



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption sur adjudication (article R. 213-15 du code de l'urbanisme) pour les lots n°4, 6 et 11 des biens cadastrés section AC numéros 41, 294, 296, 298 et 300 sis 2, place du Général de Gaulle à CHABEUIL (26120) – TJ Lyon – Jugement d'adjudication du 12 septembre 2024 – RG n°24/00071

La Directrice Générale,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code des procédures civiles d'exécution,

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 du Grand Rovaltain,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de CHABEUIL approuvé le 19 décembre 2005 et modifié dernièrement le 4 mars 2019,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) 2018 – 2023 de la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération approuvé par une délibération du conseil communautaire du 8 février 2018 et le projet de programme local de l'habitat 2024 – 2029 arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 13 décembre 2023,

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 4 novembre 2021, entre la commune de CHABEUIL, la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière sur l'ensemble du territoire communal 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 le contrat de mixité sociale conclu le 31 décembre 2023, entre la commune de CHABEUIL, l'Etat et EPORA,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner notifiée par le greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de LYON et reçue le 21 juin 2024 en mairie de CHABEUIL, en application de l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme, informant Monsieur le Maire d'une audience d'adjudication fixée le 12 septembre 2024 pour la vente des lots n°4, 6 et 11 des biens cadastrés section AC numéros 41, 294, 296, 298 et 300 sis 2, place du Général de Gaulle à CHABEUIL (26120), appartenant à la SAS GRAN TURISMO, à la demande du créancier poursuivant la SERLARLU MARTIN représentée par Me Pierre MARTIN, ès qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la SAS GRAN TURISMO, avec une mise à prix de 50 000 euros,

Vu le jugement d'adjudication en date du 12 septembre 2024 (RG n°24/00071) rendu par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de LYON, qui adjuge les biens susvisés à Mme Jelena GALOVIC pour un prix de CINQUANTE ET UN MILLE euros (51 000 €) auxquels s'ajoutent MILLE HUIT CENT SEPTS euros QUARANTE SIX centimes (1 807,46 €) de frais de vente,

Vu la délibération du conseil municipal de CHABEUIL en date des 19 mars 2005 et 5 juillet 2016 instituant 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 21 novembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020 – 2022 pour la commune de CHABEUIL,

Vu l'arrêté du préfet de la Drôme en date du 11 septembre 2024 qui renonce à l'exercice du droit de préemption au profit de la commune de CHABEUIL conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère (compétence territoriale Drôme) en date du 24 septembre 2024,

Vu la décision du Maire de CHABEUIL en date du 3 octobre 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets 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 qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de CHABEUIL pour la période triennale 2020-2022 était de 180 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 86 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 48%,

Considérant qu'en application du même article, le nombre d'agrèments ou de conventionnements de logements sociaux pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 30% au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30% au moins de ce même objectif en PLAI ou assimilés, et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation de 33% de PLAI ou assimilés et de 26% de PLS ou assimilés, dans la totalité des agrèments ou conventionnements de logements sociaux,

Considérant que compte tenu du non-respect des obligations triennales, la commune a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 21 novembre 2023 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 la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération a inscrit dans son programme local de l'habitat 2018 – 2023 approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 8 février 2018 ainsi que dans le projet de programme local de l'habitat 2024 – 2029 arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 13 décembre 2023, un objectif consistant à pallier la carence dans la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de CHABEUIL,

Considérant que la commune de CHABEUIL a élaboré un projet urbain global de revitalisation de son centre-bourg, notamment sur la place du Général de Gaulle où se situe la Poste et ses environs immédiats qui nécessite la maîtrise foncière des parcelles cadastrées section AC numéros 41, 294, 296, 298 et 300,

Considérant qu'il est prévu la démolition d'un bâtiment avec la création d'une place publique, d'espaces de stationnement végétalisés, une amélioration de l'environnement urbain et des bords de la Véore,

Considérant que le projet développé à l'échelle du centre-ville, prévoit la réalisation de 6 à 12 logements sociaux soit dans un bâtiment neuf sur la place général de Gaulle soit sur une emprise foncière située à proximité,

Considérant qu'a ainsi été identifié le gisement foncier composé des parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner pour une opération de requalification urbaine et pour produire du logement social sur le territoire communal et qu'il a été défini une stratégie d'action afin de requalifier ce tènement,

Considérant que l'acquisition de ces biens objets de l'adjudication est indispensable à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement ayant pour but la requalification de la place du Général de Gaulle et permettre 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 la maîtrise foncière de ces biens permettra de palier la carence de la commune en matière de production de logements, s'intégrant dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés sur le territoire communal nécessitant la constitution de réserves foncières,

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 réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de CHABEUIL présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ces biens objets de la vente sur adjudication 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°4, 6 et 11 des biens cadastrés section AC numéros 41, 294, 296, 298 et 300 sis 2, place du Général de Gaulle à CHABEUIL (26120), et se substituer en conséquence à l'adjudicataire, au prix de **CINQUANTE ET UN MILLE euros (51 000 €) auxquels s'ajoutent MILLE HUIT CENT SEPTS euros QUARANTE SIX centimes (1 807,46 €) de frais de vente.**

Article 2 :

Le prix sera réglé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, dérogatoire des dispositions du code des procédures civiles d'exécution, qui dispose que le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la date du jugement d'adjudication.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- Tribunal judiciaire de LYON – Greffe du Juge de l'Exécution – 67, rue Servient – 69003 LYON,

- SERLARLU MARTIN représentée par Me Pierre MARTIN, ès qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la SAS GRAN TURISMO – 20, boulevard Eugène Deruelle – 69003 LYON, en tant que créancier poursuivant,
- Maître Florence CHARVOLIN – SELARL ADK, avocat au Barreau de LYON – Le Britannia – 20, boulevard Eugène Deruelle – 69003 LYON, en tant que conseil du créancier poursuivant,
- Mme Jelena GALOVIC – 17, rue du 8 mai 1945 – 26000 VALENCE, en tant qu'adjudicataire,
- Maître Christel MOLLARD, avocat au Barreau de LYON – 11, place Aristide Briand Parc IV – 69003 LYON, en tant que conseil de l'adjudicataire,
- SAS GRAN TURISMO – 93, rue du Bourbonnais – 69009 LYON, en tant que propriétaire et débiteur saisi,
- BANQUE CANTONALE DE GENEVE domiciliée chez Maître GARRY, notaire – 2, rue de l'Hôtel de Ville – 26240 SAINT-VALLIER, en tant que créancier inscrit.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de la commune de CHABEUIL.

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 notification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de GRENOBLE (2, place 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'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.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 8/10/2024

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...