



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots numéros 24 et 30 du bien cadastré section AC numéro 442 sis 4, rue Marcel Paul « Rioux V » à SAINT-VALLIER (26240) – DIA PELUZO

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 SCoT Rives du Rhône,

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-VALLIER approuvé le 26 février 2020,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2021-2025, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 5 mars 2021,

Vu la convention opérationnelle conclue le 4 avril 2022, entre la Commune de SAINT-VALLIER, la Communauté de communes Porte de DrômArdèche, l'Office public de l'habitat Drôme Aménagement Habitat et l'EPORA, délimitant un périmètre opérationnel sur le secteur « Croisette-Rioux » et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques dans ce secteur notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Jennifer MARTINEZ-ALLIX-DESFAUTAUD, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 octobre 2023 en mairie de SAINT-VALLIER, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Bernadette PELUZO ép. MOLINA et M. Jean-Michel PELUZO de céder les lots numéros 24 et 30 du bien cadastré section AC numéro 442 sis 4, rue Marcel Paul « Rioux V » à SAINT-VALLIER (26240), au prix de SOIXANTE DIX MILLE euros (70 000 €),

s'entendant d'un bien libre de toute occupation, étant précisé qu'une commission de 5 600 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-VALLIER en date du 10 juin 2020 instituant et modifiant le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation future de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de SAINT-VALLIER en date du 23 mai 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain selon les dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de SAINT-VALLIER en date du 22 novembre 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère en date du 8 décembre 2023,

Vu la demande de communication de documents reçue le 29 décembre 2023 et la transmission des documents par le notaire, réceptionnés le 2 janvier 2024,

Vu la délibération n° 23/93 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'EPORA relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 septembre 2023 portant renouvellement du mandat 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, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 5 mars 2021, 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 la copropriété dite « RIOUX V » dénommée est située au sein du périmètre opérationnel défini par la convention conclue le 4 avril 2022 qui a pour objet la mise en

œuvre d'un programme de rénovation urbaine des quartiers Croisette-Rioux pour lutter contre la dégradation de ces copropriétés dans le cadre du dispositif des quartiers prioritaires de la ville,

Considérant que l'objectif de cette convention est notamment de focaliser l'action sur des îlots dégradés, de résorber l'habitat vacant et insalubre et de requalifier des tènements fonciers pour produire un habitat adapté à la demande des ménages et requalifier les espaces publics et les liaisons entre eux,

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-Rioux 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 la copropriété RIOUX V dans laquelle sont compris les lots susvisés,

Considérant que l'emprise de ces biens fait l'objet de différentes études de faisabilité et que leur maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions par EPOA sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que l'acquisition de ces biens, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs la rénovation urbaine des quartiers Croisette-Rioux, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, et de permettre le renouvellement urbain visant notamment à enrayer la dégradation du logement privé, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

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

Décide :

Article 1 :

D'acquérir, par exercice du droit de préemption urbain, **les lots numéros 24 et 30 du bien cadastré section AC numéro 442 sis 4, rue Marcel Paul « Rioux V » à SAINT-VALLIER (26240), aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de SOIXANTE DIX MILLE euros (70 000 €), s'entendant d'un bien libre de toute occupation.**

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et à la suite de 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 :

- Maître Jennifer MARTINEZ-ALLIX-DESFAUTAUD – 101, route du Châtelet – 07340 FELINES, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Bernadette PELUZO ép. MOLINA – 10 B, Lotissement La Cerisaie – 42410 CHAVANAY, en tant que venderesse,
- M. Jean-Michel PELUZO demeurant à OSLO (NORVEGE) et domicilié chez Mme Bernadette PELUZO ép. MOLINA – 10 B, Lotissement La Cerisaie – 42410 CHAVANAY, en tant que vendeur,
- M. Ahmed EL MACHICHI – Route Nationale 198 – San Nicolao – 20230 SAN NICOLAO, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-VALLIER.

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'EPORA (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 23/1/2024 ,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 08AE803471C34B219059192A529561BF		État: Complétée
Objet: NOUVEAU DEPOT DocuSign : Décision de préemption SAINT-VALLIER - DIA PELUZO révisé.docx		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 4	Laurence Denis
Signature dirigée: Activé		2 AVENUE GRUNER
Horodatage de l'enveloppe: Activé		CS32902
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris		SAINT ETIENNE, France 42029
		laurence.denis@epora.fr
		Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Laurence Denis	Emplacement: DocuSign
23 janvier 2024 10:16	laurence.denis@epora.fr	

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Florence HILAIRE florence.hilaire@epora.fr Directrice Générale EPORA Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	DocuSigned by: <i>Florence HILAIRE</i> EBC80336457847D... Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73	Envoyée: 23 janvier 2024 10:23 Consultée: 23 janvier 2024 13:31 Signée: 23 janvier 2024 13:31

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par DocuSign

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage
Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage
Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage
Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage
Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
Événements de copie carbone	État	Horodatage
Pauline Achard pauline.achard@epora.fr EPORA Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Copié	Envoyée: 23 janvier 2024 10:23
Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offerte par DocuSign		

Événements de témoins	Signature	Horodatage
Événements notariaux	Signature	Horodatage
Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	23 janvier 2024 10:23

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	23 janvier 2024 13:31
Signature complétée	Sécurité vérifiée	23 janvier 2024 13:31
Complétée	Sécurité vérifiée	23 janvier 2024 13:31
Événements de paiement	État	Horodatages