



Poitiers, le 26 juillet 2022

Monsieur Jean-François FOUNTAINE
Président de la Communauté d'Agglomération de
la Rochelle
6 Rue Saint-Michel
17000 LA ROCHELLE

N/réf. : 2022/GG/MDSN/2209

Affaire suivie par : Manon DE SAN NICOLAS

☎ 05 49 62 67 52 - ✉ manon.de-san-nicolas@epfna.fr 🌐 www.epfna.fr

Objet : Formalités de publicité suite à une acquisition par préemption

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (art. R321-12), vous trouverez ci-joint une copie de la décision de préemption n° 2022/259 sur la parcelle section CT n° 24p située 29 rue Basse de Saint-Eloi à La Rochelle (17), à inscrire dans le registre de préemption de votre commune ainsi qu'un extrait de cette décision aux fins d'affichage pour une durée de deux mois.

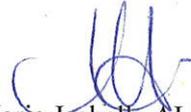
Afin de se constituer des preuves susceptibles d'être produites devant toute juridiction civile ou administrative compétente en matière de contentieux, je vous serais reconnaissant de bien vouloir :

- procéder à l'affichage de cet extrait en l'hôtel de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle pour information,
- faire procéder à l'affichage de cet extrait en l'hôtel de la Ville de la Rochelle pour purge du délai de recours du droit des tiers.

A l'issue de ce délai de deux mois, je vous remercie de nous adresser, pour chacun de ces deux affichages, des certificats distincts et respectivement établis par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et la Ville de la Rochelle.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

La Directrice Générale Adjointe


Marie-Isabelle ALLOUCH

PJ :
- Copie de la décision de préemption n° 2022/259
- Copie de l'extrait de décision à des fins d'affichage

Extrait

Le Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret N°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, modifié par le décret N°2014-1730 du 29 décembre 2014, 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 Ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les collectivités territoriales du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'EPFNA à compter du 2 mai 2019 ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 09 juillet 2015 délégrant le droit de préemption urbain à l'EPFNA sur le périmètre d'intervention mentionné dans la convention opérationnelle pour la durée de la convention n° CCA 17-15-020 et de ses éventuels futurs avenants ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 17 octobre 2017 délégrant le droit de préemption urbain à l'EPFNA sur les îlots ajoutés dans le périmètre d'intervention mentionné dans la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 21 juillet 2022 délégrant le droit de préemption urbain à l'EPFNA sur le périmètre d'intervention mentionné dans la convention opérationnelle de réalisation n° 17-22-071 ;

Vu la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signée le 07 juillet 2015 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signé le 28 août 2017 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signé le 25 septembre 2019 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signé le 21 janvier 2020 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu l'avenant n°4 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signé le 21 décembre 2020 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu l'avenant n°5 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signé le 22 décembre 2021 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la convention cadre thématique n° 17-21-019 d'appui à la stratégie foncière en matière de recyclage foncier signée le 19 avril 2022 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et de l'EPFNA ;

Vu la convention opérationnelle n° 17-22-071 d'action foncière sur le secteur du Boulevard Sautel à La Rochelle (17) pour l'îlot ROBINET signée le 21 juillet 2022 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu l'article 3 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 dans sa dernière version modifiée par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 autorisant l'EPFNA 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 R.321-10 du code de l'urbanisme et l'article 10 du décret du 30 juin 2008,

Vu la délibération n° CA-2017-62 en date du 26 octobre 2017 approuvant le règlement intérieur institutionnel de l'EPFNA 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 du 10 Mars 2022 relative aux délégations accordées au Directeur Général par le Conseil d'Administration ;

Vu la décision du Directeur Général de l'EPFNA n° 2022/199/RH-83 portant délégation de signature à Marie-Isabelle ALLOUCH, Directrice Générale Adjointe en charge du pôle foncier, notamment l'Article 4, lui délégrant l'exercice des droits de préemption et priorité dont l'Établissement est délégataire, comme prévu par l'article R.321-10 du Code de l'urbanisme,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°17300-22-0385 reçue en mairie de La Rochelle le 15 avril 2022, adressée par Maître Franck BARDON notaire dont l'office est situé 1 boulevard de Cordouan – C.S. 40038 – 17204 ROYAN, portant sur le bien cadastré CT n° 24p d'une contenance déclarée de 00ha 09a 10ca, sis 29 rue Basse de Saint-Eloi, La Rochelle (17000), pour un montant de 600 000 € HT (SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES) auquel s'ajoutent 35 000 € TTC (TRENTE CINQ MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) de commission à la charge de l'acquéreur s'il s'avère qu'ils sont dûs ;

