

29 OCT. 2025

S.G.A.R.

DÉCISION 2025/138

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section CK n° 120, située à Saint-Christol-Lès-Alès, 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.213-8 ;

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, puis par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre et par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 ;

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, 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 ;

Vu la décision n° 2025/137 du 22 octobre 2025, portant délégation de signature de la directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie à madame Nolwenn Manesse, directrice des ressources humaines, et notamment à l'effet de signer les décisions de préemption ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2026 d'Alès Agglomération approuvé par délibération n° C2021_10_17 du conseil de communauté en date du 9 décembre 2021 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Christol-Lès-Alès en date du 1^{er} septembre 2009, mis à jour en date du 8 décembre 2010 puis du 29 août 2012, modifié par délibérations du conseil municipal en date du 15 janvier 2013, puis du 17 novembre 2015, puis du 23 mai 2018 et du 15 mai 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Christol-Lès-Alès du 10 novembre 2009 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2023-12-12-00014 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

d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Saint-Christol-Lès-Alès ;

Vu la convention de carence quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 », Opérations d'aménagement - Axe I, n° 773G2022, signée le 4 mars 2022 et approuvée le 11 mars 2022 par le Préfet de Région, entre le représentant de l'État dans le département du Gard, la commune de Saint-Christol-Lès-Alès, la communauté d'agglomération Alès Agglomération 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 Saint-Christol-Lès-Alès ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2024-02-01-0008 du 1^{er} février 2024 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Christol-Lès-Alès, conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 03024325A0057 reçue en mairie de Saint-Christol-Lès-Alès le 22 juillet 2025, par laquelle maître Benjamin Berardi, notaire, agissant au nom et pour le compte de ... a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de deux cent vingt mille euros (220 000 €) TTC la parcelle bâtie libre d'occupation cadastrée section CK n° 120, sise 87 chemin de la Cave, sur la commune de Saint-Christol-Lès-Alès, d'une contenance de 1 468 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 les 16 et 17 septembre 2025, 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 19 septembre 2025 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 3 octobre 2025 impliquant une reprise du délai de préemption précité à compter du 3 octobre 2025 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° 2025-30243-59361 en date du 9 septembre 2025 ;

Vu l'étude de faisabilité du 10 septembre 2025 réalisée par Habitat du Gard ;

Considérant que le PLH 2021-2026 d'Alès Agglomération impose, sur la commune de Saint-Christol-lez-Alès, que 40% minimum de la production nouvelle de résidences principales soient affectés à des logements locatifs sociaux, soit 120 logements locatifs sociaux publics a minima qui devront ainsi être produits sur la durée du PLH ;

29 OCT. 2025

S.G.A.R.

DÉCISION 2025/138

Considérant que la commune de Saint-Christol-Lès-Alès présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 8,23 % au 19 février 2019 ;

Considérant qu'en application de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Saint-Christol-Lès-Alès pour la période triennale 2020-2022 était de 175 logements ;

Considérant qu'en application du même article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agrément ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Saint-Christol-Lès-Alès pour la période triennale 2020-2022, devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de la réalisation précitée en PLS ou assimilés et 30 % au moins de ce même objectif en PLAI ou assimilés ;

Considérant que le bilan triennal 2020-2022 ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif global incomptant à la commune que de 25 %, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 12 décembre 2023 ;

Considérant que, en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Christol-Lès-Alès 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 selon les objectifs définis pour la période triennale 2023-2025 ;

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 Saint-Christol-Lès-Alès 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 n° 30-2024-02-01-0008 du 1^{er} février 2024 ;

Considérant que l'immeuble bâti cadastré section CK n° 120, situé en zone Ub, zone qui a vocation à accueillir de l'habitat, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant l'intérêt manifesté par le bailleur social Habitat du Gard à réaliser une opération d'au moins 10 logements locatifs sociaux en démolition reconstruction sur la parcelle bâtie cadastrée section CK n° 120, objet de la DIA ;

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 délétaire ;

DÉCISION 2025/138

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 libre bâtie cadastrée section CK n° 120, sise 87 chemin de la Cave, sur la commune de Saint-Christol-Lès-Alès.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à deux cent vingt mille euros (220 000 €) TTC, 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 :

- Au notaire
- Au vendeur
- A l'acquéreur évincé

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de maître 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. 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).

29 OCT. 2025

À Montpellier, le

Pour la Directrice générale,
et par délégation,

La Directrice des Ressources Humaines


Nolwenn MANESSE

COURRIER ARRIVÉE

29 OCT. 2025

S.G.A.R.