



DÉCISION 2022/116



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur le lot de copropriété n° 409, sis sur la parcelle cadastrée section CZ n° 196 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 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15 ;

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 ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° 2018-04-017 du conseil municipal de la commune de Nîmes en date du 7 juillet 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2015-05-021 en date 3 octobre 2015, publiée le 14 octobre 2015, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les quartiers du Mas de Mingue et du Chemin Bas d'Avignon ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2018-04-018 en date du 7 juillet 2018 reçue en préfecture le 16 juillet 2018, actualisant le champ d'application du droit de préemption urbain dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU), réaffirmant le renforcement du droit de préemption sur le quartier Mas de Mingue et du Chemin Bas d'Avignon ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2020-03-002 du 3 juillet 2020 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'alléation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la décision du maire de la commune de Nîmes n° 846 du 16 septembre 2022, reçue en préfecture du Gard le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention d'anticipation foncière n° 0426GA2019 dénommée « Copropriété Le Portal » signée le 28 janvier 2019 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Nîmes, approuvée par le préfet de Région le 28 janvier 2019 ;

Vu la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Nîmes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, signée le 17 décembre 2021 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Nîmes Métropole n°2021-04-096 du 9 juillet 2021 approuvant le co-dépôt avec la ville de Nîmes du dossier d'autorisation environnementale unique et du dossier de déclaration d'utilité publique ;

Vu la délibération du conseil municipal de Nîmes n°2021-04-039 du 3 juillet 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable, phase co-dépôt des dossiers de demande d'autorisation environnementale unique et de déclaration d'utilité publique ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 1006 reçue en mairie de Nîmes le 1^{er} juillet 2022, par laquelle Maître David LOPEZ, notaire sis 6 rue Fernand Pelloutier à Nîmes, agissant au nom et pour le compte de M. BOUDOUNI El Houari, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 94 000 € (quatre-vingt-quatorze mille euros), incluant du mobilier valorisé à 20 000€ (vingt mille euros) et comprenant une commission d'agence de 7 000 € TTC (sept mille euros TTC) à la charge du vendeur, le lot de copropriété n° 409 sans occupant (local commercial en rez-de-chaussée d'une surface de 37,01m², représentant 60/7323 tantièmes) sis sur la parcelle cadastrée section CZ n° 196 à Nîmes.

Vu la demande de visite adressée par la ville de Nîmes 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 mandataire le 2 septembre 2022 et par le propriétaire le 6 septembre 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 14 septembre 2022, 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 l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 202230189-69778 en date du 26 septembre 2022 ;

Considérant que le SCOT, approuvé le 10 Décembre 2019, préconise un renouvellement urbain pour 70% des opérations sur le territoire de la « Ville Centre », dans un souci d'économie du foncier ;

Considérant que pour répondre à la pression foncière et mener à bien le développement et le renouvellement urbain du territoire, l'agglomération de Nîmes Métropole s'est dotée d'un PLH, approuvé en 2019, déterminant un objectif annuel de 1 500 logements par an sur la durée du PLH (2019-2024). L'emprise foncière de la copropriété le Portal est citée dans le Programme d'actions territorialisées comme « gisement foncier et projet de logements » réalisable à « moyen terme », signifiant une « mise en chantier entre 2022 et 2024 » ;

Considérant que le PLU approuvé identifie le quartier Chemin Bas d'Avignon en zone IV UBa, comme « concerné par une dynamique de renouvellement urbain » ;

Considérant que la copropriété « Le Portal » est située au cœur du quartier Chemin Bas d'Avignon, son recyclage faisant partie des enjeux forts du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon, Clos d'Orville, porté par l'ANRU et l'ensemble des partenaires, dont en particulier la Ville de Nîmes ;



DÉCISION 2022/116



Considérant les conclusions de l'étude pré-opérationnelle réalisée par CITEMETRIE, pour le compte de la ville de Nîmes, attestant de la fragilité financière, institutionnelle, sociale et technique de la copropriété ;

Considérant les conclusions de l'étude juridique et foncière, réalisée par la SEGAT pour le compte de Nîmes Métropole, dressant un diagnostic du centre commercial « Le Portal », et des scénarii d'intervention par acquisition des commerces ;

Considérant que la copropriété Le Portal occupe une situation centrale dans le quartier et cristallise un grand nombre de difficultés (fragilité de la copropriété, commerces en déclin, délinquance...)

Considérant que le projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville, consiste à poursuivre les actions engagées dans le cadre du NPNRU en l'inscrivant durablement dans le développement de l'est nîmois, en ouvrant le quartier sur la ville, en réarticulant les accès et les lieux de vie autour du cœur du quartier et le long de la future ligne T2.

Considérant que le projet de renouvellement urbain du quartier de Chemin-Bas d'Avignon s'appuie sur le plan guide à l'horizon 2024 de la convention NPNRU. Ce plan guide présente les grandes orientations d'aménagement pour l'ensemble du quartier Chemin-Bas d'Avignon - Clos d'Orville. Notamment, ce projet prévoit, entre autres, le recyclage de la copropriété le Portal selon le programme suivant :

Ilot 1 : un programme de 30 logements locatifs sociaux produits par la transformation d'une partie des logements privés en logement social via un programme de réhabilitation de 26 logements, complété par le rachat et la reconversion de cellules commerciales en 4 logements sociaux et par un programme de résidentialisation des espaces extérieurs (voirie, accès piétons et parkings).

Ilot 2 : la démolition de 20 logements et la création d'un programme de 10 villas individuelles en accession sociale à la propriété.

Ilot 3 : la démolition du bâtiment situé le plus à l'est (8 logements) permettant l'accès au nouveau parc urbain.

Considérant que dans ce contexte la commune de Nîmes a confié à l'EPF d'Occitanie, sur fondement de la convention d'anticipation foncière susvisée, une mission d'acquisition de l'ensemble de la copropriété « Le Portal », qui a vocation à constituer l'assiette foncière de cette opération d'aménagement, permettant notamment le recyclage de la copropriété et la réalisation de logements locatifs sociaux, ainsi que l'extension d'une coulée verte limitrophe.

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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, il 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 renforcé du lot de copropriété n° 409, sis sur la parcelle cadastrée section CZ n° 196 de la commune de Nîmes.



DÉCISION 2022/116

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 35 000 € (trente-cinq mille euros).

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître David LOPEZ
Notaire
6 rue Fernand Pelloutier
30900 NIMES

Monsieur BOUDOUNI El Houari
11 rue Charles Montesquieu
30000 Nîmes

Madame GERMONT Christelle
4 Impasse de la Croix du Vent
30620 Bernis

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 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

05 OCT. 2022

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

