

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle DK0046 sise 7 rue Pitot à Nîmes aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R.213-8 b) du Code de l'urbanisme

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-5 et suivants, et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon modifié par le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences et le décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant EPF d'Occitanie ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le Préfet de région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2005-05-34 en date du 01/10/2005, la ville de Nîmes a défini le droit de préemption urbain simple applicable sur l'ensemble des zones urbaines (zones UA – UB – UC – UF –UES –UM) et à urbaniser (zones AU), ainsi qu'à l'intérieur des périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2012-03-92 en date du 12 mai 2012, publiée le 25 mai 2012, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur le quartier Richelieu ;

Vu les délibérations n°2014-03-001 et 2014-03-002 du 12 avril 2014, n°2014-09-011 du 13 décembre 2014, n°2015-07-017 du 12 décembre 2015, n°2017-05-002 du 30 septembre 2017, n°2017-07-021 du 16 décembre 2017, et n°2018-02-033 du 7 avril 2018 donnant délégation à monsieur le Maire dans le cadre de l'article L2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et pour la durée du mandat, pour toutes les matières prévues audit article, et notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et 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 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes en date du 7 juillet 2018, reçue en préfecture le 19 juillet 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2018-04-018 en date du 7 juillet 2018, reçue en préfecture le 19 juillet 2018, actualisant le champ d'application du droit de préemption urbain dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Par la même délibération le conseil municipal décide de créer un droit de préemption urbain renforcé sur le quartier Hoche Université, de modifier le périmètre,

précédemment instauré par la délibération n° 2012-03-092 en date du 12 décembre 2012, et délègue à monsieur le Maire l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé.

Vu la délibération de l'EPF d'Occitanie n° B2019-122 du 3 octobre 2019, reçue en préfecture le même jour, et la délibération de la ville de Nîmes n° 2019-07-029, en date du 14 décembre 2019, publiée le 20 décembre 2019, approuvant les termes de la convention pré-opérationnelle sur le « quartier Hoche Université – 2^{ème} tranche » et autorisant sa signature ;

Vu la convention pré-opérationnelle « quartier Hoche Université -2^{ème} tranche » signée le 7 janvier 2020 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Nîmes, approuvé par la préfet de Région le même jour ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Nîmes le 18 octobre 2019, par laquelle Maître Frédéric Morin - agissant en qualité de notaire, a informé la commune de Nîmes de céder sous forme de vente amiable au prix de 179 500 € (CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE CINQ CENT EUROS), la parcelle bâtie cadastrée DK 46 sise 7 rue Pitot à Nîmes d'une contenance de 338 m², composée de quatre lots de copropriété dont la désignation suit : le lot 1 un garage avec 55/1000^o de quote-part des parties communes, le lot 2 un appartement avec 385/1000^o de quote-part des parties communes, le lot 3 comprenant 256/1000^o de quote-part des parties communes et le lot 4 un appartement avec 304/1000^o de quote-part des parties communes ;

Vu la demande de visite adressée par la ville de Nîmes, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception reçue par le propriétaire le 12 décembre 2019, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi par la ville de Nîmes en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 30 décembre 2019, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la décision du maire de la commune de Nîmes n° 2020-01-0/3 en date du 14 janvier 2020 transmise en préfecture le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-30189v1249 en date du 27 janvier 2020 ;

Considérant que le SCoT, approuvé le 7 juin 2007, prévoit sur le pôle central de Nîmes une augmentation de la population de 10 à 15 % à l'horizon 2015. Dans un souci d'économie du foncier, le SCoT préconise sur le territoire de la ville de Nîmes le renouvellement urbain pour 50% des opérations ;

Considérant que pour répondre à la pression foncière et mener à bien le développement et le renouvellement urbain du territoire, l'agglomération de Nîmes Métropole s'est dotée d'un PLH, approuvé le 16 décembre 2013, qui se fixe un objectif de production de 1 610 nouveaux logements par an sur 6 ans. Sur la commune de Nîmes est déterminé un objectif annuel de 800 logements par an soit 4 800 logements sur la durée du PLH (2013-2018).

