

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie CN 179, 15 rue du Faubourg du Soleil à Alès aux prix et conditions fixés dans la DIA n° 03000720X081 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 d'Alès en date du 24 juin 2013 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune d'Alès en date du 24 juin 2013 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune d'Alès du 7 avril 2014 portant délégation de pouvoirs au maire, 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 décision du maire en date du 17 mars 2020 et transmise en préfecture le même jour, portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

**Vu** la convention d'anticipation foncière dénommée « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » signée le 26 mai 2016 entre l'EPF d'Occitanie et Alès Agglomération ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 03000720X081 reçue en mairie d'Alès le 24 février 2020, par laquelle maître Colette COURTIAL-SCAMMACCA, notaire, sise 193 chemin du Stade 30360 Vézénobres, agissant au nom et pour le compte de monsieur Jean-Pierre GEVAUDAN, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de QUATRE-VINGT DIX-SEPT MILLE EUROS (97 000 €), en ce compris la commission d'agence de 7 500 € TTC à la charge du vendeur, la parcelle CN 179 sise 15 rue du Faubourg du Soleil sur la commune d'Alès ;

## DÉCISION 2020/59

**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 du Code de l'urbanisme pour préempter est suspendu au 12 mars 2020, le délai restant à courir à cette date, reprend à compter du 24 mai 2020 ;

**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 par son mandataire le 10 juillet 2020 et le 6 juillet 2020, 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, en présence du mandataire du propriétaire, le 21 juillet 2020, date de la visite et 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 ;

**Vu** l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2020-007V0xxx, délivré en date du 22 juillet 2020 ;

**Considérant** que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Cévennes approuvé le 30 décembre 2013 prévoit sur l'ensemble du Pays Cévennes la production de 1700 logements par an à l'horizon de 2030 dont 1107 logements par an au sein de l'espace urbain et périurbain d'Alès ;

**Considérant** que, pour répondre à la pression foncière et mener à bien le développement et le renouvellement urbain de la ville, l'Agglomération d'Alès s'est dotée d'un Programme local de l'habitat (PLH) sur la période 2014-2019, qui se fixe un objectif de production de 1175 logements par an sur 6 ans. Sur la commune d'Alès, est déterminé un objectif annuel de 600 logements, soit 3600 logements sur la durée du PLH. Sur cette période, au minimum 100 logements locatifs sociaux (LLS) par an sont à produire, soit 600 LLS sur la durée du PLH ;

**Considérant** la volonté politique de la commune d'Alès de résorber les poches d'habitats indignes présentes sur les Faubourg de Rochebelle et du Soleil, afin de requalifier ces espaces au travers du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) approuvé le 17 mars 2017, qui cible notamment les quartiers du Faubourg de Rochebelle et du soleil ;

## DÉCISION 2020/59

**Considérant** que, dans ce contexte, la commune a chargé le bureau d'étude URBANIS par délibération n° B2017\_10\_20 en date du 06 juillet 2017 de mener les premières investigations pour repérer certains immeubles dont l'acquisition pourrait s'avérer nécessaire à un projet de remise en valeur de l'ensemble des Faubourgs et également à la réalisation d'un projet urbain marquant avec une grande opération immobilière de restructuration : reconstruction d'équipements et de logement sociaux ;

**Considérant** que, pour assurer la maîtrise foncière du secteur du Faubourg de Rochebelle et du Soleil, Alès Agglomération a confié à l'EPF d'Occitanie, par la convention susvisée, une mission d'anticipation foncière afin de pouvoir réaliser sur ledit secteur une opération d'aménagement comprenant des logements (dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux) et des équipements publics ;

**Considérant** que le projet de renouvellement urbain du NPNRU précité, cible précisément la parcelle objet de la DIA qui a vocation à constituer l'assiette foncière nécessaire à la réalisation d'un espace public s'inscrivant dans le projet de restructuration et de renouvellement urbain du NPNRU, du secteur du Faubourg du Soleil ;

**Considérant** que la parcelle bâtie, cadastrée section CN n° 179 d'une contenance globale de 115 m<sup>2</sup>, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

**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 ;

### **Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :**

**Article 1** : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle bâtie CN 179 sise 15 rue du Faubourg du Soleil à Alès (30).

**Article 2** : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE-VINGT DIX-SEPT MILLE EUROS (97 000 €), tel que précisé 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 Colette COURTIAL-SCAMMACCA**  
Notaire  
193 chemin du Stade  
30360 Vézénobres

**Monsieur Jean-Pierre GEVAUDAN**  
1328 Route de Saint Ambroix  
Mas de Crante  
30520 Saint-Martin-de-Valgalgues

**Monsieur Nicolas FISCHER**  
86 Boulevard Francis Arlaud  
13009 Marseille

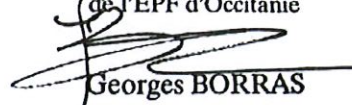
Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

## DÉCISION 2020/59

**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 12 août 2020

Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie



Georges BORRAS

