



DÉCISION 2022/15

COURRIER ARRIVÉE

24 FEV. 2022

S.G.A.R.

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AB n° 994, 995, 997, 999, 998, sises lieudit « Le Village » sur la commune de Manduel 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 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Manduel en date du 21 décembre 2006, rectifié par délibération du 5 février 2007 puis modifié le 18 novembre 2011 et le 29 juin 2019 puis par quatre modifications simplifiées approuvées le 29 mars 2013, le 28 février 2015, le 27 janvier 2018 et le 23 mars 2019 ainsi que trois révisions simplifiées approuvées le 6 décembre 2013, le 12 novembre 2012 et le 5 novembre 2016, sa mise en révision a été adoptée le 8 décembre 2020 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH 2019-2024) approuvé et adopté par délibération du conseil communautaire de Nîmes Métropole n° HAB 2019-08-061 le 2 décembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune en date du 13 mars 2007 instituant un droit de préemption urbain sur les zones UA-UB-UC-UD-UE-IIAU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Manduel du 10 juillet 2020 et son annexe, 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'alléation 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 de la commune de Manduel n°4 /2022 en date du 10 janvier 2022, reçue en préfecture de Gard le 13 janvier 2022, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;



DÉCISION 2022/15

COURRIER ARRIVÉE

24 FEV. 2022

S.G.A.R.

Vu la convention pré-opérationnelle « Centre ancien 2021-2026 » - Opérations d'aménagements - Axe 1, n° 0731GA2021, signée le 1^{er} décembre 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et la commune de Manduel, approuvée par le préfet de Région le 1^{er} décembre 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Manduel le 30 novembre 2021, par laquelle maître Christophe GUIRAUD, notaire associé à Marguerittes, agissant au nom et pour le compte des conjoints madame Christine BASSET ép. SIMPE, madame Yvette TROUPILLON veuve BASSET, madame Nadine BASSET, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000 €), les parcelles cadastrées section AB n° 994, 995, 997, 998, 999, sises lieudit « Le village » à Manduel d'une contenance cadastrale de 3 234 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et 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 par les propriétaires, madame Christine BASSET ép. SIMPE le 25 janvier 2022, madame Yvette TROUPILLON le 27 janvier 2022, mise à disposition à boîte postale mais non récupérée par madame Nadine BASSET le 26 janvier 2022 et leur mandataire le 25 janvier 2022 ; suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 31 janvier 2022, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la réponse par voie électronique des propriétaires en date du 1^{er} février 2022 autorisant la visite des biens objets de la vente ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 11 février 2022 date de la visite ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2022-30155-00158 en date du 4 février 2022 ;

Considérant que la commune de Manduel s'est développée de manière concentrique autour de son centre ancien et qu'elle a connu une forte croissance en périurbanisation dans les années 1960-1980 du fait de sa proximité avec Nîmes ; que, suite à un ralentissement démographique des années 2000, la commune a mis en place une politique foncière dès 2010 permettant une reprise de cette croissance tout en maîtrisant son développement urbain ;

Considérant que la commune de Manduel est soucieuse de rattraper son retard en matière de logements sociaux et s'inscrit donc dans une démarche volontariste de production de logements locatifs sociaux afin de faciliter le parcours résidentiel des habitants de la commune et ainsi pouvoir répondre à leurs besoins ;

Considérant que le PADD du SCoT Axe 3 « Un territoire actif », dans

- son objectif 6, prévoit une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et que cette volonté de limitation passera par une recherche systématique des opportunités offertes par le tissu urbain actuel ;
- son objectif 7, prévoit de diversifier l'offre en logements sur le territoire et que, pour ce faire, le territoire doit renforcer l'offre actuelle de manière à amorcer un rattrapage du retard pris en la matière et apporter une réponse aux besoins actuels et futurs ;



Considérant que les objectifs fixés par le PLH 2019-2024, de construction de 164 logements sociaux à l'horizon 2025, avec un rythme de 27 logements par an, la commune de Manduel aspire à atteindre un objectif de 480 logements locatifs sociaux soit 15 %, son taux actuel étant de 9,1 % ;

Considérant que la commune est ciblée comme un pôle relais du secteur Est Costières dans le cadre du PLH 2019-2024, qu'elle a comme objectif de poursuivre une politique de l'habitat soucieuse de mettre en place un équilibre et de la mixité sociale en matière de logement ;

Considérant que le PADD du PLU dans son orientation « Maîtriser et structurer le développement urbain de la commune » prévoit la restructuration d'un tissu urbain aujourd'hui décousu, la mobilisation de disponibilités situées en centre-ville ou en périphérie immédiate pour des équipements publics ou des programmes mixtes d'habitat ;

Considérant que, pour ce faire, une étude pré-opérationnelle de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) dite « Cœur de bourgs » a été confiée au cabinet URBANIS ; les parcelles cadastrées section AB n° 994, 995, 997, 999, 998 font parties du périmètre d'étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU ;

Considérant que, pour atteindre ces objectifs, la commune de Manduel et la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole ont signé avec l'EPF Occitanie une convention pré-opérationnelle « Centre ancien 2021-2026 » - Opérations d'aménagements - Axe 1, n° 0731GA2021 afin d'engager une mission d'acquisitions foncières sur des secteurs susceptibles d'accueillir, sur le moyen/long terme, la réalisation en renouvellement urbain d'opérations d'aménagement à dominante de logements comprenant a minima 30 % de logements locatifs sociaux, des services et équipements publics ;

Considérant que les parcelles objets de la DIA susmentionnée représentent une dent creuse en plein centre ancien de Manduel, pouvant, par leur localisation et leur surface, accueillir un nombre important de logements permettant à la commune de répondre aux objectifs fixés par le PLH ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AB n° 994, 995, 997, 999, 998 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'ensemble de construction d'une trentaine de logements locatifs sociaux, dont la programmation est définie en étroite collaboration avec les bailleurs « Un toit pour tous », « Promologis » et « Arcade », ainsi que l'ensemble des partenaires à savoir : 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 la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

La 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 AB n° 994, 995, 997, 998, 999, sises lieudit « Le village » à Manduel, d'une contenance totale de 3 234 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000 €) tel que prévu dans la DIA.



DÉCISION 2022/15

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
SCP GUIRAUD FUMET GUICHARD
5 rue de Clarensargues BP34
30320 MARGUERITTES

Madame Christine BASSET ép. SIMPE
17 rue de la Jarretière
48190 BAGNOLS-LES-BAINS

Madame Nadine BASSET
9 rue des Vendangeurs
30320 MARGUERITTES

Madame Yvette TROUPILLON ép. BASSET
Vve de M. Clément BASSET
10 rue Jeanne d'Arc
30129 MANDUEL

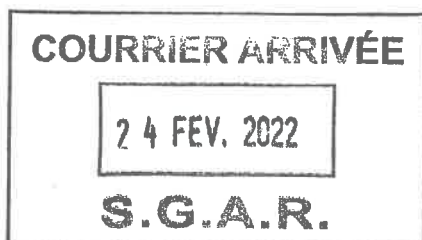
Société Nexity IR Programmes Languedoc Roussillon
25 allée Vauban
CS 50068
59562 LA MADELEINE

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 via 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

24 FEV. 2022



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS