

ARRÊTÉ n°AR10-2022

DÉCIDANT L'ACQUISITION D'UN BIEN PAR VOIE DE PRÉEMPTION

Le Président de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5211-9, aux termes duquel le Président peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer au nom de l'établissement les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants,

Vu les délibérations du conseil communautaire de l'île d'Oléron en date des 8 juillet 2021 et 24 novembre 2022 portant délégation de pouvoir du conseil communautaire au Président de la communauté à l'effet d'exercer au nom de l'établissement les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue par la mairie de Saint-Trojan-les-Bains le 22 juillet 2022, adressée par Maître Patrice Meuleman notaire à Caen, en vue de la cession d'un terrain sis lieu-dit « Les Cleunes », à Saint-Trojan-les-Bains cadastrée section B n°2705, 2706 et 2707 d'une superficie de 9 161m² appartenant à la SCI d'Oléron – 9 rue Thiers – 92100 Boulogne-Billancourt, au prix de 2 580 000,00€.

Vu l'avis de France Domaine en date du 3 août 2022, pour lesdites parcelles, soit 950 000,00€ assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

Vu les délibérations du conseil municipal de la commune de Saint-Trojan-les-Bains en date des 16 juin 2020 et 20 septembre 2022 décidant de déléguer au maire l'exercice du droit de préemption défini par le code de l'urbanisme,

Vu la décision du maire de la commune de Saint-Trojan-les-Bains en date du 16 novembre 2022 portant délégation à la communauté de communes de l'île d'Oléron du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section B 2705, B 2706, B 2707 lieudit LES CLEUNES, en suite de la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie le 22 juillet 2022,

Considérant la délibération du conseil communautaire de l'île d'Oléron en date du 18 décembre 2019 adoptant le programme local de l'habitat 2019-2024,

Considérant la volonté exprimée dans ce second programme local de l'habitat de chercher à la fois à répondre aux difficultés de logement rencontrées aujourd'hui par la population Oléronaise et à construire un modèle d'habitat sur le long terme qui soit durable pour la population comme pour le territoire.

Considérant que le programme local de l'habitat de la communauté de communes de l'île d'Oléron fait le constat d'une croissance démographique importante connue sur le territoire, liée à l'arrivée de populations nouvelles.

Considérant qu'il ressort de ce document que la communauté de communes de l'île d'Oléron poursuit une politique de l'habitat en faveur de l'accueil de populations permanentes, qu'elle a pour objectif de se constituer un vivier de logements locatifs à prix raisonnables permettant d'accueillir des populations permanentes sur son territoire en raison de la hausse de l'immobilier.

Considérant que l'achat de ce foncier vise pleinement à assurer le maintien sur son territoire d'une population permanente.

Qu'ainsi, la mise en œuvre du droit de préemption répond à un intérêt général suffisant.

Que dans ces circonstances, la communauté de communes d'île d'Oléron doit être regardée comme justifiant, à la date à laquelle le droit de préemption est exercé, de la réalité d'un projet qui vise à la réalisation d'une opération d'aménagement répondant à l'un des objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et qui répond à un intérêt général suffisant.

Considérant la délibération du conseil communautaire de l'île d'Oléron en date du 25 mars 2021 adoptant le programme d'actions « Oléron 2035 », visant notamment la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière et immobilière pour l'habitat, dans l'objectif d'attirer et maintenir les jeunes et les actifs sur le territoire,

Considérant la délibération de la communauté de communes de l'île d'Oléron en date du 3 juin 2021 de constitution d'une réserve foncière pour l'habitat, dans l'objectif d'augmenter l'offre de logement à l'année et à prix maîtrisés,

Considérant la réunion du 21 juin 2022 entre la mairie de Saint-Trojan-les-Bains et le service Habitat de la communauté de communes de l'île d'Oléron identifiant les parcelles B n°2705, 2706 et 2707, objets du présent arrêté, comme gisements fonciers permettant la réalisation des objectifs « Oléron 2035 » et de « constitution de réserve foncière pour l'habitat »,

Considérant que la Communauté de communes de l'île d'Oléron en faisant l'acquisition de ce terrain permettra :

- La construction de logements dédiés aux résidents à l'année, notamment actifs ne trouvant plus ou très difficilement de solutions pour se loger ;
- La construction de logements locatifs abordables et loyers intermédiaires et proposera la possibilité d'accéder à la propriété notamment en dissociant le foncier du bâti (via le bail réel et solidaire),

Considérant la déclaration d'intention d'aliéner au prix de 2 580 000€ et l'avis de France Domaine au prix de 950 000€ (assortie d'une marge d'appréciation),

ARRETE

Article 1 :

Il est décidé d'exercer le droit de préemption urbain sur les terrains sis lieu-dit « Les Cleunes », à Saint-Trojan-les-Bains cadastrée section B n°2705, 2706 et 2707 d'une superficie de 9 161m², au prix de 950 000€ soit 103,70 €/m².

Article 2 :

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 la communauté de commune est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme, et il sera 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 L.213-4 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes 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 renonciation d'aliéner.

Article 3 :

Le Président de la communauté de communes de l'île d'Oléron et le Directeur Général des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 4 :

Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime,
- Madame la Maire de Saint-Trojan-les-Bains,
- Maître Patrice Meuleman – notaire à Caen
- La SCI d'Oléron – Boulogne Billancourt.
- La société NEXITY PROGRAMMES LOIRE

Fait à Saint-Pierre d'Oléron,
Le 25 novembre 2022

Le Président,



ILE D'OLÉRON
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

Michel PARENT

AR Prefecture

017-241700624-20221125-AR10_2022-AR
Reçu le 25/11/2022

RECEVÉ
le 25/11/2022