

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots de copropriété n° 108 et 118 compris dans l'ensemble immobilier cadastré EO n°3 sis 14 allée Raoul Stephan – Résidence « LE GUYENNE » de la commune de Nîmes**

**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 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'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 ;

**Vu** la décision n° 2025/84 en date du 2 juillet 2025, portant délégation de signature de la directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie au profit de Madame Lolita MELENDEZ-DIAZ, directrice foncière Est, du 9 au 17 juillet inclus ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2005-05-34 en date du 1<sup>er</sup> 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° 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 ;

Vu l'arrêté préfectoral de la Préfecture du Gard n°30-2023-04-13-0001 du 13 avril 2023 déclarant d'utilité publique la réalisation du projet de renouvellement urbain et Valdegour sur la Commune de Nîmes et approuvant la mise en comptabilité du Plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

**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 mai 2025, enregistrée sous le n° 674, par laquelle Maître Ludovic MERLIN, notaire à LE MEUX (60880) 83 rue de la République, agissant au nom et pour le compte de

, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de **deux-cent vingt mille euros (220 000 €)** :

- le lot de copropriété n° 118 (1554/100000<sup>èmes</sup>), constituant un appartement d'une surface de 77,84 m<sup>2</sup>
- le lot de copropriété n° 108 (105/100000<sup>èmes</sup>), constituant une cave

Ces lots loués dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « LE GUYENNE » sis sur la parcelle cadastrée section EO n° 3 de la commune de Nîmes ;

**Vu** le rapport de salubrité résultant de la visite réalisée le 26 mai 2025, 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, adressés par l'Etablissement 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 13 juin 2025 et par son mandataire, Maître Ludovic MERLIN, le 19 juin 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien confirmé par son absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Vu l'absence de transmission de pièces complémentaires par le vendeur et son mandataire suite à la demande unique de communication des documents transmise par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 24803474 en date du 23 juin 2025 ;

**Considérant** que le bien cédé fait partie de la copropriété « LE GUYENNE » 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 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 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) ou des plans de sauvegarde (PDS) ;
- 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 « LE GUYENNE » ;

**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 foncière Est 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° 41 et 51, occupés, compris dans l'ensemble immobilier cadastré EO n° 3 sis 10 place Paul Eluard – Résidence « LE GUYENNE » de la commune de Nîmes.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à **cinquante-huit mille trois cents quatre-vingt euros (58 380 €)**.

## DÉCISION 2025/87

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

**Article 4 :** De notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire,
- Au vendeur,  
A l'acquéreur évincé

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** 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 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](http://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 **10 JUIL. 2025**

Pour la Directrice générale,  
et par délégation,

La Directrice foncière EST  
de l'EPF d'Occitanie

Lolita MELENDEZ-DIAZ

