

Décision n° 2024-19
Exercice du droit de préemption
(opération 424 A9)

Le Directeur,
C. MOUGEOT

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 Intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM) ;
Vu la délibération du conseil de communauté de CUCM en date du 21 décembre 2023 relative à la délégation de l'assemblée délibérante au Bureau et au Président ;
Vu la décision du président de CUCM en date du 7 août 2024 par lequel le président de CUCM délègue à l'EPF l'exercice du droit de préemption sur la parcelle indiquée dans la DIA ;
Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée à la Communauté Urbaine Creusot Montceau par Maître DUBOIS Loïc, notaire, le 1^{er} août 2024 relative à la parcelle cadastrée section AO 394 sise 18 rue des Martyrs de la Libération à Le Creusot appartenant aux [REDACTED] ;
Vu les courriers de l'EPF en date du 23 septembre 2024 demandant notamment la communication de pièces complémentaires au notaire en charge de la vente et aux propriétaires ;
Vu la réception desdites pièces le 26 septembre 2024 ;

Considérant que la Communauté Urbaine a lancé une étude portant sur la définition des ilots urbains à réhabiliter en priorité sur les communes du Creusot et de Montceau-les-Mines ;
Considérant que la maîtrise foncière de ces ilots est une condition nécessaire à la mise en œuvre des projets de rénovation de la communauté urbaine ;
Considérant l'opération de requalification de l'ilot urbain dégradé du quartier Saint Charles sur la commune de Le Creusot et les scénarii d'aménagement validés en comité de pilotage du 27 avril 2023 ;
Considérant que cette requalification a pour objectif de désenclaver l'ilot en l'ouvrant sur le quartier, d'optimiser l'utilisation du foncier, de réhabiliter et de restructurer le bâti dégradé inadapté et abandonné, d'améliorer l'habitat et le commerce existant ;
Considérant que la CUCM ainsi que la commune de Le Creusot a le souhait de proposer une qualité résidentielle répondant aux besoins actuels des ménages et des nouveaux modes de vie et qu'elles veulent construire un projet cohérent au regard du contexte local et des besoins en logements ;
Considérant que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi a notamment pour objectif de requalifier le parc de logements pour améliorer son attractivité ;
Considérant qu'il est nécessaire de réhabiliter le parc de logements, dont une partie est vieillissante voire dégradée et de produire des logements pour répondre à la demande sans consommer de nouveaux espaces ;
Considérant que la Communauté Urbaine et la commune veulent maintenir la population en place et attirer de nouveaux ménages.
Considérant que leur objectif est notamment d'y conduire des opérations de recyclage foncier et immobilier afin de résorber des friches urbaines et de développer de nouvelles formes contemporaines d'habitat qui bénéficieront d'emplacements privilégiés dans les cœurs urbains ;

Considérant que ce bien est bien situé dans l'emprise d'une opération d'aménagement telle que définie par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;
Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner fixant à 90 000 euros le montant de la vente au bénéfice de [REDACTED] ;
Considérant que CUCM a décidé de confier à l'EPF l'acquisition et le portage du bien indiqué dans la DIA ;
Considérant le classement de la parcelle en zone UAa (zone centrale à forte densité présentant un caractère architectural particulier) ;
Considérant que le conseil de communauté de CUCM a délégué au président l'exercice du droit de préemption et lui a permis de déléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;
Considérant que le président de CUCM 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 qu'une évaluation du Pole d'Evaluation Domaniale (France Domaine) n'est obligatoire que pour les préemptions d'un montant supérieur à 180 000 euros ;
Considérant que le délai de réponse du titulaire du droit de préemption est suspendu suite à une demande de communication 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 la réception desdites pièces complémentaires pour prendre sa décision ;

DECIDE

Article 1^{er}

L'Etablissement Public Foncier Doubs BFC décide d'exercer son droit de préemption sur la parcelle cadastrée AO 394 située 18 rue des Martyrs de la Libération à Le Creusot au prix de 90 000 euros (quatre-vingt-dix mille euros) conformément au prix indiqué dans la DIA.

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 21 octobre 2024

Le Directeur,

Charles MOUGEOT

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.