Vu la demande de pièces complémentaires, signifiée par voie d'huissier par l'EPFNA aux adresses mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit à l'étude notariale de Maître Franck BARDON, notaire, le 15 juin 2022, dont l'office notarial est situé 1 boulevard de Cordouan – C.S. 40038 à ROYAN (17204) et à Monsieur LIGONNIERE Didier, propriétaire, le 15 juin 2022, demeurant 29 rue Basse de Saint-Eloi à LA ROCHELLE (17000) ;

Vu les pièces complémentaires adressées par voie postale par l'étude notariale de Maître BARDON, notaire à Royan, à l'EPFNA et reçues le 29 juin 2022 par l'EPFNA ;

Après consultation du Service des Domaines le 09 mai 2022 ;

Considérant qu'il est nécessaire que l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine exerce son droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin de réaliser un projet d'habitat dans un objectif de mixité sociale,

DECIDE

Article 1 : Prix

Le droit de préemption urbain est exercé pour la parcelle cadastrée section CT n° 24p de la déclaration d'intention d'aliéner, sise 29 rue Basse de Saint-Eloi, à La Rochelle (17000) au prix de 600 000 € HT (SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES) auquel s'ajoutent 30 000 € TTC (TRENTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) de commission à la charge de l'acquéreur s'il s'avère qu'ils sont dûs.

A Poitiers, le 26 juillet 2022

Affiché le **26 JUIL. 2022** - Retiré le

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 Poitiers 15 rue de Blossac -BP 541 - 86020 Poitiers cedex dans le délai de deux mois à compter de sa notification

L'intégralité des décisions de préemption sont consultables à l'établissement public foncier.

La Directrice Générale Adjointe



Marie-Isabelle ALLOUCH

Décision n°2022-259

PR-35

Le Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), modifié par le décret n° 2014-1730 du 29 décembre 2014, dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant en EPFNA ;

Vu l'arrêté du Ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les collectivités territoriales du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'EPFNA à compter du 2 mai 2019 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle couvrant la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Communauté de Communes d'Aunis sud et la Communauté de Communes d'Aunis Atlantique dont fait partie la Commune de La Rochelle, approuvé par une délibération du Conseil Communautaire de La Rochelle en date du 28 avril 2011, dont les principales orientations sont :

- Un principe d'équilibre social de l'habitat et la construction de logements aidés par la création de logements sociaux en prévoyant que 35% des logements nouveaux à réaliser de 2010 à 2020 seront des logements sociaux correspondant à la production annuelle moyenne de 420 logements,
- Un principe de priorité au réinvestissement urbain en prévoyant qu'au moins 50 % des développements urbains s'agissant des fonctions habitat et équipements de proximité, correspondant aux quelques 9 000 à 12 000 logements à édifier, sont localisés dans les espaces urbains existants,
- Un principe de maîtrise des extensions urbaines à vocation résidentielle en prévoyant notamment que les extensions urbaines potentielles soient localisées en continuité des bourgs et villages existants à proximité des services urbains,
- Un principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de développement suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives et culturelles et d'équipements publics, et en tenant compte de l'équilibre entre emploi, habitat et des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté pour la période 2016-2021 par une délibération du Conseil Communautaire de l'agglomération de La Rochelle en date du 26 janvier 2017 dont les principales orientations sont :

- assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue, de l'ordre de 1936 logements par an, au-delà des objectifs définis dans les SCOT,
- diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages,
- mobiliser le parc existant comme un levier de la réponse aux besoins en logements et de l'attractivité du territoire,
- mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits (jeunes, seniors, ménages en insertion),
- intégrer le développement durable comme un axe transversal de la politique locale de l'habitat.

