

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées section AH n°903 904 905 sises 15 et 15 Bis rue du Moulin à Marguerittes 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.213-18 ;

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, 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 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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Marguerittes en date du 6 mars 2014, modifié par délibération du 15 avril 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune n°2014/03/04 du 6 mars 2014, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U (UA, UB, UC, UCa, UCb, UCc, UCbL, UCI, UCLc, UD, UDL, UE, UEa, UEd, UEm, UEm a) et AU (1AU, 1AUE) du PLU opposable ;

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 l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2020-12-31-008 du 31 décembre 2020, publié au recueil des actes administratifs n° 30-2021-001 du 8 janvier 2021, 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 de majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Marguerittes ;

Vu la convention opérationnelle de carence 2020-2022 quadripartite, signée le 17 mai 2021, reçue par le préfet de Région le même jour, entre le représentant de l'État dans le département du Gard, la commune de Marguerittes, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et l'EPF d'Occitanie, 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 Marguerittes ;

Vu l'arrêté de la Préfète du département du Gard n° 30-2021-05-26-00002 du 26 mai 2021, publié au recueil des actes administratifs n°30-2021-050 du 27 mai 2021, portant délégation du droit de préemption urbain au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie, sur la commune de Marguerittes conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2023-0056 reçue en mairie de Marguerittes le 20 juin 2023, par laquelle maître GUIRAUD, notaire associé, agissant au nom et pour le compte de monsieur Roger CHANEZ, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de CENT CINQUANTE SIX MILLE euros (156 000 €) incluant une commission d'agence de DOUZE MILLE euros (12 000 €) TTC à la charge du vendeur, les parcelles bâties et louées section AH n° 903, 904, 905, sises 15 et 15bis rue du moulin d'une contenance de 79 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, 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 et son mandant le 17 et le 18 août 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire de visite établi, en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 30 août 2023, et la réception des documents demandés en date du 23 août 2023 impliquant une reprise du délai de préemption à compter du 23 août 2023 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° 2023-30156-61323 en date du 15 septembre 2023 ;

Considérant que la commune de Marguerittes est identifiée comme une commune SRU en cœur d'agglomération, au sein du secteur Garrigues. Le 3ème PLH 2019-2024 fixe comme objectif à la commune, la construction de 238 logements sociaux, soit 40 logements locatifs sociaux par an en moyenne, afin d'atteindre 570 logements sociaux à horizon 2025 ;

Considérant que la commune de Marguerittes présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 7,20 % au 1^{er} janvier 2019, et que le bilan triennal pour la période 2017-2019 fait état de réalisation de l'objectif de 8 %, pour un objectif triennal fixé à 119 logements, la commune a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 31 décembre 2020, publié au recueil des actes administratifs le 8 janvier 2021 ;

Considérant qu'en application de la convention de carence 2020-2022 susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Marguerittes 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 ;

Considérant que, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, la Préfète 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 Marguerittes, 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 26 mai 2021, publié au recueil des actes administratifs n°30-2021-050 du 27 mai 2021 ;

DÉCISION 2023/185

Considérant qu'au regard de la tension foncière et de la rareté du foncier disponible, les parcelles cadastrées section AH n° 903 904 905 sont stratégiques car elles sont situées en cœur de ville. Ces parcelles comportant des logements, elles favorisent la réalisation d'une opération d'acquisition amélioration ;

Considérant que ces parcelles objets de la DIA, font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'acquisition amélioration permettant de créer deux logements locatifs sociaux ; ainsi le bailleur Habitat du Gard s'est positionné sur ce bien afin de pouvoir réaliser l'opération ;

Considérant que, en assurant la création de logements locatifs sociaux sur les parcelles préemptées, le projet projeté permettra de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

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 les parcelles objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : de se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles cadastrées section AH n° 903 904 905, sises 15 et 15bis rue du moulin, sur la commune de Marguerittes.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à CENT CINQUANTE SIX MILLE euros (156 000 €), 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 :

Me Christophe GUIRAUD

Notaire associé
5 rue de Clarensargues
30320 Marguerittes

M. Roger CHANEZ

45 rue Jules Vernes
30230 Bouillargues

SAS Laube

80 chemin du Mourtiisson
30210 Cabrières

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. 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 **21 SEP. 2023**



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie


Georges BORRAS