

DÉCISION 2023/150

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots de copropriété n° 612, 883 et 1171 de l'ensemble immobilier sis 2 rue Matisse 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 Férigoulier », 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 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 ;

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 1^{er} juin 2023, enregistrée sous le n° 635, par laquelle Maître Augustine GASC, notaire, sise 2 bis Avenue Pasteur à Trèbes, agissant au nom et pour le compte de Mme Apolline DARDONVILLE, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de 115 800 € (cent quinze mille huit cents euros), augmenté d'une commission d'agence de 5 800 € TTC (cinq mille huit cents euros TTC) à la charge de l'acquéreur :

- le lot de copropriété n° 612 (289/100000^e), constituant un logement
- le lot de copropriété n° 883 (130/100000^e), constituant un garage
- le lot de copropriété n° 1171 (13/100000^e), constituant un garage
- ainsi que les 1/531^e indivis des lots mentionnés en annexe de la DIA

Ces lots occupés par la propriétaire dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « Le Soleil Levant », sis 2 rue Matisse sur les parcelles cadastrées section EM n° 22 et 23 de la commune de Nîmes ;

Vu la demande unique de communication des documents, adressée par l'EPF d'Occitanie en application de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception reçue par le notaire le 8 juillet 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 11 juillet 2023 et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2023-30189-55546 du 27 juillet 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'Etat 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 ou 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

DÉCISION 2023/150

dans la copropriété et sur les parcelles voisines, dans le cadre de l'opération de l'ORCOD-IN du quartier Pissevin ;

Considérant la stratégie globale d'intervention publique dans le quartier Pissevin 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 apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

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 renforcé des lots de copropriété n° 612, 883 et 1171, occupés par la propriétaire, ainsi que des 1/531^{ème} indivis des lots désignés en annexe de la présente décision, sis sur les parcelles cadastrées section EM n° 22 et 23 de commune de Nîmes, résidence « Le Soleil Levant » sise 2 rue Matisse.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à **101 000 € (cent un mille euros)** augmenté de 5 800 € TTC de frais d'agence.

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 GASC Augustine

2 bis avenue Pasteur
11800 TREBES

Mme DARDONVILLE Apolline

21 rue Matisse
30900 NIMES

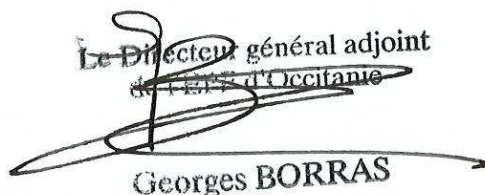
DÉCISION 2023/150

M. BARNIER Jean Baptiste
1687 chemin de la Combe des Oiseaux
30900 NIMES

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 **1 AOUT 2023**


Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie
Georges BORRAS

Annexe : liste des lots pour lesquels 1/531^{ème} indivis sont acquis dans le cadre de la présente (reproduction de l'annexe de la DIA susvisée)



ANNEXE

Les 1/531^{ème} indivis des lots ci-après désignés :

N° du lot	Nature
335	Cellier
336	Cellier
820	Parking
849	Parking
886	Parking
887	Parking
888	Parking
903	Parking
906	Parking
907	Parking
925	Parking
931	Parking
1031	Parking
1032	Parking
1169	Parking
1179	Parking
1212	Parking
1230	Parking
1231	Parking
1232	Parking
1233	Parking
1262	Parking
1354	Parking
1355	Parking
1374	Local
1375	Local
1376	Local
1377	Local
1378	Local
1379	Local
1380	Local
1381	Local
1387	Local
1388	Local
1389	Local
1390	Local
1391	Local
1392	Local
1393	Local
1394	Local
1395	Local
1396	Local

01/06/2023 2023 017199 00
Destinataire : GODART Olivier Courrier VILLE

