

DECISION DE PREEMPTION

Objet: Déclaration d'intention d'aliéner reçue en Lorette, le 8 février 2013, portant sur un tènement industriel bâti situé à Lorette, Rue Adèle Bourdon, appartenant à la SCI GTHC, cadastré Section H, n°577, d'une superficie de 5.628 m², au prix de 515.000 €, dont 30.000 euros de travaux devant être réalisés.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de Lorette, le 8 février 2013, portant sur un tènement industriel bâti, appartenant à la SCI GTHC, situé à Lorette, Rue Adèle Bourdon, cadastré Section H, n°577, d'une superficie de 5.628 m².

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 210-1, L 213-3, L 213-4 et R 213-8 c)

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2000 approuvant une première convention entre la commune de Lorette et l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) pour la requalification du site Adèle Bourdon et ladite convention, signée le 30 mars 2000).

Vu la délibération de Saint-Etienne Métropole du 7 février 2006 qui reconnaît le secteur Adèle Bourdon comme site stratégique d'intérêt communautaire.

Vu la convention signée le 6 novembre 2009 entre la communauté d'agglomération de Saint-Etienne Métropole, la Commune de Lorette et l'EPORA en vue de la requalification du site Adèle Bourdon et prévoyant la délégation du droit de préemption urbain au profit de l'EPORA,

Vu la décision du Maire de Lorette en date du 28 mars 2013 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPORA sur les biens objet de la déclaration d'intention d'aliéner ci-dessus.

Vu le prix mentionné dans la déclaration intention d'aliéner, CINQ CENT QUINZE MILLE EUROS (515.000 euros)

Vu l'avis de France domaine, en date du 18 février 2013.

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.

JG

Considérant que le secteur Adèle Bourdon, bien qu'accueillant des entreprises de qualité, est un quartier dégradé, en bordure de la voie ferrée Lyon/Saint-Etienne et de l'autoroute A47, dont l'état actuel, formé de sites industriels vétustes, inutilisés ou sous-utilisés, est préjudiciable à l'accueil de nouvelles activités économiques, susceptibles d'apporter des emplois et de revaloriser le site.

Considérant que la Commune autant que Saint Etienne Métropole ont engagé un projet d'aménagement d'envergure, à caractère économique, qui implique la requalification de ces sites délaissés et de la rue Adèle Bourdon.

Considérant que la nécessité d'une restructuration de ce quartier et sa vocation économique du site ont été confirmées par SAINT ETIENNE METROPOLE dans sa délibération de son Conseil du 7 février 2006.

Considérant que le tènement objet de la DIA, qui sert d'assiette à une ancienne aciérie, fait partie des espaces dégradés, situés à proximité immédiate du quartier historique autour de l'église, en face de l'Ecluse (la salle de spectacle communale) et du Pont Roger Salengro, qu'il est important, dans le cadre de ce projet global, de restructurer et de requalifier.

Considérant que la rue Adèle Bourdon fait partie de la trame viaire du secteur et doit, dans ce projet, faire l'objet d'une requalification, pour en faire une voie plus urbaine, avec la création notamment d'une piste cyclable, destinée à relier les secteurs d'activité et secteurs d'habitat, la rue devant être élargie sur la parcelle objet de la DIA.

Considérant que la parcelle a également vocation à agrandir le parking de la salle de spectacle l'Ecluse, actuellement exigü, et à être aménagée dans le cadre d'un projet global prévoyant notamment l'installation du centre technique municipal.

Considérant que ce projet relève de l'article L 300-1 du Code l'urbanisme (renouvellement urbain, accueil d'activités, réalisation d'équipements collectifs).

Considérant que la préemption peut être opérée au prix de 230.000 euros compte tenu notamment de l'estimation de France Domaines (350.000 euros en valeur occupé et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non pollué, avec possibilité d'un abattement de 20% compte tenu des pollutions du site), de la présence de métaux lourds et de remblais, de la somme de 50.000 euros estimée pour des travaux de comblement et de consolidation liées à la présence d'un réseau de canaux, et de la valeur d'acquisition de 307.500 euros figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner de Juillet 2009.

JG

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de Lorette, 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 230.000 EUROS (DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS), inférieur au prix mentionné dans la DIA.

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble occupé lors de la cession et pollué dans des proportions diminuant de 20% sa valeur.

Article 3 :

Conformément aux dispositions de l'article R 213-10 du Code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de **deux mois** pour notifier à l'EPORA :

- a) Soit qu'il accepte le prix proposé ;
- b) Soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner et accepte que le prix soit fixé par le Juge de l'expropriation (le Juge sera alors saisi par l'EPORA) ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois susvisé équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée, après transmission au Préfet de la Région Rhône Alpes, conformément aux mentions de la déclaration d'intention d'aliéner, à :

- URBANOT'SARL, 17 rue de Molina, 42000 SAINT-ETIENNE,

Elle sera également adressée, pour information aux vendeurs et acquéreurs :

- La SCI GTHC, dont le siège est à GENILAC (42800), 193 rue de la Croix de la Chaire,
- Monsieur Michel BOUCHET, demeurant à PLANFOY (42660), Le Chant de la Grive,

JG

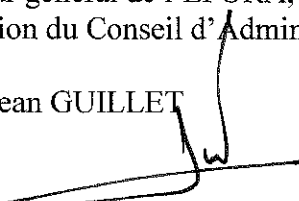
Article 5 :

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 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 2 avril 2013

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

Monsieur Jean GUILLET



JG