

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle bâtie cadastrée section DK n°49 et la parcelle non bâtie cadastrée section DK n°91 sises 58 rue Vincent Faita sur la commune de Nîmes (30), 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 comité 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 d'urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du conseil municipal de Nîmes en date du 7 juillet 2018 ;

Vu la délibération n°2005-05-34 en date du 1^{er} octobre 2005, instaurant le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser ainsi qu'à l'intérieur des périmètres des zones d'aménagement concerté du PLU alors en vigueur et la délibération du conseil municipal 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 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2012-03-92 en date du 12 mai 2012, publiée le 25 mai 2012, instituant un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur le quartier Richelieu et la délibération du conseil municipal de Nîmes n° 2018-04-018 du 7 juillet 2018 étendant le périmètre du DPUR instauré pour le quartier Richelieu ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2020-03-002 en date du 3 juillet 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 à l'article L.211-2 au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code dans les conditions que fixe le conseil municipal ;

DÉCISION 2023/191

Vu la décision du maire de la commune de Nîmes n°2023-091032 en date du 28 septembre 2023 et transmise en préfecture le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Quartier Hoche Université -2^{ème} tranche » n° 0544GA2020, signée le 7 janvier 2020 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Nîmes, approuvée par le préfet de Région le même jour ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Nîmes le 10 juillet 2023, par laquelle maître Thierry SIGUIE, notaire associé, 1 rue Honoré Euzet, 34200 Sète, agissant au nom et pour le compte de monsieur Kamel GUIROUS et madame Constance GUIROUS, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder, sous forme de vente amiable au prix d'UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 550 000 €) la parcelle bâtie cadastrée section DK n°49 et de la parcelle non bâtie cadastrée section DK n°91, sises 58 rue Vincent Faita à Nîmes (30), d'une contenance totale de 778 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la ville 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 notaire et les propriétaires respectivement les 28 et 29 août 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de monsieur Kamel GUIROUS reçu par la ville de Nîmes en date du 29 août 2023, par lequel il accepte la visite ;

Vu le constat contradictoire, établi par la ville de Nîmes en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 6 septembre 2023, 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° 2023-30189-61343 en date du 20 septembre 2023 ;

Considérant que le SCoT Sud Gard, approuvé le 7 juin 2007 et révisé en date du 10 décembre 2019, dans un souci d'économie du foncier, préconise sur le territoire de la ville de Nîmes le renouvellement urbain pour 50 % des opérations ;

Considérant que, pour répondre à la pression foncière et mener à bien le développement et le renouvellement urbain du territoire, l'agglomération de Nîmes Métropole s'est dotée d'un PLH, approuvé le 2 décembre 2019, sur la commune de Nîmes sont déterminés les objectifs annuels suivants :

- 800 logements par an soit 4 800 logements sur la durée du PLH ;
- 218 logements sociaux par an soit 1 310 logements sociaux sur la durée du PLH ;

Considérant que le PLU, approuvé le 7 juillet 2018, identifie le quartier Hoche Université en zone III UB, comme un secteur qui entoure et prolonge le Plan de Sauvegarde de Mise en Valeur (PSMV) composé principalement de quartiers correspondant à l'inclusion dans la ville d'anciennes extensions ayant une fonction de centralité ;

Considérant que, pour traduire ses objectifs d'aménagement, la ville de Nîmes a institué, par délibération en date du 8 octobre 2011, une déclaration de projet portant sur la première tranche d'aménagement de ce secteur ; le périmètre du projet urbain porte sur environ 35 hectares ; il est composé d'une première tranche de 6 hectares qui a fait l'objet d'un permis d'aménager, elle est en grande partie réalisée ; la deuxième tranche, dans laquelle se trouvent définis plusieurs

DÉCISION 2023/191

ilots, dont l'îlot Pitot, repose sur un périmètre opérationnel d'environ 17 hectares comprenant les emprises militaires de la caserne Vallongue (environ 5 ha) et une partie des emprises ferroviaires de la SNCF (environ 5 ha) ;

Considérant que le projet de nouveau quartier Hoche Université répond aux grands enjeux nationaux de la ville durable notamment par la maîtrise de l'étalement urbain en modérant la consommation de l'espace ; la genèse du projet naît du besoin de créer un nouveau pôle d'enseignement supérieur et de recherche en centre-ville de Nîmes ; le site, grevé par un risque « inondation », a conduit également la ville à engager une réflexion urbaine et hydraulique approfondie sur le devenir des quartiers à risques majeurs ;

Considérant que le secteur Hoche Université contribue à la recomposition urbaine de l'Est de la ville, il permettra d'assurer le renouvellement de la ville sur elle-même en densifiant les secteurs les plus appropriés, en favorisant un programme de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle par la création d'un pôle universitaire, des logements dont une partie en logements sociaux, des résidences étudiantes et des résidences seniors ;

Considérant que la ville de Nîmes a institué, lors de la révision du plan local d'urbanisme, du 7 juillet 2018, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle visant à la densification et à la diversification des quartiers le long des axes Transports en Commun en Sites Propres (TCSP), dans lesquels le secteur Hoche Université est compris ; le projet consiste en un programme mixte associant le développement universitaire du quartier à un programme à dominante d'habitat ; la deuxième tranche du projet a pour objet de :

- répondre aux besoins de logements par la création de plus de 900 nouveaux logements dont 25 % de logements locatifs sociaux ;
- réaliser des équipements de proximité et des espaces publics qualifiants autour des bassins ;

Considérant que pour y parvenir, la commune de Nîmes et l'EPF d'Occitanie ont signé une convention pré-opérationnelle « Quartier Hoche Université -2^{ème} tranche » en date du 7 janvier 2020, qui a pour objet une mission d'acquisition foncière sur la deuxième tranche du quartier « Hoche-Université » susceptible d'accueillir, sur le long terme, la réalisation sous forme d'écoquartier d'une opération d'aménagement à dominante de logements comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux, des services, commerces, équipements publics et ouvrages hydrauliques structurants ;

Considérant que l'îlot Pitot, concerné par la DIA objet de la présente décision, est un ancien îlot mixant habitats et entrepôts se situant à l'interface entre les fonciers de l'Armée et de la SNCF ;

Considérant que la ville et l'EPF d'Occitanie maîtrisent déjà des immeubles au sein de l'îlot et qu'il reste une dizaine de propriétés à acquérir en son sein afin de pouvoir procéder à son réaménagement ;

Considérant que le bien cadastré section DK n°49 et n°91, objet de la DIA, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention précitée ; cet immeuble est situé au cœur du projet de la 2^{ème} tranche du nouveau quartier « Hoche Université » et a vocation à constituer l'assiette foncière de l'opération du renouvellement urbain dudit quartier ;

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 les parcelles objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

DÉCISION 2023/191

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 cadastrée section DK n°49 et de la parcelle non bâtie cadastrée section DK n°91 sises 58 rue Vincent Faita 30000 Nîmes, d'une contenance totale de 778 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (375 000 €).

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 Thierry SIGUIE

Notaire associé
1 rue Honoré Euzet
34200 Sète

Monsieur Kamel GUIROUS

58 rue Vincent Faita
30000 Nîmes

Madame Constance GUIROUS

58 rue Vincent Faita
30000 Nîmes

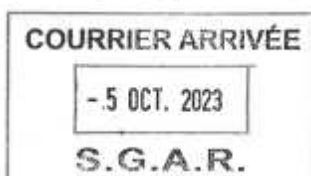
Société Capelli

43 rue Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

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 04 OCT. 2023



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie
Georges BORRAS