

Le Directeur,
C. MOUGEOT

Décision n° 2023-8
Exercice du droit de préemption
(opération 1060)

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2007 créant l'Etablissement Public Foncier du Doubs (EPF) ;
Vu l'arrêté préfectoral en date du 3 janvier 2017 changeant la dénomination sociale de l'EPF en Etablissement Public Foncier Doubs Bourgogne Franche-Comté ;
Vu la décision du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 25 septembre 2007 décidant d'accepter par anticipation les droits de préemption qui lui sont délégués ;
Vu les délibérations du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 21 juin 2019 et du 12 février 2020 déléguant l'exercice du droit de préemption au directeur de l'EPF ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lons-le-Saunier ;
Vu la délibération DCC-2023-08 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Espace Communautaire Lons Agglomération (ECLA) en date du 23 février 2023 relative à la délégation du droit de préemption urbain aux communes ;
Vu la délibération DCM-2020-035 du conseil municipal de Lons-le-Saunier en date du 4 juillet 2020 relative à la délégation d'attributions du conseil municipal au maire ;
Vu l'arrêté du maire de Lons-le-Saunier en date du 18 juillet 2023 par lequel le maire délègue à l'EPF l'exercice du droit de préemption sur les parcelles indiquées dans la DIA ;
Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée à la commune de Lons-le-Saunier par Maître RENAUX Eloïse, notaire, le 3 mai 2023 relative aux parcelles cadastrées section AO 23, 24, 25, 214 et 216 sises Route de Besançon à Lons-le-Saunier appartenant à la Société Civile Immobilière LA FAUTIERE ;
Vu la délibération DCA-2023-027 du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la ville de Lons-le-Saunier en date du 9 mai 2023 lançant le projet de création d'un nouvel EHPAD ;
Vu les courriers de la commune de Lons-le-Saunier au notaire en charge de la vente et au propriétaire demandant la communication de pièces complémentaires ;
Vu la réception des pièces complémentaires le 3 juillet 2023 ;
Vu l'estimation du Pôle d'Evaluation Domaniale de Besançon (référence 2023-39300-42229) en date du 11 juillet 2023 ;

Considérant que le CCAS de Lons-le-Saunier assure la gestion de trois établissements d'accueil des aînés, à savoir : l'établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD) Edilys à Lons-le-Saunier disposant d'une capacité de 85 lits hébergement permanent, l'EHPAD de La Châtelaine à Montmorot offrant une prestation d'accueil de 41 lits d'hébergement permanent et la résidence autonomie Colbert proposant, quant à elle, un ensemble de 48 logements ;
Considérant qu'à ces trois établissements s'ajoutait, jusque mai 2023, 37 places gérées en EHPAD dans l'établissement En Chaudon, mais reprises par l'hôpital de Lons-le-Saunier pour ouvrir une clinique psychiatrique ;

Considérant que l'Agence Régionale de Santé (ARS) a autorisé le maintien de ce contingent de 37 places sur le territoire de Lons le Saunier pendant encore 4 ans, le temps de trouver un bâtiment adapté aux besoins des personnes résidant en EHPAD ;

Considérant que le CCAS a conduit une étude sur les besoins sociaux du territoire en 2021 qui a confirmé la nécessité de renforcer le nombre de places en EHPAD ;

Considérant que la construction d'un nouvel EHPAD regroupant les places "Chaudon" et "Edilys », soit 80 places est souhaitable du fait notamment de l'impossibilité de positionner le contingent de 37 places d'EHPAD sur Edilys (une partie du bâtiment de l'EHPAD n'est plus aux normes) ;

Considérant que ce regroupement des places d'EHPAD permettrait à la collectivité de ne gérer plus que deux bâtiments au lieu des trois actuels et de proposer à nouveau le contingent de 37 places maintenu par l'ARS et également de parvenir à un équilibre financier ;

Considérant que ces réflexions ont fait l'objet de plusieurs réunions et d'échanges de courrier entre le CCAS, la ville de Lons-le-Saunier, l'ARS et le Conseil Départemental du Jura depuis 2018 ;

Considérant qu'il n'existe aucun terrain appartenant à la ville suffisamment grand ou bien situé pour accueillir l'EHPAD ;

Considérant que la Ville de Lons-le-Saunier est très contrainte dans son expansion territoriale et que les seules possibilités foncières sont les dents creuses ;

Considérant que les parcelles indiquées dans la DIA répondent aux critères nécessaires pour mener à bien ce projet et qu'elles constituent une opportunité compte tenu de sa localisation ;

Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner fixant à 522 000 euros (comprenant 21 300 euros de mobilier) le montant de la vente au bénéfice de Monsieur CHARLOT et Madame DESVAUX Marlène domiciliés 250 chemin des Petits Quarts 39000 LONS-LE-SAUNIER ;

Considérant que la commune de Lons-le-Saunier a décidé de confier à l'EPF l'acquisition et le portage du bien indiqué dans la DIA ;

Considérant le classement des parcelles en zone UB (zone rassemblant les quartiers qui forment une couronne ceinturant le centre-ville au Nord de la voie ferrée ainsi que les secteurs bordant les principales entrées Nord et Est sur la ville) ;

Considérant qu'ECLA est devenu compétent en matière de documents d'urbanisme et, de ce fait, est devenue compétente de plein droit en matière de droit de préemption ;

Considérant qu'ECLA a délégué aux communes membres l'exercice du droit de préemption à l'exception de certaines zones (UX, UY, UL, AUX, AUY et UE) ;

Considérant que le conseil municipal de Lons-le-Saunier a délégué au maire l'exercice du droit de préemption et lui permet de déléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Considérant que le maire de Lons-le-Saunier a délégué à l'EPF le droit de préemption pour le bien concerné ;

Considérant que le Conseil d'Administration de l'EPF a décidé d'accepter par anticipation les droits de préemption qui lui sont délégués ;

Considérant que le directeur de l'EPF a été autorisé à exercer au nom de l'EPF le droit de préemption délégué par les collectivités ;



Considérant que le délai de réponse du titulaire du droit de préemption est suspendu suite à une demande de pièces complémentaires ;
Considérant que si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire du droit de préemption dispose d'un mois supplémentaire à compter de réception desdites pièces complémentaires pour prendre sa décision ;
Considérant que le Pôle d'Evaluation Domaniale de Besançon considère qu'il est possible de préempter à ce montant ;

DECIDE

Article 1^{er}

L'Etablissement Public Foncier Doubs BFC décide d'exercer son droit de préemption sur les parcelles cadastrées AO 23, 24, 25, 214 et 216 situées Route de Besançon à Lons-le-Saunier au prix de 522 000 euros (cinq cent vingt-deux mille euros), conformément au prix indiqué dans la DIA.

Article 2

La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 3

La présente décision sera publiée et notifiée dans les conditions habituelles.

Article 4

Ampliation de cette décision sera adressée à Monsieur le Préfet du Doubs.

Fait à BESANCON, le 24 juillet 2023

Le Directeur,

Charles MOUGEOT