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle dont fait partie la commune de La Rochelle adopté par le Conseil Communautaire par délibération en date du 19 décembre 2019 les principales orientations en matière d'habitat du projet d'aménagement et de développement durable sont les suivantes :

- Une politique de l'habitat ambitieuse et solidaire,
- L'organisation de la répartition sociale de la production de logements,
- L'organisation de la répartition spatiale de la production de logements,
- Améliorer l'habitat,

- Répondre aux besoins temporaires et spécifiques ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle dont fait partie la commune de La Rochelle adopté par le Conseil Communautaire par délibération en date du 04 mars 2021 afin de corriger les erreurs matérielles détectées et d'améliorer la rédaction de certaines règles dans le règlement écrit ;

Vu les dispositions de l'article L 211-2 du Code de l'Urbanisme qui permet à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, d'être compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain, pour instituer le droit de préemption urbain sur toutes les zones U et AU des documents d'urbanisme des Communes de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, non couvertes par une zone d'aménagement différé (ZAD) ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 22 septembre 2016 portant transfert des compétences à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour la création et la réalisation d'opérations d'aménagement urbain à vocation, à titre principal, d'habitat, qui s'inscrivent spatialement sur une seule commune mais en raison de leur localisation géographique stratégique pour le développement l'aménagement, la cohésion social ou la gestion urbaine, concerne par ses implications partie ou totalité de la Communauté et présentent un enjeu de développement urbain induisant la création pour les communes de plus de 3 500 habitants d'au moins cent logements ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 09 juillet 2015 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFNA sur le périmètre d'intervention mentionné dans la convention opérationnelle pour la durée de la convention n° CCA 17-15-020 et de ses éventuels futurs avenants ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 17 octobre 2017 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFNA sur les ilots ajoutés dans le périmètre d'intervention mentionné dans la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 21 juillet 2022 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFNA sur le périmètre d'intervention mentionné dans la convention opérationnelle de réalisation n° 17-22-071 ;

Vu l'article 3 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 autorisant l'EPFNA 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 R.321-10 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'EPFNA 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 du 10 Mars 2022 relative aux délégations accordées au Directeur Général de l'EPFNA par le Conseil d'Administration de l'EPFNA ;

Vu la décision du Directeur Général de l'EPFNA n° 2022/199/RH-83 portant délégation de signature à Marie-Isabelle ALLOUCH, Directrice Générale Adjointe en charge du pôle foncier, notamment l'Article 4, lui déléguant l'exercice des droits de préemption et priorité dont l'Etablissement est délégataire, comme prévu par l'article R.321-10 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du 25 juin 2015 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvant la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 29 juin 2015 du Conseil Municipal de la Commune de La Rochelle approuvant la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA du 16 juin 2015 approuvant la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signée le 07 juillet 2015 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 19 juin 2017 du Conseil Municipal de la Commune de La Rochelle approuvant l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 29 juin 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvant l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération n° B 2017-28 en date du 30 mai 2017 du Bureau de l'EPFNA approuvant l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signé le 28 août 2017 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 20 décembre 2018 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvant l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 20 mai 2019 du Conseil Municipal de la Commune de La Rochelle approuvant l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération n° B 2018-228 en date du 28 novembre 2018 du Bureau de l'EPFNA approuvant l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signé le 25 septembre 2019 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 16 décembre 2019 du Conseil Municipal de la Commune de La Rochelle approuvant l'avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 19 décembre 2019 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvant l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération n° B 2019-169 en date du 26 novembre 2019 du Bureau de l'EPFNA approuvant l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu l'avenant n°3 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signé le 21 janvier 2020 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 14 décembre 2020 du Conseil Municipal de la Commune de La Rochelle approuvant l'avenant n° 4 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 17 décembre 2020 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvant l'avenant n°4 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération n° B 2019-101 en date du 24 novembre 2020 du Bureau de l'EPFNA approuvant l'avenant n°4 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu l'avenant n°4 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signé le 21 décembre 2020 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 13 décembre 2021 du Conseil Municipal de la Commune de La Rochelle approuvant l'avenant n° 5 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 16 décembre 2021 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvant l'avenant n°5 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération n° B 2021-158 en date du 25 novembre 2021 du Bureau de l'EPFNA approuvant l'avenant n°5 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu l'avenant n°5 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signé le 22 décembre 2021 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 16 décembre 2021 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvant la convention cadre thématique n° 17-21-019 d'appui à la stratégie foncière en matière de recyclage foncier entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et de l'EPFNA ;

