



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AA numéro 462 sis 100, avenue de Provence à SAINT-MARCEL-LES-VALENCE (26320) – DIA Consorts POPESCU

La Directrice Générale,

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'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le schéma de cohérence territoriale (ScoT) du Grand Rovaltain adopté le 25 octobre 2016,

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE approuvé le 29 mars 2006 et modifié dernièrement le 8 mars 2018,

Vu le programme local de l'habitat de Valence Romans Agglo adopté le 8 février 2018,

Vu la convention d'études et de veille foncière conclue le 26 novembre 2019 entre la Communauté d'Agglomération Valence-Romans, la Commune de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le site « JERPHANION », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de ces collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Guillaume AUTONES, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 novembre 2020 en mairie de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE, informant Monsieur le Maire de l'intention des consorts POPESCU de céder leur bien cadastré section AA numéro 462 sis 100, avenue de Provence à SAINT-MARCEL-LES-VALENCE (26320), au prix de DEUX CENT SOIXANTE

QUINZE MILLE euros (275 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 13 000 € sera à la charge des vendeurs,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE en date du 30 mai 2006 qui a institué le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu l'arrêté du Préfet de la Drôme en date du 11 décembre 2020 qui prononce la carence de la commune de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour une durée de trois ans,

Vu l'arrêté du Préfet de la Drôme en date du 22 décembre 2020 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'aliéner conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de communication de documents reçue le 20 janvier 2021 et leur réception le 25 janvier 2021,

Vu la demande de visite du bien reçue le 20 janvier 2021 et le constat contradictoire réalisé le 29 janvier 2021 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère du 4 février 2021,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPORA du 28 novembre 2019 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 2018 portant nomination de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale de l'EPORA,

Considérant que l'EPORA, 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 qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de logement locatifs sociaux de la commune de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE n'était que de 11,67% au 1^{er} janvier 2015, soit en-deçà de l'objectif triennal,

Considérant que l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune pour la période triennale 2017-2019 était de 66 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 20 logements sociaux, soit un taux de réalisation de seulement 30,30%,

Considérant que compte tenu du non-respect des obligations triennales, la commune a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 11 décembre 2020 constatant sa carence en matière de production de logements locatifs sociaux pour une durée de trois ans conformément à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que le programme local de l'habitat de Valence Romans Agglo fixe par ailleurs un objectif de construction de 39 logements par an,

Considérant que le bien cadastré section AA numéro 462 sis 100, avenue de Provence se situe dans le périmètre de la convention d'études et de veille foncière conclue le 26 novembre 2019 entre la Communauté d'Agglomération Valence-Romans, la Commune de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE et l'EPORA, sur l'îlot « JERPHANION », quartier identifié par les collectivités comme un site ayant vocation à muter pour créer du logement,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable compris dans le plan local d'urbanisme identifie les besoins de la Commune en termes de logement comme faisant partie des enjeux majeurs afin notamment de permettre la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section AA n°462, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 685 m², faisant partie du tènement JERPHANION composé des parcelles AA n°440 et 441 déjà acquises par EPORA, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de logements, en ce compris des logements locatifs sociaux, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que cette opération d'aménagement visant à produire de nouveaux logements dont des logements locatifs sociaux va permettre pour la commune de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE, d'une part, de rattraper son retard sur son objectif triennal, et d'autre part, la requalification de ce secteur,

Considérant qu'une étude pré-opérationnelle a déjà identifié les potentialités de cet îlot prévoyant quatre scénarios pour la création de 3 500 m² à 3 840 m² de surface de plancher pour des collectifs R+1 et R+2 ainsi que de l'habitat intermédiaire, soit 61 à 77 logements projetés sur ce tènement,

Considérant que l'emprise de cette parcelle permettra ainsi la réalisation d'une opération mixte avec construction de logements, dont des logements locatifs sociaux, et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions par EPORA sur des biens situés à proximité nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat et au renouvellement urbain initiés sur le territoire de la commune de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien cadastré section AA numéro 462 sis 100, avenue de Provence à SAINT-MARCEL-LES-VALENCE (26320), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE euros (275 000 €).**

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 :

- M. Octavian POPESCU – 100, avenue de Provence – 26320 SAINT-MARCEL-LES-VALENCE, en tant que propriétaire,
- Mme Narcisa BODEA divorcée POPESCU – 100, avenue de Provence – 26320 SAINT-MARCEL-LES-VALENCE, en tant que propriétaire,
- Maître Guillaume AUTONES – 340, rue des Petits Eynards – CS 60047 – 26320 SAINT-MARCEL-LES-VALENCE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Zitouni AMRANE – 15, rue du Bel Olivier – Lot. Le Bel Olivier – 26000 VALENCE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE.

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 – 38000 GRENOBLE).

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

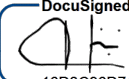
En cas de rejet du recours gracieux par l'EORA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de GRENOBLE.

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

Fait à SAINT-ETIENNE, le 23/2/2021 2021,

Pour la Directrice Générale, Madame Florence HILAIRE

Monsieur Aimeric FABRIS,

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...

Directeur Général Adjoint,

par délégation