

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AE n° 525, AE 527(1/3 indivis vendu) , AE 528 (la moitié indivise vendue), sises avenue de Mezeirac à Marguerittes (30), 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 de carence 2020-2022 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

DÉCISION 2021/86

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 9 août 2021, par laquelle maître Mathieu FUMET, notaire associé, sis 5 rue de Clarensargues – BP34 – 30320 Marguerittes, a informé la commune de l'intention de son mandant, monsieur Jean-Claude DALBERT, de céder, sous forme de vente amiable au prix de 165 000 € (cent soixante-cinq mille euros), auquel il convient d'ajouter une commission d'agence de 10 000€ TTC (dix mille euros) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées section AE n° 525, AE 527 (le 1/3 indivis), AE 528 (1/2 indivis) , sises avenue de Mezeirac à Marguerittes (30), d'une contenance de 1755 m² ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État n° 2021-30156-67263 en date du 6 octobre 2021 ;

Vu la demande unique de communication des documents et 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, reçue par le notaire le 4 octobre 2021, mise à disposition à la boîte postale mais non récupéré par le propriétaire le 15 octobre 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la réponse de monsieur Jean-Claude DALBERT en date du 8 octobre 2021 autorisant la visite ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 14 octobre 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^{er} 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 2020-2022 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, les parcelles cadastrées section AE n° 525, AE 527 (1/3 indivis), AE 528 (1/2 indivis) sont

stratégiques car elles sont situées en entrée de ville, proche des commodités notamment des écoles et du collège, sur un axe principal menant au centre-bourg de Marguerittes et permettant une desserte vers Nîmes par la route d'Avignon. La commune de Marguerittes mène actuellement une réflexion sur le secteur de Peyrouse, proche de ce secteur à l'étude, au côté de l'agence d'urbanismes Nîmes Alès et la SPL Agate. Ces parcelles non bâties permettent la réalisation d'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, ces parcelles sont ciblées 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 sur ce tènement d'une contenance totale de 1755 m² ;

Considérant que ces parcelles cadastrées section AE n° 525, AE 527 (1/3 indivis), AE 528 (1/2 indivis) objets de la DIA, font parties du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'ensemble de construction d'une dizaine de logements locatifs sociaux, dont la programmation définie en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux Erilia, Habitat du Gard, et Un toit pour tous, 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 d'exercer sur les parcelles 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 des parcelles cadastrées section AE n° 525, AE 527 (1/3 indivis), AE 528 (1/2 indivis) sises avenue de Mezeirac à Marguerittes d'une contenance de 1755 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 165 000 € (cent soixante-cinq mille euros), auquel il convient d'ajouter une commission de 10 000 € TTC (dix mille euros) à la charge de l'acquéreur, 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 Mathieu FUMET
Notaire associé
Etude Guiraud-Fumet-Guichard
5 rue Clarensargues
BP 34
30320 Marguerittes

M. Jean-Claude DALBERT
13 rue Alphonse Daudet
30510 Générac

SAS PRODEOM

118 impasse des Chênes blancs
34160 Saussines

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 informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet 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 03 NOV. 2021



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie



Georges BORRAS