

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées CN 421 et CN 650 sises 3 avenue Jules Guesde et 9 rue Pelloutier à Alès, à un prix autre que celui fixé dans la DIA n° 03000721X184 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, L.213-1 à L.213-18 ; ainsi que R.213-1 et suivants ;

**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 05 mai 2021 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 opérationnelle dénommée « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » passée entre l'EPF d'Occitanie et Alès Agglomération, signée le 3 juin 2021 par la préfecture de Région et approuvée par délibération en conseil communautaire d'Alès Agglomération le 15 avril 2021 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 03000721X184 reçue en mairie d'Alès le 24 mars 2021, par laquelle maître Luc GARDENAL, notaire, sis 193 chemin du Stade, 30360 Vézénobres, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière GUESDE, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de CINQ CENT QUATRE VINGT MILLE euros (580 000 €), les parcelles CN 421 et CN 650 sises 3 avenue Jules Guesde et 9 rue Fernand Pelloutier sur la commune d'Alès ;

**Vu** la demande de communication des documents 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 18 mai 2021, 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 18 juin 2021 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 départementale des Finances publiques du Gard n° 2021-30007-26874, délivré en date du 22 juin 2021 ;

**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, Alès Agglomération 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, il 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 dont font parties les immeubles objets de la présente décision, 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 investigations pour repérer certains immeubles dont l'acquisition s'avère 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 d'équipements et de logements 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, validée par délibération n° B2017\_10\_20 en date du 6 juillet 2017, ciblent précisément les parcelles objets de la DIA qui ont vocation à constituer l'assiette foncière nécessaire à la réalisation d'une dizaine de LLS après travaux de démolition ;

**Considérant** que les parcelles bâties, cadastrées section CN n° 421 et CN n° 650, d'une contenance globale de 1 676 m<sup>2</sup>, font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

**Considérant** que le bâti existant sur ces parcelles est vacant, n'est pas entretenu et paraît en mauvais état ;

**Considérant** que, de par sa localisation stratégique en entrée nord du Faubourg du Soleil, et de par sa surface cadastrale conséquente, cette unité foncière présente un enjeu fort dans le projet de renouvellement urbain du Faubourg du Soleil et permettra de créer des logements sociaux à proximité de deux centralités que sont le centre-ville d'Alès et le Faubourg du Soleil ;

**Considérant** que ledit projet de création de logements sociaux 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 parcelles objets 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 Direction départementale des Finances publiques du Gard 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, des parcelles bâties cadastrée CN 421 et CN 650 sises 3 avenue Jules Guesde à Alès (30).

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 217 000 € (deux cent dix-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 Luc GARDENAL**

Notaire  
193 chemin du stade  
30360 Vézénobres

**Société Civile Immobilière GUESDE**

3 avenue Jules Guesde  
30100 Alès

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

## DÉCISION 2021/47

**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 JUL. 2021



La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

