

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées AB n°150, 216, 229, 237 et 238 sises 39 et 41 route de Nîmes 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 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°2023-07 reçue en mairie de Bouillargues le 6 mars 2023, par laquelle maître Pierre MEYSSONNIER, notaire associé, 13 rue Gaston Boissier à 30906 Nîmes, agissant au nom et pour le compte de madame Béatrice BECAMEL, monsieur Jean-Renaud BECAMEL, la Société « Des Augustins » et la Société « Maxime Mante », a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder sous forme de vente amiable au prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000 €), la parcelle de terrain à bâtir cadastrée AB n°237 et la parcelle à usage de chemin cadastrée AB n°238 ainsi que les parcelles bâties cadastrées AB n°150, 216 et 229) en partie occupées, sises 39 et 41 route de Nîmes d'une contenance totale de 1.831 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et la demande de visite, adressées par l'EPF d'Occitanie par lettres recommandées avec accusé de réception en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, reçues le 29 avril 2023 et le 3 mai 2023 par les propriétaires et le 2 mai 2023 par leur mandataire, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le courriel de l'étude de Maître MEYSSONNIER de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, reçu par l'EPF d'Occitanie le 2 mai 2023 ;

**Vu** l'acceptation écrite de la visite par les propriétaires reçue par courriel par l'EPF d'Occitanie en date du 2 mai 2023 ;

**Vu** le constat contradictoire de visite, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 15 mai 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° 2023-30047-34684 en date du 12 juin 2023 ;

**Considérant** que la commune de Bouillargues est située dans le SCoT 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 3<sup>ème</sup> 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU dans son orientation « Maîtriser et harmoniser le développement urbain » prévoit une croissance démographique de 1 200 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 les parcelles cadastrées AB n°216, 229, 237, 238 et 150, situées en zone UBb du PLU de la commune de Bouillargues, qui est une zone urbaine de densité variable affectée principalement à l'habitation, d'une contenance totale de 1 831 m<sup>2</sup>, font 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 d'acquisition amélioration d'une douzaine de logements ;

**Considérant** que ledit bien est pressenti pour une opération d'acquisition amélioration d'une douzaine de logements qui feront l'objet de baux réels solidaires ;

**Considérant** qu'au regard de la loi SRU, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire sont assimilés à des logements sociaux comptabilisés dans la catégorie de financement PLS ;

**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 directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :**

**Article 1 :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle de terrain à bâtir cadastrée AB n°237 et de la parcelle à usage de chemin cadastrée AB n°238 ainsi que des parcelles bâties cadastrées AB n°150, 216 et 229 composée de l'ensemble des lots de copropriété (n°1 à 18) en partie occupés sises 39 et 41 route de Nîmes à Bouillargues (30).

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 900 000 € (NEUF CENT MILLE EUROS), 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 Pierre MEYSSONNIER**  
Notaire associé  
Place d'Assas, 13 rue Gaston Boissier  
CS 61005  
30906 Nîmes

**Madame Béatrice BECAMEL**  
Le vallon du Bolchet  
30132 Caissargues

**Monsieur Jean-Renaud BECAMEL**  
Domaine du Bolchet  
30132 Caissargues

**SCI des Augustins**  
Le vallon du Bolchet  
30132 Caissargues

**SCI Maxime Mante**  
Le vallon du Bolchet  
30132 Caissargues

**SAS Renovimmo**  
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](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

13 JUIN 2023  
  
La Directrice Générale  
de l'EPF d'Occitanie  
Sophie LAFENÊTRE

