

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle HA 1053 sise 68 rue Richelieu 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, puis par décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

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 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 1^{er} octobre 2005, la ville de Nîmes a défini le droit de préemption urbain (DPU) 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 DPU renforcé sur le quartier Richelieu ;

Vu les délibérations n° 2014-03-001 et n° 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 L.2122.22 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 16 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 16 juillet 2018, actualisant le champ d'application du DPU dans le cadre de la révision du PLU ;

Vu la même délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2018-04-018 en date du 7 juillet 2018, reçue en préfecture le 16 juillet 2018, maintenant le DPU renforcé sur le

DÉCISION 2020/37

quartier Richelieu et modifiant le périmètre, précédemment instauré par la délibération n° 2012-03-092 en date du 12 mai 2012 ;

Vu la délibération de l'EPF d'Occitanie n° B2016-116 du 6 décembre 2016, reçue en préfecture le 7 décembre 2016, approuvant les termes de la convention d'anticipation foncière sur le quartier richelieu ;

Vu la délibération de la ville de Nîmes n°2017-02-054, en date du 1 avril 2017, publiée le 11 avril 2017, approuvant la signature de la convention d'anticipation foncière sur le quartier Richelieu avec l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention d'anticipation foncière signée le 2 juin 2017 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Nîmes ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Nîmes le 6 février 2020, par laquelle maître Thierry VERGNE, agissant en qualité de notaire, au nom et pour le compte de la société civile immobilière (SCI) TURENNE 1, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de 310 000 € (TROIS CENT DIX MILLE EUROS), avec une commission d'agence de 18 000 € TTC (DIX-HUIT MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur, la parcelle bâtie cadastrée HA n° 1053, d'une contenance de 321 m², sise 68 rue Richelieu à Nîmes ;

Vu la décision du maire de la commune de Nîmes n° 2020-03-151 en date du 4 mars 2020 transmise en préfecture le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du DPU renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la demande de visite et de documents complémentaires, adressée par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception reçues respectivement par le propriétaire et le notaire le 17 mars 2020 ;

Vu le décret n° 2020-260 du 16 mars 2020, portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid-19 ;

Vu l'article 4 de la loi n° 202-290 du 23 mars 2020, publiée au Journal officiel le 24 mars 2020, déclarant l'urgence sanitaire pour une durée de deux mois à compter du 12 mars 2020 jusqu'au 24 mai 2020 et la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions ;

Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prolongation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée successivement par ordonnance n°2020-247 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19 et par l'ordonnance n°2020-539 du 7 mai 2020, fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire ; notamment son article 12 quater relatif aux procédures de préemption ;

Vu le courrier de demande de visite réceptionné par le propriétaire le 17 mars 2020 pendant la période d'urgence sanitaire initiale précitée, et le délai pour répondre, du propriétaire, visé à l'article D.213-13-2 du Code de l'urbanisme, recommence à courir à la fin de la période juridiquement protégée, soit à compter du 24 mai 2020 ;

DÉCISION 2020/37

Vu la transmission des documents complémentaires par maître VERGNE, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie le 25 mars 2020, pendant la période d'urgence sanitaire initiale ;

Vu que l'instruction de la DIA susvisée a pu être poursuivie par la commune et l'EPF d'Occitanie pendant la période d'urgence sanitaire ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 26 mai 2020, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la direction immobilière de l'État (DIE) N° 2020-30189v0246, en date du 6 avril 2020 ;

Considérant que le schéma de cohérence territoriale (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, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole s'est dotée d'un plan local de l'habitat (PLH) 2019-2024, approuvé par délibération du conseil communautaire N° HAB N° 2019-08-061 en date du 2 décembre 2019 et signé le 9 décembre 2019 ; ce dernier se fixe un objectif de production de 1500 nouveaux logements par an sur 6 ans ; sur la commune de Nîmes un objectif annuel est déterminé de 800 logements par an, soit 4800 logements sur la durée 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, et plus particulièrement le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), identifie le quartier Richelieu comme prioritaire au titre la politique de la ville (Quartier Politique de la Ville - QPV). La revalorisation du quartier, la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, la réhabilitation ou la restructuration du bâti constituent des axes d'action à mener dans les années à venir ;

