



COURRIER ARRIVÉE

- 9 JUIL. 2019

S.G.A.R.

Décision 2019/23

Page 1 sur 4

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle CZ 196 située au 1 Avenue de Laffre de Tassigny à Nîmes, lots n°357 et 385, au prix et conditions fixés dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 540 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 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 et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant 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 Plan Local d'Urbanisme 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°2015-05-021 en date du 14/10/2015, la ville de Nîmes a défini le Droit de Préemption Urbain renforcé sur le quartier Mas de Mingue et Chemin Bas d'Avignon.

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Nîmes n°2018-04-018 en date du 07/07/2019 reçue en préfecture le 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), réaffirmant le renforcement du droit de préemption sur le quartier Mas de Mingue et du Chemin Bas d'Avignon;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2014-03-001 en date du 12 avril 2014 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 délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2018 approuvant la convention d'anticipation foncière, signée en date du 28 janvier 2019 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Nîmes et relative à une mission d'anticipation foncière sur la copropriété dégradée « Le Portal », susceptible de faire l'objet de la réalisation d'une opération d'aménagement en lien avec l'ANAH et l'ANRU ;

Vu la délibération du conseil municipal de Nîmes n° 2015-02-053 en date du 04 avril 2015 qui ouvre la concertation du public dans le cadre du NPNRU et définit les objectifs et modalités de la concertation.

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

Vu le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, dont la ville de Nîmes est cocontractante, et signé avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) en date du 17 mars 2017.

Vu le projet de convention avec l'ANRU, présenté en comité de pilotage des partenaires signataire du NPNRU, en date du 10 mai 2019, qui concerne le projet de NPNRU sur les trois quartiers d'intérêt national Nîmois, dont fait partie le Chemin Bas d'Avignon, et en particulier comprenant les modalités financières de l'opération intitulée « Recyclage de la Copropriété dégradée Le Portal ».

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2016 approuvant l'engagement des marchés d'études relatif à l'élaboration du projet de renouvellement urbain dans le quartier du Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°540 reçue en mairie de Nîmes le 16 avril 2019, par laquelle Maître Guillaume MAGGIA- agissant en qualité de notaire, au nom et pour le compte de Monsieur YANG Long et Madame YANG Thang, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 32 000€ (TRENTE DEUX MILLE EUROS), le lots n° 357 un appartement d'une surface de 63,69 m² et les 65/7323^e de quotes-parts de parties communes et le lot n°385 une annexe et les 3/7323^e de quotes-parts de parties communes, sur une parcelle bâtie cadastrée CZ 196 située 1 rue de Lattre de Tassigny à Nîmes, d'une contenance de 7794 m².

Vu la décision du maire de la commune de Nîmes, en date du 24 mai 2019 reçue en préfecture le 24 mai 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 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 05 juin 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 13/06/2019, 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 l'avis de France Domaine n° 2019-3189V0522 en date du 13/06/2019 ;

Considérant que le PLU, approuvé le 19 juillet 2018, identifie le quartier chemin bas d'Avignon en zone IV UBa, correspondant au périmètre du quartier Chemin Bas d'Avignon concerné par une dynamique de renouvellement urbain ;

Considérant que dans un souci d'économie du foncier, le SCOT approuvé le 7 juin 2007, en cours de révision suite à une délibération du 23 mai 2013, préconisait 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 les conclusions des études du POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés), réalisées par Citémétrie pour le compte de Nîmes Métropole.

Considérant que la copropriété Le Portal est située au cœur du quartier Chemin Bas d'Avignon. Son recyclage fait partie des enjeux forts du nouveau programme national de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon Clos d'Orville, porté par l'ANRU et l'ensemble des partenaires, dont en particulier la Ville de Nîmes.

Considérant que pour traduire ces objectifs la ville a lancé les études sur le chemin Bas d'Avignon et sur la copropriété Le Portal, en vue de requalifier les copropriétés dégradées et redynamiser le quartier.

Considérant que le cabinet Citémétrie a été mandaté par la ville de Nîmes pour réaliser une étude pré opérationnelle sur la copropriété Le Portal comportant un état d'avancement du diagnostic et une réflexion sur sa restructuration.

Considérant la réunion publique sur la copropriété le Portal en date du 04/04/2019 relative à la présentation des premières propositions du projet de transformation de ladite copropriété.

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 de l'ensemble de la copropriété Le Portal, susceptible d'accueillir sur le long terme la réalisation d'une opération d'aménagement visant à sa requalification.

Considérant que la copropriété Le Portal, cadastrée CZ 196, 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 requalification permettant notamment la réalisation de logement dont au moins 25% de logements locatif sociaux et l'extension d'une coulée verte limitrophe.

Considérant que la copropriété Le Portal occupe une situation centrale dans le quartier et cristallise un grand nombre de difficultés (copropriété dégradée, commerces en déclin, lieux de délinquance...), il est nécessaire d'intervenir afin d'engager le projet de renouvellement urbain par le biais d'une transformation forte de cette copropriété.

Considérant que le projet de requalification de la copropriété Le Portal poursuit les objectifs suivants :

- Redresser la qualité de l'habitat et transformer après recyclage en logement locatif social,
- Diversifier l'habitat en réalisant une opération d'aménagement d'habitat individuel et groupé en accession sociale,
- Redéployer l'offre commerciale présente sur la copropriété sur deux nouvelles polarités,
- Aménager les abords, ouvrir les espaces extérieurs vers le futur parc, et réaliser une première partie de celui-ci.

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 les lots de copropriété objets de la DIA, le droit de préemption urbain renforcé dont il est délégataire ;

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 renforcé du lot n° 357 un appartement d'une surface de 63,69 m² et les 65/7323° de quotes-parts de parties communes, et du lot n° 385 une annexe et les 3/7323° de quotes-parts de parties communes, sur une parcelle bâtie cadastrée CZ 196 située 1 rue de Lattre de Tassigny à Nîmes, d'une contenance de 7794 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 32 000 euros (TRENTE DEUX 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 Guillaume Maggia, Notaire,
12 Boulevard Alphonse Daudet
BP 51042, 30013 Nîmes CEDEX 1
- Madame et Monsieur YANG,
1 Rue Leon Felicien
97 350 Iracoubo
- Monsieur YANG Bay Heu,
3 Avenue de Lattre de Tassigny
30 000 Nîmes
- Monsieur Khadafi Samari,
3 Rue Colonel Mahé
30 000 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

09 JUL. 2019

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

Établissement 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

