epf d'Occitanie

DÉCISION 2025/44

COURRIER ARRIVÉE
22 AVR. 2025
S.G.A.R.

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots de copropriété n° 606, 687 et 1097 compris dans l'ensemble immobilier cadastré section EM n° 22 et 23 sis rue Matisse – Résidence « SOLEIL LEVANT », de la commune de NÎMES, suite à adjudication par substitution à l'adjudicataire

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 et R.213-1 et suivants ;

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'Etablissement 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 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2005-05-34 en date du 1er 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 Férigoulier », 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 reçue en préfecture le 16 juillet 2018, modifié par délibération en date du 4 novembre 2023 reçue en préfecture le 10 novembre 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2020-04-002 en date du 10 juillet 2020, reçue en préfecture le 17 juillet 2020, approuvant la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), de déclaration d'utilité publique des travaux emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 30-2023-04-13-00001 du 13 avril 2023 déclarant d'utilité publique le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la ville de Nîmes et approuvant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nîmes ;

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

Établissement public foncier d'Occitanie • **www.epf-occitanie.fr**
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
22 AVR. 2025
S.G.A.R.

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 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 déléguant 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 du greffe du Tribunal judiciaire de Nîmes, reçue en mairie de Nîmes le 16 décembre 2024, l'informant de la vente par voie d'adjudication le 27 mars 2025, avec une mise à prix fixée à trente mille euros (30 000 €) des lots ci-après :

- le lot de copropriété n° 606 (239 /100000 èmes), constituant un appartement
- le lot de copropriété n° 687 (5/100000 èmes), constituant une cave
- le lot de copropriété n° 1097 (13/100000èmes), constituant un parking

Les lots dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « SOLEIL LEVANT » sis sur les parcelles cadastrées section EM n° 22 et 23 de la commune de Nîmes, leur état d'occupation n'est pas indiqué dans la DIA.

Vu le jugement d'adjudication du Tribunal judiciaire de Nîmes en date du 27 mars 2025 constatant l'adjudication des lots de copropriété précités au profit du syndicat de la copropriété « LE SOLEIL LEVANT » au prix principal de trente mille euros (30 000 €) ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Gard n° 19855034 en date du 16 septembre 2024 ;

Considérant que le bien cédé fait partie de la copropriété « SOLEIL LEVANT » 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 « SOLEIL LEVANT » 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 ;

Établissement public foncier d'Occitanie • **www.epf-occitanie.fr**
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

- 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) ou des plans de sauvegarde (PDS) ;
- L'articulation des interventions de gestion urbaine de proximité ;

Considérant que l'acquisition du bien objet de l'adjudication est stratégique pour permettre l'opération de requalification de la copropriété dégradée « SOLEIL LEVANT » ;

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 objets de l'adjudication, le droit de préemption urbain renforcé 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 renforcé et par substitution à l'adjudicataire, des lots de copropriété n° 606, 687 et 1097 compris dans l'ensemble immobilier cadastré section EM n° 22 et 23 sis rue Matisse – Résidence « SOLEIL LEVANT » de la commune de NÎMES.

Article 2 : Précise que le prix net d'acquisition des lots de copropriété est de **trente mille euros (30 000 €)**, conformément au jugement d'adjudication du 27 mars 2025. En sus de ce prix, est à la charge de l'acquéreur la somme de sept mille quatre cent sept euros et soixante-treize centimes (7 407,73 €) correspondant aux frais préalables.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision :
- Au greffe du Tribunal judiciaire ;
- A l'avocat poursuivant ;
- A l'adjudicataire.

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 par 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 18 AVR. 2025

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE
22 AVR. 2025
S.G.A.R.

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2