Considérant la délibération d'approbation de la convention d'anticipation foncière sur le quartier Richelieu, soulignant qu'il fait partie des faubourgs patrimoniaux de Nîmes les plus vulnérables de par son exposition au risque d'inondation, sa densité et précarité importantes ;

Considérant que, pour traduire ses objectifs de lutte contre la vulnérabilité face au risque d'inondation et la lutte contre l'habitat indigne, la ville a lancé deux études en 2013 et 2015 en vue de requalifier et redynamiser le quartier Richelieu. En 2013, la ville a désigné l'agence d'urbanisme et de développement des régions nîmoise et alésienne (AUDRNA) qui a proposé une stratégie d'intervention foncière permettant de restructurer les îlots du quartier Richelieu pour adapter le parc de logements à la demande et au risque d'inondation. En juillet 2015, pour concrétiser ce diagnostic, le cabinet URBANIS a défini, une stratégie d'intervention par un processus de requalification global permettant au quartier Richelieu de devenir un quartier résidentiel attractif, socialement équilibré et résilient face au risque d'inondation, de telle sorte qu'il soit intégré au centre-ville de Nîmes ;

Considérant que, sur les bases de ces premiers diagnostics, la commune de Nîmes a confié à l'EPF d'Occitanie en 2017, sur le fondement de la convention d'anticipation foncière susvisée, une mission d'acquisitions sur le secteur du quartier Richelieu afin de réaliser une opération de restructuration urbaine (par réhabilitation ou démolition/reconstruction de logements), dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux et la création d'espaces publics. Et cela, dans une optique de réduction de la vulnérabilité, de sauvegarde du patrimoine et d'amélioration du cadre de vie des habitants ;

Considérant que, pour affiner la stratégie d'intervention foncière de l'EPF d'Occitanie, dans le cadre de cette convention d'anticipation foncière, ainsi que d'URBANIS dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) 2018-2023, la ville de Nîmes a diligenté une étude menée par l'agence d'urbanisme et de développement des régions nîmoise et alésienne (AUDRNA), afin de cibler des secteurs d'intervention prioritaires et de définir une stratégie issue de réflexions initiées lors de comités techniques en 2018 et 2019 ;

Considérant que au regard de l'intervention d'une opération d'ensemble à l'échelle de l'ilot, et de la lutte contre l'habitat indigne menée sur le secteur, cette acquisition est d'autant plus stratégique qu'elle fait partie d'un ilot ciblé comme prioritaire dans le cadre des études menées sur le secteur. Elle est également contiguë aux parcelles HA 403, sise 66 rue Richelieu, et HA 396 sise 61 rue des Bons Enfants, appartenant à l'EPF d'Occitanie, ainsi qu'à une aire de stationnement publique ;

Considérant que cette parcelle cadastrée HA 1053, objet de la DIA, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'ensemble de construction de logements locatifs sociaux.

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 la parcelle bâtie cadastrée HA n° 1053, d'une contenance de 321 m², sise 68 rue Richelieu à Nîmes.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 310 000 € (TROIS CENT DIX MILLE EUROS), avec une commission d'agence de 18 000 € TTC (DIX-HUIT MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur 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 :

Me Thierry VERGNE, notaire
Chemin de la Tour de l'Evêque
BP 29080
30000 Nîmes

SCI TURENNE 1
6 chemin de Rodilhan
30320 Marguerittes

Mme et M. LAGRANDEUR
SCI SAMS
135 chemin des Quatre Piliers
30000 Nîmes

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

DÉCISION 2020/37

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).

À Montpellier, le 11 JUIN 2020



La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE