



11 JAN. 2019

S.G.A.R.

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle HA 403 située au 66 rue richelieu à Nîmes 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 et suivants, 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 Nîmes en date du 19 juillet 2018 ;

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 (Z.A.C.) du PLU en vigueur ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Nîmes n°2018-04-018 en date du 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) ;

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

Vu les délibérations du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2014-03-001 et 2015-07-017 du 12 avril 2014 et 12 décembre 2015 portant délégation de pouvoirs au Maire, 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 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 reçue en mairie de Nîmes le 1 octobre 2018, par laquelle Madame Madeleine POLANSKY - agissant en qualité de mandataire, au nom et pour le compte de la SCI BEREN, représentée par Monsieur Pierre BERENGIER, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 270 000€ (DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS), avec en sus une commission d'agence

Etablissement Public Foncier d'Occitanie • Créé par décret n°2008-670 du 2 juillet 2008

Modifié par le décret n° 2017 – 836 du 5 mai 2017

Siège social : Parc Club du Millénaire Bât. 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS 10078

34060 Montpellier Cedex 2

Téléphone : 04 99 54 91 10 • Fax : 04 67 42 94 85 • RCS Montpellier • N° SIRET : 509 167 680 00032

de 20 000€ (VINGT MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur, la parcelle bâtie cadastrée HA 403 située 66 rue Richelieu à Nîmes d'une contenance de 439 m².

Vu la décision du maire de la commune de Nîmes, reçue en préfecture le 5 novembre 2018, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie ;

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 sa mandataire. Le pli adressé au propriétaire a été présenté et avisé le 14 novembre 2018, et le pli adressé au mandataire a été présenté et avisé le 14 novembre 2018, et a été retiré le 22 novembre 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 13 décembre 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° 2017-30189V1281 en date du 28 décembre 2018 ;

Considérant que le PLU, approuvé le 19 juillet 2018, identifie le quartier Richelieu comme un faubourg au sein duquel il est nécessaire de préserver une identité patrimoniale forte ;

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) ;

Considérant que pour traduire ces objectifs la ville a lancé deux études en 2013 et 2015 en vue de requalifier et redynamiser le quartier Richelieu.

Considérant qu'en 2013 la ville a désigné l'agence d'Urbanisme et de Développement des Régions Nîmoise et Alésienne qui a proposé une stratégie d'intervention foncière permettant de restructurer les îlots du quartier Richelieu pour adapter le parc de logement à la demande et au risque inondation ;

Considérant qu'en juillet 2015 pour concrétiser ce diagnostic le cabinet URBANIS a défini pour le compte de la ville de Nîmes, 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 inondations, de tel sorte qu'il soit intégré au centre-ville de Nîmes ;



Considérant que dans ce contexte la commune de Nîmes a confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement de la convention d'anticipation foncière susvisée, une mission d'acquisition sur le secteur 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 ;

Considérant que la parcelle cadastrée HA 403, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération 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 ;

Considérant que le prix de cession mentionné dans la DIA est important au regard de la dégradation du bien ;

Le Directeur Général Adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée HA 403 située 66 rue richelieu à Nîmes d'une contenance de 439 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 250 000 euros (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS), avec en sus les frais d'agence de 20 000 euros (VINGT MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur comme indiqué dans la DIA, soit un montant total de 270 000 euros (DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS).

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

- Madame Madeleine POLANSKY - Mandataire
2 rue andré boix
30300 Fourques
- Monsieur Pierre BERENGIER – propriétaire et représentant de la SCI BEREN
Siège social
66 rue richelieu
30000 Nîmes

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 11.01.19



Georges BORRAS
Directeur Général Adjoint

