

ARRÊTÉ n° 01-2023

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 public 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, L. 300-1

Vu les délibérations du conseil communautaire de l'île d'Oléron en date du 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 est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Bénédicte FAUCHEREAU, notaire à Saint-Pierre d'Oléron réceptionnée et enregistrée en mairie le 08 février 2023 sous le n°1714023X0022, concernant la vente de Monsieur Jean PAIN de parcelles cadastrées section AB36 située Le Bourg, AB964 située rue du souvenir et AB965 située rue des Chapelles à DOLUS D'OLÉRON (17550), d'une contenance de 1 418 m², au prix de 375 000€ ; étant précisé qu'une commission de 16 875€ est due par le vendeur ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 24 novembre 2022, pour lesdites parcelles, soit 283 000€ assortie d'une marge d'appréciation de 15%,

Vu les délibérations du conseil municipal de Dolus d'Oléron du 13 janvier 2020 approuvant le plan local d'urbanisme et instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire de la commune ;

Vu la délibération n°2022-05-27/04 du conseil municipal en date du 27 mai 2022 modifiée le 27 juin 2022 par délibération n° 2022-06-27/01 et le 13 février 2023 par délibération n° 2023-02-13/1 par lesquelles le conseil municipal a délégué à Monsieur le Maire pour la durée de son mandat certaines compétences et notamment celle relative au droit de préemption ;

Vu la décision du maire de la commune de DOLUS D'OLÉRON en date du 7 mars 2023 par arrêté (2023-03), portant délégation du droit de préemption à la communauté de communes de l'île d'Oléron pour les parcelles section AB36 située le Bourg, AB964 située rue du Souvenir et AB 965 située rue des Chapelles à DOLUS D'OLÉRON (17550).

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 plan 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 la communauté de communes 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 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.

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 20 juin 2022 entre la mairie de Dolus d'Oléron et le service Habitat de la communauté de communes de l'île d'Oléron identifiant les parcelles objet de cet 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 l'estimation de France Domaine à hauteur de 283 000€ assortie d'une marge d'appréciation de 15% et la déclaration d'intention d'aliéner au prix de 375 000€ étant précisé qu'une commission de 16 875€ est due par le vendeur,

ARRETE

Article 1 :

Il est décidé d'acquérir par voie de préemption l'ensemble immobilier, à Dolus d'Oléron – rue des Chapelles - cadastré section AB n°36, AB n° 964 et AB n°965 d'une superficie totale de 1 418 m², au prix de **325 450 €**.

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

AR Prefecture

017-241700624-20230328-AR_PREEMP1_2023-AR
Reçu le 29/03/2023
Publié le 29/03/2023

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,
- Monsieur le Maire de Dolus d'Oléron,
- Maître Bénédicte Fauchereau, Notaire à Saint-Pierre d'Oléron,
- Monsieur Jean PAIN, vendeur.

Fait à Saint-Pierre d'Oléron,
Le 28 mars 2023

Le Président, Michel PARENT

**ÎLE D'OLÉRON**
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

AR Prefecture

017-241700624-20230328-AR_PREEMP1_2023-AR
Reçu le 29/03/2023
Publié le 29/03/2023

NOBLEJO' U
2023/03/29
2023/03/29