

Décision n° 2024/171

PR-28

Le Directeur Général,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-4, L.213-14 à L.213-16, L.213-18, L.221-1, L.300-1, R.211-1, R.213-1 à R.213-13, R.213-21, R.213-24 à R.213-26,

Vu le décret N°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, dans sa dernière version modifiée par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) à compter du 2 mai 2019,

Vu l'article 3 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008, modifié autorisant l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à exercer le droit de préemption par voie de délégation dans les cas et conditions prévus par le Code de l'urbanisme,

Vu l'article R321-10 du code de l'urbanisme qui prévoit que *« Le directeur général, dans les limites des compétences qui lui ont été déléguées, peut, par délégation du conseil d'administration, être chargé d'exercer au nom de l'établissement public foncier de l'Etat, de l'établissement public d'aménagement ou de l'établissement public Grand Paris Aménagement les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et le droit de priorité dont l'établissement est délégataire »*, et l'article 10 du décret du 30 juin 2008, modifié, susvisé, qui prévoit que : *« En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, le conseil d'administration peut déléguer les mêmes pouvoirs au directeur général adjoint ainsi que l'exercice des droits de préemption et de priorité mentionnés au premier alinéa de l'article 4. »*

Vu la délibération n° CA-2017-62 en date du 26 octobre 2017 approuvant le règlement intérieur institutionnel de l'EPF publié au recueil n° R-75-2017-63 des actes administratifs de la préfecture de Région Nouvelle-Aquitaine dont l'article 3.2 dispose : *« Le Conseil d'Administration délègue au Directeur Général l'exercice des droits de préemption et de priorité dont l'établissement est délégataire, comme prévu par l'article R321-10 du code de l'urbanisme »* ;

Vu la délibération n° CA-2022-008 en date du 10 mars 2022 confirmant la délégation susvisée, et déléguant au Directeur Général, l'exercice du droit de préemption ou de priorité au nom de l'établissement lorsque celui-ci est titulaire ou délégataire, et l'accomplissement de toutes formalités en ce sens,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Izon en date du 7 mars 2024 approuvant la convention de veille stratégique n°33-24-027 entre la Commune d'Izon, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 15 novembre 2023 autorisant le Président ou son représentant à signer la convention de veille stratégique n°33-24-027 entre la Commune d'Izon, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la délibération n° B-2024-0077 du Bureau de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine en date du 14 mars 2024, approuvant la convention de veille stratégique n°33-24-027 entre la Commune d'Izon, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la convention de veille stratégique n°33-24-027 entre la Commune d'Izon, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 28 mai 2024,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais, approuvé le 06 octobre 2016 et mis en révision le 29 septembre 2022, dont fait partie la Commune d'Izon, et notamment les objectifs du PADD qui vise à :

-Assurer une offre de logements de qualité, socialement diversifiée, ajustée territorialement, compatible avec les objectifs d'accueil et de répartition, convenus collectivement, contribuant ainsi à une meilleure adéquation entre une importante demande de logements et une offre.

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 22 septembre 2021 prescrivant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, qui vise à organiser une solidarité territoriale pour répondre aux besoins des populations vulnérables (Orientation 3) :

-Accroître l'offre de logements locatifs à loyers modérés
-Mobiliser des moyens financiers pour soutenir l'accroissement de l'offre
-Consolider la réponse déjà étoffée aux populations les plus vulnérables

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais, approuvé le 30 janvier 2013, et modifié en dernière date le 3 février 2023,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Libournais, adopté le 17 octobre 2019,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Izon, approuvé le 22 septembre 2010, et modifié en dernière date le 3 octobre 2012,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Izon en date du 20 février 1991 instituant le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Izon, et son extension par une délibération du 9 novembre 1998 et du 17 novembre 2005,

Vu la décision du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 31 janvier 2017 déléguant le droit de préemption urbain à la Commune d'Izon,

Vu la décision du Conseil Municipal au Maire en date du 9 juin 2020 déléguant le droit de préemption et de priorité au Maire,

Vu la décision de M. le Maire de la Commune d'Izon n°2024-03 en date du 05 juin 2024 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine sur la parcelle AN n°01,

