

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet :** Décision de préemption – immeuble situé à ROMANS SUR ISERE (26100), 11, rue Charles Jourdan, cadastré section BL n°555, d'une superficie de 00ha 01a 76ca, soit 176 m<sup>2</sup>, propriété de Monsieur Allain FAURE et de Madame Ginette FAURE, au prix de 94.500 € (hors commission de 7.500 € TTC à la charge du vendeur)

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°16R0232, reçue par la Commune de ROMANS SUR ISERE le 23 juin 2016, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage professionnel et d'habitation, sans occupant, situé à ROMANS SUR ISERE (26100), 11, rue Charles Jourdan, cadastré section BL n°555, d'une superficie de 00ha 01a 76ca, soit 176 m<sup>2</sup>, propriété de Monsieur Allain FAURE, retraité, et de Madame Ginette FAURE, retraitée, tous deux domiciliés 755 chemin de la Plaine à CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300) ;

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 94.500 euros (quatre-vingt-quatorze mille cinq cent euros), hors commission d'agence en sus à hauteur de 7.500 € TTC (sept mille cinq cent euros TTC) à la charge du vendeur, et l'avis de France Domaine, n°16-281V-0756, en date du 21 juillet 2016, estimant la valeur du bien à hauteur de 86.000 euros (quatre-vingt-six mille euros), outre commission d'agence en sus à hauteur de 7.500 € TTC (sept mille cinq cent euros TTC) à la charge du vendeur ;

Vu la délibération n°2008-199 du Conseil Municipal de la Commune de ROMANS SUR ISERE en date du 20 octobre 2008 instituant un droit de préemption urbain sur l'étendue des zones urbaines (zone U) et des zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU) du Plan Local de l'Urbanisme révisé ;

Vu la convention cadre tripartite entre la Commune de ROMANS SUR ISERE, la Communauté de Communes du Pays de Romans et l'EPORA signée le 8 mars 2011 ;

Vu la délibération n°2011-125 du Conseil municipal de la Commune de ROMANS SUR ISERE, en date du 4 juillet 2011, qui autorise le Maire à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens situés dans le périmètre dédié et prévu par la convention tripartite ci-dessus visée ;

Vu la convention de veille foncière signée le 9 janvier 2012 entre la Commune de ROMANS SUR ISERE, la Communauté de Communes du Pays de Romans et l'EPORA ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de ROMANS SUR ISERE du 7 juillet 2013 approuvant la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération numéro 2013-133 du 23 septembre 2013 par laquelle le conseil municipal de la commune de ROMANS SUR ISERE a décidé d'appliquer le droit de préemption urbain sur toutes les

JG



zones urbaines et les zones d'urbanisation future du PLU révisé et par laquelle le conseil municipal a donné délégation au maire pour l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération numéro 2016–137 en date du 4 juillet 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de ROMANS SUR ISERE a approuvé une convention d'étude et de veille foncière avec l'EPORA pour le site « Sud Jourdan » ;

Vu la délibération numéro 2016–144 en date du 4 juillet 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de ROMANS SUR ISERE a délégué au maire l'exercice au nom de la commune du droit de préemption ;

Vu la convention d'étude et de veille foncière entre la Commune de ROMANS SUR ISERE et l'EPORA, concernant l'ilot « Sud Jourdan », régularisé le 25 juillet 2016 ;

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 ;

Vu l'invitation à acquérir le tènement objet de la DIA adressée par la Ville de ROMANS SUR ISERE à l'EPORA par courrier du 28 juillet 2016 ;

Vu la décision n°DECI2016/143 en date du 28 juillet 2016 par laquelle le Maire de la Commune de ROMANS SUR ISERE a subdélégué à l'EPORA l'exercice du droit de préemption sur la parcelle cadastrée BL n°555 ;

Vu la demande de pièces complémentaires adressée par EPORA, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, à Monsieur et Madame FAURE par courrier du 13 juillet 2016, reçu le 22 juillet 2016 et par courrier adressé à leur Notaire mandataire le 13 juillet 2016, reçu le 22 juillet 2016 ;

