

DECISION DE PREEMPTION n° P2018-013

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots n°3, 4, 5, 9, 10 et 11 de l'immeuble cadastré section CB numéro 78 sis 4, rue Pré Château à SAINT-CHAMOND (42400) – DIA PEYRE

Le Directeur général par intérim,

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'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le schéma de cohérence territorial Sud Loire approuvé le 19 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-CHAMOND approuvé le 4 février 2013,

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 opérationnelle conclue le 4 décembre 2013 et ses avenants n°1, 2 et 3 en date des 7 mars 2016, 25 juillet 2017 et 17 janvier 2018, entre la commune de SAINT-CHAMOND et l'EPORA délimitant un périmètre opérationnel portant sur le secteur « Site des Anciennes aciéries » et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de SAINT-CHAMOND, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption pour la requalification du site des Anciennes aciéries,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par le cabinet d'urbanisme REYNARD – SARL CAUPERE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 avril 2018 en mairie de SAINT-CHAMOND, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Pascal PEYRE de céder les lots n°3, 4, 5, 9, 10 et 11 du bien cadastré section CB numéro 78 sis 4, rue du Pré Château à SAINT-CHAMOND (42400), au prix de TROIS CENT HUIT MILLE euros (308 000 €), en valeur libre et occupée,

VG

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-CHAMOND en date du 25 mars 2013 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-CHAMOND en date du 22 avril 2014 qui délègue à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de déléguer l'exercice de ces droits 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 demande de visite du bien reçue le 30 mai 2018 et la visite du bien réalisée le 12 juin 2018,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 26 juin 2018,

Vu l'arrêté du Maire de SAINT-CHAMOND en date du 9 juillet 2018 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

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 19 février 2018 portant nomination de Monsieur Alain KERHARO dans les fonctions de Directeur Général de l'EPORA à titre intérimaire,

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 l'immeuble cadastré section CB numéro 78 sis 4, Pré Château se situe dans le périmètre opérationnel défini par la convention conclue le 4 décembre 2013 et ses avenants n°1, 2 et 3, et, plus précisément, au sein du secteur « Site des Anciennes aciéries », quartier nécessitant selon le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la commune une requalification en profondeur, afin de permettre la création de logements, dont des logements locatif sociaux,

Considérant que l'objectif de cette préemption est également de lutter contre l'habitat insalubre suite à la mise en place pour cet îlot d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain dont le protocole de préfiguration a été présenté au Conseil municipal le 2 novembre 2016,

Considérant que la rue Pré Château doit faire l'objet d'un important réaménagement destiné à y réhabiliter des logements et que la requalification de ce site est prioritaire, afin de permettre le renouvellement urbain et de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que les lots sont situés sur une parcelle d'une superficie de 409 m² qui fait l'objet de différentes études de faisabilité et que leur maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

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

Considérant que l'acquisition de ces biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir les lots n°3, 4, 5, 9, 10 et 11 du bien cadastré section CB numéro 78 sis 4, rue Pré Château à SAINT-CHAMOND (42400) **au prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE euros (240 000 €)**, en valeur libre et occupée.

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

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 :

- M. Pascal PEYRE – 20, route de Munat – 42800 SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, en tant que propriétaire,
- Cabinet d'urbanisme REYNARD – SARL CAUPERE – 41, rue du Lac – 69422 LYON CEDEX 03, en tant que mandataire de la vente,
- M. Aïssa DAHECH – 8, allée Turgot – 42530 SAINT-GENEST-LERPT, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-CHAMOND.

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 9 juillet 2018,

Le Directeur Général par intérim
Monsieur Alain KERHARO


**POUR LE DIRECTEUR GÉNÉRAL
PAR DÉLÉGATION
Véronique GUIRIMAND
Secrétaire Générale**