

DECISION DE PREEMPTION N° P2018-004

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section PW numéro 78 (moitié indivise) sis 29, rue de la Ville à SAINT-ETIENNE (42000) – DIA OUBIHI

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-ETIENNE approuvé le 7 janvier 2008,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2015-2020, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPORA le 4 décembre 2014,

Vu la convention d'études et de veille foncière N°42A041 conclue le 12 juin 2015, entre la commune de SAINT-ETIENNE et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur plusieurs secteurs dont le quartier « Tarentaize – Beaubrun – Couriot », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de SAINT-ETIENNE, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Frédéric MALLON, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 décembre 2017 en mairie de SAINT-ETIENNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Brahim OUBIHI, en liquidation judiciaire et représenté par MJ ALPES (9, rue Mendès France – 42021 SAINT-ETIENNE) de céder la moitié indivise de son bien cadastré section PW numéro 78 sis 29, rue de la Ville à SAINT-ETIENNE (42000), en valeur libre, au prix de CINQUANTE CINQ MILLE euros (55 000 €),



Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-ETIENNE en date du 16 novembre 2015 qui a modifié le périmètre d'institution du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-ETIENNE en date du 4 juillet 2016 qui délègue à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de les subdéléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la décision du Maire de la commune de SAINT-ETIENNE en date du 29 janvier 2018 subdéléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de la Loire du 6 février 2018,

Vu la délibération n° 14-039 du Conseil d'administration de l'EPORA du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 26 avril 2017 portant renouvellement du mandat du Directeur Général de l'EPORA,

Considérant que l'EPORA, en application du décret constitutif précité, est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'EPORA du 4 décembre 2014, fixe pour objectif à l'EPORA d'aider les communes à promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ainsi que développer en périurbain, des réponses d'aménagement avec des produits moins consommateurs d'espace et respectueux des sites naturels et des espaces agricoles environnants,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 12 juin 2015 qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain du secteur « Tarentaize – Beau brun – Couriot » comme faisant partie de ses enjeux majeurs,

Considérant que le bien est également situé dans le périmètre d'une Orientation particulière d'aménagement de secteur inscrite au plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-ETIENNE et identifiant la parcelle comme située dans un programme de renouvellement urbain,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 278 m², située 29, rue de la Ville au cœur du centre-ville de SAINT-ETIENNE, va permettre de réaliser l'objectif visant à réhabiliter et renouveler le parc insalubre et vacant ainsi que de développer une nouvelle offre d'habitat adaptée réaffirmant la valeur résidentielle et va permettre d'enrayer le déclin démographique des quartiers du centre-ville, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

JG

Considérant que la maîtrise foncière de cette parcelle s'intègre dans une opération globale d'acquisitions déjà réalisées sur des biens situés dans ce secteur, rue de la Ville, afin de permettre la réalisation d'une opération de restauration immobilière,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à une politique locale de l'habitat et permettant le renouvellement urbain initiée sur le territoire de la commune de SAINT-ETIENNE présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien cadastré section PW numéro 78 (moitié indivise) sis 29, rue de la Ville à SAINT-ETIENNE (42000) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CINQUANTE CINQ MILLE euros (55 000 €),** en valeur libre.

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et suite à cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ces biens est définitive au profit de l'EPORA.

Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision.

Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- Monsieur Brahim OUBIHI – 20, boulevard Augustin Thierry – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que propriétaire,
- MJ ALPES – 9, rue Mendes France – 42021 SAINT-ETIENNE, en tant que mandataire liquidateur de M. OUBIHI,
- Maître Frédéric MALLON – 10, place de l'Hôtel de Ville – BP 188 – 42005 SAINT-ETIENNE CEDEX 01, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- LR IMMO – Route De Bel Air Le Verger – 42230 SAINT-VICTOR-SUR-LOIRE, en tant qu'acquéreur évincé.

JG

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-ETIENNE.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de LYON (184, rue Duguesclin – 69433 Lyon Cedex 03).

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 Saint-Étienne Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de LYON.

L'absence de réponse de l'EPORA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Saint-Etienne, le *20 Février* 2018,

Le Directeur Général
Monsieur Jean GUILLET

