

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur le lot n° 2 de la parcelle cadastrée HA n°1245 sise 63 rue des Bons Enfants à Nîmes, à un prix autre que celui fixé dans la DIA 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 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 plan local de l'habitat (PLH) 2019-2024, approuvé par délibération du conseil communautaire N° HAB N° 2019-08-061 en date du 2 décembre 2019 et signé le 9 décembre 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes en date du 7 juillet 2018, révisé par délibération du 6 novembre 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n°2012-03-092 en date du 12/05/2012 renforçant le droit de préemption urbain sur le quartier Richelieu ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2018-04-018 du 7 juillet 2018, transmise en préfecture le 16 juillet 2018, actualisant le champ d'application du droit de préemption urbain dans le cadre de la révision du PLU et modifiant le périmètre du droit de préemption renforcé sur le quartier Richelieu ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n°2022-04-420 en date du 25 avril 2022 et transmise en préfecture le même jour portant délégation du droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n°2017-02-054 en date du 1^{er} avril 2017 portant approbation d'une convention d'anticipation foncière sur le quartier Richelieu ;

DÉCISION 2022/48

Vu la convention d'anticipation foncière n°0314GA2017, dénommée « Quartier Richelieu », signée le 2 juin 2017 entre l'EPF de Languedoc-Roussillon et la commune de Nîmes, approuvée par le préfet de Région le 2 juin 2017 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Nîmes le 16 mars 2022, par laquelle maître Xavier MARGERIT, notaire associé, SAS de notaires NEMAUSUS sise 13 rue Général Perrier - BP 61417 à Nîmes (30), agissant au nom et pour le compte de la SCI GEMI, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 36 000 € (TRENTE-SIX MILLE EUROS), le lot n°2 (20/154) de la parcelle bâtie cadastrée section HA n°1245, sise 63 rue des Bons Enfants à Nîmes (30), et d'une contenance de 141 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la commune de Nîmes 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 le propriétaire et son mandataire respectivement le 15 avril 2022 et le 13 avril 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par le gérant du bien Monsieur Emilio MOYA, reçu par la mairie de Nîmes le 19 avril 2022 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 26 avril 2022, 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 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2020-30189-35522 en date du 12 mai 2022 ;

Considérant que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) prévoit une croissance annuelle de la population de l'ordre de 1% sur l'ensemble de son territoire et que dans un souci d'économie du foncier, il préconise sur le territoire de la ville de Nîmes, le renouvellement urbain ;

Considérant que, pour répondre à la pression foncière et mener à bien le développement et le renouvellement urbain du territoire, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole s'est dotée d'un plan local de l'habitat (PLH) 2019-2024 qui se fixe un objectif de production de 1500 nouveaux logements par an sur 6 ans ; sur la commune de Nîmes un objectif annuel est déterminé de 800 logements par an, soit 4800 logements sur la durée du PLH 2019-2024, qui s'inscrit dans la continuité des objectifs initiés par le précédent ;

Considérant que le PADD du PLU identifie le quartier Richelieu comme prioritaire au titre la politique de la ville (Quartier Politique de la Ville - QPV). La revalorisation du quartier, la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, la réhabilitation ou la restructuration du bâti constituent des axes d'action à mener dans les années à venir ;

Considérant la délibération d'approbation de la convention d'anticipation foncière sur le quartier Richelieu en date du 1^{er} avril 2017, soulignant qu'il fait partie des faubourgs patrimoniaux de Nîmes les plus vulnérables par son exposition au risque d'inondation, sa densité et précarité importantes ;

Considérant que, pour traduire ses objectifs de lutte contre la vulnérabilité face au risque d'inondation et la lutte contre l'habitat indigne, la ville a lancé deux études en 2013 et 2015 en vue de requalifier et redynamiser le quartier Richelieu. En 2013, la ville a désigné l'agence d'urbanisme et de développement des régions nîmoise et alésienne (AUDRNA) qui a proposé une stratégie d'intervention foncière permettant de restructurer les îlots du quartier Richelieu pour adapter le parc de logements à la demande et au risque d'inondation. En juillet 2015, pour concrétiser ce diagnostic, le cabinet URBANIS a défini, une stratégie d'intervention par un

processus de requalification global permettant au quartier Richelieu de devenir un quartier résidentiel attractif, socialement équilibré et résilient face au risque d'inondation, de telle sorte qu'il soit intégré au centre-ville de Nîmes ;

Considérant que, sur les bases de ces premiers diagnostics, la commune de Nîmes a confié à l'EPF d'Occitanie en 2017, sur le fondement de la convention d'anticipation foncière susvisée, une mission d'acquisitions sur le secteur du quartier Richelieu afin de réaliser une opération de restructuration urbaine (par réhabilitation ou démolition/reconstruction de logements), dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux et la création d'espaces publics. Et cela, dans une optique de réduction de la vulnérabilité, de sauvegarde du patrimoine et d'amélioration du cadre de vie des habitants ;

Considérant que, pour affiner la stratégie d'intervention foncière de l'EPF d'Occitanie, dans le cadre de cette convention d'anticipation foncière, ainsi que d'URBANIS dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) 2018-2023, la ville de Nîmes a diligenté une étude menée par l'agence d'urbanisme et de développement des régions nîmoise et alésienne (AUDRNA), afin de cibler des secteurs d'intervention prioritaires et de définir une stratégie issue de réflexions initiées lors de comités techniques en 2018 et 2019 ;

Considérant qu'au regard de l'intervention d'une opération d'ensemble à l'échelle de l'îlot, et de la lutte contre l'habitat indigne menée sur le secteur, cette acquisition est d'autant plus stratégique qu'elle fait partie d'un îlot ciblé comme prioritaire dans le cadre des études menées sur le secteur. Elle est également contiguë aux parcelles HA 403, sise 66 rue Richelieu, HA 1053 sise 68 rue Richelieu et HA 396 sise 61 rue des Bons Enfants, appartenant à l'EPF d'Occitanie, ainsi qu'à une aire de stationnement publique ;

Considérant que 3 lots (80/154°) sur la parcelle cadastrée section HA n°1245, appartiennent à l'EPF d'Occitanie ; acquisitions amiables réalisées en 2021 ;

Considérant que le lot n°2 de la parcelle cadastrée HA 1245, 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 de 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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

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 du lot n°2 de la parcelle cadastrée section HA N°1245 sise 63 rue des Bons Enfants à Nîmes (30) ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 30 000 € (TRENTE 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 Xavier MARGERIT

Notaire associé
SAS Notaires NEMAUSUS
13 rue Général Perrier – BP 61417
30017 NIMES CEDEX 17

SCI GEMI

157 impasse des Kakis
30000 Nîmes

Madame Isabel NAVARRO

chemin de Plagnol Mas de Bornier
34130 Mauguio

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

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BARRAS

