

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AL n°3 sise 34 Rue de la Paix à Bouillargues 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 ;

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,
- par le décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie,
- par le décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre,
- puis, par le 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 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 convention de carence quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opération d'aménagement - Axe 1, n° 0691GA2021, signée le 31 août 2021 entre l'Etat, l'EPF d'Occitanie, la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole et la commune de Bouillargues, approuvée par le préfet de Région le 10 septembre 2021 ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Gard, approuvé par le conseil syndical du syndicat mixte SCoT Sud Gard, par délibération n°2007-06-07-01 en date du 7 juin 2007 ; et sa révision approuvée par délibération n°201-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 ;

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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Bouillargues en date du 26 novembre 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Bouillargues n°2015-98 en date du 26 novembre 2015 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté préfectoral n°30-2023-12-12-00001 du 12 décembre 2023, prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Bouillargues ;

DÉCISION 2026/88

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2024-01-02-00005 du 2 janvier 2024 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Bouillargues conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Bouillargues le 4 mai 2026 par laquelle maître Pauline FABRE, notaire associée de l'office notarial ONBC sis 20 avenue de Provence, 30230 Bouillargues, agissant au nom et pour le compte de
propriétaire dudit bien, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de 315 000 € (TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS) comprenant une commission d'agence de 15.000 € TTC (QUINZE MILLE EUROS TTC) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée section AL n°3 sise 34 Rue de la Paix à Bouillargues, d'une contenance totale de 802m² ;

Vu la demande unique de communication des documents, 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 reçue par le notaire le 30 juin 2026, 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 15 juillet 2026, 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° 2025-30047-72587 en date du 16 décembre 2025 ;

Considérant que la commune de Bouillargues est située dans le SCoT Sud Gard, révisé par délibération du 10 décembre 2019, qui met en évidence une volonté de préservation du cadre de vie et de maîtrise du développement urbain face à une pression foncière importante ; que le SCoT 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), représentant entre 2013 et 2030 un accueil de 73 600 nouveaux habitants sur le territoire et la production de 54 000 logements (soit 3 000 logements par an) ;

Considérant que le SCoT prescrit qu'au moins 35 % des besoins en logements programmés à l'horizon 2030 soient réalisés au sein des enveloppes urbaines pour la commune de Bouillargues ;

Considérant que la commune de Bouillargues est inscrite dans le 3^e Programme Local de l'Habitat (PLH 2019-2024) de Nîmes Métropole, approuvé au conseil communautaire du 2 décembre 2019, qui a notamment pour objectif le développement de l'offre locative sociale par la production de logements aidés en faveur de la population locale, et fixe comme objectif à la commune de Bouillargues la construction de 132 logements sociaux (soit 22 LLS par an en moyenne) afin d'atteindre au minimum 283 logements sociaux à l'horizon 2025 ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, dans son orientation « Maîtriser et harmoniser le développement urbain », prévoit une croissance démographique de 1 200 habitants et 500 logements supplémentaires d'ici 2025, avec une réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations ;

Considérant que le bilan triennal pour la période 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 41 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 17 %, et que le taux

DÉCISION 2026/88

de réalisation au regard de l'objectif triennal recalculé en application de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 (loi 3DS) est de 25 % ;

Considérant qu'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 Bouillargues en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux afin de permettre à la commune de rattraper son retard en la matière, selon les objectifs définis pour la période triennale ;

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 Bouillargues (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 du 2 janvier 2024 ;

Considérant que la ville a lancé en octobre 2023, en lien avec Nîmes Métropole et avec l'appui de l'Agence d'urbanisme des régions Nîmoises et Alésiennes (AURA), une étude urbaine permettant le réinvestissement urbain de la zone des Bosquets sise rue de la Paix, avec une opération d'aménagement à vocation d'habitat ;

Considérant que la parcelle AL n° 3 se situe à proximité immédiate de la zone des Bosquets, au droit de la rue de la Paix, artère publique stratégique à requalifier et restructurer pour composer la nouvelle armature urbaine du Sud de la ville ;

Considérant que la parcelle AL n° 3 est par ailleurs limitrophe du stade municipal, qui sera transféré pour partie à court terme dans le secteur de l'Agora, conférant ainsi à l'ensemble de cet espace un enjeu majeur de traitement de l'une des entrées de ville Sud de Bouillargues ;

Considérant que la commune se donne pour ambition d'intégrer un nouveau quartier d'habitat préservant l'identité du village sur la zone des Bosquets et, plus globalement, au droit du front bâti de la rue de la Paix ;

Considérant que la parcelle objet de la préemption s'inscrit dans un nouveau projet urbain sur cette zone pour satisfaire aux objectifs de renouvellement urbain et de production de nouveaux logements, tout en luttant contre le phénomène d'étalement urbain ;

Considérant que la parcelle AL n° 3 se situe en zone UD du Plan local d'urbanisme (PLU), secteur à vocation principale d'habitat dans lequel les nouvelles opérations de construction destinées à l'habitat sont autorisées à la condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant le caractère impérieux de la nécessité pour la commune de Bouillargues de développer, compte tenu du constat de carence susvisé, la production de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la parcelle cadastrée AL n° 3 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements, dont des 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, et qu'il convient dès lors pour l'EPF

DÉCISION 2026/88

d'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'État précitée, 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, de la parcelle bâtie cadastrée section AL n° 3, d'une superficie de 802 m², sise 34 rue de la Paix sur la commune de Bouillargues.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 260 000 € (deux cent soixante mille euros), comprenant une commission d'agence de 15 000 € TTC (quinze mille euros TTC) à la charge du vendeur.

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 : 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 « Télérécours 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 - 4 AOUT 2026

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENETRE