



EPORA

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE L'OUEST RHÔNE-ALPES

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie de LA GRAND'CROIX le 28 novembre 2011 portant sur un ensemble immobilier appartenant aux consorts ROUCHOUSE, situé 24 rue Jean Jaurès, cadastré Section C n°60, d'une superficie de 978 m² au prix de 350.000 €.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue par la Commune de LA GRAND'CROIX le 28 novembre 2011 portant sur un ensemble immobilier appartenant aux consorts ROUCHOUSE, 24 rue Jean Jaurès, cadastré Section C n°60, d'une superficie de 978 m².

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 210-1, L 213-3, L213-4 et R213-8.

Vu la convention passée entre la commune de LA GRAND'CROIX et l'EPORA, pour la rénovation urbaine du quartier Jean Jaurès – Sauzée – Burlat.

Vu l'avenant n°7 à la convention initiale, en date du 11 janvier 2011 élargissant le périmètre de l'opération.

Vu le courrier de Monsieur le Maire de LA GRAND'CROIX en date du 13 décembre 2011 demandant à l'EPORA d'exercer le droit de préemption.

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LA GRAND'CROIX en date du 23 janvier 2012 déléguant à l'EPORA l'exercice du droit de préemption urbain, conformément aux dispositions de l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme.

Vu le prix mentionné dans la DIA, TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000 euros).

JG

Vu l'avis de France Domaine du 15 décembre 2011 estimant la valeur du bien à la hauteur de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000 euros).

Vu la délibération par laquelle le conseil d'administration de l'EPORA a délégué au directeur général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPORA est délégataire de ce droit.

Considérant que la commune de LA GRAND'CROIX s'est engagée dès les années 90 dans une opération de rénovation de son centre-ville.

Considérant que le quartier Jean Jaurès –Sauzée – Burlat est un quartier du centre-ville dégradé et constitué, à l'image des anciennes cités minières, d'un bâti dense et ancien, souvent pauvre et vétuste et que cet état actuel est préjudiciable à l'image de la commune et au cadre de vie de ses habitants;

Considérant que la convention entre la commune de LA GRAND'CROIX et l'EPORA a constitué une première phase opérationnelle de requalification foncière de l'îlot urbain Jean Jaurès – Sauzée – Burlat, portant sur l'acquisition de la parcelle C 203, le traitement et la rétrocession des tènements dégradés permettant la réalisation d'un espace public de proximité.

Considérant que les avenants n°2 et n°4 de la convention passée entre la commune de LA GRAND'CROIX et l'EPORA, rendus exécutoires les 2 novembre 2000 et 2 novembre 2004, ayant pour objet d'étendre le périmètre d'action de l'EPORA, ont permis de poursuivre ce travail de rénovation urbaine par l'acquisition des parcelles C 86 à C 96, C203 et C 457, la démolition partielle des bâtiments existants, et la réalisation par la société Bâtir et Loger d'un programme de 26 logements, un cabinet médical, d'une surface commerciale et d'aménagements urbains en cœur d'îlot.

Considérant que les avenants n°6 et n°7 de la convention passée entre la commune de LA GRAND'CROIX et l'EPORA, rendus exécutoires les 20 décembre 2010 et 11 janvier 2011, ayant pour objet d'étendre le périmètre d'action d'EPORA, ont pour objectif de permettre la poursuite de ce travail de rénovation urbaine.

Considérant que la maîtrise des parcelles permettra l'implantation dans la continuité du projet sus-visé de nouveaux bâtiments d'habitation avec structures commerciales et de services en rez-de-chaussée.

Considérant que cette opération, par son importance et les finalités qu'elle poursuit (mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain ; accueil d'activités économiques) constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme.

Considérant que le tènement objet de la DIA est indispensable à la réalisation de cette opération.

Considérant qu'il est donc opportun d'exercer le droit de préemption urbain.

Considérant que la préemption peut être opérée au prix de la déclaration d'intention d'aliéner, à savoir trois cent cinquante mille euros (350.000 €) au vu de l'estimation de France Domaine.

JG

DECIDE :

Article 1 :

Par délégation de la Commune de la GRAND'CROIX, le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000 euros).

Un acte notarié sera dressé pour constater le transfert de propriété et le prix sera payé dans un délai de 6 mois (articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'urbanisme).

Article 3 :

La présente décision sera notifiée :

- à la SCP B MAUGAIN, J. GOYET, M. CHETAÏLLE, C. FOURNY, notaires associés à SAINT-ETIENNE, 2 rue Général Foy ;

Aux vendeurs :

- Monsieur Jean ROUCHOUSE et Madame Simone BERNON son épouse, demeurant à SAINT GENEST MALIFAUZ (42660) Lieudit Bridoux,
- Madame Pascale ROUCHOUSE, épouse GENTILINI, demeurant à SEGNY (01170), 619 chemin des Landes,
- Madame Dominique ROUCHOUSE, épouse GRIS, demeurant à SAINT-HEAND (42570), Lotissement les terrasses Ensoleillées, 19 rue Appolo,
- Madame Marie-Ange ROUCHOUSE épouse GAREL, demeurant à SOLAIZE - 69360) Lotissement allée du Parc, 62 rue du Maurin,

Aux acquéreurs :

- Monsieur Smaïl ALOUACHE et Madame Yamina MENDOUD, demeurant à SAINT-CHAMOND, 3 rue Jules Duclos.

Article 4 :

Les destinataires de la présente décision, s'ils s'estiment fondés à la contester judiciairement, ont un délai de deux mois à compter de sa réception pour saisir le Tribunal administratif de LYON. Les autres tiers ont un délai de deux mois à compter de l'affichage de la présente décision. Ce recours contentieux peut être précédé d'un recours gracieux, adressé au Directeur

JG

général de l'EPORA, et tendant au retrait de la présente décision. En l'absence de réponse à ce recours gracieux dans le délai de deux mois à compter de sa réception par le Directeur général, les intéressés ont un nouveau délai de deux mois pour saisir le Tribunal administratif.

Fait à SAINT ETIENNE le 25 Janvier 2012

Le Directeur général,
Pr délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA,

Monsieur Jean GUILLET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JG', written over a horizontal line.