

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée section CD n° 105 – lots de copropriété n° 1 et 2, sise rue du Faubourg de Rochebelle à 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, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

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, 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 ministériel du 10 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° 2025/84 du 2 juillet 2025, portant délégation de signature de la directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie à Madame Lolita MELENDEZ-DIAZ, directrice foncière « Est », et notamment à l'effet de signer les décisions de préemption ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Cévennes, approuvé le 30 décembre 2013 ;

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain d'Alès signé le 17 décembre 2021 et son avenant n° 1 du 14 mai 2024 ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'Alès en date du 24 juin 2013 et dont la révision générale n° 1 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2021 et transmise en Préfecture le 23 décembre 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Alès en date du 24 juin 2013 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable et la délibération en date du 26 juin 2023 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs des Faubourgs du Soleil et de Rochebelle ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Alès du 15 mars 2025 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 décision du maire n° 2025/00154 en date du 13 juin 2025, reçu en préfecture le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement public foncier d'Occitanie ;

Vu la convention opérationnelle « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » - opérations d'aménagement en restructuration urbaine - Axe 1, n° 0661GA2021, signée le 2 juin 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la Communauté Alès Agglomération et Logis Cévenols, approuvée par le Préfet de Région le 3 juin 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° IA 030 007 25 00171 reçue en mairie d'Alès le 5 mai 2025, par laquelle maître Stéphanie VEZON-DOUSSON, notaire, sise 24 rue d'Avéjan à Alès, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Patrick Didier COMBALBERT et Madame Maria Jesus LOPEZ, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de trente-et-un mille cinq cents euros (31 500 €) :

- Le lot de copropriété n° 1 (560/10000^e de quote-part des parties communes) ;
- Le lot de copropriété n° 2 (425920/1000000^e de quote-part des parties communes).

Ces lots libres d'occupation, comme indiqué dans la DIA, situés sur la parcelle bâtie cadastrée section CD n° 105, sise rue du Faubourg de Rochebelle à Alès, d'une contenance de 230 m².

Vu la demande unique de communication des documents et 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 par le mandant et son mandataire le 18 juin 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la réception des documents demandés par voie électronique en date du 18 juin 2025, 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 immobilière de l'État n° 2025-30007-37563, délivré en date du 25 juin 2025 ;

Considérant que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Cévennes prévoit sur l'ensemble du Pays Cévennes la production de 1 700 logements par an à l'horizon de 2030 dont 1 107 logements par an au sein de l'espace urbain et périurbain d'Alès ;

Considérant que le PADD du PLU vise :

- à attirer sur la ville toutes les populations, à favoriser la mixité sociale et générationnelle et pour répondre à ces objectifs, à mettre en œuvre une densité vertueuse, qui puisse associer l'attractivité du logement auprès des populations visées et une consommation foncière maîtrisée ;
- à recomposer l'offre en locatif social, tant spatialement (produire une meilleure répartition de l'offre dans chaque quartier), qu'au niveau du bâti en développant les petits collectifs au détriment des grandes tours d'habitation ; ce redéploiement va ainsi de pair avec la rénovation de certains quartiers (programmes ANRU2) et la rénovation des faubourgs, comme Rochebelle.

Considérant que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur prévoit :

- que le Faubourg de Rochebelle (secteur n° 12) ait une vocation « rénovation urbaine et requalification d'espaces publics » ;
- le traitement groupé ou ponctuel de l'habitat dégradé, en restructuration et aération du tissu bâti (démolition d'appendices, restructuration des cours et des immeubles) ;
- de requalifier les espaces publics de voirie ;

Considérant que, pour répondre à la pression foncière et mener à bien le développement et le renouvellement urbain de la ville, l'Agglomération d'Alès s'est dotée d'un Programme local de l'habitat (PLH) sur la période 2021-2026, qui se fixe un objectif de production de 1 200 logements par an sur 6 ans ; et que sur la commune d'Alès, est déterminé un objectif annuel de 350 logements, soit 2 100 logements sur la durée du PLH, soit sur cette période, au minimum 620 logements locatifs sociaux (LLS) à produire ;

Considérant la volonté politique de la commune d'Alès de résorber les poches d'habitat indigne présentes sur les Faubourgs de Rochebelle et du Soleil, afin de requalifier ces espaces au travers du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), approuvé le 17 mars 2017, qui cible notamment les quartiers du Faubourg de Rochebelle et du Soleil ;

Considérant que, dans ce contexte, la commune avait chargé le bureau d'étude URBANIS par délibération n° B2017_10_20 en date du 6 juillet 2017 de mener les premières investigations pour repérer certains immeubles dont l'acquisition pourrait s'avérer nécessaire à un projet de remise en valeur de l'ensemble des Faubourgs et également à la réalisation d'un projet urbain marquant avec une grande opération immobilière de restructuration : reconstruction d'équipements et de logement sociaux ;

Considérant que, pour assurer la maîtrise foncière du secteur du Faubourg de Rochebelle et du Soleil, Alès Agglomération a confié à l'EPF d'Occitanie, par la convention susvisée, une mission d'acquisition foncière dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), en vue de réaliser des opérations d'aménagement en restructuration urbaine permettant la création ou la réhabilitation de logements, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, et le développement d'activités commerciales, tertiaires ou d'espaces et équipements publics ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain du NPNRU précité cible précisément la parcelle objet de la DIA qui a vocation à constituer l'assiette foncière nécessaire notamment à la réalisation d'une opération de « recyclage de l'îlot Nord », s'inscrivant dans le projet de restructuration et de renouvellement urbain du NPNRU du secteur du Faubourg de Rochebelle ;

Considérant que le projet NPNRU vise le renouvellement urbain de ces faubourgs afin d'y produire des LLS, d'y créer des espaces publics de qualité afin de favoriser les déplacements doux, de permettre une meilleure mixité sociale et enfin de diminuer des écarts de développement des faubourgs par rapport aux autres quartiers alésiens ;

Considérant que les lots n° 1 et 2 de la parcelle bâtie cadastrée section CD n° 105, font partie 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 restructuration et de renouvellement urbain ;

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 renforcé 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 renforcé des lots de copropriété n° 1 et 2, libres de toute occupation comme indiqué dans la DIA, sis sur la parcelle bâtie cadastrée section CD n° 105, situés rue du Faubourg de Rochebelle à Alès (30).

DÉCISION 2025/85

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à trente-et-un mille cinq cents euros (31 500 €), tel que prévu dans la DIA.

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de Me Thierry VERGNE, 240 chemin de la Tour de l'Évêque, 30000 Nîmes, 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

09 JUL. 2025

Pour la Directrice générale,
et par délégation,

La Directrice foncière EST
de l'EPF d'Occitanie

Lolita MELENDEZ-DIAZ

