

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AC numéro 938 sis 34, Faubourg Saint-Jacques à VALENCE (26000) – 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'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le SCoT du Grand Rovaltain,

Vu l'arrêté préfectoral n° 26-2020-02-27-001 en date du 27 février 2020 portant création de l'opération de revitalisation de territoire de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) 2025 – 2030 de la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo approuvé par une délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2024,

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de VALENCE approuvé le 21 novembre 2022 modifié le 6 janvier 2025,

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 Nadège PARICAUD, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 juillet 2025 en mairie de VALENCE, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision [REDACTED] de céder le bien cadastré section AC numéro 938 sis 34, Faubourg Saint-Jacques à VALENCE (26000), au prix de QUARANTE DEUX MILLE euros (42 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 4 000 € TTC 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 la décision du Maire de VALENCE en date du 3 septembre 2025 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de communication de documents reçue le 23 septembre 2025 et la transmission des documents par le notaire réceptionnés le même jour,

Vu la demande de visite du bien reçue le 23 septembre 2025, l'accord de visite en date du même jour et le constat contradictoire en date du 26 septembre 2025 réalisé à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques l'Isère (compétence Drôme) du 29 septembre 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 d'agglomération Valence Romans Agglo a inscrit dans son programme local de l'habitat 2025 – 2030 approuvé par une délibération du conseil

communautaire en date du 12 décembre 2024, 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 VALENCE,

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du plan local d'urbanisme intègre dans son axe 3 « Valence dynamique, au cœur de l'écosystème rhodanien » les orientations et actions suivantes : Orientation 1 Renforcer le centre-ville et sa complémentarité avec les autres polarités de la Ville ; Action 1 Porter l'ambition d'un cœur de ville dynamique et renforcé : Affirmer les liens entre le centre-ville et l'extérieur des boulevards, notamment vers les équipements de Latour Maubourg et du Polygone, Conforter la mise en œuvre d'outils d'amélioration de l'habitat,

Considérant que le secteur du Faubourg Saint-Jacques est stratégique en raison de sa position liant le centre-ville et le secteur de Latour Maubourg en renouvellement, étant intégré dans le périmètre d'opération de revitalisation du territoire visant notamment à créer une offre attractive de l'habitat en centre-ville et à mettre en valeur l'espace public et le patrimoine, impliquant une attention accrue sur l'ensemble des projets à venir au sein de ce périmètre afin de contribuer à ces objectifs, mais également dans le périmètre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) portée par Valence Romans Agglo sur la période 2021 – 2026,

Considérant qu'EPORA a déjà acquis pour le compte de la commune de Valence, l'immeuble sis 34, Faubourg Saint-Jacques cadastré section AC n°939 eu égard à sa localisation (mitoyenne avec la parcelle objet de la DIA), son état et son intégration dans un îlot de renouvellement urbain de l'OPAH, ce dernier étant décrit comme un « secteur concentrant les problématiques liées à l'habitat (vacance et dégradation), mais aussi ceux présentant des opportunités de renouvellement fortes (localisation stratégique, besoin de recomposition urbaine) [qui] feront l'objet d'une maîtrise foncière publique et de démolitions reconstructions ou de restructurations afin de créer de nouveaux logements attractifs, susceptibles d'attirer de nouvelles clientèles en centre-ville »,

Considérant que l'îlot « Saint-Jacques » a déjà fait l'objet d'étude de faisabilité urbaine identifiant avec précision la parcelle cadastrée section AC 938 comme ayant vocation à s'intégrer dans cette opération de démolition-reconstruction pour un potentiel d'environ 440 m² de surface de plancher de logements neufs,

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 de veille et de stratégie foncière conclue le 9 août 2021 pour la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain,

Considérant que l'acquisition de ce bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de requalification de l'îlot dégradé « Saint-Jacques » afin de permettre une opération de rénovation urbaine et la création de logements, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme,

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 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 AC numéro 938 sis 34, Faubourg Saint-Jacques à VALENCE (26000), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUARANTE DEUX MILLE euros (42 000 €).**

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 :

- Maître Nadège PARICAUD – 82 A, boulevard Pierre Tézier – 26000 VALENCE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme [REDACTED] veuve [REDACTED] – 5, rue Oscar Saint Prix – 07130 SAINT-PERAY, en tant que venderesse,
- M. [REDACTED] – 1675, route de Saint Cirques de Prades – 07380 PRADES, en tant que vendeur,
- M. [REDACTED] – 4, allée Les Roses – 69530 BRIGNAIS, en tant que vendeur.

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'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'EPOA (2, avenue Grüner – CS32902 – 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 13/10/2025 ,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...