



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section C numéro 312, sis 155, 165, 175, 185 et 195, route de Romans à SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS (26190) – DIA SCI DE L'AQUEDUC

Le Directeur Général Adjoint,

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 plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS approuvé par le conseil municipal le 9 octobre 2017 et modifié dernièrement le 13 janvier 2022,

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 foncière et de stratégie foncière conclue le 11 octobre 2021 entre la commune de SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS, la communauté de communes Royans Vercors 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 Silvia COSTAN, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 avril 2026 en mairie de SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS, informant Madame la Maire de l'intention de la SCI DE L'AQUEDUC de céder son bien cadastré C numéro 312 sis, 155, 165, 175, 185 et 195, route de Romans à SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS (26190), au prix de DEUX CENT MILLE euros (200 000 €),

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Royans Vercors en date du 14 octobre 2025 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Royans Vercors en date 19 mai 2026 qui délègue à l'EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue le 5 juin 2026 et la transmission des pièces demandées le 12 juin 2026,

Vu la demande de visite du bien reçue le 5 juin 2026, son acceptation en date du 12 juin 2026 et la visite du bien réalisée le 24 juin 2026,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère le 7 juillet 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 carbone et en favorisant la réversibilité foncière, en créant des opportunités foncières à forts impacts sociaux,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables inscrit au plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS fixe notamment comme objectifs le développement de l'habitat sur son territoire, l'optimisation des infrastructures existantes ainsi que la production d'un habitat qualitatif,

Considérant qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain multisites, dénommée « OPAH-RU Royans-Vercors », a été mise en place sur les centres-bourgs de Saint-Jean-en-Royans et de Saint-Nazaire-en-Royans, afin notamment de lutter contre l'habitat indigne, de réhabiliter les logements et immeubles dégradés et de favoriser la remise sur le marché des logements vacants,

Considérant que le diagnostic préalable a mis en évidence, dans le centre-bourg de Saint-Nazaire-en-Royans, une concentration importante de logements dégradés et vacants, 26,7 %

des logements nécessitant une rénovation et entre 14 % et 18,5 % du parc cumulant vacance et dégradation, justifiant la mise en œuvre d'une action renforcée de renouvellement urbain,

Considérant que la parcelle cadastrée section C numéro 312 sise 155, 165, 175, 185 et 195, rouet de Romans se situe dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 11 octobre 2021 entre la commune de SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS, la communauté de communes Royans Vercors et l'EPORA, qui identifie la redynamisation et la revitalisation urbaine de la commune de SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS comme faisant partie de ses enjeux majeurs, en prévoyant à cette fin la réalisation d'opérations de démolition et de réhabilitation,

Considérant que la parcelle cadastrée section C numéro 312 objet de la déclaration d'intention d'aliéner abrite un immeuble ancien – dit du Panorama – composé de commerces vacants en rez-de-chaussée et de logements partiellement loués aux étages,

Considérant que ce tènement présente un état de dégradation avancé, faute de travaux de réhabilitation sérieusement entrepris au cours des dernières années,

Considérant qu'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU, conduite conjointement par la Communauté de communes Royans-Vercors et la fédération SOLIHA, avait dès janvier 2024 identifié le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner parmi les immeubles prioritaires devant faire l'objet d'un suivi renforcé afin de résorber son état de dégradation avancé,

Considérant que l'étude identifie l'îlot Panorama comme un îlot potentiel de renouvellement urbain et préconise, compte tenu de son état de dégradation et de la nécessité d'une restructuration lourde, la mobilisation d'outils de maîtrise foncière et, le cas échéant, coercitifs, afin d'en permettre la requalification et la réalisation de logements sociaux ou en accession abordable,

Considérant que le projet prévu sur le tènement sis 155, 165, 175, 185 et 195, route de Romans consiste en une opération de démolition-reconstruction afin de permettre l'édification d'une douzaine de logements répondant aux objectifs de redynamisation de la commune et aux exigences de salubrité de l'habitat,

Considérant que la maîtrise foncière d'une emprise de 942 m², objet de la déclaration d'intention d'aliéner, s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par l'EPORA et les collectivités sur le bien situé dans le périmètre de la convention, en vue de la mise en œuvre d'un projet de réaménagement urbain, satisfaisant aux exigences de qualité de l'habitat et de salubrité des logements sur le territoire,

Considérant que l'acquisition de cet immeuble emblématique le long de la RN532 est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de réhabilitation ayant pour but la revitalisation urbaine du centre-bourg de la commune de SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS ainsi que l'amélioration de l'habitat sur le territoire communal dans le cadre d'une OPAH-RU, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site présente donc un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elle permet la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs ainsi que l'amélioration du cadre de vie, notamment par l'optimisation de l'utilisation des espaces déjà urbanisés sur le territoire de SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS,

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 C numéro 312 sis 155, 165, 175, 185 et 195, route de Romans à SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS (26190), **au prix de TRENTE MILLE euros (30 000 €).**

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, conformément à l'article R. 213-10 du code de l'urbanisme, 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 Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

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

- Maître Silvia COSTAN – 315, impasse de Fourmilière – 26390 HAUTERIVES, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI DE L'AQUEDUC – M. Jean-Louis GABAYET – 155, rue de Clairivaux – 38680 SAINT-JUST-DE-CLAIX, en tant que venderesse,
- Mme [REDACTED] ép. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Madame la Présidente de la Communauté de communes Royans Vercors.

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).

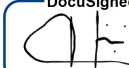
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner – CS32902 – 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

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 20/7/2026

Le Directeur Général Adjoint
Monsieur Aimeric FABRIS

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...