

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée AL n°37 sise 301 rue de la Paix 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°30-2023-12-12-00001 du 12 décembre 2023, 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 2020-2022 pour la commune de Bouillargues ;

Vu la convention de carence « 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° 30-2024-01-02-00005 du 2 janvier 2024 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) reçue en mairie de Bouillargues le 1 décembre 2023, par laquelle maître Justine BOUAT, sise 26 rue du Prado à Bouillargues, agissant au nom et pour le compte de monsieur René DUMAS et madame Line CELLA, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT TRENTE MILLE euros (230 000 €) comprenant une commission d'agence de DIX MILLE euros (10 000 €) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée AL n°37 sise 301 rue de la Paix d'une contenance totale de 926 m², et, le cas échéant, de se voir rembourser au prorata temporis la taxe foncière, sur la base du dernier avis d'imposition ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées 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 respectivement par les propriétaires et leur mandataire le 19 janvier 2024 et le 30 janvier 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite par courriel en date du 22 janvier 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 24 janvier 2024, 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° 2024-30047-05142 en date du 20 février 2024 ;

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^{ème} 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 2020-2022, fait état d'une réalisation globale de 41 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 17% et considérant que le taux de réalisation au regard de l'objectif triennal recalculé en application de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale est de 25% ;

Considérant que, en application de la convention de carence 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 ;

DÉCISION 2024/36

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 2 janvier 2024 ;

Considérant que la parcelle cadastrée AL n°37, située en zone UD du PLU de la commune de Bouillargues, est une zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'une contenance totale de 927m², 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 le bailleur social Un Toit pour Tous a mené une étude de faisabilité sur la parcelle AL n°37, dont les conclusions établissent la faisabilité de la construction d'une opération comprenant 6 logements locatifs sociaux ;

Considérant que, en assurant la création de logements locatifs sociaux sur la parcelle préemptée, l'opération projetée permettra de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

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 bâtie cadastrée AL n°37, libre de toute occupation, sise 301 rue de la Paix.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT TRENTÉ MILLE EUROS € (230 000 euros) tel que prévu dans la DIA.

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 Justine BOUAT

Notaire
26 rue du Prado
34164 Castelnau-Le-Lez

Monsieur René DUMAS

Rue des Cardonniers
30230 Bouillargues

Madame Line CELLA

Rue des Cardonniers
30230 Bouillargues

Monsieur Brice RAOUX

13 rue du soleil Levant
30230 Bouillargues

Madame Kristel HERAUD

13 rue du Soleil Levant
30230 BOUILLARGUES

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de maître Thierry VERGNE, 240 chemin de la Tour de l'Evêque, 30000 Nîmes, la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 6 : 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 **21 FEV. 2024**

**La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie**

Sophie LAFENÊTRE

