



Décision 2019/13

Page 1 sur 4

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle DN 148 située au 33 rue Vincent faita à Nîmes à un prix autre que celui fixé dans la DIA n°1822 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 n°1822 reçue en mairie de Nîmes le 5 décembre 2018, par laquelle Maître François Beaume - agissant en qualité de notaire, au nom et pour le compte de la SCI BARUK, représentée par Monsieur BERBERIAN, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 210 000€

(DEUX CENT DIX MILLE EUROS), les lots 10, 14, 15, 16, 18, 19, 20, de la parcelle bâtie cadastrée DN 148 située 33 rue Vincent Faïta à Nîmes d'une contenance de 400 m².

Vu la décision du maire de la commune de Nîmes, reçue en préfecture le 28 janvier 2019, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain 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 son notaire. Les plis adressés au propriétaire et au notaire, ont été présentés et distribués le 31 janvier 2019, 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 20 février 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 les documents complémentaires fournis par l'office notarial à l'EPF d'Occitanie le 4 mars 2019, dans le cadre de la demande de précision au titre de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme. Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande, il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-30189v0043 en date du 26 février 2019 ;

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, puis en 2018, 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 le cabinet Urbanis a été mandaté par la ville de Nîmes pour assurer le suivi de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU),

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 DN 148, 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 l'état de dégradation et des conditions d'occupations du bien, avec des points de vigilances et des contraintes notoires, à savoir :

- o appartements quasiment tous occupés, mais ne disposant pas tous d'un bail locatif en vigueur en bonne et due forme,
- o installations électriques devant vraisemblablement faire l'objet de travaux de mises aux normes, d'autant que l'un des appartements a été incendié,
- o conditions de sécurité des appartements : les appartements ne disposent pas tous de poignée, et peuvent être visités de tous. Il a été relevé que les garde-corps, mains courantes sur les coursives, balcon, sont non conformes, et présentent un risque de chute. Par ailleurs, les appartements en rez-de-chaussée sont très dangereux puisqu'ils ne disposent pas d'espaces refuges permettant de mettre en sécurité les occupants en cas d'inondations majeures, conformément aux préconisations du PPRI (aléa très fort – zone UCH...),
- o état du bien ne présentant pas les conditions de décence et de salubrité d'autant que certains appartements n'ont pu être visités lors de la visite et dans un contexte où le bien a fait par le passé l'objet d'un arrêté du préfet du Gard n°2007-228-7, déclarant l'insalubrité irrémédiable sur ce bien le 16 août 2007, interdisant définitivement à l'habitation et à toute utilisation, à compter du 15 mars 2008. Par arrêté n°2011-168-0019, le préfet du Gard a notifié une main levée de l'arrêté d'insalubrité de l'immeuble le 17 juin 2011.

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 lots 10, 14, 15, 16, 18, 19, 20, de la parcelle cadastrée DN 148 située 33 rue Vincent Faïta à Nîmes d'une contenance de 400 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 67 000 euros (SOIXANTE SEPT 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 :

- Maître François BEAUME - Notaire
56-58 La canebière
13001 Marseille
- Monsieur BERBERIAN – propriétaire et représentant de la SCI BARUK
900 chemin de bouenhour
13090 Aix-en-provence
- Monsieur Grégory Capra
Les appies quartier de la vignasse
84220 Joucas

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

14 MARS 2019

Sophie LAFENETRE
Directrice Générale

