

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AH n° 639, sise 7a rue des Cévennes à Marguerittes, aux prix et conditions fixés dans la DIA 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 de Marguerittes en date du 6 mars 2014, modifié par délibération du 15 avril 2015 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune n°2014/03/04 du 6 mars 2014, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U (UA, UB, UC, UCa, UCb, UCc, UCbL, UCI, UCLc, UD, UDL, UE, UEa, UEd, UEm, UEma) et AU (1AU, 1AUE) du PLU opposable ;

**Vu** le programme local de l'habitat (PLH 2019-2024) approuvé et adopté par délibération du conseil communautaire de Nîmes Métropole n° HAB N° 2019-08-061 en date du 2 décembre 2019 ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2020-12-31-008 du 31 décembre 2020, publié au recueil des actes administratifs n° 30-2021-001 du 8 janvier 2021, portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage de majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Marguerittes ;

**Vu** la convention opérationnelle quadripartite, signée le 17 mai 2021, reçue par le préfet de Région le même jour, entre le représentant de l'État dans le département du Gard, la commune de Marguerittes, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et l'EPF d'Occitanie, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties, en vue de la mise œuvre du droit de préemption sur la commune de Marguerittes ;

**Vu** l'arrêté de la préfète du département du Gard n° 30-2021-05-26-00002 du 26 mai 2021, publié au recueil des actes administratifs n°30-2021-050 du 27 mai 2021, portant délégation du droit de préemption urbain au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie, sur la commune de Marguerittes conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Marguerittes le 8 mars 2021, par laquelle maître Christophe GUIRAUD, notaire associé, sis 5 rue de Clarensargues – BP34 – 30320 Marguerittes, a informé la commune de l'intention de sa mandante, madame Sabine BRANA, de céder, sous forme de vente amiable au prix de 190 000 € (cent quatre-vingt-dix mille euros), la parcelle cadastrée section AH n° 639, sise 7A avenue des Cévennes, d'une contenance de 325 m<sup>2</sup> ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État n° 2021-30156-28003 en date du 19 mai 2021 ;

**Vu** la demande de visite adressée par la DDTM 30 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 la propriétaire le 4 mai 2021 et son mandataire le 3 mai 2021, 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 10 mai 2021, 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 ;

**Considérant** que la commune de Marguerittes est identifiée comme une commune SRU en cœur d'agglomération, au sein du secteur Garrigues. Le 3ème PLH 2019-2024 fixe comme objectif à la commune, la construction de 238 logements sociaux, soit 40 logements locatifs sociaux par an en moyenne, afin d'atteindre 570 logements sociaux à horizon 2025 ;

**Considérant** que la commune de Marguerittes présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 7,20 % au 1<sup>er</sup> janvier 2019, et que le bilan triennal pour la période 2017-2019 fait état de réalisation de l'objectif de 8 %, pour un objectif triennal fixé à 119 logements, la commune a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 31 décembre 2020, publié au recueil des actes administratifs le 8 janvier 2021 ;

**Considérant** qu'en application de la convention opérationnelle de carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Marguerittes en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre les dits objectifs, la Préfète du département du Gard, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Marguerittes, sur les biens bâtis ou non bâtis affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, a délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 26 mai 2021, publié au recueil des actes administratifs n°30-2021-050 du 27 mai 2021 ;

**Considérant** qu'au regard de la tension foncière et de la rareté du foncier disponible, la parcelle cadastrée section AH n°639 est stratégique car elle est située en zone UB du PLU en vigueur, correspondant à la première extension urbaine du centre ancien (faubourgs) caractérisée par des densités fortes et permettant ainsi une opération d'ensemble proche du cœur de Marguerittes et de ses équipements publics scolaires et sportifs ;

**Considérant** qu'au regard de sa localisation et son implantation stratégique pour la constitution d'une opération d'ensemble, cette parcelle est ciblée par la DDTM30, la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, la commune de Marguerittes, et l'EPF d'Occitanie pour la réalisation d'un projet de logements sociaux, car elle jouxte les parcelles communales cadastrées

section AH n° 638 et 637 ; la commune prévoit de délocaliser le centre social « ESCAL » (ensemble socio culturel associatif local) et souhaite une requalification urbaine sur ce tènement d'une contenance totale de 1450 m<sup>2</sup> ;

**Considérant** que cette parcelle cadastrée section AH n°639, objet de la DIA, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'ensemble de construction d'un quinzaine de logements locatifs sociaux, dont la programmation définie en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux Erilia et Habitat du Gard, ainsi que l'ensemble des partenaires à savoir : l'État, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, la commune et l'EPF d'Occitanie ;

**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, en tant que délégataire du droit de préemption, d'acquérir 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 cadastrée section AH n°639, sise 7A rue des Cévennes à Marguerittes d'une contenance de 325 m<sup>2</sup>.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 190 000 € (cent quatre-vingt-dix mille euros) tel que prévu 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 Christophe GUIRAUD**

Notaire associé  
Etude Guiraud-Fumet-Guichard  
5 rue Clarensargues  
BP 34  
30320 Marguerittes

**Mme Sabine BRANA**

7A rue des Cévennes  
30320 Marguerittes

**Mme Marie PASCUAL et M. Nicolas NAUD**

11 rue lavastre  
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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application

## DÉCISION 2021/29

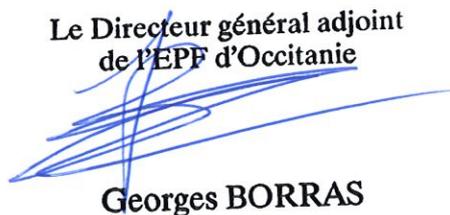
informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit 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

02 JUIN 2021



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie



Georges BORRAS