Vu la situation de la parcelle cadastrée section AN n° 01, située 2 rue du Sablonat à Izon en zone UC selon le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Izon,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner, reçue en mairie le 15 avril 2024, adressée par Maître Sébastien BOUSSAT, notaire au sein de l'office SCP BOUSSAT-BOUJARD, situé 118 avenue de la République, 33450 SAINT-LOUBES, portant sur le bien cadastré section AN n°01, situé 2 rue du Sablonat à Izon (33450), moyennant un prix de 240 000 € HT (DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES) dont 10 000 € TTC de commission à la charge du vendeur,

Vu l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévus au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation financière et patrimoniale de la société civile immobilière* »,

Vu l'alinéa 4 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme qui prévoit que « *Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.* »,

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite signifiée par voie d'huissier à la demande de l'EPFNA à Maître Sébastien BOUSSAT, notaire au sein de l'office SCP BOUSSAT-BOUJARD, situé 118 avenue de la République, 33450 SAINT-LOUBES et Mme Madame Thi Thanh Ha PHAN, propriétaire vendeuse, domicilié 14 rue des Jardins, 33290 BLANQUEFORT, en date du 12 juin 2024,

Vu la réponse de Maître Sébastien BOUSSAT, notaire au sein de l'office SCP BOUSSAT-BOUJARD à la demande de pièces complémentaires, réceptionnée le 13 juin 2024 par courriel par l'EPFNA,

Vu la visite du bien réalisée le 19 juin 2024 en présence de Mesdames Isabelle BUBERCI et Amélie SIRET, chargées d'opérations foncières à l'EPFNA, Monsieur Sébastien Rey, conseiller en immobilier et Madame Amélie DINET-GARBAY, inspectrice des finances publiques au Pôle d'évaluation domaniale,

Après consultation de France Domaine,

Considérant les objectifs inscrits dans le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Libournais d'améliorer l'effort global et individuel de production de logement social ;

Considérant les objectifs du Plan Local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération du Libournais de répondre aux besoins en logements conventionnés de manière solidaire et équilibrée ;

Considérant les objectifs définis dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Izon, notamment son PADD, d'atteindre un objectif de 15% de part de logement sociaux dans le parc de logements à l'horizon 2025,

Considérant que la convention de veille stratégique n°33-24-027 entre la Commune d'Izon, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine a pour vocation de permettre la mobilisation de foncier pour la production de logements sociaux,

Considérant que le bien objet de la DIA fait partie du périmètre de veille de la convention de veille stratégique n°33-24-027 entre la Commune d'Izon, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Considérant que la Commune d'Izon a pour projet de faire réaliser sur le foncier objet de la DIA un programme de réaménagement d'un immeuble stratégique de centre-ville comprenant la production d'une part significative de logements locatifs sociaux,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé en zone urbaine, et ainsi soumis au droit de préemption,

Considérant qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine exerce son droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin de permettre la réalisation d'un programme de logements comprenant une part significative de logements locatifs sociaux,

Considérant qu'en conséquence, et pour ces motifs, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine estime nécessaire d'acquérir les biens en objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner à savoir, en la commune d'Izon la parcelle cadastrée section AN n°01, située 2 rue du Sablonat, d'une superficie totale de 1 633 m², appartenant à Madame Thi Thanh Ha PHAN,

La présente décision sera notifiée sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis contre décharge à :

- Madame Thi Thanh Ha PHAN, propriétaire vendeuse, 14 rue des Jardins, 33290 BLANQUEFORT
- Maître Sébastien BOUSSAT, notaire au sein de l'office SCP BOUSSAT-BOJJARD, situé 118 avenue de la République, 33450 SAINT-LOUBES
- SARL CECR Maçonnerie Neuf et Rénovation, représentée par Monsieur Christophe RODRIGES, acquéreur évincé, 28 B chemin de Cornier, 33270 FLOIRAC

Article 2 : Prix

Le droit de préemption urbain est exercé pour le bien cadastré section AN n°01, situé 2 rue du Sablonat à Izon (33450), en révision de prix par rapport à celui indiqué dans la DIA, soit 212 000 € HT (DEUX CENT DOUZE MILLE EUROS HORS TAXES) dont 10 000 € TTC de commission à la charge du vendeur s'il s'avère qu'elle est due.

