

**Décision du Directeur de l'EPFLI Foncier Cœur de France**

**N°2025-40**

**Portant exercice du droit de préemption urbain**

**VU** les articles L211-2, L213-2, L213-3, R211-1 et suivants, R213-1, R213-4 et suivants, D213-13-1 et suivants, L210-1, L300-1, L324-1 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** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération n° 9D19-10 du Conseil Communautaire Val-de-Cher-Controis en date du 9 décembre 2019,

**VU** la délibération n°20J20-5.1 du Conseil de la Communauté de Communes Val-de-Cher-Controis en date du 20 janvier 2020 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire de PONTLEVOY dans les formes des articles R211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France n°5 en date du 20 mai 2025 déléguant notamment au directeur l'exercice des droits de préemption dont l'Etablissement pourrait être titulaire ou délégataire ;

**VU** la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) portant sur le bien immobilier situé à PONTLEVOY (41), 2 et 4 PLACE DE VERDUN, cadastré section AD numéros 95 et 96 enregistrée en mairie de PONTLEVOY (41) le 13 mars 2025 sous le numéro DIA 041 180 25 U0004 ;

**VU** la délibération n° 28A25-12 du Conseil communautaire Val-de-Cher-Controis date du 28 avril 2025 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFLI Foncier Cœur de France à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée ;

**VU** la demande unique de documents et de visite adressée au propriétaire, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, par exploit de commissaire de justice en date du 30 avril 2025, présentée le 10 mai 2025 ;

**VU** la copie de la demande unique de documents et de visite adressée à Maître Nicolas TIERCELIN, Notaire à Montrichard-Val-de-Cher, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, par exploit de commissaire de justice en date du 30 avril 2025, présentée le 10 mai 2025 ;

**VU** le courriel de l'office notarial de Maître Nicolas TIERCELIN en date du 28 mai 2025, portant communication des documents demandés ;

**VU** le refus tacite du propriétaire des biens objets de la DIA susvisée, à défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite ;

**VU** l'accord du Bureau de l'EPFLI Foncier Cœur de France réuni le 16 juin 2025 ;

**CONSIDERANT** que les pièces complémentaires ont été réceptionnées par l'EPFLi en date du 28 mai 2025 et que la visite des biens a été réalisée le 3 juin 2025, en dehors du délai réglementaire suite à la réponse tardive du propriétaire,

**CONSIDERANT** en conséquence que le délai d'instruction de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) s'en est trouvé prorogé jusqu'au 28 juin 2025 inclus,

**CONSIDERANT** que le bien objet de la notification de la DIA, est en nature d'immeuble mixte commercial et habitation, très vétuste et vacant depuis plus de trois ans,

**CONSIDERANT** d'une part, que la partie commerciale, après travaux, permettrait d'accueillir un nouveau commerce complémentaire à l'offre existante sur la commune, en créant un commerce d'optique-lunetterie et d'audioprothèse,

**CONSIDERANT** d'autre part, que la partie habitation inoccupée et insalubre, permettrait, après travaux, de développer l'offre de petits logements sur la commune pour répondre au besoin permanent de la population (personnes seules, stagiaires, professeurs du collège et lycée de la commune),

**CONSIDERANT** l'intérêt de maîtriser ce bien vacant, pour revitaliser et développer l'offre commerciale en centre bourg, incluant notamment des logements, actions répondant aux dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme,

**CONSIDERANT** que la nature du projet justifiant la présente décision de préemption a pour objet de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux et d'organiser le maintien d'activités économiques comprenant le recyclage des ressources bâties et foncières,

**CONSIDERANT** en conséquence que l'acquisition par voie de préemption du bien cadastré section AD numéros 95 et 96, sis 2 et 4 place de Verdun à PONTLEVOY, répond aux objectifs définis par les articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'urbanisme.

#### **LE DIRECTEUR DE L'EPFLI FONCIER CŒUR DE FRANCE**

**DECIDE** d'exercer, aux prix et conditions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée, enregistrée en mairie de PONTLEVOY (41) le 13 mars 2025, le droit de préemption urbain dont l'EPFLI Foncier Cœur de France est délégataire, à l'occasion de l'aliénation du bien immobilier situé à PONTLEVOY (41), 2 et 4 place de Verdun, cadastré section AD numéros 95 et 96.

La présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le département, publiée et notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme.

Fait à Orléans

**Ludovic HERBIN**  
Directeur de l'EPFLI Foncier Cœur de France

**Date de publication sur le site internet [www.fonciercoeurdefrance.fr](http://www.fonciercoeurdefrance.fr) : 19/06/2025**