

DECISION DE PREEMPTION

P2017-005

**Objet :** Décision de préemption - tènement situé à SAINT VALLIER (26240), 6 allée George Sand, cadastré section AB n°148, d'une superficie de 00ha 07a 06ca, soit 706 m<sup>2</sup> et cadastré section AB n°147 (immeuble Les lavandes), d'une superficie de 00ha 03a 76ca, soit 376m<sup>2</sup>, propriété de Monsieur Ramazan AGDIK.

\*\*\*

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 15 novembre 2016, reçue par la Commune de SAINT VALLIER (26240) le 24 novembre 2016, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, sans occupant, constitué d'un appartement de type 4 situé dans un bâtiment en copropriété (Les Begonias pour l'appartement et Les Lavandes pour la chaufferie). L'ensemble objet de la DIA est constitué des lots suivants :

- Lot n°19, bâtiment bégonias, étage -1, pour 1/1000<sup>e</sup> des parties communes (cave)
- Lot n°41, bâtiment bégonias, étage 0, pour 33/1000<sup>e</sup> des parties communes (appartement d'une surface utile de 71,6 m<sup>2</sup>)
- Lot n°20, bâtiment Lavandes, étage 0, pour 46/1560<sup>e</sup> des parties communes (une station de chauffage)

situé dans une copropriété assez dégradée à SAINT VALLIER (26240), 6 allée George Sand, cadastré section AB n°148, d'une superficie de 00ha 07a 06ca, soit 706 m<sup>2</sup> et cadastré section AB n°147 (immeuble Les lavandes), d'une superficie de 00ha 03a 76ca, soit 376m<sup>2</sup>, propriété de Monsieur Ramazan AGDIK, retraité, demeurant 122 rue Hélène Boucher 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE ;

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 39.500 € (trente-neuf mille cinq cent euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 4.000 € TTC (quatre mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur et l'avis de France Domaine, n°2016 333 V 0030, en date du 9 janvier 2017 qui estime la valeur vénale du bien à hauteur de 40.000 € (quarante mille euros) ;

Vu la délibération en date du 30 juin 2009 par laquelle le conseil municipal de la Commune de SAINT VALLIER (26240) a approuvé la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 30 juin 2009 par laquelle le conseil municipal de la Commune de SAINT VALLIER (26240) a maintenu le droit de préemption urbain renforcé sur les nouvelles zones urbaines et d'urbanisation future du PLU révisé ;

JG

Vu l'arrêté municipal n°2009-226 du 21 septembre 2009 par lequel la Commune de SAINT VALLIER a mis à jour le PLU par annexion du périmètre du Droit de Préemption Urbain renforcé ;

Vu la délibération en date du 9 avril 2014 par laquelle le conseil municipal de la Commune de SAINT VALLIER (26240) a donné délégation au maire de la commune pour l'exercice des droits de préemption définis au code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°2015-10-14-02 en date du 14 octobre 2015 par laquelle la Communauté de communes Porte de DrômArdèche a approuvé la convention cadre de projet de renouvellement urbain de la ville de Saint-Vallier et a approuvé le programme d'actions pluriannuel ;

Vu la délibération en date du 27 octobre 2015 par laquelle le Conseil d'Administration de Drôme Aménagement Habitat (OPH DAH) a autorisé son Directeur Général à signer la convention cadre de l'opération de renouvellement urbain de SAINT VALLIER (2015-2030) ;

Vu la délibération n°B16/009 en date du 11 mars 2016 par laquelle le Bureau de l'EPORA a approuvé les termes de la convention d'études et de veille foncière entre la Commune de SAINT VALLIER, la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche, Drôme Aménagement Habitat et l'EPORA, s'agissant du quartier Croisette Rioux-Centre Ancien ;

Vu la délibération en date du 27 avril 2016 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de SAINT VALLIER a approuvé les termes de la convention et autorisé le Maire à signer cette dernière ;

Vu la convention d'études et de veille foncière signée entre la Commune de SAINT VALLIER, la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche, DAH et l'EPORA le 1<sup>er</sup> juin 2016 s'agissant du Quartier Croisette Rioux – Centre Ancien ;

Vu la délibération en date du 1<sup>er</sup> juin 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de SAINT-VALLIER (26240) a autorisé Monsieur le maire à subdéléguer l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à l'EPORA ;

Vu la délibération en date du 26 octobre 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de SAINT-VALLIER (26240) a approuvé les objectifs poursuivis pour le projet de renouvellement urbain de la Ville ;

Vu la demande de visite contradictoire du bien, adressée par l'EPORA par courrier en date du 5 janvier 2017, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014, reçue le 9 janvier 2017 par Maître Patrick PETER, mandataire du vendeur, reçue le 7 janvier 2017 par Monsieur Ramazan AGDIK, propriétaire ;