Le PLH 2013-2018 est toujours en vigueur, il est en cours de révision, en perspective de l'adoption du PLH 2019-2024, qui s'inscrit dans la continuité des objectifs initiés par le précédent ;

Considérant que le PLU, approuvé le 7 juillet 2018, identifie le quartier Hoche Université en III UB, comme un secteur qui entoure et prolonge le Plan de Sauvegarde de Mise en Valeur (PSMV) composé principalement de quartiers correspondant à l'inclusion dans la ville d'anciennes extensions ayant une fonction de centralité ;

Considérant que pour traduire ses objectifs d'aménagement, la ville de Nîmes a institué par délibération en date du 08 octobre 2011 une déclaration de projet portant sur la première tranche d'aménagement de ce secteur. Le périmètre du projet urbain porte sur environ 35 hectares. Il est composé d'une première tranche de 6 hectares qui a fait l'objet d'un permis d'aménager, elle est en grande partie réalisée. La deuxième tranche, dans laquelle se trouvent définis plusieurs îlots, dont l'îlot Pitot, repose sur un périmètre opérationnel d'environ 17 Ha comprenant les emprises militaires de la caserne Vallongue (environ 5 ha) et une partie des emprises ferroviaires de la SNCF (environ 5 ha) ;

Considérant que le projet de nouveau quartier Hoche Université répond aux grands enjeux nationaux de la ville durable notamment par la maîtrise de l'étalement urbain en modérant la consommation de l'espace. La genèse du projet naît du besoin de créer un nouveau pôle d'enseignement supérieur et de recherche en centre-ville de Nîmes. Le site, grevé par un risque « inondation », a conduit également la ville à engager une réflexion urbaine et hydraulique approfondie sur le devenir des quartiers à risques majeurs ;

Considérant que le secteur Hoche Université contribue à la recomposition urbaine de l'Est de la Ville. Il permettra d'assurer le renouvellement de la ville sur elle-même en densifiant les secteurs les plus appropriés, en favorisant un programme de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle par la création d'un pôle universitaire, des logements dont une partie en logements sociaux, des résidences étudiantes et des résidences seniors ;

Considérant que la ville de Nîmes a institué, lors de la révision du plan local d'urbanisme, du 7 juillet 2018, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle visant à la densification et à la diversification des quartiers le long des axes Transports en Commun en Sites Propres (TCSP), dans lesquels le secteur Hoche Université est compris. Le projet consiste en un programme mixte associant le développement universitaire du quartier à un programme à dominante d'habitat. La deuxième tranche du projet a pour objet de :

- répondre aux besoins de logements par la création de plus de 900 nouveaux logements dont 25 % de logements locatifs sociaux ;
- réaliser des équipements de proximité et des espaces publics qualifiants autour des bassins ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle susvisée, signée entre l'EPF d'Occitanie et la ville de Nîmes, portant sur le quartier Hoche Université, souligne la nécessité de poursuivre la maîtrise foncière sur la « tranche 2 » de ce projet majeur répondant à plusieurs impératifs en termes d'enseignement supérieur, de recherche et de vie étudiante, d'adaptation au risque inondation, de développement urbain ou encore de mobilité inter-quartier ;

Considérant que l'ilot Pitot, concerné par la DIA objet de la présente décision, est un ancien ilot mixant habitat et entrepôts se situant à l'interface entre les fonciers de l'Armée et de la SNCF ;

Considérant que la ville maîtrise déjà des immeubles au sein de l'ilot et qu'il reste une dizaine de propriétés à acquérir en son sein afin de pouvoir procéder à son réaménagement ;

Considérant que la présente préemption s'intègre dans le programme de travaux désigné par le Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) 2015-2020 visant à réduire la vulnérabilité face au risque « inondation » impactant la ville de Nîmes ;

Considérant que l'immeuble cadastré DK0046, objet de la DIA, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention précitée. Cet immeuble est situé au cœur du projet de la 2^{ème} tranche du nouveau quartier Hoche université, et a vocation à constituer l'assiette foncière de l'opération du renouvellement urbain dudit quartier ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de l'ensemble de l'immeuble cadastré DK 46 située 7 rue Pitot à Nîmes d'une contenance de 338 m², composé de quatre lots de copropriété numérotés lot 1 à 4.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 179 500 € (CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE CINQ CENT EUROS) tel que précisé dans la DIA.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître Frédéric MORIN, notaire
9 rue de Sauve
30900 Nîmes

Madame Sandy PUECH
14 rue Georges Melies
30000 Nîmes

Monsieur William PUECH
22 rue du Languedoc
34830 Jacou

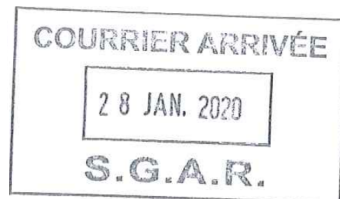
Madame Marie-Rose SANTANGELO
29 rue Jules Vernes
30000 Nîmes

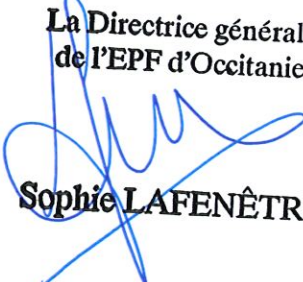
Monsieur Jérôme DEGUFFOY
1179 boulevard du Docteur Jean Bastide
30240 Le Grau du Roi

Ampliation sera transmise à monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

A Montpellier, le **2 8 JAN. 2020**



La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE