

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AL n° 23, située 23 route d'Uzès à Poulx (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 alinéa 2, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-8 ;

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, puis par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre et par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 relatif à l'évolution de ses modalités de fonctionnement ;

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 (JORF n° 0061 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu la décision n° 2026/10 en date du 27 janvier 2026 portant délégation de signature de la Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie au profit de son Directeur Général Adjoint, Monsieur Damien Teichner ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard approuvé par délibération n° 2019-12-10-01d du 10 décembre 2019 ;

Vu le 3^{ème} Plan Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Nîmes Métropole approuvé par délibération n° 2019-08-061 du 2 décembre 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Poulx en date du 24 mars 2005, révisé par délibération du conseil municipal en date du 2 décembre 2025 ;

Vu la délibération n° 01 du conseil municipal de la commune de Poulx en date du 22 mai 2019, relative au droit de préemption urbain sur les zones U et AU ;

DÉCISION 2026/35

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2026-03-03-00003 du 3 mars 2026 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2023-12-12-00009 du 12 décembre 2023, portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 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 Poulx ;

Vu la convention de carence quadripartite dite « Arrêté de carence 2023-2025 » n° 1214GA2026, signée le 16 février 2026 entre le représentant de l'État dans le département du Gard, la commune de Poulx, la communauté d'agglomération Nîmes Métropole et l'EPF d'Occitanie, approuvée le même jour par le Préfet de Région, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise œuvre du droit de préemption sur la commune de Poulx ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2026-03-04-00005 du 4 mars 2026 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune Poulx, conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 0302062500061 reçue en mairie de Poulx le 15 décembre 2025, par laquelle Maître (), notaire, agissant au nom et pour le compte de (), a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable au prix de trois cent dix-sept mille euros TTC (317 000 €), la parcelle bâtie cadastrée section AL n° 23, libre de toute occupation, sise 23 route d'Uzès sur la commune de Poulx, d'une contenance de 1 381 m² ;

Vu l'étude capacitaire de la SEMIGA reçue en date du 13 mars 2026 ;

Vu les demandes de visite adressées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer dans le Gard (DDTM30), en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues par le mandataire le 25 février 2026 et ses mandants les 5 et 6 février 2026, 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 le propriétaire en date du 9 février 2026 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 18 février 2026, impliquant une reprise du délai de préemption précité à compter du 18 février 2026 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 immobilière de l'État n° 2026-30206-13218 en date du 27 février 2026 ;

Considérant que le SCoT Sud Gard prévoit le maintien de la dynamique actuelle à l'horizon 2030, soit une croissance d'environ 1% par an à l'échelle de l'ensemble du périmètre et que la densité moyenne pour la commune de Poulx est de 25 logements par hectare ;

DÉCISION 2026/35

Considérant que le 3^{ème} PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole indique que la commune de Poulx présente un nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2018 de 287 ;

Considérant que le 3^{ème} PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole fixe pour la commune de Poulx, commune SRU, un objectif de production de 96 logements sociaux sur la période, soit 16 LLS par an en moyenne ;

Considérant que la commune de Poulx présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 1,13 % au 19 février 2019 ;

Considérant qu'en application de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Poulx pour la période triennale 2020-2022 était de 189 logements ;

Considérant qu'en application du même article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agrément ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Poulx pour la période triennale 2020-2022, devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de la réalisation précitée en PLS ou assimilés et 30 % au moins de ce même objectif en PLAI ou assimilés ;

Considérant que le bilan triennal pour la période 2020-2022 ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif global incombant à la commune que de 19 %, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 12 décembre 2023 ;

Considérant que, en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Poulx en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2023-2025 ;

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 Poulx, 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 n° 30-2026-030-04-00005 du 4 mars 2026 ;

Considérant que l'immeuble cadastré section AL n° 23, situé en zone UC, zone qui a vocation à accueillir de l'habitat, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

Considérant l'étude capacitaire réalisée par le bailleur social SEMIGA, lui permettant d'envisager la réalisation d'une opération d'environ 10 logements locatifs sociaux et des cellules commerciales en démolition reconstruction sur la parcelle bâtie cadastrée section AL n° 23, objet de la DIA ;

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 ;

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 cadastrée section AL n° 23, sise 23 route d'Uzès sur la commune de Poulx.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à trois cent dix-sept mille euros TTC (317 000 €), tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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

Article 4 : de notifier la présente décision à :

- Au notaire
- Aux vendeurs
- Aux acquéreurs évincés

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de Me Thierry VERGNE, notaire à 240 chemin de la Tour de l'Evêque, 30000 NIMES, 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. 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 13 MARS 2026

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE