



DECISION DE PREEMPTION N° P2014-005

Objet : Décision de préemption – Commune de SAVIGNEUX – DIA transmise le 25 octobre 2013 et complétée par un courrier de Me DELAIR en date du 19 décembre 2013 – Propriété PONSARD – terrain cadastré Section AZ n°5 situé 8 rue de Lyon, 42 600 SAVIGNEUX.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de SAVIGNEUX le 25 octobre 2013, complétée par une lettre de Me DELAIR, notaire, en date du 19 décembre 2013, portant sur un terrain bâti de 68m², vendu au prix de 105.000 euros, dont une commission de 4.506,98 euros TTC due par le vendeur, Monsieur Patrice PONSARD ;

Vu la convention signée entre la Commune de SAVIGNEUX, la Communauté d'agglomération de LOIRE FOREZ et l'EPORA en date du 10 février 2014.

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.

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la DIA est situé dans le secteur dit Site Pleuveu, d'une superficie de 1,7 ha, en limite de la commune de Montbrison et à proximité de la gare SNCF, dans lequel la Commune, après une étude urbaine confiée en 2008 au Cabinet NOVAE (Franck Le Bail, architecte), a décidé de réaliser un éco quartier composé d'une centaine de logements, dont un tiers de logements sociaux, répartis entre locatif et accession et entre petits immeubles de 2 à 3 niveaux, avec des commerces et des services (pour une surface de 1.200m² environ), des espaces publics et des aires de stationnement, notamment en façade de la rue de Lyon, un « cœur vert », et une liaison avec la gare SNCF.

CONSIDERANT que ce projet entre dans le champ des articles L 300-1 et L 210-1 du Code de l'urbanisme (projet urbain - renouvellement urbain – mise en œuvre de la politique locale de l'habitat – réalisation d'équipements collectifs).

CONSIDERANT que ce secteur et cette programmation ont fait l'objet, notamment, d'une délibération du conseil municipal n°2013-84 en date du 12 décembre 2013 approuvant la convention à passer avec la Communauté d'Agglomération de LOIRE FOREZ et avec l'EPORA, établissement public foncier, en vue de réaliser les acquisitions nécessaires à cette opération.

JG

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la DIA constitué d'un bâtiment ancien, élevé de plain pied en alignement sur la rue de Lyon, dont les ouvertures donnent directement sur la voie publique et peu lumineux, à usage commercial et d'habitation, doit être démoli dans le cadre de cette opération d'aménagement.

CONSIDERANT que l'immeuble est occupé et que la préemption peut être opérée au prix de 100.800 euros, inférieur au prix de 105.000 euros mentionné dans la DIA, frais d'agence inclus (correspondant à une valeur occupée et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non pollué).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune, 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 100.800 euros inférieur à celui mentionné dans la DIA (étant rappelé que les frais d'agence sont à la charge du vendeur).

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble occupé lors de la cession par un locataire commerçant, utilisable dans des conditions normales et non pollué (l'existence de pollutions, non mentionnées dans la DIA, est susceptible de diminuer substantiellement la valeur du bien).

Article 3 :

Conformément à 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 sa déclaration 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.

JG

Article 4 :

La présente décision sera notifiée :

- à Me Pierre DELAIR, notaire, 4 place du Docteur Jean Vial, BP 192, 42 604 MONTBRISON Cedex
- à Monsieur David POULARD, 56 chemin des Puits, 42 210 UNIAS
- à Madame Angélique RICHARD, 56 chemin des Puits, 42 210 UNIAS

Elle sera également adressée, pour information, à M. Patrice PONSARD, 4 rue des Tilles, 71 150 FONTAINES.

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 12 Février 2014

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

Monsieur Jean GUILLET

JG