

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption - tènement situé à SAINT VALLIER (26240), quartier les Rioux, cadastré section AC n°215, d'une superficie de 00ha 14a 60ca, soit 1.460 m², (lots n°4 et 14 de la copropriété), propriété de Monsieur Yalcin DINC.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 12 janvier 2017, reçue par la Commune de SAINT VALLIER (26240) le 17 janvier 2017, portant sur un local à usage d'habitation, sans occupant, dans un bâtiment en copropriété achevé depuis plus de 4 ans, dont le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis plus de 10 ans. L'ensemble objet de la DIA est constitué des lots suivants :

- Lot n°4, en rez-de-chaussée, pour 5/1000^e des parties communes, correspondant à une cave ;
- Lot n°14, au R+1, pour 46/1000 des parties communes, correspondant à un appartement de 90 m² ;

situé à SAINT VALLIER (26240), quartier les Rioux, cadastré section AC n°215, d'une superficie de 00ha 14a 60ca, soit 1.460 m², propriété de Monsieur Yalcin DINC, entrepreneur, demeurant 38-1 Rue du Canal, Lieu-dit Les Grands Bois, 26120 MONTELIER (26120) ;

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. 213-8c) ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner à hauteur de 85.000 euros (quatre-vingt-cinq mille euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique et l'avis de France Domaine, n°2017-333V0073 en date du 1^{er} mars 2017, qui estime la valeur vénale du bien à hauteur de 70.000 € (soixante-dix 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 ;

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^{er} juin 2016 s'agissant du Quartier Croisette Rioux – Centre Ancien ;

Vu la délibération en date du 1^{er} 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 courriers en date du 31 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 1^{er} février 2017 par Maître Fabrice JULLIEN, mandataire du vendeur, reçue le 1^{er} février 2017 par Monsieur Yalcin DINC, propriétaire ;

Vu la demande de transmission de documents complémentaires, adressée par l'EPORA par courriers en date du 31 janvier 2017, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, reçue le 1^{er} février 2017 par Maître Fabrice JULLIEN, mandataire du vendeur, reçue le 1^{er} février 2017 par Monsieur Yalcin DINC, propriétaire ;

Vu les documents transmis par Maître JULLIEN, reçus le 7 février 2017 ;

Vu l'absence de réponse à la demande de visite ;

Vu la décision du Maire de la Commune de SAINT VALLIER, n°2017-06, en date du 2 mars 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 AC n°215 (lots °14 et 4) *située Quartier Les Rioux – Immeuble Les Sapins*, 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 deux lots situés dans un bâtiment en copropriété :

- Lot n°4, en rez-de-chaussée, pour 5/1000^e des parties communes, correspondant à une cave ;
- Lot n°14, au R+1, pour 46/1000 des parties communes, correspondant à un appartement de 90 m² ;

situé à SAINT VALLIER (26240), quartier les Rioux, cadastré section AC n°215, d'une superficie de 00ha 14a 60ca, soit 1.460 m², Immeuble Les Sapins, propriété de Monsieur Yalcin DINC, entrepreneur, demeurant 38-1 Rue du Canal, Lieu-dit Les Grands Bois, 26120 MONTELIER (26120) ;

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, revalorisation du 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-Rioux (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 70.000 € (soixante-dix mille euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique, 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.

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix de 70.000 € (soixante-dix mille euros), inférieur au montant de la DIA, à payer comptant à la signature de l'acte authentique.

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 ;

JG

- 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. 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 Fabrice JULLIEN, Notaire, dont l'étude est située 20 Place de la République, 26800 ETOILE SUR DROME, pour le compte du vendeur ;
- A Monsieur et Madame Ali OKUT, demeurant 1 rue du Ventoux, 26320 SAINT MARCEL LES VALENCE (DROME), 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 Yalcin DINC, entrepreneur, demeurant 38-1 Rue du Canal, Lieu-dit Les Grands Bois, 26120 MONTELIER (26120) ;
- 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.

JS

Fait à Saint Etienne, le 14 Mars 2017

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

Monsieur Jean GUILLET

