



Etablissement Public
Foncier de Lorraine

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFL

N° 2020-13

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Copropriété Bernadette - Rue de Béarn à METZ

Cadastré section BK n°291 et 317 - Lots n°78/EL et 302/PB

Le Directeur Général de l'EPFL,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1 et suivants, L321-1 et suivants, R 321-1 et suivants, L213-3 et L300-1,
- Vu le décret n°2014-1733 du 29 décembre 2014 modifiant le décret n°73-205 du 7 mars 1973 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL en date du 16 septembre 2015, approuvée le 6 octobre 2015, par le Préfet de la Région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine, chargeant le Directeur Général de l'EPFL, d'exercer au nom de l'Etablissement le droit de préemption urbain dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°1026 reçue en Mairie de Metz le 17 décembre 2019, concernant la cession des biens sis 1 rue de Béarn à METZ dont les références cadastrales sont section BK n°291 et 317 pour une surface respective de 36a 90ca et 2a 66ca, concernant les lots n°78/EL et 302/PB pour les quotes-parts respectives suivantes 472/100000 et 78/100000 au prix de 18.000€, libres de toute occupation, propriété [REDACTED]
- Vu la délibération du Conseil de communauté de METZ METROPOLE du 18 décembre 2017 donnant délégation au président pour exercer en tant que de besoin les droits de préemption urbain et l'autorisant à déléguer l'exercice de ses droits conformément à la disposition de l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme,

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

- Vu la délibération du conseil Métropolitain en date du 17 décembre 2018, instaurant son Droit de préemption Urbain Renforcé sur la copropriété Bernadette Metz-Borny au vu du plan de sauvegarde et confiant au président l'exercice du DPU renforcé et l'autorisant à le déléguer à l'Etablissement Public Foncier de Lorraine.
- Vu la décision du Président de Metz Métropole en date du 9 janvier 2020, déléguant à l'EPFL l'exercice du droit de préemption renforcé en vue de l'acquisition des biens sus-désignés,
- Vu la convention de maîtrise foncière et opérationnelle « METZ – Copropriété Bernadette – renouvellement Urbain – F n° F09FC70D026 » conclue entre la Ville de Metz, Metz Métropole, MHT, LOGIEST et l'EPFL en date du 31 décembre, 13 décembre, 28 décembre, 14 décembre et 14 novembre 2018, et son avenant en date des 14 juin, 22 mai, 16 juillet, 21 juin et 9 mai 2019, dans lesquels il est défini les engagements et obligations de chacun, notamment pour l'EPFL, la maîtrise foncière d'un ensemble de lots ciblés de la copropriété Bernadette afin d'aboutir à une recomposition des équilibres de peuplement indispensable pour envisager un fonctionnement autonome de la copropriété,
- Vu la lettre sollicitant la communication de documents codifié par l'article R213-7 du code de l'urbanisme, adressée en recommandé dont réception a été accusée le 20 janvier 2020,
- Vu la transmission des pièces complémentaires faite par Maître Ingrid THEVENOT représentant [REDACTED], reçues par voie postale le 31 janvier 2020,
- Vu l'avis de France Domaine n°2020-463V0003 en date du 13 janvier 2020, fixant la valeur vénale du bien sus-désigné à la somme de 18.000€ libre de toute occupation,

CONSIDERANT QUE :

- La programmation et la mise en œuvre d'un nouveau projet de renouvellement urbain (Borny, quartier prioritaire national du NPNRU) consiste en un changement d'image et d'amélioration du fonctionnement urbain à court/moyen terme de ce quartier,
- Le programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté (PACOD) ayant fait l'objet d'une convention cadre signée le 5 janvier 2015, permet d'adapter les dispositifs de l'intervention publique aux situations spécifiques à chaque copropriété repérée tout en facilitant la mise en place d'actions transversales communes entre la ville et les partenaires publics associés,

- Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété, défini par l'article R.321-12 11° du code de la construction et de l'habitation, est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficultés. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure,
- La liste, pour portage foncier provisoire, de 23 lots d'habitation identifiés par Soliha 57 a ciblé en priorité les logements de propriétaires concernés par un solde débiteur important et les propriétaires occupants dont les ressources ne sont pas compatibles avec le maintien dans les lieux à moyen/long terme au regard des dépenses liées aux travaux d'économie de charges programmées,
- La mise en place d'une administration provisoire depuis le 30 janvier 2014 et la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde depuis janvier 2015 approuvé par arrêté préfectoral du 9 décembre 2015 amènent les actions attendues suivantes :
 - Le redressement de la situation financière de la copropriété (traitement des impayés de charges, optimisation budgétaire et maîtrise des charges, apurement de la dette des fournisseurs, portage immobilier provisoire de redressement de 23 lots d'habitation déterminé par Soliha 57) par la mise en œuvre du privilège et super privilège immobilier, régime des priorités applicables aux créances, permettant le recouvrement d'une partie des impayés suite à la vente des lots concernés par le portage.
 - L'appui au fonctionnement de la copropriété et consolider la gouvernance de la copropriété (formation du conseil syndical, formation et informations des copropriétaires, clarifier le cadre réglementaire de la copropriété, rétablissement d'une gestion normale de la copropriété) grâce à la présence de propriétaires institutionnels fiables facilitant le développement de pratiques vertueuses en matière d'exercice des responsabilités de chaque propriétaire, et devance l'arrivée de marchands de sommeil ou de copropriétaires non solvables dans la structure des copropriétaires, à un moment de dévalorisation immobilière des biens.
 - L'amélioration du cadre bâti de la copropriété (estimations des besoins des travaux et définitions du planning d'intervention, estimation des besoins financiers) au moyen de travaux stratégiques pour la pérennité de l'immeuble, en particulier les travaux liés aux économies d'énergie et de charges, également la remise en état des parties communes et éventuellement des parties privatives des logements permettant son reclassement sur le marché immobilier,

DECIDE

Article 1 :

- D'exercer le droit de préemption sur les biens sis 1 rue du Béarn à METZ, dont les références cadastrales sont section BK n°291 et 317 pour une surface respective de 36a 90ca et 2a 66ca, concernant les lots n°78/EL et 302/PB pour les quotes-parts respectives suivantes 472/100000 et 78/100000, au prix de 18.000 € libre de toute occupation.

Article 2 :

La présente décision sera transmise ce jour à Monsieur le Préfet de la Région Grand-Est.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître THEVENOT Ingrid, en qualité de mandataire désigné sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner
- [REDACTED], en qualité de vendeur
- [REDACTED], en qualité d'acquéreur évincé

Fait à PONT A MOUSSON,

Le **07 FEV. 2020**

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

