

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée AL n°296 sise 86 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 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° 30-2024-01-02-00005 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) 2023-67 reçue en mairie de Bouillargues le 28 Novembre 2023, par laquelle maître Pauline FABRE, notaire, sise 20 avenue de Provence à 30230 Bouillargues, agissant au nom et pour le compte de monsieur Anthony CODEMO, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE euros (280 000€), incluant SIX MILLE SEPT CENT DOUZE euros (6712 €) de mobilier ainsi qu'une commission d'agence de ONZE MILLE CENT SOIXANTE-DOUZE euros (11 172 €) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée AL n°296 sise 86 rue de la Paix à Bouillargues d'une contenance totale de 500 m² ;

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 20 janvier 2024 par le propriétaire et le 22 janvier 2024 par leur mandataire, 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 de visite, 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° 2024-30047-04736 en date du 6 février 2024 ;

Considérant que la commune de Bouillargues est située dans le SCoT Sud Gard, révisé par délibération en date du 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 représentera un accueil de 73 600 habitants nouveaux sur le territoire et la production de 54 000 logements, soit 3000 logements par an ;

Considérant que le SCOT demande à ce qu'au moins 35 % des besoins de logements programmés à l'horizon 2030 soient réalisés au sein des enveloppes urbaines pour la commune de Bouillargues ;

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 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% ;

DÉCISION 2024/29

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 ;

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 ville a lancé en octobre 2023 en lien avec Nîmes métropole et avec l'appui de l'agence d'urbanisme des régions Nîmoises et Alésiennes une étude urbaine permettant le réinvestissement urbain de la zone des Bosquets sise rue de la Paix avec une opération d'aménagement à vocation d'habitat ;

Considérant que la parcelle AL n°296 se situe à proximité immédiate de la zone des Bosquets, au droit de la rue de la Paix, artère publique stratégique à requalifier et restructurer pour composer la nouvelle armature urbaine du Sud de la ville ;

Considérant que la parcelle AL n°296 est limitrophe par ailleurs du stade municipal qui sera transféré pour partie à court terme dans le secteur de l'Agora, conférant ainsi à l'ensemble de cet espace un enjeu majeur de traitement de l'une des entrées de ville Sud de Bouillargues ;

Considérant que la commune se donne pour ambition d'intégrer un nouveau quartier d'habitat préservant l'identité du village sur la zone des Bosquets et, plus globalement, au droit du front bâti de la rue de la Paix ;

Considérant que la parcelle objet de la préemption s'inscrit dans un nouveau projet urbain sur cette zone pour satisfaire aux objectifs de renouvellement urbain et de production de nouveaux logements tout en luttant contre le phénomène d'étalement urbain ;

Considérant le caractère impérieux de la nécessité pour la commune de Bouillargues de développer, compte tenu du constat de carence susvisé, la production de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la parcelle cadastrée AL n°296 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements dont des 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 ;

Considérant que le mobilier étant exclu du champ d'application du droit de préemption urbain, la somme de six mille sept cent douze euros (6712 €) renseignée dans le formulaire de DIA est donc déduite du prix de vente du bien ;

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 cadastrée AL n°296 sise 86 rue de la paix sur la commune de Bouillargues.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 273 288 € (DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT HUIT euros) tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 3 : D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de six mille sept cent douze euros (6712 €) tel que stipulé dans la DIA, ces derniers, étant de par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés. L'acquisition de l'immeuble et de ses biens mobiliers sera constatée aux termes d'un seul et même acte de vente.

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 Pauline FABRE

Notaire
20 avenue de Provence
30230 Bouillargues

Madame Aurélie MANZANARES épouse CODEMO

86 rue de la Paix
30230 Bouillargues

Monsieur Anthony CODEMO

86 rue de la Paix
30230 Bouillargues

Monsieur Koua LY

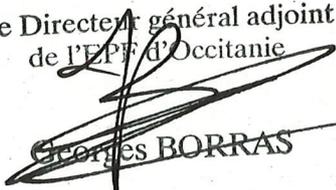
1 rue Victor Hugo
30230 Bouillargues

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 **15 FEV. 2024**

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie


Georges BORRAS

COURRIER ARRIVÉE

19 FEV. 2024

S.G.A.R.