de 1 400 000 € (un million quatre cent mille euros) compatible avec l'avis du service des Domaines ci-dessus référencé.

Cette acquisition permettra la réalisation d'un projet de construction à usage mixte soit la réalisation de commerces en rez-de-chaussée et environ 26 logements dont au moins 40 % de logements sociaux répartis comme suit : au moins 30 % de logements localisés sociaux et 10% de logements en accession sociale sur la parcelle objet de la présente DIA.



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 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 4 :

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 08 février 2023

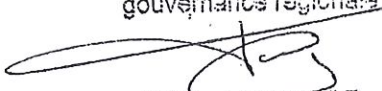
La Directrice Générale,


Claude BERTOLINO

Reçu au Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales

08 FEV. 2023

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


Philippe TRICOIRE

