

DECISION DE PREEMPTION N° P2015-024

Objet: Décision de préemption - Déclaration d'intention d'aliéner DRILLON – SAINT PAUL EN JAREZ.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de SAINT PAUL EN JAREZ le 3 septembre 2015 portant sur un tènement immobilier cadastré Section AZ 76, situé 14 route de St Paul, d'une superficie de 1.005 m², vendu au prix de 148.000 €, appartenant à la Monsieur Fabien DRILLON.

Vu les articles L 210-1, R 213-8 b) et R 213-12 du Code de l'urbanisme ;

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 ;

Vu la convention pour une étude globale d'aménagement signée entre l'EPORA et la commune de SAINT PAUL EN JAREZ le 27 février 2013 ;

Vu l'étude de faisabilité portant sur le secteur de la Bachasse,

Vu les délibérations du conseil municipal du 23 septembre 2015 et du bureau de l'EPORA du 9 octobre 2015 approuvant les termes de la convention d'études et de veille foncière entre la Commune de SAINT PAUL EN JAREZ et l'EPORA relative au secteur de la Bachasse ;

Vu la décision du Conseil Municipal de SAINT PAUL EN JAREZ en date du 23 septembre 2015 déléguant à l'EPORA l'exercice du droit de préemption sur le bien désigné dans la DIA ;

Vu la visite du bien réalisée le 30 octobre 2015 ;

Vu l'avis de France domaine, en date du 2 novembre 2015.

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA se situe dans le secteur de la Bachasse, pour lequel la commune s'est engagée dans le réaménagement du quartier.

CONSIDERANT en effet que ce quartier est l'entrée de la commune mais offre une image négative due à un tissu urbain complexe et à une forte circulation créant des problèmes de sécurité, la Commune a donc décidé d'intervenir afin de changer l'image et redynamiser cette entrée de ville.

JG

CONSIDERANT que ce secteur, situé à proximité du site Bayle que le Conseil Général de la Loire, propriétaire, souhaite vendre à la collectivité, constitue la première phase de réaménagement du quartier.

CONSIDERANT que, dans l'objectif de réaménagement de ce secteur, la collectivité a déjà fait l'acquisition d'une maison et de garages qui ont été démolis.

CONSIDERANT que l'étude de faisabilité réalisée, tend à résorber définitivement la présence d'une ancienne friche dégradée et à développer un projet mixte d'habitat (2/3 collectif et 1/3 maison) comprenant un volet de logements sociaux tout en s'inscrivant dans les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Saint Etienne Métropole.

CONSIDERANT que le tènement objet de la DIA, constitué d'une maison jumelée à usage d'habitation, avec moitié indivise du terrain, appelle par nature une intervention sur le bâti et est voué à être démoli pour créer du logement collectif (R+2 ou R+3).

CONSIDERANT que ce projet entre dans les prévisions de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme (renouvellement urbain – projet urbain –).

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer le droit de préemption urbain en vue de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement ;

CONSIDERANT que la préemption du bien susceptible d'être préempté, peut être opérée au prix de 148.000 euros, mentionné dans la DIA (valeur libre et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non affecté de pollutions et de contraintes techniques particulières).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de SAINT PAUL EN JAREZ, 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 148.000 euros, mentionné dans la DIA, (frais d'agence en sus, si les honoraires sont effectivement dus).

JG

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble 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 :

Un acte constatant le transfert de propriété entre les vendeurs et l'EPORA sera dressé dans le délai de 3 mois, conformément aux dispositions de l'article R 213-12 du Code de l'urbanisme.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée conformément aux mentions de la déclaration d'intention d'aliéner, à :

- Cabinet TERRANOTA, 17 rue de Molina – 42000 SAINT ETIENNE

Elle sera également adressée à :

- Monsieur Jean PIPON et Madame Marie PIPON, Curraize – 42600 PRECIEUX
- Monsieur Fabien DRILLON, 2B Boulevard de la république – 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR

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 23 Novembre 2015.

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

Monsieur Jean GUILLET