

Décision n° 2026-29
Exercice du droit de préemption
(opération 1306)

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 03 janvier 2017 changeant la dénomination sociale de l'EPF en Etablissement Public Foncier Doubs Bourgogne Franche-Comté ;
Vu les statuts et le règlement intérieur de l'EPF ;
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 la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF, en date du 20 juin 2025, approuvant la nomination de Madame Sylvaine VÉDÈRE en qualité de Directrice Générale de l'EPF ;
Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 20 juin 2025 déléguant l'exercice du droit de préemption à la Directrice Générale de l'EPF ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCOT (PLUi) de la Communauté de Communes des Portes du Haut Doubs ;
Vu la délibération de la Communauté de Communes des Portes du Haut-Doubs en date du 18 mars 2024 déléguant aux communes l'exercice du droit de préemption sur les zones U et AU ;
Vu la délibération du 21 mars 2026 par laquelle le conseil municipal de la commune de Les premiers Sapins a délégué une partie de ses attributions au maire, notamment l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et l'a autorisé à déléguer l'exercice de ces droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien dans la limite de 150 000 euros ;
Vu la décision du maire en date du 19 juin 2026 par laquelle le maire de la commune de Les Premiers Sapins a délégué l'exercice du droit de préemption à l'EPF sur certaines parcelles indiquées dans la DIA ;
Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée à la commune de Les Premiers Sapins par Maître Marie BARTHELEMY, notaire, relative aux parcelles cadastrées section B 414, 418, 419 et 426 situées Devant Velle à Les Premiers Sapins ;
Vu les courriers de l'EPF en date du 27 mai 2026 demandant l'organisation d'une visite et la communication de pièces complémentaires au notaire en charge de la vente et aux propriétaires ;
Vu la réception desdites pièces le 4 juin 2026 ;

Considérant que le PLUi a notamment pour ambition d'offrir des logements nécessaires pour maintenir la population et accueillir les nouveaux habitants mais également de proposer une offre de logements qualitative et diversifiée pour répondre à tous les types de besoins de la population ;
Considérant qu'il devient nécessaire de proposer une offre de logements diversifiée et mixte correspondant aux évolutions socio-économiques de la population avec notamment davantage de collectifs ;
Considérant que la commune a pour objectif de faire réaliser sur les parcelles concernées un collectif intergénérationnel ;
Considérant que ce projet permettrait de répondre à la demande des habitants du village de disposer d'un logement senior adapté ;
Considérant que ce projet permettrait également d'accroître l'offre locative pour des familles ou des jeunes couples afin notamment de maintenir l'effectif de l'école de la commune ;
Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner fixant à 67 944,50 euros, le montant de la vente avec en sus 9 892 euros de commissions (5 000 euros d'honoraires de négociation et 4 892 euros de rémunération SAFER) au bénéfice de [REDACTED] demeurant [REDACTED] ;

La présente décision peut faire l'objet soit d'un recours gracieux auprès du Directeur de l'EPF, soit d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité, de sa publication et notification.

Considérant le classement des parcelles cédées en zone UAp (correspondant à une partie du centre ancien des bourgs et villages dont les rues et maisons ont gardé leur caractère patrimonial) ;
Considérant que la commune de Les Premiers Sapins a décidé de confier à l'EPF le portage notamment du bien indiqué dans la DIA ;
Considérant que le maire de la commune de Les Premiers Sapins 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 la Directrice Générale de l'EPF a été autorisée à exercer au nom de l'EPF le droit de préemption délégué par les collectivités ;
Considérant qu'une évaluation du Pôle d'Evaluation Domaniale (France Domaine) n'est obligatoire que pour les préemptions d'un montant supérieur à 180 000 euros ;
Considérant que l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme stipule que lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué ;
Considérant que la parcelle B 414 est en zone Njv et Aa, que la parcelle B 426 est en zone Aa ; et qu'une partie de la parcelle B 418 se situe en zone Aa ;
Considérant que conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme, il n'est possible de ne préempter que les seules parcelles ou parties de parcelles comprises dans le périmètre du droit de préemption urbain ;
Considérant que le propriétaire peut exiger, dans ce cas, que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière ;

DECIDE

Article 1^{er}

L'Etablissement Public Foncier Doubs BFC décide d'exercer son droit de préemption sur la parcelle cadastrée B 419 et sur une partie seulement de la parcelle B 418 situées à Les Premiers Sapins au prix de 56 000 euros (cinquante-six mille euros) avec en sus 5 000 euros de commissions.

Article 2

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

Article 3

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

Fait à BESANCON, le 26 juin 2026

Sylvaine VÉDÈRE
Directrice Générale

La présente décision peut faire l'objet soit d'un recours gracieux auprès du Directeur de l'EPF, soit d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité, de sa publication et notification.