

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée ZM n°655, sise 128 chemin de Bellegarde à Bouillargues, 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 alinéa 2, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-8 et L.302-9-1;

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, renouvelée par l'arrêté du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, à compter du 13 mars 2022 ;

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 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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°2022-74 reçue en mairie de Bouillargues le 7 décembre 2022, par laquelle maître Sylvain BELONDRADE, notaire, SELARL Storck-Vergne-Roche sise 240 chemin de la Tour de l'Evêque, 30000 Nîmes, agissant au nom et pour le compte de monsieur Philippe ANDRIEU et madame Sylvie BRIAUX, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 €) augmenté d'une commission d'agence de VINGT QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS TTC (24 960 € TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle bâtie occupée cadastrée ZM n°655 sise d'une contenance de 1 000 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 maître Olivier ROBAT, commissaire de justice, reçue le 7 février 2023 par les propriétaires et leur mandataire, 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 8 février 2023 ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par les propriétaires reçue par courriel par l'EPF d'Occitanie en date du 9 février 2023 ;

Vu le constat contradictoire de visite, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 14 février 2023, date de la visite et 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° 2023-30047-11085 en date du 7 mars 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 3 000 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, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, le préfet 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 Bouillargues, 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 23 septembre 2021 ;

Considérant que la parcelle bâtie cadastrée section ZM n°655, située en zone 2AUha du PLU de la commune de Bouillargues, correspondant au secteur des Aiguillons qui est une zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, d'une contenance totale de 1 000 m², 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 de logements locatifs sociaux ;

Considérant que les bailleurs sociaux Arcade-SFHE et Un Toit Pour Tous ont mené une étude de faisabilité sur la parcelle ZM n°655, dont les conclusions établissent la faisabilité de la construction d'environ 6 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 de la parcelle bâtie occupée cadastrée ZM n°655 sise 128 chemin de Bellegarde à Bouillargues (30).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 234 000 € (DEUX CENT TRENTE QUATRE MILLE EUROS) auquel il faut rajouter une commission d'agence de VINGT QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS TTC (24 960 € TTC) à la charge de l'acquéreur, tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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 Sylvain BELONDRADE

Notaire
240 chemin de la Tour l'Evêque
BP 29080
30000 Nîmes

Monsieur Philippe ANDRIEU

14 impasse des Iris
30230 Bouillargues

Madame Sylvie BRIAUX

14 impasse des Iris
30230 Bouillargues

Société en Nom Collectif LOLAI

93 route de Lattes
34430 Saint-Jean-de-Védas

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

13 MARS 2023

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

