

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2025-66

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet : Commune de ROBION (84)
Exercice du Droit de Préemption Urbain par délégation confiée à l'EPF
Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) un terrain à bâtir d'une contenance d'environ 3 000 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AS n°64
Propriété de Madame Jeannette STRIK

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 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°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 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 entre la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur signée le 27 décembre 2024,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse en date du 27 février 2020 approuvant le Programme Local de l'Habitat du Luberon Monts de Vaucluse Agglomération,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2017 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de ROBION,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2021 approuvant la modification n°1 du PLU de la commune de ROBION,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 janvier 2019 instaurant le droit de préemption urbain sur les secteurs du territoire communal inscrits en zone U et AU, tous indices confondus du PLU de la commune de ROBION,

Vu l'arrêté préfectoral du 11 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 ROBION,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet de Vaucluse du 16 septembre 2025, publié au Recueil des Actes Administratifs n°84-2025-132 du 19 septembre 2025, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'acquisition d'un terrain d'une contenance d'environ 3 000 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AS n°64 d'une superficie totale de 5 336 m², situé lieudit Les Molières à ROBION (84440), en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Laurence CHABAS-PETRUCCELLI, notaire à CAVAILLON (84303), représentant Madame Jeannette STRIK, reçue en mairie de ROBION le 28 juillet 2025, portant sur la vente d'un terrain d'une contenance d'environ 3 000 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AS n°64 d'une superficie totale de 5 336 m², situé lieudit Les Molières à ROBION (84440), aux conditions relatives dans ladite déclaration et ses annexes,

Vu l'avis du service des Domaines référencé n°2025-84099-62772 / DS 26026091 en date du 1^{er} septembre 2025,

Vu l'étude de capacité réalisée par le cabinet CITTA Urbanisme et Paysage,

Vu les accords donnés par la commune de ROBION et la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse 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 commune de ROBION est soumise aux dispositions de la loi SRU ;
- Qu'en vertu des dispositions législatives précitées, la commune de ROBION 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 ROBION comptabilisait 154 logements sociaux, sur un total de 2116 résidences principales, soit un taux de 7,28 % de logements locatifs sociaux ; soit 375 logements sociaux manquants pour atteindre un taux de 25% de résidences principales d'ici 2025 ;
- Que sur la période triennale 2020-2022, l'objectif de réalisation de logements sociaux était de 183 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 30,05 % ;
- Que par voie de conséquence, la commune de ROBION 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 11 décembre 2023 ;
- Qu'à présent, l'objectif triennal 2023-2025 fixé à la commune de ROBION, est de réaliser 124 logements locatifs sociaux sur 3 ans ;
- Que le Programme Local de l'Habitat du Luberon Monts de Vaucluse Agglomération impose la réalisation de 53 logements par an dont 21 logements locatifs sociaux par an à ROBION ;



- Que l'action partenariale entre la commune de ROBION et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur se traduit par l'objectif de réaliser des programmes mixtes d'habitat prioritairement sur le court terme, sachant que les secteurs d'intervention cibles sont notamment les terrains localisés en centre-ville ou en continuité des tissus urbains existants ;
- Qu'en l'espèce, le bien visé dans la déclaration d'intention d'aliéner est localisé en zone urbaine à proximité des équipements publics, des services et des commerces ;
- Que la parcelle mitoyenne cadastrée section AS n°81 constitue la propriété de l'EPF ;
- Que suivant l'étude préalable de capacité réalisée par le cabinet CITTA Urbanisme et Paysage et validée par la commune de ROBION et la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse, il est possible de réaliser, sur la parcelle objet de la DIA et la parcelle mitoyenne cadastrée section AS n°81, propriété de l'EPF, un programme de construction d'environ 20 logements dont 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, sur la parcelle objet de la DIA et la parcelle contiguë AS n°81, un programme de construction d'environ 20 logements dont 50% de logements locatifs sociaux. Cette future opération 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, aux conventions susvisées et au Programme Local de l'Habitat.

DECIDE

Article 1^{er} :

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 composé d'un terrain à bâtir d'une contenance d'environ 3 000 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AS n°64 d'une superficie totale de 5 336 m², situé lieudit Les Molières à ROBION (84440), pour un montant de 350 000 € (trois cent cinquante mille euros) aux conditions visées dans la DIA.

Cette acquisition permettra la réalisation, sur la parcelle objet de la DIA et la parcelle mitoyenne cadastrée section AS n°81, un programme de construction d'environ 20 logements dont 50% de logements locatifs sociaux.

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 NIMES siégeant 16 avenue Feuchères, CS88010, 30941 Cedex 9 NIMES 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'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 :

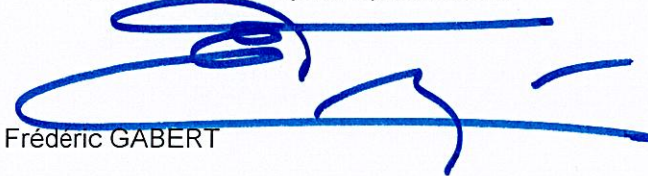
L'acte authentique sera établi par l'étude de Maître OLLIVIER, Notaire à AVIGNON, représentant l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 5 :

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 23 SEP. 2025

Le Directeur Général Adjoint Opérationnel,



Frédéric GABERT

