

Le Directeur,
C. MOUGEOT

Décision n° 2024-1

Exercice du droit de préemption (opération 1094)

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 Labergement-Sainte-Marie ;
Vu la délibération du conseil municipal de Labergement-Sainte-Marie en date du 28 février 2020 instaurant le droit de préemption ;
Vu la délibération du conseil municipal de Labergement-Sainte-Marie en date du 13 décembre 2023 déléguant à l'EPF l'exercice du droit de préemption sur les parcelles indiquées dans la DIA ;
Vu la délibération de la commune de Labergement-Sainte-Marie en date du 13 décembre 2023 sollicitant le portage à l'EPF des biens indiqués dans la DIA ;
Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée à la commune de Labergement-Sainte-Marie par Maître OUDOT Marie, notaire, le 31 octobre 2023 relative aux parcelles cadastrées section AD 3, AD 4, C 45, C 46, C 191 et C 192 sises à Labergement-Sainte-Marie appartenant à Madame BONNET Michèle et M. LETOUBLON Edouard ;
Vu les courriers de l'EPF demandant la communication de pièces complémentaires au notaire en charge de la vente et aux propriétaires ;
Vu la réception des pièces complémentaires le 22 décembre 2023 ;
Vu l'estimation du Pôle d'Evaluation Domaniale de Besançon (référence 2023-25320-87350) en date du 18 décembre 2023 ;

Considérant que Labergement-Sainte-Marie est une commune importante du Haut Doubs en matière touristique, notamment du fait de sa biodiversité et de la richesse de ses paysages ;
Considérant que la collectivité souhaite maintenir les activités économiques et favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
Considérant que le potentiel touristique du territoire est un atout pour la commune, mais aussi pour un restaurant ;
Considérant que de ce fait, il est nécessaire de préserver une activité de restauration sur la commune ;
Considérant qu'un restaurant était en activité sur les biens désignés dans la DIA ;
Considérant que la création de logements destinés au personnel du restaurant est également possible du fait de la superficie du bâtiment ;

Considérant l'attrait économique de la commune notamment du fait d'un tissu riche d'entreprises et de services et de sa proximité proche de la Suisse ;

Considérant qu'une des orientations du PLU préconise le développement de la commune par un accroissement modéré de la population tout en prenant en compte les tendances de développement de la population, la projection des besoins liés au desserrement des ménages, au renouvellement du parc et au besoin de logements supplémentaires pour accueillir la population ;

Considérant que la commune souhaite une plus large diversification des types de logements, avec notamment des logements à des prix abordables ;

Considérant que la collectivité souhaite également garantir la satisfaction des besoins en logements dans une logique d'économie de l'espace et de développement durable ;

Considérant que la commune, notamment en raison de sa localisation proche de la frontière suisse, est confrontée à une pression foncière qui induit une augmentation du prix du logement ;

Considérant les tensions sur le marché immobilier local excluant les ménages de classe moyenne à l'accession au logement ;

Considérant que du fait de cette pression foncière, une partie des travailleurs locaux est contrainte de se reporter sur des secteurs périphériques ;

Considérant que l'acquisition des parcelles désignées dans la DIA permettrait également à la collectivité de proposer une offre abordable à destination des classes moyennes dans un contexte de tension sur le foncier ;

Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner fixant à 1 280 000 euros le montant de la vente au bénéfice de la société INTOO MARCHAND DE BIENS, de Monsieur BONNET Georges et de Monsieur BIXEL Jérôme ;

Considérant que la commune de Labergement-Sainte-Marie a décidé de confier à l'EPF l'acquisition et le portage des biens indiqués dans la DIA ;

Considérant le classement des parcelles en zone UB (zones concernant une urbanisation récente – 1960 à nos jours – et mixte à densités variables) ;

Considérant que le conseil municipal de Labergement-Sainte-Marie a délégué à l'EPF le droit de préemption pour les biens concernés ;

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 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 C 46 est située en zone N ;

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 ;

Considérant que le Pôle d'Evaluation Domaniale de Besançon considère qu'il est possible de préempter au montant indiqué dans la DIA ;

DECIDE

Article 1

L'Etablissement Public Foncier Doubs BFC décide d'exercer son droit de préemption sur les seules parcelles cadastrées AD 3, AD 4, C 45, C 191 et C 192 situées à Labergement-Sainte-Marie pour prix de 1 279 213 euros (un million deux cent soixante-dix-neuf mille deux cent treize euros).

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 11 janvier 2024

Le Directeur,

Charles MOUGEOT

Envoyé en préfecture le 11/01/2024

Reçu en préfecture le 11/01/2024

Publié le



ID : 025-493901102-20240111-DEC_2024_01-AU