

DECISION DE PREEMPTION N° P2018-020

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AC numéro 76 sis 1, rue Henri Barbusse à RIVE-DE-GIER (42800) – DIA SCI G.T.A.

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 RIVE-DE-GIER approuvé le 26 avril 2007, révisé le 23 septembre 2009 et dernièrement modifié le 7 février 2017,

Vu le protocole de préfiguration du programme de renouvellement urbain (PRUR) de l'agglomération stéphanoise en date du 23 février 2017,

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 conclue le 20 août 2015, entre la commune de RIVE-DE-GIER et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le site « OPAH RU centre-ville », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de RIVE-DE-GIER, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Christophe TEYSSIER, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 juin 2018 en mairie de RIVE-DE-GIER, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI G.T.A. de céder son bien cadastré section AC numéro 76 sis 1, rue Henri Barbusse à RIVE-DE-GIER (42800) en

valeur occupée, au prix de DEUX CENT DIX MILLE euros (210 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 10 000 € a été prévue à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de RIVE-DE-GIER en date du 26 avril 2007 qui a confirmé la mise en œuvre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la demande de visite du bien et le constat contradictoire réalisé le 1^{er} août 2018 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de la Loire du 10 août 2018,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de RIVE-DE-GIER en date du 16 août 2018 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour les biens objets 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 le bien est situé au sein du périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 20 août 2015 qui identifie notamment la requalification du site « OPAH-RU centre-ville » comme faisant partie de ses enjeux majeurs,

Considérant que les rues Henri Barbusse et Jules Guesde ainsi que la place de la Boirie, qui structurent le centre-ville de RIVE-DE-GIER, doivent faire l'objet d'un important réaménagement destiné à y réhabiliter des logements, afin de permettre le renouvellement urbain et de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,

Considérant que la rue Henri Barbusse est également un axe commerçant qui souffre de la présence de nombreuses friches commerciales et doit faire l'objet, à ce titre, d'une intervention en vue d'y organiser le maintien et l'accueil de l'activité économique,

Considérant que la requalification de ce site est prioritaire et va permettre selon le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme et le protocole de

préfiguration du programme de renouvellement urbain d'organiser le renouvellement urbain du centre-ville de RIVE-DE-GIER, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'emprise de la parcelle, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 78 m² et située 1, rue Henri Barbusse, fait l'objet de différentes études de faisabilité et que sa 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 RIVE-DE-GIER présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition des biens visés 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 AC numéro 76 sis 1, rue Henri Barbusse à RIVE-DE-GIER (42800) **au prix de CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE euros (192 000 €)**, en valeur 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 :

- SCI G.T.A. – 5, allée des Jardins – 42650 SAINT-JEAN-BONNEFONDS, en tant que propriétaire,
- Maître Christophe TEYSSIER – 41, rue des Aciéries – BP 10109 – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Gérard TOUZIN – Allée des Mûriers – 42340 VEAUCHE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de RIVE-DE-GIER.

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 30 août 2018,

Le Directeur Général par intérim
Monsieur Alain KERHARO

