

DECISION N° 2023.09.133 D

Objet: DECISION PORTANT DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A SDH CONSTRUCTEUR

Le Président de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants et L.300-1 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.481-1 et R.481-1 et suivants ;

Vu les statuts de la « SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT - SDH CONSTRUCTEUR - SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE » en date du 18 juillet 2021 et notamment son objet social ;

Vu la délibération n° 5.1/2017, en date du 14 avril 2017, du conseil communautaire, actant le transfert du droit de préemption urbain au profit de la Communauté d'agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et instaurant le droit de préemption intercommunal sur l'ensemble des zones préexistantes de ses communes membres ;

Vu la délibération n° 4.8/2017, en date du 10 juillet 2017, du conseil communautaire, modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain intercommunal ;

Vu la délibération n° 1.20/2020, en date du 29 juillet 2020, du conseil communautaire, autorisant Monsieur le Président à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain intercommunal à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu la délibération du conseil communautaire n° 5.02 du 09 mars 2022, portant adoption du Programme Local de l'Habitat 2021-2027 de Montélimar-Agglomération ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner 26176 23M0007, établie par Maître Antoine BROUARD, notaire sis 5 Le Courreau, à Saint-Paul-Trois-Châteaux (26130), réceptionnée le 26 juin 2023 par la mairie de Marsanne, et faisant part de la volonté de Madame Maryse PELOUX de vendre un bien de 4 847 m² soumis au droit de préemption urbain, situé Lieudit La Valette et cadastré AK 524, transmise à la Communauté d'Agglomération ;

Vu l'intérêt mis en avant par l'organisme de logement social SDH-CONSTRUCTEUR, dont le siège social est 4 et 6 rue Pasteur - 26 000 VALENCE (436 880 520 RCS ROMANS), en vue de la délégation du droit de préemption à son profit à l'occasion de cette aliénation ;

Considérant que le bien est soumis au droit de préemption urbain ;

Considérant la structuration du territoire de Montélimar-Agglomération au sein du PLH, définissant la commune de Marsanne comme étant une commune rurale bien équipée et constituant un pôle touristique ;

Considérant l'orientation n°2 du PLH, qui prévoit de conforter une offre de logements diversifiée et abordable pour renforcer l'attractivité du territoire, de favoriser un développement équilibré du territoire, de développer et conforter le parc social ;

Considérant un objectif à atteindre de production de logements sociaux fixé à 13 logements sociaux minimum pour la commune de Marsanne sur la durée du PLH 2021-2027 ;

Considérant l'orientation n° 3.1 du PLH, qui prévoit de mettre en place une stratégie foncière à l'échelle communautaire pour mieux maîtriser le développement du territoire sur le temps long, notamment par l'activation du Droit de Préemption Urbain ;

Considérant l'orientation n° 3.2 du PLH, qui prévoit d'inventer de nouvelles formes urbaines plus denses et de limiter la production de logement en individuel pur, consommatrice en foncier, tout en veillant au respect de la qualité paysagère du territoire et de l'identité des communes ;

Considérant la diminution structurelle de la taille moyenne des ménages dans toutes les communes de l'agglomération y compris Marsanne, liée au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation (séparations plus nombreuses, vie en couple plus tardive des jeunes),

Considérant de ce fait le besoin de diversifier l'offre de logement dans une commune rurale telle que Marsanne, afin d'assurer un parcours résidentiel complet, ce qui implique de proposer davantage de logements locatifs ainsi que des logements plus petits, dont les loyers soient adaptés aux ressources de ménages plus petits ;

Considérant l'emplacement stratégique du terrain cadastré AK 524, situé à proximité des équipements publics du centre-bourg et des commodités en général ;

Considérant que l'acquisition de ce bien par la société anonyme d'habitations à loyer modéré SDH -CONSTRUCTEUR, s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2021-2027 de Montélimar-Agglomération ;

Considérant que la délégation du droit de préemption urbain, pour le projet de SDH-CONSTRUCTEUR, s'exerce dans le cadre des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il est opportun pour la SDH-CONSTRUCTEUR d'acquérir cet immeuble, dans un objectif d'intérêt général ;

DECIDE

Article 1 - Le droit de préemption urbain dont la Communauté d'Agglomération est titulaire est délégué au bailleur social SDH-CONSTRUCTEUR, à l'occasion de l'aliénation de l'immeuble cadastré AK 524, soumis au droit de préemption urbain, situé Lieudit La Valette à Marsanne, d'une superficie de 4 847 m² ;

Article 2 - La SDH-CONSTRUCTEUR, délégataire, exercera le droit de préemption urbain, dans le cadre des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, cette opération et ses objectifs relevant de ceux énumérés par ces articles.

Article 3 - La présente décision sera affichée à la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION ainsi qu'en mairie de Marsanne durant deux mois.

Article 4 - Madame la Directrice Générale des Services de la Communauté d'Agglomération est chargée de l'exécution de la présente décision.

Fait à Montélimar, le 14 septembre 2023

Julien CORNILLET

Président



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission et de sa publication.

La présente décision peut faire l'objet, devant le tribunal administratif compétent, d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la publicité de la décision considérée. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).