Vu la délibération n°B-2021-138 en date du 25 novembre 2021 du Bureau de l'EPFNA approuvant la convention cadre thématique n° 17-21-019 d'appui à la stratégie foncière en matière de recyclage foncier entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et de l'EPFNA ;

Vu la convention cadre thématique n° 17-21-019 d'appui à la stratégie foncière en matière de recyclage foncier signée le 19 avril 2022 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et de l'EPFNA ;

Vu la délibération du 07 juillet 2022 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvant la convention opérationnelle de réalisation n° 17-22-071 d'action foncière sur le secteur du Boulevard Sautel à La Rochelle (17) pour l'ilot ROBINET entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération du 27 juin 2022 du Conseil Municipal de la Commune de La Rochelle approuvant la convention opérationnelle de réalisation n° 17-22-071 d'action foncière sur le secteur du Boulevard Sautel à La Rochelle (17) pour l'ilot ROBINET entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la délibération n°B-2022-075 en date du 28 juin 2022 du Bureau de l'EPFNA approuvant la convention opérationnelle de réalisation n° 17-22-071 d'action foncière sur le secteur du Boulevard Sautel à La Rochelle (17) pour l'ilot ROBINET entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la convention opérationnelle n° 17-22-071 d'action foncière sur le secteur du Boulevard Sautel à La Rochelle (17) pour l'ilot ROBINET signée le 21 juillet 2022 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°17300-22-0385 reçue en mairie de La Rochelle le 15 avril 2022, adressée par Maître Franck BARDON notaire dont l'office est situé 1 boulevard de Cordouan – C.S. 40038 – 17204 ROYAN, portant sur le bien cadastré CT n° 24p d'une contenance déclarée de 00ha 09a 10ca, sis 29 rue Basse de Saint-Eloi, La Rochelle (17000), pour un montant de 600 000 € HT (SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES) auquel s'ajoutent 35 000 € TTC (TRENTE CINQ MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) de commission à la charge de l'acquéreur s'il s'avère qu'ils sont dûs ;

Vu la situation de la parcelle CT n°24p située dans la Commune de La Rochelle en zone UU5+ du PLUi ;

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 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 sociale, 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, signifiée par voie d'huissier par l'EPFNA aux adresses mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit :

- à l'étude notariale de Maître Franck BARDON, notaire, le 15 juin 2022, dont l'office notarial est situé 1 boulevard de Cordouan – C.S. 40038 à ROYAN (17204),
- à Monsieur LIGONNIERE Didier, propriétaire, le 15 juin 2022, demeurant 29 rue Basse de Saint-Eloi à LA ROCHELLE (17000) ;

Vu les pièces complémentaires adressées par voie postale par l'étude notariale de Maître BARDON, notaire à Royan, à l'EPFNA et reçues le 29 juin 2022 par l'EPFNA ;

Après consultation du Service des Domaines le 09 mai 2022 ;

Considérant les objectifs inscrits dans le SCoT de la communauté d'agglomération de La Rochelle qui visent notamment à prioriser la mixité sociale et le développement du logement social pour un équilibre social de l'habitat, ainsi que le réinvestissement urbain ;

Considérant les objectifs du PLH et du PLUi de la Communauté d'agglomération de La Rochelle tendant à favoriser la mixité sociale et des fonctions pour couvrir les besoins en logement des différents profils de population tout en menant une politique « durable » de l'habitat d'un point de vue environnemental, économique et social ;

Considérant la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements, pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle, signée le 7 juillet 2015 et modifiée par 5 avenants, dont le dernier en date du 22 décembre 2021, entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA ;

Considérant la convention cadre thématique n° 17-21-019 d'appui à la stratégie foncière en matière de recyclage foncier signée le 19 avril 2022 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et de l'EPFNA, en vue de limiter l'étalement urbain par le développement d'opérations de renouvellement et réhabilitation urbains à l'échelle du territoire communautaire ;

Considérant la convention opérationnelle n° 17-22-071 d'action foncière sur le secteur du Boulevard Sautel à La Rochelle (17) pour l'ilot ROBINET signée le 21 juillet 2022 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et l'EPFNA, en vue de développer une offre variée de logements notamment sociaux et abordables dans un territoire tendu, et plus généralement requalifier un tissu urbain dégradé et en perte d'affectation ;

