



## DÉCISION 2020/51

COURRIER ARRIVÉE

20 JUIL. 2020

S.G.A.

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée BY n° 155 de la commune de Marguerittes, 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 L.213-1 à L.213-18 ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15° ;

**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, le 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 ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Marguerittes en date du 6 mars 2014, modifié par délibération du 15 avril 2015 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U (UA, UB, UC, UCa, UCb, UCc, UCbL, UCI, UCLc, UD, UDL, UE, UEa, UEd, UEm, UEma) et AU (1AU, 1AUE) du PLU opposable ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2017-12-19-009 du 19 décembre 2017, publié au recueil des actes administratifs n° 30-2017-184 du 23 décembre 2017, portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage de majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Rousson ;

**Vu** la convention cadre signée le 22 janvier 2018, entre l'EPF d'Occitanie et le représentant de l'État dans le département du Gard, portant définition des principes de délégation du droit de préemption à l'EPF d'Occitanie sur les communes faisant l'objet d'un arrêté portant constat de carence ;

**Vu** la convention opérationnelle quadripartite, signée le 26 juillet 2019, reçue par le préfet de Région le 26 août 2019, entre le représentant de l'État dans le département du Gard, la commune de Marguerittes, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et l'EPF d'Occitanie, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties, en vue de la mise œuvre du droit de préemption sur la commune de Marguerittes ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2019-09-06-003 du 6 septembre 2019, publié au recueil des actes administratifs n° 30-2019-142 du 10 septembre 2019, portant délégation du droit de préemption urbain au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie, sur la commune de Marguerittes conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

## DÉCISION 2020/51

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Marguerittes le 11 mars 2020, par laquelle maître Jean-Luc Chevalier, notaire associé, SCP CHEVALIER-CHALVET-CASTILLON-CASULA, sise 6 rue Auguste à Nîmes, agissant au nom et pour le compte de la société civile de réalisation et de location SORELOC, représentée par madame Danièle Reynard, a informé la commune de l'intention de sa mandante, de céder sous forme de vente amiable au prix de 350 000 € (trois cent cinquante mille euros), la parcelle cadastrée section BY n° 155, sise 5457 avenue Génestet d'une contenance de 1 484 m<sup>2</sup> ;

**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** 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** que par l'effet des ordonnances précitées, le délai prévu à l'alinéa 4 de l'article L.213-2 pour préempter est suspendu au 12 mars 2020. Le délai restant à courir à cette date, reprend à compter du 24 mai 2020 ;

**Vu** l'avis de la Direction Immobilière de l'État n° 2020-30156V en date du 29 avril 2020 ;

**Vu** la demande unique 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 son mandataire les 29 juin 2020 et 7 juillet 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** les documents transmis relatifs aux diagnostics « état des risques et pollution », transmis le 29 juin 2020, date de 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 ;

**Considérant** que la commune de Marguerittes présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 8,40 % au 1 janvier 2019, et que le bilan triennal pour la période 2014-2016 fait état de réalisation de l'objectif de 75 %, pour un objectif triennal fixé à 75 logements, la commune a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 19 décembre 2017, publié au recueil des actes administratifs le 23 décembre 2017.

**Considérant** qu'en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Marguerittes en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre les dits objectifs, le préfet du département du Gard, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-

## DÉCISION 2020/51

1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Marguerittes, sur les biens bâtis ou non bâtis affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, a délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 6 septembre 2019, publié au recueil des actes administratifs n° 30-2019-142 du 10 septembre 2019 ;

**Considérant** qu'au regard de la tension foncière, de la rareté du foncier disponible et des opportunités d'acquisition de tènements non impactés par des aléas naturels, cette parcelle stratégique proche du cœur de Marguerittes a été ciblée par la commune de Marguerittes pour la réalisation d'un projet de réalisation de logements sociaux ;

**Considérant** que cette parcelle cadastrée BY 155, 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, dont la programmation est en cours d'élaboration en étroite collaboration avec les bailleurs 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, en tant que délégataire du droit de préemption, d'acquérir 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 cadastrée section BY n°155, sise 5457 avenue Génestet d'une contenance de 1484 m<sup>2</sup>.

**Article 2** : De fixer le prix net d'acquisition à 350 000 € (trois cent cinquante mille euros) tel que prévu 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 Jean-Luc CHEVALIER**  
Notaire associé  
SCP CHEVALIER-CHALVET-CASTILLON-CASULA  
6 rue Auguste  
30000 Nîmes

**SCI SORELOC**  
Représentée par Mme Danielle REYNARD  
4 rue Sully  
30000 Nîmes

**SARL « les Tilloises »**  
80 rue René Panhard  
30900 Nîmes

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

## DÉCISION 2020/51

**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 20 JUIL. 2020

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

20 JUIL. 2020

S.G.A.R.