COURRIER ARRIVÉE
14 OCT. 2026
S.G.A.R.

DÉCISION 2026/108

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées section AB n° 521, 522 et 1089 de la commune de Manduel 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 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,
- par le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 relatif à l'évolution de ses modalités de fonctionnement,
- puis par le décret n° 2026-716 du 30 juillet 2026 modifiant son périmètre et la composition de son conseil d'administration ;

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, mandat renouvelée par l'arrêté ministériel du 10 mars 2022 publié au JORF 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 ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu la convention opérationnelle Carence quadripartite « Arrêté de carence 2023-2025 » - Axe 1 signée le 4 juin 2024 entre le représentant de l'Etat dans le département du Gard, la commune de Manduel, la communauté d'agglomération Nîmes Métropole et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le préfet de Région le 11 juin 2024, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise en œuvre du droit de préemption sur la commune de Manduel ;

Vu le Schéma de Cohérence territoriale Sud-Gard (SCoT), approuvé par délibération du comité syndical du syndicat mixte du SCoT Sud-Gard, le 10 décembre 2019 ;

Vu la révision du plan local d'urbanisme (PLU) approuvée par délibération du conseil municipal de la commune de Manduel du 25 juin 2026 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 07/026 de la commune de Manduel instaurant un droit de préemption urbain sur les zones UA-UB-UC-UD-UD-UE-IIAU du PLU opposable, en date du 12 mars 2007 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 26-107 de la commune de Manduel en date du 24 septembre 2026, abrogeant la délibération n° 07/026 du 12 mars 2007 et instaurant le droit de préemption urbain sur les secteurs classés en zone UA, UC, UE, UG, IAU et IIAU du PLU révisé ;

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
14 OCT. 2026
S.G.A.R.

DÉCISION 2026/108

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2023-12-12-00007 du 12 décembre 2023, portant constat de carence à l'issue de la période triennale 2020-2022, conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage de majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Manduel ;

Vu l'arrêté du Préfet du département du Gard n° 30-2024-06-24-00006 du 24 juin 2024, portant délégation du droit de préemption urbain au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie sur le périmètre de la commune de Manduel tel qu'annexé à la convention visée ci-dessus, conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Manduel le 09 juillet 2026, par laquelle maître . notaire associé, 'S, agissant au nom et pour le compte de la), a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 148 000 € (cent quarante-huit mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 7 400 € TTC (sept mille quatre cents euros TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles bâties cadastrées section AB n° 521 (20m²), 522 (115m²) et 1089 (31m²) sises 1 Rue de la République, lieu-dit « Le Village », sur la commune de Manduel, le tout d'une contenance totale de 166 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et de visite du bien 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 par leur mandataire le 07 septembre 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 10 septembre 2026 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 18 septembre 2026, 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 le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 25 septembre 2026 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2026-305155-52248 en date du 02 octobre 2026 ;

Considérant qu'au titre du bilan triennal 2020-2022, la commune de Manduel n'a réalisé que 27 logements sociaux sur un objectif légal de 234 (soit un taux de réalisation de seulement 12 %), caractérisant un manquement grave aux obligations de rattrapage de mixité sociale fixées par l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 142-1 du Code de l'urbanisme, la préemption doit être compatible avec le SCoT Sud-Gard (approuvé le 10 décembre 2019), lequel fixe un objectif de 30 800 logements entre 2018 et 2030 (dont au moins 20 % de logements sociaux, soit 7 760 logements), impose une densité minimale de 35 logements/ha et prescrit la mobilisation prioritaire du gisement bâti existant en renouvellement urbain ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé de la commune de Manduel fixe parmi ses objectifs prioritaires la production d'environ 600 nouveaux logements à l'horizon 2033 (dont 240 par renouvellement urbain au sein du tissu bâti existant), afin de répondre aux besoins en habitat tout en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ;

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
14 OCT. 2026
S.G.A.R.

Considérant que le PADD définit dans son Axe 1 (« Programmer un développement urbain maîtrisé et cohérent ») l'obligation de favoriser le renouvellement urbain par la requalification du parc vacant, la mutation d'emprises bâties et la densification, et dans son Axe 2 (« Mettre en valeur et renforcer l'attractivité du cœur de ville ») la nécessité de revitaliser le centre-bourg en favorisant l'offre de logements qualitatifs, abordables et la mixité sociale au sein du tissu ancien ;

Considérant que le règlement du PLU impose, en application des articles L. 151-15 du Code de l'urbanisme et L. 302-5 du CCH, une servitude de mixité sociale d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux pour toute opération de construction ou restructuration de 3 logements ou plus ;

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 Manduel en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction, comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de Manduel de réaliser les objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation et, notamment en cas de carence, d'atteindre les objectifs de production en matière de création de logements locatifs sociaux, tels que définis pour les périodes triennales 2020-2022, 2023-2025, le cas échéant ;

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 Manduel, 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 sur le périmètre de la convention de carence susvisée, par arrêté n° 30-2024-06-24-00006 du 24 juin 2024 ;

Considérant que les parcelles bâties cadastrées section AB n° 521, 522 et 1089 font parties du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant que le bailleur social SEMIGA a mené une étude de faisabilité sur les parcelles bâties cadastrées section AB n° 521, 522 et 1089, dont les conclusions établissent la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration permettant la création de 4 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 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 des parcelles bâties cadastrées section AB n° 521, 522 et 1089 sises 1 Rue de la République, lieu-dit « Le Village », sur la commune de Manduel, d'une contenance totale de 166 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (148 000 €) augmenté de 7400 € TTC (sept mille quatre cents euros TTC) de frais d'agence à la charge de l'acquéreur, tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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
14 OCT. 2026
S.G.A.R.

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 ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

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. 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 14 OCT. 2026

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

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