Article 3 : Objet

Le droit de préemption est exercé sur le bien objet de la DIA afin de permettre la réalisation d'un programme de logements comprenant la production d'une part significative de logements locatifs sociaux,

Article 4 : Informations

En cas de préemption en révision de prix, conformément à l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- Soit qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R213-12 du code

de l'urbanisme et il sera ensuite dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord ;

- Soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L213-4 du code de l'urbanisme, l'EPF PC se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- Soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 5 :


La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et/ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux – 9 rue de Tastet 33000 Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

A Poitiers, le 12-07-2024

Le Directeur Général

Sylvain BRILLET

Sylvain BRILLET

✓ Certified by  yousign

Le Directeur Général,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que directeur général de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) à compter du 2 mai 2019 ;

Vu l'article R321-10 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *Le directeur général, dans les limites des compétences qui lui ont été déléguées, peut, par délégation du conseil d'administration, être chargé d'exercer au nom de l'établissement public foncier de l'Etat, [...] les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et le droit de priorité dont l'établissement est délégataire* », et confirmé par l'article 10 et 12 du décret du 30 juin 2008, modifié, susvisé ;

Vu la délibération n°CA-2017-62 en date du 26 octobre 2017 approuvant le règlement intérieur institutionnel de l'EPF publié au recueil n°R-75-2017-63 des actes administratifs de la préfecture de Région Nouvelle-Aquitaine dont l'article 3.2 dispose : « Le Conseil d'Administration délègue au Directeur Général l'exercice des droits de préemption et de priorité dont l'établissement est délégataire, comme prévu par l'article R321-10 du code de l'urbanisme » ;

Vu la délibération n° CA-2022-008 en date du 10 mars 2022 confirmant la délégation susvisée, et déléguant au Directeur Général, l'exercice du droit de préemption ou de priorité au nom de l'établissement lorsque celui-ci est titulaire ou délégataire, et l'accomplissement de toutes formalités en ce sens,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Izon en date du 20 février 1991 instituant le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Izon, et son extension par une délibération du 9 novembre 1998 et du 17 novembre 2005,

Vu la situation de la parcelle cadastrée section AN n° 01, située 2 rue du Sablonat à Izon en zone UC selon le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Izon,

Vu la décision du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 31 janvier 2017 déléguant le droit de préemption urbain à la Commune d'Izon,

Vu la décision de M. le Maire de la Commune d'Izon n°2024-03 en date du 05 juin 2024 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine sur la parcelle AN n°01,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner, reçue en mairie le 15 avril 2024, adressée par Maître Sébastien BOUSSAT, notaire au sein de l'office SCP BOUSSAT-BOUJARD, situé 118 avenue de la République, 33450 SAINT-LOUBES, portant sur le bien cadastré section AN n°01, situé 2 rue du Sablonat à Izon (33450), moyennant un prix de 240 000 € HT (DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES) dont 10 000 € TTC de commission à la charge du vendeur,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner à savoir, en la commune d'Izon, la parcelle cadastrée section AN n°01, située 2 rue du Sablonat, d'une superficie totale de 1 633 m², appartenant à Madame Thi Thanh Ha PHAN,

Article 2 : Prix


Le droit de préemption urbain est exercé pour le bien cadastré section AN n°01, situé 2 rue du Sablonat à Izon (33450), en révision de prix par rapport à celui indiqué dans la DIA, soit 212 000 € HT (DEUX CENT DOUZE MILLE EUROS HORS TAXES) dont 10 000 € TTC de commission à la charge du vendeur s'il s'avère qu'elle est due.

Poitiers le

Le Directeur Général
Sylvain BRILLET

Sylvain BRILLET

Affiché le 12-07-2024 - Retiré le

✓ Certified by  young

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et/ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Bordeaux 9 rue de Tastet 33000 Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr

Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413