

## DECISION DE PREEMPTION

### Décision n° 2024-74

#### Prise par délégation du Conseil d'Administration

**Objet :** Commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (83)  
Exercice du Droit de Prémption Urbain par délégation confiée à l'EPF  
Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) les parcelles cadastrées section BC n°95 et BE n°02  
Propriété de Monsieur Pierre PERRIN et Monsieur Sébastien PERRIN  
Décision de préemption des emprises des parcelles BC n°95 et BE n°02 soumises au droit de  
prémption urbain  
Offre d'acquérir par voie amiable le surplus, soit une emprise de 1 061 m<sup>2</sup> environ au droit des  
parcelles BC n°95 et BE n°02

#### **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'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur,

**Vu** la convention habitat à caractère multi-sites n°2 signée entre la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS et l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur les 14 et 22 décembre 2020,

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération VAR ESTEREL MEDITERRANEE en date du 11 décembre 2017 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération VAR ESTEREL MEDITERRANEE (CAVEM),

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération VAR ESTEREL MEDITERRANEE en date du 25 juin 2018 portant adoption du programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2018/2023,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS en date du 7 juillet 2022 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de ladite commune,

**Vu** la situation du bien objet de la présente déclaration d'intention d'aliéner en partie actuellement urbanisée de la commune conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme précité,

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2023-101 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 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS,

**Vu** l'arrêté de Monsieur le Préfet du Var n°2024-59 du 17 juillet 2024, publié au Recueil des Actes Administratifs n°83-2024-176 du 18 juillet 2024, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côtes d'Azur pour l'acquisition des emprises du bien non bâti, sis Avenue du Général de Gaulle à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS cadastré section BC n°95 et BE n°02 soumises au droit de préemption, pour la seule partie couverte par la zone UB du PLU, 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 l'étude notariale ACTARIUS, représentée par Maître BRINES Stéphanie, notaire à SAINTE-MAXIME, représentant Monsieur Pierre PERRIN et Monsieur Sébastien PERRIN, reçue en mairie de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, le 24 juin 2024, portant sur la vente d'un bien non bâti, situé Avenue du Général de Gaulle, à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, cadastré section BC n°95 et BE n°02, d'une superficie totale au sol de 4 006 m<sup>2</sup>, 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 17 juin 2024 contenant demande de renseignements et de visite, et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

**Vu** les renseignements demandés réceptionnés le 20 et le 24 juin 2024,

**Vu** la visite effectuée le 25 juin 2024 en présence de l'ensemble des parties intéressées,

**Vu** l'avis du service des Domaines référencé n°2024-83107-46449 en date du 11 juillet 2024,

**Vu** l'accord donné par la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS 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 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS est soumise aux dispositions de la loi SRU ;
- Qu'en vertu des dispositions législatives précitées, la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS est tenue d'atteindre un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) représentant au moins 25% des résidences principales ;
- Qu'au 1er janvier 2023, la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS comptabilisait 365 logements sociaux, sur un total de 7 879 résidences principales, soit un taux de logements locatifs sociaux de 4,63 % ;
- Que sur la période triennale 2020-2022, l'objectif de réalisation de logements sociaux était de 744 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 55 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 7,39% ;



- Que par voie de conséquence, la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS 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 ;
- Qu'à présent, l'objectif triennal 2023-2025 fixé à la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS est de réaliser 396 logements locatifs sociaux sur 3 ans ;
- Que le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté d'Agglomération prévoit, à titre d'objectif, de développer une offre répondant aux besoins des ménages en matière d'habitat, en développant l'offre en logements locatifs sociaux conformément aux dispositions de la loi SRU ; et, plus particulièrement ledit PLH exige que la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS réalise 175 logements neufs par an sur son territoire dont 100 logements locatifs sociaux par an dans le neuf ;
- Que l'action partenariale entre la commune de ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS 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 PLH, 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 en zone UB et en zone Aa au PLU précité, en périphérie ouest du centre de la commune, soit à proximité du centre-ville ;
- Que selon l'étude de capacité réalisée et validée par la commune comprenant les parcelles BC n°95 et BE n°02 objet de la présente déclaration d'intention d'aliéner, ce bien accueillera une opération de construction permettant la réalisation d'environ 20 logements dont a minima 50% de logements locatifs sociaux ;
- 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 une opération de construction permettant la réalisation d'environ 20 logements dont a minima 50% de logements locatifs sociaux sur le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner. Ce futur projet répondra aux besoins de la commune 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, 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 (c) du code de l'urbanisme, et de faire une offre d'acquérir l'emprise de terrain compris dans le périmètre du droit de préemption urbain, situé Avenue du Général de Gaulle à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS au droit des parcelles cadastrées section BC n°95 et BE n°02, d'une superficie totale au sol de 2 945 m<sup>2</sup> environ, pour un montant de 869 700 € (HUIT CENT SOIXANTE NEUF MILLE SEPT CENT EUROS) compatible avec l'avis du service des Domaines ci-dessus référencé.

Cette acquisition permettra la réalisation d'une opération d'environ 20 logements dont a minima 50% de logements locatifs sociaux sur les parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner.

### **Article 2 :**

Par ailleurs, l'EPF propose d'acquérir par voie amiable le solde du terrain visé dans la DIA et situé hors du périmètre de droit préemption urbain, soit la partie des parcelles cadastrées section BC n°95 et BE n°02 classée en zone A au PLU précité, d'une surface totale de 1 061 m<sup>2</sup> environ, pour un montant de 5 300 € (CINQ MILLE TROIS CENT EUROS) conforme à l'avis de France Domaine n°2024-83107-47780 en date du 27 juin 2024.



**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'acquiescer 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 TOULON siégeant 5, Rue 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'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 5 :**

L'acte authentique sera établi par Maître BARTOLOMEO, notaire à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, représentant l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

**Article 6 :**

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 19 JUL. 2024

La Directrice Générale,

Claude BERTOLINO

Reçu au Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales

19 JUL. 2024

