



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section ZA numéro 29 sis 727 avenue Colette Dimberton à SAINT-PERAY (07130) – DIA PEYROT

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 du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté de communes Rhône Crussol approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2016 et modifié le 9 décembre 2021,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-PERAY approuvé le 23 mars 2017 et modifié dernièrement le 3 février 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 5 juin 2023, entre la commune de SAINT-PERAY, la Communauté de communes Rhône Crussol 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 la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Cédric VALHIER, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 novembre 2024 en mairie de SAINT-PERAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision PEYROT de céder le bien cadastré section ZA numéro 29 sis 727, avenue Colette Dimberton à SAINT-PERAY (07130), au prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE euros (550 000 €),

Vu l'arrêté de la préfète de l'Ardèche en date du 20 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 SAINT-PERAY,

Vu l'arrêté de la préfète de l'Ardèche en date du 11 avril 2024 déléguant à EPORA le droit de préemption urbain tel que défini à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme sur le territoire de la commune de SAINT-PERAY,

Vu la demande de visite du bien reçue le 20 janvier 2025, son acceptation en date du 23 janvier 2025 et le constat contradictoire réalisé le 4 février 2025 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire (compétence territoriale Ardèche) le 6 février 2025,

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 Communauté de communes Rhône Crussol a inscrit dans son programme local de l'habitat approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2016 et modifié le 9 décembre 2021, un objectif consistant à poursuivre la politique de revitalisation du territoire et la production de logements sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de SAINT-PERAY,

Considérant que le programme local de l'habitat de la Communauté de communes Rhône Crussol fixe par ailleurs un objectif de construction de 48 logements par an pour la commune de SAINT-PERAY,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable inscrit au 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 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 SAINT-PERAY pour la période triennale 2020-2022 était de 181 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 59 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 32,60%,

Considérant qu'en application du même article, le nombre d'agréments 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 6,06% de PLAI ou assimilés et de 63,64% de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments 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 20 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 commune de SAINT-PERAY avait déjà fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence le 22 décembre 2020 au titre de la période triennale 2017-2019,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 5 juin 2023 entre la commune de SAINT-PERAY, la Communauté de communes Rhône Crussol et l'EPORA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements, pour la création de programmes de logements locatifs sociaux,

Considérant que la parcelle cadastrée section ZA numéro 29 sis 727, avenue Colette Dimberton a été identifiée par l'Etat et les collectivités comme un site ayant vocation à muter pour créer du logement,

Considérant que la maîtrise foncière d'une emprise de 2 080 m² de la parcelle cadastrée section ZA numéro 29, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, va permettre de densifier cette parcelle sous utilisée et qu'une étude capacitaire a défini une stratégie afin de requalifier cet îlot pour permettre la production de logements sociaux,

Considérant qu'il a ainsi été identifié les potentialités de cet îlot pour la réalisation d'une opération de construction sur ce terrain de 14 logements avec 9 PLUS et 5 PLAI,

Considérant que l'acquisition de cette unité foncière est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la densification de ce tènement et la création de 14 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 l'acquisition de cette parcelle permettra de palier la carence de la commune en matière de production de logements et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, afin de permettre le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de SAINT-PERAY 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, par exercice du droit de préemption urbain, le bien cadastré section ZA numéro 29 sis 727, avenue Colette Dimberton à SAINT-PERAY (07130), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE euros (550 000 €).**

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'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 Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie de commissaire de justice à :

- Me Cédric VALHIER – 103, avenue des Baumes – 26000 VALENCE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Sylvette PEYROT – 20, rue Pierre Semard – 26800 PORTES-LES-VALENCE, en tant que venderesse,
- M. Michel PEYROT – 1391 A, route des Crêtes – 07800 CHARMES-SUR-RHONE, en tant que vendeur,
- Mme Martine PEYROT ép. REYNAUD – Chemin de la Source – 07500 GUILHERAND-GRANGES, en tant que venderesse,

- SARL KM PROMOTION – 12, place Jean Jaurès – 26250 LIVRON-SUR-DROME, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-PERAY et à Madame la préfète de l'Ardèche.

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 LYON (184, rue Duguesclin – 69003 LYON).

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 LYON.

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 27/2/2025

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...