

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet :** Décision de préemption – immeuble situé à VALENCE (26000), 8 Rue des Cévennes, cadastré section AB n°682 (00ha 01a 37ca, soit 137 m<sup>2</sup>), propriété de Monsieur FOUREL Jean-Claude, au prix de 42.000 €.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de VALENCE le 30 septembre 2015, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre situé 8 Rue des Cévennes à VALENCE (26000), cadastré section AB n°682, d'une superficie de 00ha 01a 37ca, soit 137 m<sup>2</sup>, comprenant un garage et remise, sans occupant, propriété de Monsieur FOUREL Jean-Claude, retraité, demeurant 936 Avenue Sadi Carnot à GUILHERAND-GRANGES (07500) ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 213-8b) ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner à hauteur de 42.000 euros (quarante-deux mille euros), et l'avis de France Domaine, en date du 10 novembre 2015, n°2015-362V0871, estimant la valeur du bien à hauteur de 42.000 euros (quarante-deux mille euros) ;

Vu la délibération du 24 juin 2002 par laquelle la Commune de VALENCE a institué un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du POS alors en vigueur ;

Vu la délibération du 16 décembre 2013 par laquelle la Commune de VALENCE a approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2014/02-17/57 du Conseil Municipal de la Commune de VALENCE en date du 17 février 2014 qui a décidé de la modification du périmètre du droit de préemption urbain pour les zones urbaines et à urbaniser issues du PLU en vigueur ;

Vu la délibération n°2014/04-14/01 du Conseil municipal de la Commune de VALENCE, en date du 14 avril 2014, qui délègue au Maire l'exercice, au nom de la commune, du droit de préemption et qui autorise ce dernier à déléguer l'exercice de ce droit ;

Vu l'arrêté du Maire de la Commune de VALENCE, en date du 18 avril 2014, n°A2014000188, par lequel délégation de signature a été donnée à Monsieur Franck SOULIGNAC, deuxième adjoint, pour exercer, au nom de la commune, le droit de préemption ou pour déléguer l'exercice de ce droit ;

Vu la délibération n°2015/04-13/47 du Conseil municipal de la Commune de VALENCE, en date du 13 avril 2015, qui délègue à l'EPORA le droit de préemption urbain ;

Vu la convention d'études et de veille foncière signée entre la Commune de VALENCE et l'EPORA le 23 juin 2015 ;

Vu la délibération par laquelle le Conseil d'Administration de l'EPORA a délégué au Directeur Général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPORA est délégataire de ce droit ;

JG



Vu l'invitation à acquérir le tènement foncier cadastré section AB n°682, situé 8 rue des Cévennes à VALENCE, d'une superficie de 137 m<sup>2</sup>, adressée par la Commune de VALENCE à l'EPORA par courrier du 7 octobre 2015 ;

Vu l'invitation à acquérir le tènement foncier au prix indiqué dans la DIA et confirmé par le service des Domaines, à savoir 42.000 € (quarante-deux mille euros), adressée par la Commune de VALENCE à l'EPORA par courrier du 19 novembre 2015 ;

Vu le constat contradictoire de visite réalisé le 3 novembre 2015, en application des dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

CONSIDERANT les objectifs de l'EPORA, issus du décret constitutif n°98-923 du 14 octobre 1998 modifié, de procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et spécialement la reconversion des friches industrielles et des emprises militaires et la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords et à contribuer plus généralement à l'aménagement du territoire ;

CONSIDERANT que le terrain, objet de la DIA, est bâti et situé en zone UP2 selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA est situé sur le périmètre opérationnel sur lequel, par convention précitée, la Commune de VALENCE a délégué son droit de préemption à l'EPORA ;

CONSIDERANT que ce tènement est situé dans l'emplacement réservé n°1 au Plan Local d'Urbanisme en vigueur pour « l'aménagement de l'avenue du Tricastin et l'élargissement du trottoir pour les piétons et la création d'un espace public » ;

CONSIDERANT la volonté de la Ville de VALENCE de renforcer l'attractivité de son centre-ville afin de limiter l'étalement urbain à l'échelle de son agglomération et de favoriser son développement économique, notamment à travers la requalification de la Basse ville et l'implantation d'un équipement phase ;

CONSIDERANT le projet de la Ville de faciliter la construction de logements, d'activités économiques et culturelles dans une optique d'optimisation foncière par une programmation de logements et de services sur des îlots dégradés et sur des sites mutables ;

CONSIDERANT que le tènement objet de la DIA présente un intérêt stratégique et est nécessaire pour la réalisation du projet ci-dessus rappelé ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer un droit de préemption, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, dans l'intérêt général, pour permettre la réalisation du projet ci-dessus rappelé ;

CONSIDERANT que ce projet relève des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre d'un projet urbain et d'une politique locale de l'habitat, permettre le renouvellement urbain) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 42.000 euros (quarante-deux mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

**DECIDE****Article 1 :**

Par délégation de la Commune de VALENCE, le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

**Article 2 :**

Le droit de préemption est exercé au prix de 42.000 euros (quarante-deux mille euros), égal à celui de la DIA.

Conformément à l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPORA :

- a) Soit qu'il accepte le prix proposé ;
- b) Soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par le juge de l'expropriation (le juge sera alors saisi par l'EPORA) ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois susvisé équivaut à une renonciation d'aliéner.

Conformément à l'article R. 213-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

**Article 3 :**

La présente décision sera notifiée, conformément aux mentions contenues dans la DIA :

- A Maître Didier BUCHHEIT, Notaire, domicilié es qualité à son étude sise 125, allée des Ondines – BP 316 – 07503 GUILHERAND-GRANGES, pour le compte du vendeur ;
- A Monsieur MORAL PEREZ André, demeurant Quartier Domazane – 490, Chemin de Domazane – 26250 LIVRON-SUR-DROME, acquéreur évincé.

La présente décision sera également notifiée à :

- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106, rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03 ;
- Commune de VALENCE, représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de VALENCE – 1 place de la Liberté – BP 2119 – 26021 VALENCE Cedex

**Article 4 :**

Les destinataires de la présente décision, s'ils s'estiment fondés à la contester judiciairement, ont un délai de deux mois à compter de sa réception pour saisir le Tribunal administratif de Grenoble. Les autres tiers ont un délai de deux mois à compter de l'affichage de la présente décision. Ce recours contentieux peut être précédé d'un recours gracieux, adressé au Directeur Général de l'EPORA, et tendant au retrait de la présente décision. En l'absence de réponse à ce recours gracieux dans le délai de deux mois à compter de sa réception par le Directeur Général, les intéressés ont un nouveau délai de deux mois pour saisir le Tribunal administratif.

Fait à Saint Etienne, le *24 Novembre 2015*

Le Directeur général de l'EPORA,  
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA

Monsieur Jean GUILLET

*JG*

