

Décision de la directrice de l'EPFLi Foncier Cœur de France

N°2024-39

Portant exercice du droit de préemption urbain

- VU** les articles L210-1, L300-1, L324-1, L211-2, L213-2, L213-3, R211-1 et suivants, R213-1, R213-4 et suivants, R. 213-14 et R. 213-15 du code de l'urbanisme ;
- VU** les statuts de l'EPFLi Foncier Cœur de France ;
- VU** le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France et notamment son article II-4.2 ;
- VU** la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLi Foncier Cœur de France n° 4a en date du 24/11/2016 portant nomination de la directrice ;
- VU** la délibération du Conseil d'administration n°16 en date du 29 mars 2024 déléguant notamment à la directrice l'exercice des droits de préemption dont l'EPFLi pourrait être titulaire ou délégataire ;
- VU** la délibération n°2023/02/1, du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Quatre Vallées en date du 2 février 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- VU** le Site Patrimonial Remarquable « Le Bourg » de la commune de FERRIERE-EN-GATINAIS ;
- VU** la convention « Petites villes de demain » signée le 06 avril 2021,
- VU** la labélisation « Petite Cité de caractère » de la commune de FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS, depuis 2018 ;
- VU** la délibération n°2023/03/40, du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Quatre Vallées en date du 22 mars 2023 instituant le droit de préemption urbain (DPU) à la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et déléguant l'exercice du DPU aux communes, et son plan en annexe ;
- VU** les courriers de notification de la délibération n°2023/03/40 en date du 22 mars 2023 à destination de la Chambre Interdépartementale des Notaires, du Conseil Supérieur du Notariat, de la Direction Départementale des Finances Publiques, du Tribunal Judiciaire d'Orléans et à l'Ordre des avocats du Barreau d'Orléans ;
- VU** l'affichage de la délibération n°2023/03/40 en date du 22 mars 2023 réalisé dans la commune de FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS et le certificat d'affichage l'attestant ;
- VU** la parution de la délibération n°2023/03/40 en date du 22 mars 2023 dans les annonces légales des journaux L'Éclairer du Gâtinais et La République du Centre ;
- VU** la délibération du Conseil municipal de FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS en date du 10/07/2024 sollicitant l'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France et approuvant les modalités du portage foncier envisagé ;
- VU** l'avis favorable sur l'opération de la Communauté de Communes des Quatre Vallées par délibération de son Conseil en date du 11/07/2024 ;
- VU** la déclaration d'intention d'aliéner portant sur l'adjudication des biens immobiliers situés 1 Place du Martroi à FERRIERE-EN-GATINAIS, cadastrés section O n°631 d'une contenance de 130 m² et enregistrée en Mairie de FERRIERE-EN-GATINAIS le 7 juin 2024 sous le n° 045.145.24.00020 ;
- VU** le cahier des conditions de vente et le procès-verbal de description du bien dressé par huissier ;

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de FERRIERE-EN-GATINAIS en date du 25 mai 2020, portant délégations au Maire de la commune, et notamment la possibilité de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans la limite de 500 000 € ;
VU l'arrêté du Maire de FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS en date du 18/07/2024 délégrant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFLI Foncier Cœur de France à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;
VU le jugement d'adjudication du 4 juillet 2024 du Tribunal Judiciaire de Montargis déclarant l'identité de l'adjudicataire et moyennant le prix principal de 56 000 €, outre les frais et charges ;
VU l'accord du Bureau de l'EPFLI Foncier Cœur de France en date du 23 juillet 2024 ;

CONSIDERANT l'intérêt de constituer une réserve foncière ayant pour objet de créer un local commercial ou professionnel et un logement, action d'aménagement répondant aux dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme. [L300-1 C Urba] *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;*

CONSIDERANT que la commune de Ferrières-en-Gâtinais a signé une convention « Petites villes de demain » le 06 avril 2021, permettant d'apporter un soutien en ingénierie et financier aux projets communaux dont l'objectif est de rendre le territoire encore plus attractif et vivant ;

CONSIDERANT que la commune de FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS est labélisée « Petites Cités de Caractère » depuis le 2018, l'engageant à sauvegarder, restaurer, entretenir et mettre en valeur son patrimoine en vue de redynamiser économiquement l'ancienne cité et de développer un tourisme culturel et patrimonial tout au long de l'année. La valorisation du patrimoine de Ferrières-En-Gâtinais apportera au fil de son développement une nouvelle dimension socioculturelle mais aussi économique, touristique et stratégique sur le territoire. Reconnaître l'importance du patrimoine dans la constitution d'une identité territoriale est primordial : son urbanité et ses monuments historiques permettant à un territoire de se distinguer et d'exprimer l'identité culturelle des habitants de Ferrières-en-Gâtinais. Dans un contexte de revalorisation territoriale, le patrimoine est devenu un enjeu majeur de la visibilité et de l'attractivité touristique du territoire, qui entraînent avec elles des solutions de développement durable.

CONSIDERANT que l'une des priorités majeures de la commune de FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS annoncé dans le dossier de la commission de contrôle du Label « Petites Cités de Caractère » 2023, consiste à redynamiser le centre-ville de la cité médiévale et parmi ses projets, elle privilégie entre autres, le commerce de proximité et le service à la population avec notamment la reprise de bâtiments commerciaux en centre-ville, en restaurant les pas de portes et les appartements attenants pour favoriser l'installation de nouveaux commerces, artisans et de professionnels paramédicaux.

CONSIDERANT que le Schéma de Cohérente Territorial du PETR Gâtinais montargois réparti 3 sites de centralités à pérenniser et à développer dont le centre-ville de Ferrières-en-Gâtinais ;

CONSIDERANT que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi prévoit d'une part, de renforcer l'économie existante dans le cadre de la mixité des fonctions au sein des tissus urbains par le développement possible des activités économiques non nuisibles à ce jour (bureau, artisanat, ...) et d'autre part, de renforcer et en mettre en avant les forces attractives et les particularités du territoire : nature, patrimoine, gastronomie locale, artisanat, etc. et cite la Petite Cité de Caractère de Ferrières-en-Gâtinais;

CONSIDERANT que l'acquisition envisagée (une maison en état d'abandon) en vue de créer un local commercial ou professionnel et un logement contribue aux objectifs d'attractivité de la commune de FERRIERE-EN-GATINAIS conformément à la convention « Petites villes de demain » signée le 06 avril 2021, à la labélisation « Petite Cité de caractère » et aux objectifs du SCOT et du PLUi ;

LA DIRECTRICE DE L'EPFLI FONCIER CŒUR DE FRANCE

DECIDE d'exercer le *droit de préemption urbain* dont l'EPFLI Foncier Cœur de France est délégataire, à l'occasion de l'aliénation des biens immobiliers situés à FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS (45), 1 Place du Martroi, cadastré section O n°631, suivant la DIA reçue en mairie de FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS le 07/06/2024, enregistrée sous le n°045.145.24.00020, au prix de la dernière enchère soit 56 000 €, outre les frais et charges taxés à la somme de 6259,63 €.

La présente décision sera notifiée au greffier ou au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique dans les conditions prévues aux articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration, en application de l'article R213-15 du Code de l'urbanisme.

Fait à Orléans

Sylvaine VEDERE
Directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France

Date de publication sur le site internet www.fonciercoeurdefrance.fr : 25/07/2024