Vu la demande de transmission de documents complémentaires, adressée par l'EPORA par courriers en date du 5 janvier 2017, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, reçue le 9 janvier 2017 par Maître Patrick PETER, mandataire du vendeur, reçue le 7 janvier 2017 par Monsieur Ramazan AGDIK, propriétaire ;

Vu les documents transmis par Maître PETER, reçus le 22 janvier 2017 ;

Vu la décision du Maire de la Commune de SAINT VALLIER, n°2017-04, en date du 19 janvier 2017, par laquelle Monsieur le Maire a subdélégué à l'EPORA l'exercice du droit de préemption renforcé à l'occasion de l'aliénation du bien cadastré AB n°147 et AB n°148, en application de la convention de partenariat avec EPORA ;

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 ;

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 tènement, objet de la DIA est composé de trois lots situés dans un bâtiment en copropriété :

- Lot n°19, bâtiment bégonias, étage -1, pour 1/1000<sup>e</sup> des parties communes (cave)
- Lot n°41, bâtiment bégonias, étage 0, pour 33/1000<sup>e</sup> des parties communes (appartement d'une surface utile de 71,6 m<sup>2</sup>)
- Lot n°20, bâtiment Lavandes, étage 0, pour 46/1560<sup>e</sup> des parties communes (une station de chauffage)

Situé dans une copropriété assez dégradée à SAINT VALLIER (26240), 6 allée George Sand, cadastré section AB n°148, d'une superficie de 00ha 07a 06ca, soit 706 m<sup>2</sup> et cadastré section AB n°147 (immeuble Les lavandes), d'une superficie de 00ha 03a 76ca, soit 376m<sup>2</sup> ;

CONSIDERANT que des projets de renouvellement urbain sont en cours depuis plusieurs années au sein de la Commune de SAINT VALLIER ;

CONSIDERANT qu'une convention-cadre du projet de renouvellement urbain priorise les actions pour une période de 15 ans sur les axes suivants : reconfiguration du secteur nord afin de lui redonner une cohérence urbaine, créer une nouvelle identité et construire les conditions d'attrait au développement de nouvelles opérations immobilières structurantes et valorisantes, revaloriser le centre ancien afin de créer une nouvelle dynamique urbaine et commerciale, et de remettre en scène le cœur historique de SAINT VALLIER, renforcer les liens sociaux pour réunir les quartiers segmentés et favoriser la cohésion ;

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA est indispensable à la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine des quartiers Croisette-Rieux (LIORA) visant notamment à enrayer de la dégradation du logement privé par une action forte sur l'habitat et le renouvellement urbain ;

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 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, politique locale de l'habitat, permettre le renouvellement urbain) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 39.500 € (trente-neuf mille cinq cent euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 4.000 € TTC (quatre mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

## DECIDE

### Article 1 :

Par délégation de la Commune de SAINT VALLIER (26240), le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

JG

## Article 2 :

**Le droit de préemption est exercé au prix de 39.500 € (trente-neuf mille cinq cent euros), égal au montant de la DIA, à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 4.000 € TTC (quatre mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur ;**

Conformément à l'article R. 213-12 du Code de l'Urbanisme, et compte tenu de l'accord sur le prix indiqué par le propriétaire, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété. Dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par l'article L. 213-7 (alinéa 2), un acte de même nature est dressé dans un délai de 3 mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

## Article 3 :

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

- A Maître Patrick PETER, Notaire, dont l'étude est située 6 rue du Stade Le Péage de Roussillon, BP 50225 à SAINT MAURICE L'EXIL (38552 Cedex), pour le compte des vendeurs ;
- A Monsieur et Madame Meng Ly EAR, demeurant 18 route de Saint Joseph, 07340 ANDANCE (Ardèche), acquéreurs évincés ;

La présente décision sera également notifiée à :

- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106, rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03 ;
- La Commune de SAINT VALLIER (26240), représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de SAINT VALLIER (26240) – Place Dr Auguste Delaye – BP 41 – 26241 SAINT VALLIER CEDEX ;
- Monsieur Ramazan AGDIK, demeurant 122 rue Hélène Boucher 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE ;
- La Communauté de Communes Porte de DrômArdèche, représentée par son Président en exercice, dont le siège est situé ZA Les Iles, BP4, 26241 SAINT VALLIER ;
- L'Office Public de l'Habitat de la Drôme (Drôme Aménagement Habitat), dont le siège est situé 11 avenue de la Gare, BP 10250 ALIXAN, 26958 VALENCE Cedex 9.

## 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 *9 Février 2017*

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

Monsieur Jean GUILLET

