



Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DECISION DE PREEMPTION

A LA ROCHELLE, LE 4 juillet 2022

Objet : Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour le bien cadastré section CV numéro 60 sis 2, rue des Mimosas à LA ROCHELLE (17000)

Le Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L 210-1 à L 213-4-1, et R 213-7 à R 213-12 ;

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification.

Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès de l'Office public de l'Habitat de La Rochelle dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux ».

Vu l'article L 211-2 du Code de l'urbanisme permettant la délégation du droit de préemption à l'un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L 411-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat, 1^{ère} et 6^{ème} sous-sections réunies, du 7 mars 2008, n°288371 conditionnant la possibilité d'exercer le droit de préemption à la justification de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme ainsi qu'à la détermination de la nature du projet dans la décision de préemption ;

Vu la décision SFPU-2022-N°07 du 19 mai 2022 de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Office public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle pour lui permettre d'acquérir la parcelle CV 60 sis 2 rue des Mimosas à La Rochelle. Un extrait cadastral est joint à la présente délibération ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) numéro 17300-22-0387 déposée par Maître SIONNEAU, notaire, relative à la vente du terrain bâti appartenant à Madame DAVIET Maud et Monsieur DAVIET Marc, situé 2 rue des Mimosas à La Rochelle, cadastré section CV 60. Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 385.000 € majoré de la commission d'agence de 15.000 € TTC ;

Vu la délibération 017-271700023-20220525-BU22052501_1-DE en date du 25 mai 2022 autorisant notre Directeur Général à exercer le droit de préemption délégué ;

Vu la délibération 017-271700023-20220622-BU22062210_10-DE en date du 22 juin 2022 autorisant notre Directeur Général à exercer le droit de préemption délégué au prix de 274 500 euros ;

Vu l'avis des domaines du 03 juin 2022 2022-17300-37024 ;

CONSIDERANT :

Considérant que cette parcelle se trouve dans une zone sur laquelle la Ville de La Rochelle a décidé, dès 2013, de la mise en place d'une concertation pour nourrir une réflexion partagée.

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification.

Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès de l'Office public de l'Habitat de La Rochelle dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux ».

Considérant que courant 2018, l'Agglomération de La Rochelle, en lien étroit avec la Ville de La Rochelle et accompagnée d'une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire, a décidé de poursuivre cette démarche en organisant des temps de partage, d'échanges et de contributions avec la population.

Considérant que parmi les principaux éléments recueillis lors d'une concertation des habitants, il est à noter une interrogation des contributeurs quant à la capacité de La Rochelle à loger de nouveaux habitants à prix abordables.

Considérant que la Communauté d'Agglomération de La Rochelle entend, à ce titre, créer sur ces fonciers de nouveaux liens dans l'intérêt général et cadrer le développement de futures constructions.

Considérant que sur la base de cette réflexion globale, des orientations d'aménagement et des pistes de programmation ont pu être esquissés et prévoient notamment la construction de plusieurs centaines de logements comprenant des logements sociaux et en accession abordable.

Considérant que l'Office public de l'Habitat (OPH) œuvre quotidiennement pour satisfaire l'intérêt général conformément aux dispositions de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme. L'acquisition de cette parcelle permettra à notre organisme de poursuivre son dessein et répondre à une réelle problématique territoriale de logements sociaux (plus de 10 000 postulants par an).

Considérant que l'Office a en effet pour projet, pour répondre aux exigences du Plan Local de l'Habitat (PLH) conformément à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, de proposer des logements en locatif social ou en accession sociale, afin de permettre au plus grand nombre de ménages modestes d'accéder à la propriété. Il est également envisagé de proposer temporairement le bien immobilier à une association d'insertion.

Considérant que l'étude de faisabilité du projet démontre la possibilité, pour répondre à ces attendus, de construire plus de soixante-dix logements (PLAI, PLUS, PLS, accession abordable).

Considérant qu'il est prévu la réalisation de commerces, qui répondra à la volonté d'un renforcement de la vocation économique du boulevard manifesté par les habitants.

Considérant que ce projet s'inscrira également dans une dynamique plus globale, en partenariat avec d'autres acteurs du territoire aux fins de créer un ensemble immobilier cohérent sur cette zone et d'améliorer la densification du projet dans le cadre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) prévu dans la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Considérant qu'il est tenu compte, dans le projet de construction, de l'intention de projet retenu par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle du retrait d'une bande de 5 mètres qui sera restitué à l'espace public pour végétaliser les pieds d'immeuble.

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés.

DECIDE :

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification.

Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès de l'Office public de l'Habitat de La Rochelle dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux ».

Article 1 :

D'acquérir le bien sis 2 rue des Mimosas 17000 LA ROCHELLE, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner au prix de DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS (274.500 €) hors commission d'un montant de QUINZE MILLE EUROS (15.000 €) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

Article 2 :

Le vendeur est informé que, conformément à l'article R 213-10 du Code de l'urbanisme, il dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'offre d'acquérir pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) Son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle devra être régularisée conformément aux dispositions de l'article R 213-12 du Code de l'urbanisme ; ou
- b) Son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix conformément à l'article R 213-8 et R 213-11 du même Code ; ou
- c) Son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans un délai de deux mois, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée sous pli recommandé avec accusé de réception et par voie d'huissier :

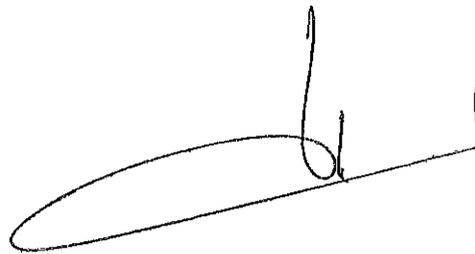
- Aux vendeurs, Monsieur DAVIET Marc 33 rue des Ormes 17290 AIGREFEUILLE D'AUNIS et Madame DAVIET Maud 3 rue de la Verdière 44470 MAUVES SUR LOIRE ;
- A Maître Marc-Henri SIONNEAU, 10 avenue des Marronniers BP22 17290 AIGREFEUILLE D'AUNIS ;
- A l'acquéreur évincé, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification.

Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès de l'Office public de l'Habitat de La Rochelle dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux ».

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de La Rochelle ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération.

Le Directeur Général



Frédéric LECLERC

PIECES ANNEXEES :

- Avis des domaines du 03 juin 2022 2022-17300-37024
- Extrait du plan cadastral de la parcelle section CV 60 sis 2 rue des Mimosas 17000 LA ROCHELLE
- Déclaration d'Intention d'Aliéner n° 17300-22-0387 du 12 avril 2022
- Etude de faisabilité

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification.

Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès de l'Office public de l'Habitat de La Rochelle dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux ».

