



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots n°1, 2, 3, 4 et 5 du bien cadastré section AC numéro 849 et pour les lots n°3 et 4 du bien cadastré section AC numéro 848 sis 2-4, rue Balthazar Baro à VALENCE (26000) – DIA PARAT-BRUN-SOULIER

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,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo,

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de VALENCE approuvé le 21 novembre 2022,

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 de veille et de stratégie foncière conclue le 9 août 2021, entre la Commune de VALENCE, la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Aurélien FAVIER, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 7 décembre 2023 en mairie de VALENCE, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision PARAT-BRUN-SOULIER de céder les lots n°1, 2, 3, 4 et 5 du bien cadastré section AC numéro 849 et les lots n°3 et 4 du bien cadastré section AC numéro 848 sis 2-4, rue Balthazar Baro à VALENCE (26000), au prix de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (290 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 10 000 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu les délibérations du conseil municipal de VALENCE en date des 24 juin 2002, 21 novembre 2022 et 13 novembre 2023 instituant et modifiant les périmètres des droits de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de VALENCE en date du 23 mai 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques l'Isère du 29 janvier 2024,

Vu la demande de communication de documents reçue le 1^{er} février 2024 et la transmission des documents réceptionnés le 8 février 2024,

Vu la décision du Maire de VALENCE n°D202400071 en date du 21 février 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

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 l'îlot « Farnerie-Baro » est un îlot dégradé identifié comme prioritaire sur le centre-ville de VALENCE pour une opération de recyclage foncier dans le cadre de l'OPAH-RU 2021-2025,

Considérant qu'il est essentiellement composé d'immeubles du centre ancien en R+3 et que son habitat est dégradé et insalubre,

Considérant que cet îlot « Farnerie-Baro » a déjà fait l'objet de plusieurs études concernant sa requalification, dont les études de faisabilité urbaine réalisées par SOLIHA et ARTEPHISE Architecte qui ont identifié avec précision les parcelles cadastrées section AC numéros 848 et 849 comme ayant vocation à s'intégrer dans cette opération de démolition-reconstruction,

Considérant que la commune est déjà propriétaires de plusieurs parcelles de cet îlot destiné à muter en profondeur pour une opération de rénovation urbaine avec la création de plusieurs logements, dont des logements locatifs sociaux, commerces, places de parking et un îlot de verdure,

Considérant que ce tènement est ainsi identifié depuis plusieurs années démontrant la réalité du projet justifiant cette préemption,

Considérant que les parcelles cadastrées section AC numéros 848 et 849 sont incluses dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 9 août 2021 avec les collectivités pour permettre l'acquisition du foncier nécessaire à cette requalification urbaine,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPORA et les collectivités sur des biens situés à proximité et dans le périmètre de la convention pour la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain,

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 de requalification de l'îlot dégradé « Farnerie-Baro » pour permettre une opération de rénovation urbaine et la création de logements, dont 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 la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, une politique locale de l'habitat, un projet urbain, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, d'organiser le maintien d'activités économiques, de restaurer le patrimoine bâti, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

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

Décide :

Article 1 :

D'acquérir, par exercice du droit de préemption urbain, les lots n°1, 2, 3, 4 et 5 du bien cadastré section AC numéro 849 et les lots n°3 et 4 du bien cadastré section AC numéro 848 sis 2-4, rue Balthazar Baro à VALENCE (26000), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (290 000 €).**

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'EPOA.

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 de commissaire de justice à :

- Maître Aurélien FAVIER – 39, avenue Félix Faure – 26000 VALENCE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Philippe PARAT – 41, rue de l'Asphodèle – 13300 SALON-DE-PROVENCE, en tant que vendeur,
- Mme Marie PARAT ép. NOBLE – 91, rue Germain Nouveau – 83130 LA GARDE, en tant que venderesse,
- M. Claude PARAT – 9, rue Peyre Rouye La Vachette – 05100 VAL-DES-PRES, en tant que vendeur,
- Mme Céline BRUN ép. MICHEL – 47, chemin des Poiriers – 13940 MOLLEGES, en tant que venderesse,
- M. Jean-Laurent BRUN – 320, avenue André Humbrech – 13450 GRANS, en tant que vendeur,
- M. Valéry SOULIER – 5, rue Narcisse Bertholey – 69600 OULLINS, en tant que vendeur,
- M. Antony SOULIER – 200, avenue de Provence – 07500 GUILHERAND-GRANGES, en tant que vendeur,
- M. Adrien DELCOURT – 4, rue Fernand Forest – 26000 VALENCE, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme Andréa ANTON ép. DELCOURT – 4, rue Fernand Forest – 26000 VALENCE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de VALENCE.

Article 5 :

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

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.

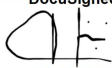
Fait à SAINT-ETIENNE, le 29/2/2024 ,

Pour La directrice Générale, Mme Florence HILAIRE

Par délégation,

M. Aimeric FABRIS

Directeur Général adjoint

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...