



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet** : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AD numéro 608 et pour lot n°2 du bien cadastré section AD numéro 605 sis 17, rue de L'Eglise à SOYONS (07130) – DIA [REDACTED]

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 SOYONS approuvé le 5 octobre 2017 et modifié dernièrement le 28 septembre 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 25 avril 2025, entre la commune de SOYONS, 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 Alexandra AUGER, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 février 2025 en mairie de SOYONS, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Malik GUESSAB de céder le bien cadastré section AD numéro 608 et le lot n°2 du bien cadastré section AD numéro 605 sis 17, rue de L'Eglise à SOYONS (07130), au prix de CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (190 000 €), en ce compris une commission d'un montant de 10 000 euros à la charge exclusive du vendeur et en ce compris un montant de 1 025 € de mobilier,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Rhône Crussol instaurant un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future sur le territoire de la commune de SOYONS,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Rhône Crussol en date du 15 février 2024 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la décision du Président de la Communauté de communes Rhône Crussol en date du 25 février 2025 déléguant l'exercice du droit de préemption à EPORA pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 1<sup>er</sup> avril 2025 et la réception des documents le 1<sup>er</sup> avril 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue le 1<sup>er</sup> avril 2025, son acceptation le 2 avril 2025 et le constat contradictoire en date du 16 avril 2025 réalisé à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire (compétence territoriale Ardèche) le 18 avril 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 SOYONS,

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, et notamment un rythme annuel moyen de 13 logements par an pour la croissance du parc de résidences principales,

Considérant que pour parvenir à la production de ces logements, le projet d'aménagement et de développement durable vise notamment à développer, en priorité, l'enveloppe bâtie existante du bourg (en privilégiant le renouvellement des espaces actuellement bâtis par la reconquête du patrimoine existant (résorption de la vacance, rénovations du bâti ancien),

Considérant la commune de SOYONS a notifié plusieurs courriers en date des 15 avril, 29 novembre et 23 décembre 2024, au propriétaire des biens susvisés, valant mise en demeure et signalant des désordres susceptibles de constituer une infraction aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation tels l'absence de diagnostics obligatoires, un système de ventilation mécanique défectueux, présence d'humidité, chauffage à rénover, mise en sécurité de l'installation électrique, évacuation d'eau à vérifier, désinsectisation des logements à réaliser, garde-corps à installer, détecteur de fumée à installer,

Considérant qu'Ardèche Habitat a réalisé une étude pour requalifier ce tènement en prévoyant un projet de réhabilitation et la production de 3 à 4 logements sociaux pour une surface de plancher de 90 à 100 m<sup>2</sup>,

Considérant que la maîtrise foncière d'une emprise de 65 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section AD numéro 608 ainsi que le lot n°2 (cave) de la parcelle cadastrée section AD numéro 605, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, va permettre de requalifier cet immeuble pour permettre la production de logements sociaux conventionnés et résorber ainsi un habitat indécents,

Considérant que les biens objet de la déclaration d'intention d'aliéner sont situés au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue entre la commune de SOYONS, la Communauté de communes Rhône Crussol et l'EPOA 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 l'acquisition de cette unité foncière est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, afin de permettre le renouvellement urbain et de lutter contre l'habitat indigne, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de SOYONS présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 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, le bien cadastré section AD numéro 608 et le lot n°2 du bien cadastré section AD numéro 605 sis 17, rue de L'Eglise à SOYONS (07130), **au prix de QUATRE-VINGT MILLE euros (80 000 €).**

**Article 2 :**

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit d'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

**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 Alexandra AUGER – 207, avenue de la République – 07500 GUILHERAND-GRANGES, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Malik GUESSAB – 4, rue du Vieux Port – 07130 SAINT-PERAY, en tant que vendeur,
- SAS LVMARCHAND – M. Arthur BEGOT – 950, chemin d'Artemonay – 26300 JAILLANS, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté de communes Rhône Crussol.

**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 15/5/2025 ,

La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:  
**Florence HILAIRE**  
EBC60336457847D...