

DECISION DE PREEMPTION N° P2018-027

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AC numéros 78 et 81 sis 38, rue Jules Guesde à RIVE-DE-GIER (42800) – DIA CALDERONE

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 Mélanie EHRET, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 10 août 2018 en mairie de RIVE-DE-GIER, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Paul CALDERONE de céder ses biens cadastrés section AC numéros 78 et 81 sis 38, rue Jules Guesde à RIVE-DE-GIER (42800), en valeur occupée, au prix de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE

euros (290 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 20 000 € 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 réceptionnée le 31 août 2018 et la renonciation tacite du propriétaire,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de la Loire du 17 septembre 2018,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de RIVE-DE-GIER en date du 20 septembre 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 les biens sont situés 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 Jules Guesde 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 des parcelles, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 141 m² et située 38, rue Jules Guesde, 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 les biens cadastrés section AC numéros 78 et 81 sis 38, rue Jules Guesde à RIVE-DE-GIER (42800) **au prix de DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE euros (271 000 €)**, 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 :

- Monsieur Paul CALDERONE – 14, rue Jules Ferry – 42800 RIVE-DE-GIER, en tant que propriétaire,
- Maître Mélanie EHRET – 16, quai Fleurdelix – 42800 RIVE-DE-GIER, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Azedine BAIKECHE – 18 C, route de Gravenand – 42800 RIVE-DE-GIER, en tant qu'acquéreur évincé,
- Madame Azedine BAIKECHE – 18 C, route de Gravenand – 42800 RIVE-DE-GIER, 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

15/10 /

2018,

Le Directeur Général par intérim
Monsieur Alain KERHARO

