

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots de copropriété n° 491, 756 et 1162 sis sur les parcelles cadastrées section EM n°22 et 23 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 ; L 321-1-1 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L 741-1 et L 741-2 ;

Vu le décret n° 2022-319 du 4 mars 2022, déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD IN) du quartier Pissevin à Nîmes, et conférant à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie la conduite de l'opération ;

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 la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2005-05-34 en date du 1^{er} octobre 2005, instituant un droit de préemption renforcé sur le quartier Pissevin, en particulier les assiettes foncières des copropriétés « Soleil Levant », « Le Basque », « Le Jean Cocteau », « Le Guyenne », « Le Béarn », « Le Dôme », « le Bigorre », « Le Parc des Sports », « La Résidence des Arts », « Lou Cigaloun » ainsi que l'ensemble immobilier « L'Espero » intégrant les résidences « La Garrigado », « Li Bécarut », « Lou Piboulo », « Lou Férigoulie », et « Les Angloros I-II-III-IV » ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes en date du 7 juillet 2018, reçu en préfecture le 16 juillet 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2018-04-018 en date du 07 juillet 2018, portant actualisation du droit de préemption urbain sur les zones U et AU dans le cadre de la révision du PLU, maintenant le renforcement du droit de préemption urbain renforcé sur le quartier Pissevin, tel que défini par la délibération sus visée n°2005-05-34 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2020-03-002 du 3 juillet 2020, 15° : 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'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

DÉCISION 2023/08

Vu la délibération du conseil municipal de Nîmes n°2022-06-033 du 5 novembre 2022, reçu en préfecture le 14 novembre 2022, approuvant la convention se rapportant à l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD IN), du quartier Pissevin à Nîmes et rapportant la délégation du droit de préemption donné au maire pour déléguer le droit de préemption urbain simple et renforcé à l'EPF d'Occitanie applicable au périmètre de l'ORCOD IN, composé des parcelles cadastrales suivantes :

section EK 225, 265

section EL 22, 126, 127, 128

section EM 12, 22, 23, 25, 40, 41, 45, 49

section EO 3, 5, 21, 24 101, 103, 108, 110, 121, 123, 124, 169, 226, 224, 233, 239, 241, 244, 247, 278.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Nîmes le 7 novembre 2022, enregistrée sous le n° 1693, par laquelle Maître Martine SECCHI, notaire, sise 2 rue de l'Ausselan à Vauvert, agissant au nom et pour le compte de M. et Mme SHI Mohamed et Souad, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de 63 000 € (soixante-trois mille euros) :

- le lot de copropriété n° 491 (et 170/100000^e de quote part de parties communes), constituant un logement d'habitation d'une surface de 70,54 m²
- le lot de copropriété n° 756 (et 5/100000^e de quote part de parties communes), constituant une cave
- le lot de copropriété n° 1162 (et 13/100000^e de quote part de parties communes), constituant un garage

Ces lots occupés dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « Le Soleil Levant », sis sur les parcelles cadastrées section EM n° 22 et n° 23 de la commune de Nîmes.

Vu les courriers de demande unique de communication des documents et de visite, adressés par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées reçues par le propriétaire le 21 décembre 2022 et par le notaire le 23 décembre 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision, ledit délai reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Vu le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien confirmé par son absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme et point de départ 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 constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, en date du 9 janvier 2023, date de la visite ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2023-30189-02112 en date du 11 janvier 2023 ;

Considérant que le bien cédé fait partie de la copropriété « Le Soleil Levant » comprise dans le périmètre de l'opération de requalification de copropriétés dégradées déclarée d'intérêt national (ORCOD IN) par décret du conseil d'État du 4 mars 2022 susvisé, au sens de l'article L. 741-2 du Code de la construction et de l'habitation, mise en place sur le quartier « Pissevin » à Nîmes ;

Considérant que l'EPF d'Occitanie est chargé de conduire cette opération, au sens de l'article L. 321-1-1 du Code de l'urbanisme et a pour mission notamment d'assurer le portage des

immeubles qui font l'objet de cession soit par voie amiable soit par l'exercice du droit de préemption ;

Considérant que cette intervention s'inscrit dans le cadre du « dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux, et de portage de lots de copropriété » conformément au 1^o de l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation, et dans la continuité des acquisitions de lots de copropriété d'ores et déjà engagées sur la copropriété, dans le cadre de l'opération de l'ORCOD-IN du quartier Pissevin ;

Considérant la stratégie globale d'intervention publique dans le quartier Pissevin, définie dans le cadre de la convention entre partenaires publics susvisée et prévoyant plusieurs volets :

- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (acquisition, travaux, portage de lots de copropriété) ;
- Un plan d'accompagnement social et sanitaire des occupants et un plan de relogement ;
- La mise en place d'un projet d'aménagement (NPNRU) corollaire à l'intervention sur les copropriétés ;
- L'accompagnement des copropriétés du quartier Pissevin par des opérations programmées de l'amélioration de l'habitat des copropriétés dégradées (OPAH CD) ;
- L'articulation des interventions de gestion urbaine de proximité ;

Considérant que l'acquisition du bien objet de la préemption est stratégique pour permettre l'opération de requalification de la copropriété dégradée « Le Soleil Levant » ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général déclaré d'intérêt national, et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et par l'article L 741-1 du code de la construction et de l'habitation, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur les lots de copropriété sus désignés, le droit de préemption urbain renforcé 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 des lots de copropriété occupés, n° 491 un appartement de 70,54 m² (et 170/100000^e), n° 756 une cave (et 5/100000^e) et n° 1162 un garage (et 13/100000^e), sis sur les parcelles cadastrées section EM n° 22 et 23, commune de Nîmes, résidence « Le Soleil Levant ».

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 37 000 € (trente-sept 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 Martine SECCHI
Notaire
2 rue de l'Ausselan
30 600 VAUVERT

Monsieur et Madame SHI Mohamed et Souad
97 Impasse des Alizés
30900 NIMES

Madame Sabrina ABES
684 Avenue Maréchal Leclerc
34070 MONTPELLIER

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 **20 JAN. 2023**


La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

