

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie section CD n° 101, sise 1 rue Menudière à Alès, 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) du Pays Cévennes, approuvé le 30 décembre 2013 ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'Alès en date du 24 juin 2013 et dont la révision générale n° 1 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2021 et transmise en Préfecture le 23 décembre 2021 ;

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 n° 2022/00091 en date du 28 avril 2022 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 « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » - opérations d'aménagement en restructuration urbaine - Axe 1, n° 0661GA2021, signée le 2 juin 2021 entre l'EPF d'Occitanie, Alès Agglomération et Logis Cévenols, approuvée par le Préfet de Région le 3 juin 2021 ;

DÉCISION 2022/73

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 030 007 22 00195 reçue en mairie d'Alès le 1^{er} avril 2022, par laquelle maître Lise Foucher, notaire, sise 20 avenue du Général de Gaulle à Alès, agissant au nom et pour le compte de monsieur Farid Ouhnia, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de trente-deux mille euros (32 000 €), en ce compris une commission d'agence de deux mille euros toutes taxes comprises (2 000 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée section CD n° 101 (inoccupée), sise 1 rue Menudière sur la commune d'Alès ;

Vu la demande unique de communication des documents et 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 le notaire, maître Lise Foucher le 30 mai 2022 et par monsieur Farid Ouhnia le 28 mai 2022 ;

Vu les documents adressés par le notaire, maître Lise Foucher, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie par voie électronique en date du 10 juin 2022 et le point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire, conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu le courriel en date du 3 juin 2022 autorisant la visite ;

Vu la visite réalisée en date du 10 juin 2022 et le constat contradictoire, établi le même jour en application de l'article D.213-13-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2022-30007-29961, délivré en date du 21 juin 2022 ;

Considérant que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Cévennes prévoit sur l'ensemble du Pays Cévennes la production de 1 700 logements par an à l'horizon de 2030 dont 1 107 logements par an au sein de l'espace urbain et périurbain d'Alès ;

Considérant que le PADD du PLU vise :

- à attirer sur la ville toutes les populations, à favoriser la mixité sociale et générationnelle et pour répondre à ces objectifs, à mettre en œuvre une densité vertueuse, qui puisse associer l'attractivité du logement auprès des populations visées et une consommation foncière maîtrisée ;
- à recomposer l'offre en locatif social, tant spatialement (produire une meilleure répartition de l'offre dans chaque quartier), qu'au niveau du bâti en développant les petits collectifs au détriment des grandes tours d'habitation ; ce redéploiement va ainsi de pair avec la rénovation de certains quartiers (programmes ANRU2) et la rénovation des faubourgs, comme Rochebelle.

Considérant que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur prévoit :

- que le Faubourg de Rochebelle (secteur n° 12) ait une vocation « rénovation urbaine et requalification d'espaces publics » ;
- le traitement groupé ou ponctuel de l'habitat dégradé, en restructuration et aération du tissu bâti (démolition d'appendices, restructuration des cours et des immeubles) ;
- de requalifier les espaces publics de voirie.

Considérant que, pour répondre à la pression foncière et mener à bien le développement et le renouvellement urbain de la ville, l'Agglomération d'Alès s'est dotée d'un Programme local de l'habitat (PLH) sur la période 2021-2026, qui se fixe un objectif de production de 1 200 logements par an sur 6 ans ; sur la commune d'Alès, est déterminé un objectif annuel de 350 logements, soit 2 100 logements sur la durée du PLH ; sur cette période, au minimum 620 logements locatifs sociaux (LLS) sont à produire ;

Considérant la volonté politique de la commune d'Alès de résorber les poches d'habitat indigne présentes sur les Faubourgs de Rochebelle et du Soleil, 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 ;

Considérant que, dans ce contexte, la commune avait chargé le bureau d'étude URBANIS par délibération n° B2017_10_20 en date du 6 juillet 2017 de mener les premières investigations pour repérer certains immeubles dont l'acquisition pourrait s'avérer 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 : reconstruction d'équipements et de logement 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'acquisition foncière dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), en vue de réaliser des opérations d'aménagement en restructuration urbaine permettant la création ou la réhabilitation de logements, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, et le développement d'activités commerciales, tertiaires ou d'espaces et équipements publics ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain du NPNRU précité cible précisément la parcelle objet de la DIA qui a vocation à constituer l'assiette foncière nécessaire notamment à la réalisation d'une opération de « recyclage de l'îlot Nord », s'inscrivant dans le projet de restructuration et de renouvellement urbain du NPNRU du secteur du Faubourg de Rochebelle ; 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 des écarts de développement des faubourgs par rapport aux autres quartiers alésiens ;

Considérant que la parcelle bâtie cadastrée section CD n° 101, d'une contenance globale de 36 m², fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

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 section CD n° 101, sise 1 rue Menudière à Alès (30).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à trente-deux mille euros (32 000 €) tel que prévu dans la DIA.

DÉCISION 2022/73

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 Lise Foucher

Notaire associée
20 avenue du Général de Gaulle
30100 Alès

Monsieur Farid Ouhnia

1032 chemin de Saint Hilaire à Larnac
30560 Saint Hilaire

Monsieur Joël Badachaoui

10 rue du Faubourg de Rochebelle
30100 Alès

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

28 JUIN 2022



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS