

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BN numéro 157 (issue d'une division de la parcelle BN n°30) sis 3, rue Emile Courbis – BEAUMONT-LES-VALENCE (26760)

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 le plan local d'urbanisme de la commune de BEAUMONT-LES-VALENCE approuvé le 27 septembre 2017 et modifié dernièrement le 6 décembre 2023,

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

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2026-2030, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 6 mars 2026,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 15 novembre 2022 entre la commune de BEAUMONT-LES-VALENCE, la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération 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 Guillaume AUTONES, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 février 2026 en mairie de BEAUMONT-LES-VALENCE, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur [REDACTED], de Madame [REDACTED] et de Madame [REDACTED] de céder leur bien cadastré section BN numéro 157 sis 3, rue Emile Courbis – BEAUMONT-LES-VALENCE (26760), au prix de CENT CINQUANTE CINQ MILLE euros (155 000 €), en ce compris une commission d'un montant de 9 300 € TTC à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de BEAUMONT-LES-VALENCE en date du 22 novembre 2017 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des 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 BEAUMONT-LES-VALENCE,

Vu l'arrêté de la préfète de la Drôme en date du 20 mars 2026 déléguant à l'EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la déclaration d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue le 3 avril 2026 et la transmission des pièces demandées le 10 avril 2026,

Vu la délibération n° 26/19 du 6 mars 2026 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 nomination 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, la réalisation d'équipements collectifs, la renaturation et la désartificialisation des sols,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 6 mars 2026, fixe pour objectif à l'EPORA d'accompagner les communes en créant des opportunités foncières à faibles impacts environnementaux, priorisant les projets d'aménagement sobres en fonciers, protégeant la biodiversité, diminuant les déchets produits pour le recyclage urbain, réduisant les émissions d'équivalents carbonés et en favorisant la réversibilité foncière, en créant des opportunités foncières à forts impacts sociaux,

Considérant que la commune de BEAUMONT-LES-VALENCE est soumise à l'obligation de production de 25 % de logements locatifs sociaux aux termes de 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU),

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme fixe notamment comme objectifs de diversifier et de développer l'offre de logements afin de permettre l'accueil de toutes les catégories de population ainsi que de prendre en compte l'obligation de production de logements sociaux liée à la loi dite SRU,

notamment en planifiant la production de logements collectifs à hauteur de 30 ou 40 % et en imposant des minimums de 30 à 100 % de logements sociaux dans les opérations de logements significatives,

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 BEAUMONT-LES-VALENCE pour la période triennale 2020-2022 était de 71 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 24 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 34%,

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 55% de PLAI ou assimilés et de 0% 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 de BEAUMONT-LES-VALENCE 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 PLH 2025-2030 approuvé par une délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2024 un objectif de création de 120 logements sociaux à réaliser en 6 ans dont 60 logements locatifs sociaux,

Considérant que la parcelle cadastrée BN numéro 157 (issue de la division de la parcelle cadastrée section BN numéro 30) sise 3, rue Emile Courbis, se situe dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 15 novembre 2022 entre la commune de BEAUMONT-LES-VALENCE, la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération et l'EPOA, qui identifie la redynamisation et le renouvellement urbain de la commune de BEAUMONT-LES-VALENCE comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant que la maîtrise foncière d'une emprise de 928 m² de la parcelle cadastrée BN numéro 157 sise 3, rue Emile Courbis, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par l'EPOA et les collectivités des biens situés dans le périmètre de la convention pour la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain et de création de logements, notamment sociaux,

Considérant qu'une étude de faisabilité et capacitaire établie par la Société pour le Développement de l'Habitat (SDH) a permis de proposer deux versions d'un projet de construction d'environ huit à dix logements sociaux en R+1 précisément sur la parcelle cadastrée section BN numéro 157, objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de plusieurs 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 pour réaliser du logement social permettra de pallier la carence de la commune de BEAUMONT-LES-VALENCE en la matière et que sa maîtrise s'intègre dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés sur le territoire communal,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, permettant le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de BEAUMONT-LES-VALENCE 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 BN numéro 157 (issue d'une division de la parcelle BN n°30) sis 3, rue Emile Courbis – BEAUMONT-LES-VALENCE (69760), **au prix et conditions proposées dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT CINQUANTE CINQ MILLE euros (155 000 €).**

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 Guillaume AUTONES – 340, rue des Petits Eynards – 26320 SAINT-MARCEL-LES-VALENCE, en tant que notaire et mandataire de la vente,

- M. [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], en tant que vendeur,
- Mme [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], en tant que venderesse,
- Mme [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], en tant que venderesse,
- M. [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme [REDACTED] - 3, [REDACTED] - [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de BEAUMONT-LES-VALENCE et à Madame la préfète de la Drôme.

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'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 4/5/2026

2026,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

