

Décision n° 2025-19
Exercice du droit de préemption
(opération 1311)

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 (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays de Lure ;
Vu les différentes études (étude stratégique « Cœur de Lure » de 2020, étude d'opportunité en 2022, études ADU et CEREMA : 2022–2024...) ;
Vu le CRTE (Contrat de Relance et de Transition Ecologique) signé le 28 janvier 2022 ;
Vu la signature de la convention Petites Villes de Demain, valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), le 6 janvier 2023 entre l'État, la Ville de Lure et la Communauté de Communes du Pays de Lure (CCPL) ;
Vu la délibération de la Communauté de Communes du Pays de Lure (CCPL) en date du 4 juillet 2023 relative au projet d'aménagement pour développer un pôle multimodal sur le secteur de la gare de Lure ;
Vu l'inscription, par le Conseil Régional, dans le Contrat Opérationnel de Mobilité des Vosges Saônoises de la gare de Lure en tant que Pôle d'Échange Multimodal de niveau 2 ;
Vu la délibération du 8 décembre 2020 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Lure a délégué au Président l'exercice du droit de préemption et l'a autorisé à déléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, notamment à l'EPF ;
Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Lure en date du 7 octobre 2025 confiant le portage foncier des friches et bâtiments stratégiques concernés par le pôle d'échange multimodal de Lure à l'EPF ;
Vu la décision de la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Lure en date du 30 octobre 2025 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF sur la parcelle indiquée dans la DIA ;

La présente décision peut faire l'objet soit d'un recours gracieux auprès de la Directrice Générale 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.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée à la commune de Lure par Maître Romain BOX, notaire, relative à la parcelle cadastrée section AS 96 située 41 avenue du Square de la Gare 70200 LURE appartenant à [REDACTED];

Vu les courriers de l'EPF en date du 29 octobre 2025 demandant une visite du bien et la communication de pièces complémentaires au notaire en charge de la vente et au propriétaire ;
Vu la réception desdites pièces le 7 novembre 2025 ;

Considérant le déclin des centres-villes et l'inscription de la commune de Lure dans la dynamique nationale de revitalisation (programme Petites Villes de Demain, convention ORT) ;

Considérant que la Communauté de Communes du Pays de Lure (CCPL) est fortement investie dans la mise en œuvre de la stratégie de revitalisation du centre-ville de Lure/projet Cœur de Lure/Petite ville de Demain (PVD) ;

Considérant le projet de reconnecter la gare au centre-ville, de redynamiser un secteur en déclin, et de transformer la gare en porte d'entrée urbaine attractive ;

Considérant qu'il est prévu de créer un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) au service de la revitalisation et de la transition écologique ;

Considérant que parmi les actions inscrites dans l'ORT, le secteur de la gare est identifié comme un lieu essentiel d'organisation des mobilités et qu'une action emblématique pour le territoire intitulée « le développement d'un pôle multimodal sur le secteur de la gare » y figure ;

Considérant que le secteur gare/PEM est identifié comme secteur prioritaire dans l'axe 4.2 de la convention ORT ;

Considérant que la CCPL est liée à l'Etat par la signature d'un CRTE et qu'un projet important y est inscrit, à savoir le projet d'aménager les abords de la gare à Lure afin d'en faire un véritable pôle multimodal ;

Considérant que la gare de Lure représente à la fois une chance pour le territoire mais aussi un enjeu central d'aménagement à conduire pour répondre aux attentes et besoins des usagers et que les abords de la gare de Lure n'offrent pas un maillage adapté aux piétons et cyclistes ;

Considérant que les environs directs de la gare de Lure sont marqués par la présence d'anciennes activités commerciales ou de prestations qui sont dorénavant fermées, notamment le bâtiment de l'ancien restaurant « l'Entretemps » (bien de la présente DIA) en friche depuis plus d'une décennie ;

Considérant que ces friches renvoient une image négative auprès des visiteurs et des potentiels investisseurs et sont, de ce fait, une faiblesse majeure dans l'environnement urbain, et que leur mutation est un levier stratégique ;

Considérant que cette friche « l'Entretemps » est identifiée comme un site à muter avec un potentiel de logements en étage, commerces ou services en rez-de-chaussée ;

Considérant que la CCPL souhaite mettre en place un projet d'aménagement de l'habitat social et ou inclusif et d'activités commerciales et ou de services complémentaires en requalifiant ces bâtiments vides ;

Considérant que les nombreuses études, esquisses et délibérations démontrent l'existence d'un projet réel, continu et concerté ;

La présente décision peut faire l'objet soit d'un recours gracieux auprès de la Directrice Générale 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 l'aménagement du secteur de la gare relève d'un projet d'intérêt communautaire ;
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 175 000 euros avec en sus 7 737,42 euros de commission, le montant de la vente au bénéfice de [REDACTED] ;

Considérant le classement de la parcelle cédée en zone UAa (zones qui correspondent aux espaces urbains centraux denses à habitat et à activités diversifiées) ;
Considérant que la Communauté de Communes du Pays de Lure a décidé de confier à l'EPF l'acquisition et le portage du bien indiqué dans la DIA ;
Considérant que la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Lure a délégué à l'EPF le droit de préemption urbain 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 que le délai de réponse du titulaire du droit de préemption est suspendu notamment 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 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 ;

DECIDE

Article 1^{er}

L'Etablissement Public Foncier Doubs BFC décide d'exercer son droit de préemption urbain avec révision de prix sur la parcelle cadastrée AS 96 sise 41 avenue du Square de la Gare 70200 LURE au prix de 80 000 euros (quatre-vingt mille euros) avec en sus 7 737,42 euros de commission.

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

Sylvaine VÉDÈRE,
Directrice Générale



Signature
numérique de
Sylvaine VEDERE
Date : 2025.12.01
15:46:49 +01'00'

Date de publication sur le site internet
www.epfdoubsbfc.fr : 01/12/2025

La présente décision peut faire l'objet soit d'un recours gracieux auprès de la Directrice Générale 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.