

DÉCISION 2024/109

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots de copropriété n° 244 et 255 compris dans l'ensemble immobilier cadastré EM n° 12 sis place Léonard de Vinci – Résidence « LOU CIGALOUN » de la commune de NIMES

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 ; L 321-1-1 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L 741-1 et L 741-2 ;

Vu le décret n° 2022-319 du 4 mars 2022, déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD IN) du quartier Pissevin à Nîmes, et conférant à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie la conduite de l'opération ;

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 la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2005-05-34 en date du 1^{er} octobre 2005, instituant un droit de préemption renforcé sur le quartier Pissevin, en particulier les assiettes foncières des copropriétés « Soleil Levant », « Le Basque », « Le Jean Cocteau », « Le Guyenne », « Le Béarn », « Le Dôme », « le Bigorre », « Le Parc des Sports », « La Résidence des Arts », « Lou Cigaloun » ainsi que l'ensemble immobilier « L'Espero » intégrant les résidences « La Garrigado », « Li Bécarut », « Lou Piboulo », « Lou Férigoulou », et « Les Angloros I-II-III-IV » ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes en date du 7 juillet 2018, reçu en préfecture le 16 juillet 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2018-04-018 en date du 07 juillet 2018, portant actualisation du droit de préemption urbain sur les zones U et AU dans le cadre de la révision du PLU, maintenant le renforcement du droit de préemption urbain sur le quartier Pissevin, tel que défini par la délibération sus visée n°2005-05-34 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2020-03-002 du 3 juillet 2020, 15° : 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 au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

DÉCISION 2024/109

Vu la délibération du conseil municipal de Nîmes n°2022-06-033 du 5 novembre 2022, reçu en préfecture le 14 novembre 2022, approuvant la convention se rapportant à l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD IN), du quartier Pissevin à Nîmes et rapportant la délégation du droit de préemption donné au maire pour déléguer le droit de préemption urbain simple et renforcé à l'EPF d'Occitanie applicable au périmètre de l'ORCOD IN, composé des parcelles cadastrales suivantes :

section EK 225, 265

section EL 22, 126, 127, 128

section EM 12, 22, 23, 25, 40, 41, 45, 49

section EO 3, 5, 21, 24, 101, 103, 108, 110, 121, 123, 124, 169, 226, 224, 233, 239, 241, 244, 247, 278 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Nîmes le 12/04/2024, enregistrée sous le n° 349, par laquelle Maître Jean-Yves MALAVIALLE, notaire à SAINT JEAN DE VEDAS (34430) 28 route de Béziers, agissant au nom et pour le compte de M. et Mme HIDRI Hichem, et Mansouria, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de **48 000,00 €** (quarante-huit mille euros), comprenant du mobilier à hauteur de 950,00 € (neuf cent cinquante euros) et une commission d'agence de 4 000,00 € TTC (quatre mille euros TTC) à la charge du vendeur :

- le lot de copropriété n° **244** (65636/1000000^{èmes}), constituant un appartement de type 3 d'une superficie de 66,62 m²
- le lot de copropriété n° **255** (1937/1000000^{èmes}), constituant une cave

Ces lots actuellement loués dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « LOU CIGALOUN », sis sur la parcelle cadastrée section EM n° 12 de la commune de NIMES ;

Vu le rapport de salubrité résultant de la visite réalisée le 22 avril 2024, prévu par l'article L741-1 du code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu les courriers de demande unique de communication des documents et de visite, adressée par l'Établissement Public Foncier 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 par le propriétaire le 15 mai 2024, et reçues par son mandataire le 14 mai 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 5 juin 2024, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 18503406 en date du 21 juin 2024 ;

Considérant que le bien cédé fait partie de la copropriété « LOU CIGALOUN » comprise dans le périmètre de l'opération de requalification de copropriétés dégradées déclarée d'intérêt national (ORCOD IN) par décret du conseil d'Etat du 4 mars 2022 susvisé, au sens de l'article L. 741-2 du Code de la construction et de l'habitation, mise en place sur le quartier « Pissevin » à Nîmes ;

Considérant que l'EPF d'Occitanie est chargé de conduire cette opération, au sens de l'article L. 321-1-1 du Code de l'urbanisme et a pour mission notamment d'assurer le portage des immeubles qui font l'objet de cession soit par voie amiable ou par l'exercice du droit de préemption ;

Considérant que cette intervention s'inscrit dans le cadre du « dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux, et de portage de lots de

copropriété » conformément au 1° de l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation, et dans la continuité des acquisitions de lots de copropriété d'ores et déjà engagées sur la copropriété « LOU CIGALOUN » ainsi que sur d'autres copropriétés dans le cadre de l'opération de l'ORCOD-IN du quartier Pissevin;

Considérant la stratégie globale d'intervention publique dans le quartier Pissevin et prévoyant plusieurs volets :

- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (acquisition, travaux, portage de lots de copropriété) ;
- Un plan d'accompagnement social et sanitaire des occupants et un plan de relogement ;
- La mise en place d'un projet d'aménagement (NPNRU) corollaire à l'intervention sur les copropriétés ;
- L'accompagnement des copropriétés du quartier Pissevin par des opérations programmées de l'amélioration de l'habitat des copropriétés dégradées (OPAH CD) ;
- L'articulation des interventions de gestion urbaine de proximité ;

Considérant que l'acquisition du bien objet de la préemption est stratégique pour permettre l'opération de requalification de la copropriété dégradée « LOU CIGALOUN » ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général déclaré d'intérêt national, et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et par l'article L 741-1 du code de la construction et de l'habitation, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur les lots de copropriété sus désignés, le droit de préemption urbain renforcé dont il est délégataire ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

La Directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain renforcé des lots de copropriété n° 244 et 255 sis sur la parcelle cadastrée section EM n° 12, commune de Nîmes, résidence « LOU CIGALOUN », actuellement loués.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à **trente-six mille six cents euros (36 600,00 €)**

Article 3 : D'acquiescer amiablement les meubles meublants au prix de **neuf cent cinquante euros (950,00 €)** tel que stipulé au sein de 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 4 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 5 : De notifier la présente décision à :

Maître MALAVIALLE Jean-Yves
Notaire
28 route de Béziers
34430 SAINT JEAN DE VEDAS

DÉCISION 2024/109

M. et Mme HIDRI

7b avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
13320 BOUC BEL AIR

SCI CITRINE

13 rue Neuve
84000 AVIGNON

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 6 : De confier à l'étude STORCK-VERGNE-ROCHE, 240 Chemin de la Tour de l'Évêque, 30000 Nîmes, la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 7 : 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

27 JUIN 2024


La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie
Sophie LAFENÊTRE

