

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section D n° 1376 et la parcelle non bâtie cadastrée section D n° 4265 de la commune de Générac (30) 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, 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 L302-8 et L302-9-1 ;

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 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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Générac en date du 24 février 2016, modifié par délibérations en 2018, 2019 et 2021 et 2022 ;

Vu la délibération n°79/2012 du conseil municipal de la commune de Générac en date du 11 décembre 2012 fixant le champ d'intervention du droit de préemption urbain sur les zones U et NA, ainsi que la délibération n° 78/2018 du conseil municipal de la commune de Générac en date du 10 décembre 2018 modifiant le périmètre d'application du droit de préemption urbain (zones U et AU) suite à l'approbation du PLU en date du 24 février 2016 ;

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 l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2023-12-12-00005 du 12 décembre 2023, portant constat de carence conformément à l'article L302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Générac ;

Vu la convention carence dénommée « Arrêté de carence 2020-2022 » Axe 1- Opérations d'aménagement n° 690GA2021 signée le 31 août 2021, reçue en préfecture de Région le 10 septembre 2021 entre le représentant de l'Etat dans le département du Gard, la commune de Générac, la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole et l'EPF d'Occitanie, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF et des engagements réciproques des parties en vue de la mise en œuvre du droit de préemption sur la commune de Générac ;

DÉCISION 2024/136

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2024-02-01-0003 du 1^{er} février 2024 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Générac conformément à l'article L210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 23-2024 reçue en mairie de Générac le 24 mai 2024, par laquelle maître Audrey REGNOUARD, notaire à Marseille, agissant au nom et pour le compte de madame Christine CHABASSOL et monsieur Michel CHABASSOL, 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 QUINZE MILLE EUROS TTC (15 000 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée section D n° 1376 et la parcelle non bâtie cadastrée section D n° 4265 sises 32 rue de Beaucaire, d'une contenance totale de 1 535 m² ;

Vu la demande de visite adressée 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 18 et le 19 juillet 2024 et le 24 juillet 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par madame Christine CHABASSOL au nom de l'ensemble des propriétaires en date du 18 juillet 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 26 juillet 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° 2024-30128-47203 en date du 11 juillet 2024 ;

Considérant que la commune de Générac est identifiée comme une commune SRU en cœur d'agglomération, au sein du secteur des Costières. Le PLH 2019-2024, fixe comme objectif à la commune, la construction de 100 logements sociaux dont 17 logements sociaux par an en moyenne, afin d'atteindre 9,3% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 ;

Considérant qu'en application de l'article L302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, et sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2020-2022, la commune de Générac a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du Préfet du département du Gard en date du 12 décembre 2023 ;

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 Générac en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux, et permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la parcelle bâtie cadastrée section D n° 1376 et la parcelle non bâtie cadastrée section D n° 4265, objets de la présente décision, et la parcelle voisine cadastrée section D n°1374 faisant également l'objet d'une acquisition par voie de préemption par l'EPF d'Occitanie, font partie de son secteur d'intervention au titre de la convention de carence, dont l'assiette foncière permettra à terme, la réalisation d'une opération de construction de logements comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux ;

Considérant que le bailleur social ARCADE a été désigné par la commune pour mener à bien un projet de construction de logements comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux ;

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, en tant que délégataire du droit de préemption, d'acquérir la parcelle délaissée.

DÉCISION 2024/136

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 section D n° 1376 et la parcelle non bâtie cadastrée section D n° 4265, sises 32 rue de Beaucaire à Générac.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000 €) 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 Audrey REGNOUARD

Notaire
100 avenue du Prado
13008 Marseille

Madame Christine CHABASSOL

42 rue Basse Bourgade
26290 Donzère

Monsieur Michel CHABASSOL

42 rue Basse Bourgade
26290 Donzère

Madame Martine MUNOS

1340 chemin du Mas Baron
30000 Nîmes

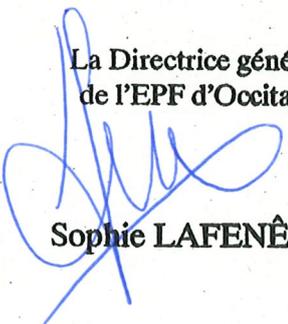
Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à Me Thierry Vergne, notaire associé, 240 chemin de la Tour de l'Evêque à 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

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

14 AOUT 2024

