

P2017-025

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots n° 17 et 33 de l'immeuble « Les pensées », relevant du statut de la copropriété, cadastré section AB numéro 150 sis rue de la Maladière à Saint-Vallier (26 240) – DIA Monsieur DESMEURE

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-VALLIER approuvé par le Conseil municipal le 30 juin 2009, puis modifié le 29 mars 2011,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2015-2020, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPORA le 4 décembre 2014,

Vu la convention-cadre de projet de renouvellement urbain de la commune de SAINT-VALLIER adoptée par une délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche en date du 14 octobre 2015 et du conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Drôme en date du 27 octobre 2015,

Vu la convention d'études et de veille foncière en date du 1^{er} juin 2016, modifiée par un protocole additionnel en date du 24 avril 2017, conclue entre la commune de SAINT-VALLIER, la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche, l'Office Public de l'Habitat de la Drôme et l'EPORA délimitant des périmètres d'études et de veille foncière sur les secteurs « Croisette Rioux – Centre ancien »,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-VALLIER en date du 26 octobre 2016 approuvant les objectifs poursuivis pour le projet de renouvellement urbain du Projet « VAL'ERE », les modalités de la concertation préalable et autorisant Monsieur le Maire à ouvrir cette concertation,

JG

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Karine LIBERA, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 juin 2017 en mairie de SAINT-VALLIER, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Wilfried DESMEURE de céder les lots n° 17 et 33 de l'immeuble « Les pensées », relevant du statut de la copropriété, cadastré section AB numéro 150 sis rue de la Maladière à Saint-Vallier (26 240), libre de toute occupation, au prix de VINGT MILLE CINQ CENT euros (20 500 €) en ce non compris une commission de TROIS MILLE euros (3 000 €) à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-VALLIER en date du 25 avril 2001 qui a institué un droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation future,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-VALLIER en date du 30 juin 2009 qui modifie le périmètre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser issues du plan local d'urbanisme en vigueur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-VALLIER en date du 9 avril 2014 qui délègue à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-VALLIER en date du 1^{er} juin 2016 qui autorise son Maire à subdéléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien situé dans le périmètre de la convention d'études et de veille foncière précitée au profit de l'EPOA,

Vu l'arrêté du Maire de SAINT-VALLIER en date du 3 août 2017 subdéléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPOA pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la délibération 14-039 du Conseil d'administration du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 2 décembre 2016 portant nomination du Directeur général de l'EPOA,

Vu la demande de visite du bien en date du 7 juillet 2017, reçue le 20 juillet 2017 par le notaire et le vendeur,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 7 juillet 2017, et la réception desdites pièces le 25 juillet 2017 par l'EPOA,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de la Drôme en date du 27 juillet 2017,

Considérant que l'EPOA, en application du décret constitutif précité, est habilité à 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, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'EPORA du 4 décembre 2014, fixe pour objectif à l'EPORA d'aider les communes à promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ainsi que développer en périurbain, des réponses d'aménagement avec des produits moins consommateurs d'espace et respectueux des sites naturels et des espaces agricoles environnants,

Considérant que la convention-cadre du projet de renouvellement urbain de la commune de SAINT-VALLIER 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,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 1^{er} juin 2016 et modifié le 24 avril 2017 qui a pour objet la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine des quartiers Croisette-Rieux,

Considérant que ce projet de rénovation urbaine permet la réalisation de différentes ambitions et objectifs inscrits dans le Projet d'aménagement et de développement durable qui rappelle que le quartier de la Croisette souffre d'un habitat dégradé, d'infrastructures publiques insuffisantes ainsi que de l'absence de mixité sociale,

Considérant que ce programme de renouvellement urbain nécessite une intervention des partenaires publics sur ces immeubles et la maîtrise foncière programmée de 24 logements, 6 locaux en rez-de-chaussée et 68 logements compris dans différentes copropriétés en difficulté, à l'instar de l'Immeuble « Les Pensées » dans lequel sont compris les lots susvisés,

Considérant que les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner sont indispensables à la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine des quartiers Croisette-Rieux et nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et de permettre la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain visant notamment à enrayer la dégradation du logement privé, présentent un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ces lots est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

JG

Décide :

Article 1 :

D'acquérir les lots numéros 17 et 33 du bien cadastré section AB numéro 150 sis rue de la Maladière – Immeuble « les Pensées » à SAINT-VALLIER (26 240), aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de VINGT MILLE CINQ CENT euros (20 500 €), en ce non compris une commission de TROIS MILLE euros (3 000 €) à la charge du vendeur, s'entendant d'un bien libre de tout occupation.

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et suite à cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ces biens est définitive au profit de l'EPORA. Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision. Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- Monsieur Wilfried DESMEURE – 2 rue Hélène BOUCHER – 44 110 CHATEAUBRIANT, en tant que propriétaire,
- Maître Karine LIBERA – 7 rue Paul Brottier – 26 140 ANNEYRON, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Mehdi Sofiane AOUCHE – 50 rue de la Convention – 38 200 VIENNE (ISERE), en tant qu'acquéreur évincé,
- Madame Sabrina MOUNIR épouse AOUCHE – 50 rue de la Convention – 38 200 VIENNE (ISERE), en tant qu'acquéreuse évincée.

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-VALLIER et Monsieur le Président de la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de GRENOBLE (2 Place de Verdun, Boîte Postale 1135, 38 022 Grenoble Cedex).

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42 029 Saint-Étienne Cedex 1).

JG

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de GRENOBLE.

L'absence de réponse de l'EPORA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

24 Août

Fait à Saint-Etienne, le 24 2017,

Le Directeur Général
Monsieur Jean GUILLET



