

DÉCISION 2020/82

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée CN 231 sise 44 rue du Faubourg du Soleil à Alès, à un prix autre que celui fixé dans la DIA n° 03000720X322 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 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 23 mai 2020 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 8 septembre 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° 03000720X322 reçue en mairie d'Alès le 6 août 2020, par laquelle maître Philippe SOL, notaire, sis Esplanade Robert VASSE, 84800 L'Isle-sur-la-Sorgue, agissant au nom et pour le compte de monsieur Jacques PASTOR, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de SOIXANTE-QUINZE MILLE euros (75 000 €), la parcelle CN 231 sise 44 rue du Faubourg du Soleil sur la commune d'Alès ;

DÉCISION 2020/82

Vu la demande de communication des documents et 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 16 septembre 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la transmission des documents complémentaires en réponse à la demande de communication des documents, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie le 29 septembre 2020 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 (DIE) n° 2020-30007V0678, délivré en date du 14 octobre 2020 ;

Vu l'arrêté n° 30-2017-02-23-005 de la préfecture du Gard en date du 23 février 2017 prescrivant l'interdiction d'habiter un local impropre par nature à l'habitation, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 44 Faubourg du Soleil sur la commune d'Alès ;

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 par an, 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 ; le projet NPNRU vise le renouvellement urbain de ces faubourgs afin d'y produire des LLS, d'y créer des espaces publics de qualité afin de favoriser les déplacements doux, de permettre une meilleure mixité sociale et enfin de diminuer les écarts de développement des faubourgs par rapport aux autres quartiers alésiens ;

Considérant que, dans ce contexte, la commune a chargé le bureau d'étude URBANIS par délibération n° B2017_10_20 en date du 6 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 LLS) et des équipements publics ;



Considérant que le projet de renouvellement urbain du NPNRU et l'étude du cabinet Urbanis précités ciblent précisément la parcelle objet de la DIA qui a vocation à constituer l'assiette foncière nécessaire à la réalisation de LLS après restauration ;

Considérant que l'immeuble objet de la préemption a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité n° 30-2017-02-23-005 de la préfecture du Gard en date du 23 février 2017 prescrivant l'interdiction d'habiter un local impropre par nature à l'habitation, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 44 Faubourg du Soleil sur la commune d'Alès ;

Considérant que la parcelle bâtie, cadastrée section CN n° 231 d'une contenance globale de 55 m², fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

Considérant que ledit projet de création de LLS 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 indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, qu'il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

La directrice générale 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 cadastrée CN 231 sise 44 rue du Faubourg du Soleil à Alès (30).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (62 000 €).

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 Phillippe SOL
Notaire
Esplanade Robert VASSE
84800 L'Isle-sur-la-Sorgue

Monsieur Jacques PASTOR
6 rue du Centre Bourg
65670 Bazordan

Monsieur Jean-Michel NASRALLAH
4 rue des Tournesols
13200 Arles

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

DÉCISION 2020/82

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
20 OCT. 2020

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

