



COURRIER ARRIVEE

29 MARS 2018

S.G.A.R.

Décision 2018/07

Page 1 sur 3

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées ax98p et 99p situées à Redessan à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R. 213-8 c) 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 décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008 – 670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier (EPF) désormais dénommé 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 le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Redessan en date du 11 juillet 2015, en cours de révision ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Redessan instituant un droit de préemption urbain sur les zones IV AU du PLU opposable ;

Vu la convention opérationnelle signée le 18 avril 2017 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Redessan ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Redessan le 2 janvier 2018 par laquelle Maître Maitre Luc Gardenal, SCP de notaires GARDENAL COURTIAL SCAMMACCA sise - 193 chemin du stade 30360 Vezénobres - agissant au nom et pour le compte des conjoints FURHRER, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000 euros), auquel il faut rajouter une commission d'agence de CINQ MILLE EUROS (5 000 euros) par lot de terrains à bâtir, les parcelles cadastrées AX n° 98p et 99p situées sur la commune de Redessan d'une contenance totale de 6 000 m² ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Redessan du 1^{er} février 2018 portant délégation à l'EPF d'Occitanie d'exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain ;

Vu la demande de visite 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 le 22 février 2018, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 2 mars 2018, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 4 l'article L.213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de France Domaine n° 201830211V0302 en date du 27 mars 2018 ;

Considérant que pour répondre à la pression foncière et mener à bien le développement et le renouvellement urbain de la commune de Redessan, l'Agglomération de Nîmes Métropole s'est dotée d'un PLH approuvé le 16 décembre 2013 ;

Considérant qu'il fixe un objectif de production de 1 610 nouveaux logements par an sur 6 ans. Pour la commune de Redessan il est déterminé un objectif annuel de 39 logements soit 235 logements sur la durée du PLH (2013-2018) ;

Considérant l'arrêté préfectoral du 22 septembre 2017 portant constat de carence sur la commune de Redessan dans ses objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux ;

Considérant que le PLU, approuvé le 11 juillet 2005 est actuellement en cours de révision générale afin de répondre aux directives légales ;

Considérant que la commune de Redessan, par délibération n° D 2018-011 en date du 23 janvier 2018 a instauré un périmètre de prise en considération sur l'ensemble immobilier cadastré section AX n° 94 / 98 / 99 / 10 / 369 / 106 / 108 / 288 en vue de l'opération d'aménagement permettant la réalisation de logements locatifs ;

Considérant que, dans ce contexte, la commune de Redessan a confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières de l'ensemble immobilier en vue de réaliser une opération de restructuration de l'entrée de ville comprenant des logements dont au moins 30 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que les parcelles situées en zone IVAU cadastrées section AX n° 98p et 99p d'une contenance de 6 000 m², font parties du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles ont vocation à constituer une partie de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement et de logements locatifs sociaux ;

Considérant que ladite opération 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 les parcelles objet de la DIA situées en zones IVAU et cadastrées AX n° 98p et 99p le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Considérant que le prix proposé est excessif.

La Directrice Générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles cadastrées AX n° 98p et 99p d'une contenance totale de 6 000 m² situées sur la commune de Redessan ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 euros), auquel il faut rajouter une commission d'agence de CINQ MILLE EUROS (5 000 €) par lot de terrains à bâtir ;

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

- **SCP GARDENAL COURTIAL SCAMMACCA**
Maitre Luc Gardenal
193 chemin du stade
30360 Vezenobres

- **Monsieur Fuhrer Claude**
44 route de Nîmes
30129 Redessan

- **Monsieur Fuhrer Frédéric**
2 rue Jean de la Fontaine
40280 Saint Pierre du Mont

- **Madame Fuhrer Laure**
30 avenue Léonard de Vinci
34970 Lattes

- **Madame Fuhrer Blandine**
5 rue Emile Zola
30129 Redessan

- **SAS HECTARE**
Clos des Chanterelles
Rue du Romarin
BP 18
34830 Clapiers

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

29 MARS 2018

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

