

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section BI n°44 sise 61, place Gaston Doumergue et 135 rue Translatour à Aigues-Vives (30), suite à adjudication par substitution à l'adjudicataire

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 alinéa 2, L.213-1 alinéa 6 et R.213-15 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15 ;

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 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°2019-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal d'Aigues-Vives, en date du 17 février 2014, révisé le 23 janvier 2019 et modifié le 13 décembre 2023 ;

Vu la délibération n°7 du conseil municipal d'Aigues-Vives en date du 28 avril 2014, ayant instauré le droit de préemption urbain (DPU), puis la délibération n°2019-03 du conseil municipal d'Aigues-Vives en date du 23 janvier 2019, transmise en préfecture le 24 janvier 2019, réaffirmant l'institution du DPU sur les zones U et AU du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Aigues-Vives n°2020-4 en date du 24 mai 2020 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 convention pré-opérationnelle « cœur de village » n°0846GA2022 signée le 14 novembre 2022 entre la commune d'Aigues-Vives 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 ;

Vu la décision n°01-2024 du maire de la commune d'Aigues-Vives signée le 30 août 2024 et reçue en préfecture du Gard le 6 septembre 2024, de déléguer le DPU au nom de la commune d'Aigues-Vives ;

Vu la déclaration du greffe du Tribunal judiciaire de Lyon reçue en mairie d'Aigues-Vives le 12 juillet 2024, l'informant de la vente par voie d'adjudication le 5 septembre 2024, avec une mise

DÉCISION 2024/159

à prix fixée à cent cinquante mille euros (150 000 €), d'un ensemble de 3 bâtiments en cours de réhabilitation composé de 10 logements, édifié sur la parcelle cadastrée section BI n° 44 d'une contenance de 1 138 m² au sol, sise 61 place Gaston Doumergue et 135 rue Translatour à Aigues-Vives ;

Vu le jugement d'adjudication du Tribunal judiciaire de Lyon en date du 12 septembre 2024, constatant la dernière enchère relative à la parcelle précitée, au montant de CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (151 000 €) ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2024-30128-51598 en date du 23 septembre 2024 ;

Considérant que la commune d'Aigues-Vives est située dans le SCoT Sud Gard, révisé et approuvé le 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 horizon 2030, soit une croissance d'environ 1% par an à l'échelle de l'ensemble du périmètre. Entre 2013 et 2030, cela représente un accueil de 73 600 habitants nouveaux sur le territoire et la production de 54 000 logements, soit 3 000 logements par an ;

Considérant, que via la convention pré-opérationnelle précitée la commune confie à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur le « cœur de village » d'Aigues-Vives susceptibles d'accueillir, sur le moyen/long terme la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant la construction de logements dont 25% de logements locatifs sociaux (LLS), des locaux commerciaux, des services et la restructuration d'espaces et équipements publics ;

Considérant que la parcelle bâtie cadastrée section BI n°44, située en zone UA du PLU, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et correspond à l'emplacement réservé n°31 du PLU ayant vocation à accueillir un projet de création de logements composé à 100% de LLS ;

Considérant que le bailleur social SEMIGA a mené une étude de faisabilité sur la parcelle section BI n° 44, dont les conclusions établissent la faisabilité d'une opération de réhabilitation permettant la création de 10 LLS (PLUS – PLAÏ) ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objectifs 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 l'adjudication, 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 et substitution au prix de la dernière enchère, de la parcelle cadastrée section BI n° 44 d'une contenance de 1 138 m² au sol, sise 61 place Gaston Doumergue et 135 rue Translatour à Aigues-Vives.

Article 2 : Précise que le prix net d'acquisition de la parcelle, libre de toute occupation, est de CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (151 000 €), soit le prix de la dernière enchère visée dans le jugement sus-référencé, hors frais de procédure et émoluments, auquel s'ajoutent SIX MILLE NEUF CENT TRENTE TROIS EUROS QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES euros (6 933.93 €) de frais de vente ; ledit prix sera réglé à maître Florence CHARVOLIN membre de la SELARL ADK, avocat poursuivant inscrit au barreau du Rhône qui en accusera réception.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision :

au **greffe du Tribunal Judiciaire de Lyon**
67, rue Servient
Service des ventes
69433 Lyon Cedex 03

à **Maître Florence CHARVOLIN**, avocat poursuivant
SELARL ADK
20, boulevard Eugène Deruelle
Immeuble le Britannia
69003 Lyon

à **Maître Yassine OUZZIN**, avocat adjudicataire
AXIOJURIS-LEXIENS LYON
20, boulevard Eugène Deruelle
Immeuble le Britannia, Bâtiment A, 6ème étage
69003 Lyon

à **M. Laurent BLANCHE-BARBAT**
235 chemin du Roc Fleuri
34170 Castelnaud-le-Lez

à **Mme Eliane GALEY épouse BLANCHE-BARBAT**
235 chemin du Roc Fleuri
34170 Castelnaud-le-Lez

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 par 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 **02 OCT. 2024**

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

