

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées AN n°118 et 120 sises 315 chemin du Mas d'Iglon à Bouillargues 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 L302-8 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 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 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 ;

Vu la convention opérationnelle 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 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 25 juillet 2025 par laquelle maître [REDACTED], notaire associée de l'office notarial [REDACTED] sis [REDACTED], [REDACTED], agissant au nom et pour le compte de [REDACTED] propriétaire dudit bien, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de 390.000,00 € (trois-cent quatre-vingt dix mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 15.000 € TTC (QUINZE MILLE EUROS TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées section AN numéro 118 et 120 d'une contenance respective de 63 et 1.989 m², grevée d'une servitude de canalisation BRL;

Vu la demande de visite 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 respectivement par le propriétaire et son mandataire le 16 septembre 2025, 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 26 septembre 2025, 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° 2025-30047-64927 en date du 10 octobre 2025 ;

Vu l'étude capacitaire effectuée par le groupe BAMA en date du 14 octobre 2025, projetant l'édification de trois terrains à bâtir et trois maisons en bande financées en logements locatifs sociaux, avec places de stationnements ;

Considérant que la commune de Bouillargues est située dans le Scot Sud Gard, révisé par délibération en date 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.

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. Entre 2013 et 2030, cela représentera un accueil de 73 600 habitants nouveaux sur le territoire et la production de 54 000 logements, soit 3000 logements par an ;

Considérant que le Scot demande à ce qu'au moins 35 % des besoins de 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 située dans 3ème PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole, approuvé au conseil communautaire le 2 décembre 2019, qui a notamment pour objectif de développement de l'offre locative sociale par la production des logements aidés en faveur de la population locale. Il 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 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 les parcelles AN n°118 et 120 se situent dans la zone UD du Plan local de l'urbanisme (P.L.U.), un zonage 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 l'opportunité de définir 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 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 l'opérateur BAMA désigné par la commune a proposé, sur les parcelles cadastrées section AN numéros 118 et 120, la réalisation d'une opération mixte comprenant 50 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant la cohérence de ce projet compte tenu de la création de logements sociaux déjà opérée dans le secteur proche desdites parcelles, ainsi qu'en témoigne l'acquisition précédemment faite par l'Établissement public foncier d'Occitanie des parcelles cadastrées section AN numéro 219 et 220 afin d'édifier du logement social ;

Considérant que les parcelles cadastrées AN 118 et AN 120 font parties 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, 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 cadastrées AN numéros 118 et 120 sises à BOUILLARGUES.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 390.000,00 € (trois cent quatre-vingt dix mille euros) tel que prévu dans la DIA, augmenté de 15.000,00 € de frais d'agence, à la charge de l'acquéreur.

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.

DÉCISION 2025/128


Article 5 : De confier à [REDACTED] de l'étude notariale [REDACTED], sise [REDACTED] 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

22 OCT. 2025

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

22 OCT. 2025

S.G.A.R.