

DGA VILLE DURABLE ET SOBRE
Département Architecture & Patrimoine
Direction de l'Immobilier
☎ 04.13.60.51.81

Référence : 24-0075/AH

Avignon, le 10 mai 2024

DECISION DU MAIRE

Décision relative à la notification de préemption

Le Maire de la Ville d'AVIGNON,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2122-22 alinéa 15 et L. 2122-23,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 210-1, L.213-1 et suivants, L. 300-1, L. 321-1 et R. 213-1 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la **délibération n°1 du 4 juillet 2020** relative à l'installation du conseil Municipal,

Vu la **délibération n°2 du 4 juillet 2020** portant élection du Maire,

Vu la **délibération n°5 du conseil Municipal du 4 juillet 2020** relative aux délégations d'attribution du Conseil Municipal au Maire au titre de l'article L.2122-22 du CGCT pour la durée de son mandat, et notamment son alinéa 15, autorisant Madame le Maire à exercer au nom de la commune, les droits de préemptions définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code, sur toutes les parties du territoire situées à l'intérieur du périmètre déterminé et approuvé par délibérations du conseil municipal,

Vu la **délibération du conseil Municipal n°37 du 8 octobre 2011** relative à la mise en conformité du Droit de Préemption Urbain délimité au Plan Local d'Urbanisme opposable,

Vu les **délibérations des conseils Municipaux en date du 26 octobre 2016 et du 25 avril 2019** adoptant respectivement les termes du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain dit NPNRU et son avenant n°1,

Vu ce protocole officiellement signé par les partenaires publics le 9 novembre 2016,

Vu la **délibération n°1 du conseil Municipal du 25 avril 2018** par laquelle la Ville a mis en place un périmètre d'études et de sursis à statuer sur les quartiers NPNRU (article L424-1 du code de l'Urbanisme),

Vu le Plan Local d'Urbanisme opposable,

Vu le Projet d'Intérêt Régional (PRIR) bénéficiant de l'accord de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain du 25 juin 2019,

Considérant la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) adressée par Maître Fouad Karroum, notaire à AVIGNON 84000, 72 route de Montfavet, reçue en mairie le 15 mars 2024, relative à la cession d'un garage sise 1 rue Camille Saint-Saens à Avignon (84000), au sein de la parcelle cadastrée section HW n°321, et appartenant à Monsieur Matthieu Chaumoitre, demeurant 26 Mitchell Road LILYDALE, VIC en Australie pour un montant de 1 500 € (mille cinq cent euros),

Considérant que la Ville s'est engagée avec des partenaires tels que l'Etat, le Grand Avignon, la Région, le Département, la Caisse des Dépôts et Consignation dans le Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui s'intègre dans la dynamique des grands projets de développement urbain et de revitalisation conduits sur le territoire,

Considérant que le NPNRU vise à investir massivement dans les quartiers populaires présentant des difficultés sociales et urbaines pour rééquilibrer le cadre de vie, la qualité de service et leur faire bénéficier d'un développement économique et d'un bien vivre ensemble retrouvé,

Considérant que, dans ce cadre, la Ville a approuvé lors des conseils municipaux en date du 26 octobre 2016 et 25 avril 2019 respectivement les termes du protocole de préfiguration du NPNRU et son avenant n°1,

Considérant que le projet PRIN de la résidence du Parc Saint-Roch de la Ville prévoit de revaloriser et rénover le quartier visé par le NPNRU et inscrit cette copropriété dans la continuité du PRU de Monclar

Considérant que l'acquisition des garages sur la résidence du Parc Saint-Roch permettra d'engager la ville dans la démolition de ces derniers afin de lutter contre la dégradation et la paupérisation grandissante de la copropriété,

Considérant que la ville d'Avignon travaille à la mise en place d'un plan de sauvegarde sur cette copropriété et cherche à maintenir un administrateur provisoire le temps de réaliser les grands actes qui préfigureront un changement notable sur la copropriété,

Que la copropriété est sous administration provisoire avec depuis février 2022 le cabinet MEYNET. Elle cumule 493 526 € d'impayés de charges et plus de 150 000 € de dettes fournisseurs soit 172% d'impayés. 90% des copropriétaires sont en impayés de charges avec dès août 2022 la mise en place de procédures de recouvrement et assignations au tribunal pour une centaine de copropriétaires, les jugements étant en cours. Une aide à la gestion de 96 500 € a été débloqué auprès de l'ANAH et une aide aux travaux d'urgence (ascenseurs, portes, ...).

Que l'acquisition permet à la ville d'Avignon d'être copropriétaire et de participer aux futures instances de gouvernance de la copropriété ce qui permettra de faire entendre la voix de la ville et ses intentions en terme de projet,

Que la Ville d'Avignon travaille à la mise en place d'un opérateur depuis 2023 pour un plan de sauvegarde et, à la mise en œuvre d'une concession,

Qu'il se situe dans le périmètre opérationnel du programme NPNRU du PPRIR au cœur d'un îlot foncier identifié dans le cadre d'une requalification complète de par son positionnement stratégique au regard des interventions prévues,

Qu'il convient même de préciser que le garage, objet de la DIA, fait partie des biens identifiés à acquérir pour requalifier ce secteur, ce dernier faisant l'objet d'une démolition,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA permettra de réaliser, à terme, un remembrement foncier de la zone qui constitue un enjeu stratégique pour la réussite du projet global,

Considérant qu'il convient donc que la Commune procède à cette acquisition,

DECIDE

ARTICLE 1 : La commune d'Avignon exerce son droit de préemption urbain sur le garage n°1107 situé sur la parcelle cadastrée section **HW n°321** sise 1 rue Camille Saint-Saens ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, d'une superficie totale de 115 m², et appartenant à Monsieur Matthieu CHAUMOITRE,

ARTICLE 2 : L'objet pour lequel ce droit de préemption est exercé est le suivant :
« **Dans le cadre du NPNRU, requalification et restructuration du Parc Saint-Roch**»,

ARTICLE 3 : L'acquisition ainsi décidée aura lieu au prix de **1 500 € (mille cinq cent euros)**, tel que confirmé par les services fiscaux par avis en date du 25 avril 2024,

ARTICLE 4 : Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article R 213-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : Le règlement de la vente interviendra dans les 4 mois à compter de la notification de la présente décision.

ARTICLE 6 : La dépense correspondante sera prélevée sur les crédits inscrits au budget 2020, chapitre 21 – Fonction 8241 – Compte 2111,

ARTICLE 7 : La présente décision sera exécutoire à compter de la date d'enregistrement de son dépôt en Préfecture et de sa notification au tiers intéressé. Elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de sa notification,

ARTICLE 8 : Monsieur le Directeur Général des Services de la Mairie d'Avignon et Monsieur le Trésorier Principal d'Avignon Municipale sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision

Pour le Maire, par délégation,

Signé le lundi 13 mai 2024

Par Cécile JOUFFRON,

Directrice Générale Adjointe VILLE DURABLE ET SOBRE