Vu la demande de visite contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, adressée par EPORA à Monsieur et Madame FAURE par courrier du 13 juillet 2016, reçu le 22 juillet 2016 et par courrier adressé à leur Notaire mandataire le 13 juillet 2016, reçu le 22 juillet 2016 ;

Considérant le refus implicite à la demande de visite né huit jours à compter de la notification de la demande de visite et considérant l'absence d'envoi des pièces complémentaires sollicitées ;

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 UAp2 selon les règles d'urbanisme applicables ;

Ja



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

CONSIDERANT que ce tènement présente un intérêt stratégique pour la réalisation d'un projet de réhabilitation du centre ancien et de l'entrée de Ville ;

CONSIDERANT que ce tènement est nécessaire pour la réalisation d'un projet urbain d'envergure sur l'ensemble de l'îlot, composé principalement de la friche industrielle Jourdan, propriété de la Communauté d'Agglomération de ROMANS VALENCE SUD RHÔNE ALPES ;

CONSIDERANT que l'EPORA a d'ores et déjà préempté plusieurs tènements de ce secteur pour la réalisation de ce projet ;

CONSIDERANT que l'intérêt du renouvellement urbain et de la reconstruction de logements sur ce secteur est double notamment par la requalification de l'habitat du centre-ville avec une offre de logements contemporains de qualité qui pourront bénéficier de stationnements, une proximité au centre historique et aux espaces récréatifs de la côte Garenne et de l'Isère, de la vue sur les espaces verts envisagés dans le cadre de la reconversion de l'usine Jourdan et également par la requalification de la principale entrée du centre-ville et du centre historique qui a été amorcée par la réalisation de l'opération DAH le long de la rue DOLET, sur un îlot dont EPORA est aujourd'hui propriétaire ;

CONSIDERANT le PLH en cours 2009-2016 et le projet de PLH 2017-2022 qui font de l'amélioration de l'attractivité du centre-ville leur priorité ;

CONSIDERANT que la parcelle objet de la présente DIA se situe dans un secteur en forte mutation qu'il convient de maîtriser ;

CONSIDERANT que l'acquisition de ce tènement 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, notamment pour le projet de requalification du secteur ;

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, permettre le renouvellement urbain) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 94.500 euros (quatre-vingt-quatorze mille cinq cent euros), égal à celui de la DIA, comprenant une commission à hauteur de 7.500 € TTC (sept mille cinq cent), à la charge du vendeur.

JG

## DECIDE

### Article 1 :

Par délégation de la Commune de ROMANS SUR ISERE, 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 94.500 euros (quatre-vingt-quatorze mille cinq cent euros), égal à celui de la DIA.

Etant ici précisé que ladite DIA mentionne une commission à la charge du vendeur de 7.500 € TTC (sept mille cinq cent euros), s'imputant sur le prix de vente.

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 Pierre BERLIOZ-RICETTI, Notaire, domicilié es qualité à son étude sise Le Calignon – 10 route de Margès – 26380 PEYRINS, pour le compte des vendeurs ;
- A Monsieur Ugo RIMET, demeurant 20 lotissement Les Monts du Matin à HOSTUN (26730), 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 ;
- Monsieur Allain FAURE et Madame Ginette FAURE, domiciliés 755 chemin de la Plaine à CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300) ;
- Commune de ROMANS SUR ISERE, représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de ROMANS SUR ISERE – Place Jules-Nadi – BP 1012 – 26102 ROMANS SUR ISERE Cedex ;
- Communauté d'Agglomération du Pays de Romans, représentée par son Président en exercice, domicilié es qualité au siège de la Communauté d'Agglomération situé Rovaltain – Avenue de la Gare – BP 10388 – 26958 VALENCE Cedex 09.

JG



## 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 22 Août 2016 .

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

Monsieur Jean GUILLET



JG