Considérant que les conventions susvisées ont pour objet de confier à l'EPFNA des missions relatives notamment à l'acquisition et la gestion de fonciers bâtis ou non nécessaires à la réalisation de projets urbains ou immobiliers pour le compte de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé au sein du périmètre d'intervention de l'EPFNA sur laquelle l'EPFNA peut exercer le droit de préemption qui lui a été délégué ;

Considérant qu'au regard des développements qui précèdent, dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet urbain et dans le cadre d'une politique locale active en matière de développement l'habitat, l'acquisition de la parcelle objet de la Déclaration d'intention d'aliéner est nécessaire pour la mise en œuvre des projets et actions visés aux présentes ;

Considérant qu'il est nécessaire que l'EPFNA exerce son droit de préemption sur le bien objet de la Déclaration d'intention d'aliéner afin de réaliser un projet d'habitat dans un objectif de mixité sociale. Le projet d'aménagement à l'échelle de l'ilot comprend une emprise foncière de 3 521 m². Il pourrait permettre la réalisation d'environ 2 300 m² de surface plancher dont environ un tiers de logements collectifs et deux tiers de logements individuels groupés comprenant des logements locatifs sociaux (LLS), des logements en accession sociale et des logements libres ;

Considérant qu'au regard des développements qui précèdent et de la jurisprudence actuelle appréciant le caractère réel d'un projet en application des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, il est indéniable que l'EPFNA justifie de la réalité d'un projet d'action répondant aux conditions mentionnées par les articles précités ;

Considérant qu'en conséquence, l'EPFNA doit acquérir le bien objet de la Déclaration d'intention d'aliéner en exerçant le droit de préemption urbain ;

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la Commune de La Rochelle (17000), la parcelle cadastrale référencée section CT n° 24p, 29 rue Basse de Saint-Eloi, d'une contenance déclarée de 00ha 09a 10ca appartenant au propriétaire ci-après rappelé selon les informations déclarées à la DIA susvisée : Monsieur LIGONNIERE Didier, propriétaire, demeurant 29 rue Basse de St Eloi, 17000 LA ROCHELLE, selon la déclaration d'intention d'aliéner.

La présente décision sera signifiée par voie d'huissier à :

- à l'étude notariale de Maître Franck BARDON, notaire, dont l'office notarial est situé 1 boulevard de Cordouan – C.S. 40038 à ROYAN (17204),
- à Monsieur LIGONNIERE Didier, propriétaire, demeurant 29 rue Basse de Saint-Eloi à LA ROCHELLE (17000),
- à la société KEIKAKU, acquéreur évincé, siégeant 32 avenue Joliot-Curie à PERIGNY (17180).

Article 2 : Prix

Le droit de préemption urbain est exercé pour la parcelle cadastrée section CT n° 24p de la déclaration d'intention d'aliéner, sise 29 rue Basse de Saint-Eloi, à La Rochelle (17000) **au prix de 600 000 € HT (SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES) auquel s'ajoutent 30 000 € TTC (TRENTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES)** de commission à la charge de l'acquéreur s'il s'avère qu'ils sont dûs.

Article 3 : Objet

Cette préemption permettra de réaliser la maîtrise foncière sur sous-secteur « Ilot Robinet » comprenant la parcelle cadastrée section CT n° 24p d'une superficie de 910 m². Ce projet vise à développer l'offre de logements locatifs dans un objectif de mixité sociale en lien avec les objectifs du PLH et du PLUi.

La parcelle objet de la préemption est située au cœur d'un tissu urbain. La réalisation d'une opération de logement permettra de redensifier et réhabiliter le secteur du Boulevard Sautel. L'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet permettrait à terme la réalisation d'une opération d'environ 30 logements comprenant notamment des logements sociaux.

La présente décision est prise en application du b) de l'article R213-8 du code de l'urbanisme, soit aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner. La vente est donc parfaite au sens de l'article 1583 du Code Civil et le vendeur ne peut pas renoncer à l'aliénation. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Informations

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 Poitiers 15 rue de Blossac BP 541 86020 Poitiers cedex dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Poitiers, le 26 juillet 2022

La Directrice Générale Adjointe


Marie-Isabelle ALLOUCH

