

## DÉCISION 2022/35

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée AD n°73, sise 1 Rue des Troènes à Bouillargues, 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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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) Sud Gard, approuvé par le conseil syndical du syndicat mixte SCoT Sud Gard, par délibération n°2007-06-07-01 en date du 7 juin 2007 ; et sa révision approuvée par délibération n°201-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 ;

**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** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Bouillargues en date du 26 novembre 2015 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Bouillargues n°2015-98 en date du 26 novembre 2015 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°30-2020-12-31-005 du 31 décembre 2020, prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Bouillargues ;

**Vu** la convention opérationnelle quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opération d'aménagement - Axe 1, n° 0691GA2021, signée le 31 août 2021 entre l'Etat, l'EPF d'Occitanie, la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole et la commune de Bouillargues, approuvée par le préfet de Région le 10 septembre 2021 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Bouillargues le 22 février 2022, par laquelle la SELARL de notaires Christophe GUIRAUD, Mathieu FUMET et Vincent GUICHARD sise 5 Rue de Clarensargues, 30320 Marguerittes, agissant au nom et pour le compte de conjoints VINCENT, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme

## DÉCISION 2022/35

de vente amiable au prix de TROIS-CENT CINQUANTE-HUIT MILLE EUROS (358 000 €) comprenant une commission d'agence de DIX-SEPT MILLE EUROS TTC (17 000 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée AD n°73 sise d'une contenance de 959 m<sup>2</sup> ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2021-09-23-00001 du 23 septembre 2021 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Bouillargues conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme ;

**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 reçue le 5 avril 2022 par le notaire et les propriétaires, 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, reçu par l'EPF d'Occitanie le 5 avril 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** les acceptations écrites de la visite par les propriétaires reçues par l'EPF d'Occitanie en date des 7 et 8 avril 2022 ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 19 avril 2022 ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2022-30047-23022 en date du 2 mai 2022 ;

**Considérant** que la commune de Bouillargues est située dans le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard, révisé et approuvé le 10 décembre 2019, qui met en évidence une volonté de préservation du cadre de vie, et de maîtrise du développement urbain face à une pression foncière importante. Le SCoT prévoit le maintien de la dynamique actuelle à horizon 2030, soit une croissance d'environ 1% par an à l'échelle de l'ensemble du périmètre. Entre 2013 et 2030, cela représente un accueil de 73 600 habitants nouveaux sur le territoire et la production de 54 000 logements, soit 3000 logements par an ;

**Considérant** que la commune de Bouillargues est située dans le 3ème PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole, approuvé au conseil communautaire le 2 décembre 2019, qui a notamment pour objectif le développement de l'offre locative sociale par la production des logements aidés en faveur de la population locale. Il fixe comme objectif à la commune de Bouillargues, la construction de 132 logements sociaux, soit 22 LLS par an en moyenne, afin d'atteindre au minimum 283 logements sociaux à horizon 2025 ;

**Considérant** que le PADD du PLU dans son orientation « Maîtriser et harmoniser le développement urbain » prévoit une croissance démographique de 1200 habitants et 500 logements supplémentaires d'ici 2025, avec une réalisation d'au moins 30% de logements sociaux dans les nouvelles opérations ;

**Considérant** que le bilan triennal pour la période 2017-2019, fait état d'une réalisation de 23 logements locatifs sociaux sur les 91 LLS prévus, soit un taux de réalisation de 25% de l'objectif ;

**Considérant** que, en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Bouillargues en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux afin de permettre à la commune de

rattraper son retard en la matière, selon les objectifs définis pour la période triennale 2020-2022 ;

**Considérant** que la parcelle bâtie cadastrée section AD n°73, située en zone UD du PLU de la commune de Bouillargues, qui est une zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'une contenance totale de 959m<sup>2</sup>, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction d'une dizaine de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que le bailleur social Arcade-VYV a mené une étude de faisabilité sur la parcelle AD n°73, dont la conclusion montre la faisabilité de construire 10 logements locatifs sociaux ;

**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 ;

**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 bâtie cadastrée AD n°73 sise 1 rue des Troènes à Bouillargues (30).

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 358 000 € (TROIS-CENT CINQUANTE-HUIT 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  
Office notarial GUIRAUD GUICHARD FUMET  
5 rue de Clarensargues - BP 34  
30320 Marguerittes

**Monsieur Marc VINCENT**

chemin des Bastides  
13116 Vernègues

**Monsieur François VINCENT**

293 chemin de Pierredon  
34160 Saint Génies des Mourgues

**Société CLEMENCE**

lieu-dit « Km Delta »  
850 Rue Etienne Lenoir  
30900 Nîmes

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**DÉCISION 2022/35**

**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](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

**03 MAI 2022**

Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie

**Georges BORRAS**