

Décision n° 2025-17
Exercice du droit de préemption
(opération 908)

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 (PLU) de la commune d'Auxerre ;
Vu la délibération du 10 février 2022 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a autorisé le Président à délégué l'exercice du droit de préemption à l'EPF notamment pour toutes acquisitions situées dans l'Ilot Batardeau ;
Vu la décision du Président en date du 10 octobre 2025 par lequel le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a délégué l'exercice du droit de préemption à l'EPF sur les parcelles indiquées dans la DIA ;
Vu la convention opérationnelle en date du 04 avril 2022, signée entre l'EPF et la commune d'Auxerre ;
Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée à la commune d'Auxerre par Maître Olivier XIBERRAS, notaire, relative aux parcelles cadastrées section EI 148, 149 et 151 situées rue de Preuilly appartenant à la [REDACTED] ;
Vu l'estimation du Pôle d'Evaluation Domaniale de Dijon (référence 2025-89024-58283) en date du 30 septembre 2025 ;
Vu les courriers de l'EPF en date du 10 septembre 2025 demandant la communication de pièces complémentaires au notaire en charge de la vente et au propriétaire ;
Vu la réception desdites pièces le 18 septembre 2025 ;

Considérant que le secteur Montardoins, Batardeau est considéré comme un secteur de projet à fort enjeu et au fort potentiel de mutation ;
Considérant que les biens indiqués dans la DIA sont concernés par un projet d'aménagement du secteur Montardoins, Batardeau, inscrit dans une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de la commune d'Auxerre ;

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 que cette OAP de renouvellement urbain est une des priorités de la commune ;
Considérant que la stratégie foncière de la commune est destinée à maîtriser le foncier mutable pour une requalification et une redynamisation progressive du quartier avec notamment une diversification de l'habitat du quartier afin d'améliorer la qualité et l'attractivité de celui-ci ;
Considérant que cette OAP vise un programme diversifié et mixte de renouvellement urbain se plaçant dans une volonté de requalification urbaine et de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine industriel du secteur ;
Considérant que la commune envisage la reconquête et la valorisation du quartier Batardeau-Montardoins pour mettre en oeuvre une programmation diversifiée et mixte de requalification industrielle et urbaine, restructurer un maillage, requalifier les espaces publics, créer et aménager des voies et des espaces publics dans un objectif de qualité urbaine et paysagère, conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ;
Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune d'Auxerre a notamment pour objectif de mettre en oeuvre des actions qualifiantes et structurantes en engageant la requalification et la restructuration des secteurs définis comme secteurs de projet à fort enjeu ;
Considérant que cet objectif doit permettre la réalisation de projets notamment publics en mettant en exergue la mixité sociale et les critères environnementaux ;
Considérant que ce secteur est considéré comme un site mutable pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain et sur lequel il existe un véritable potentiel de densification ;
Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs, la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, présente un intérêt général au sens des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme ;
Considérant que l'acquisition de ce bien, composé de deux bâtiments avec cinq logements loués d'une superficie de 100m² utile, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, située dans le périmètre de cœur de ville, est indispensable à la mise en oeuvre de cette opération d'aménagement ;
Considérant que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par l'EPF et la commune, sur des biens situés dans cet îlot ;
Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés ;
Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner fixant à 210 000 euros, le montant de la vente au bénéfice de [REDACTED] ;
Considérant le classement des parcelles cédées en zone UP4 (zone de projet urbain Montardoins, Batardeau) ;
Considérant que la commune d'Auxerre a décidé de confier à l'EPF l'acquisition et le portage des biens indiqués dans la DIA ;
Considérant que le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a délégué à l'EPF le droit de préemption urbain 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 ;

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 que la Directrice Générale 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 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 ;
Considérant que le Pôle d'Evaluation Domaniale a estimé ce bien à 161 000 euros :

DECIDE

Article 1^{er}

L'Etablissement Public Foncier Doubs BFC décide d'exercer son droit de préemption urbain avec révision de prix sur les parcelles cadastrées EI 148, 149 et 151 sises rue de Preuilly à Auxerre au prix de 161 000 euros (cent soixante et un mille euros), conformément à l'évaluation du Pôle d'Evaluation Domaniale.

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

La Directrice Générale,
Sylvaine VÉDÈRE

EPF
DOUBS BFC
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

Signature
numérique de
Sylvaine VEDERE
Date : 2025.10.13
12:01:24 +02'00'

Date de publication sur le site internet www.epfdoubsbfc.fr : 13/10/2025

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.