

DECISION DE PREEMPTION N° P2018-029

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section CI numéro 34 sis 12 ter, route de Saint-Etienne à SAINT-CHAMOND (42400) – DIA GHERSALLAH-KACI

La Directrice Générale,

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 et révisé le 28 juin 2018,

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 Maître Henri-Laurent ZIEGLER, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 24 septembre 2018 en mairie de SAINT-CHAMOND, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Redjem GHERSALLAH et de Madame Naïma KACI épouse GHERSALLAH de céder leur bien section CI numéro 34 sis 12 ter, route de Saint-Etienne à SAINT-CHAMOND (42400), au prix de

CENT CINQUANTE CINQ MILLE euros (155 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 5 000 € a été prévue à la charge du vendeur,

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 l'arrêté du Maire de la commune de SAINT-CHAMOND en date du 5 octobre 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 demande de visite du bien et le constat contradictoire réalisé le 19 novembre 2018 à l'issue de la visite,

Vu la délibération n° 17/168 du Conseil d'administration de l'EPORA du 1^{er} décembre 2017 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 2018 portant nomination de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale 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 l'immeuble cadastré section CI numéro 34 sis 12 ter, route de Saint-Etienne 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 route de Saint-Etienne doit faire l'objet d'un important réaménagement destiné à y réhabiliter des logements et créer des logements sociaux, la requalification de ce site est donc prioritaire, afin de permettre le renouvellement urbain et de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que le bien est situé sur une parcelle d'une superficie de 130 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 une politique locale de l'habitat, à un projet urbain et à un projet de renouvellement urbain initiés 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 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 CI numéro 34 sis 12 ter, route de Saint-Etienne à SAINT-CHAMOND (42400) **au prix de SOIXANTE DIX NEUF MILLE euros (79 000 €).**

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 Redjem GHERSALLAH – 12 ter, route de Saint-Etienne – 42400 SAINT-CHAMOND, en tant que propriétaire,
- Madame Naïma KACI épouse GHERSALLAH – 12 ter, route de Saint-Etienne – 42400 SAINT-CHAMOND, en tant que propriétaire,
- Maître Henri-Laurent ZIEGLER – 17, place de la Liberté – 42400 SAINT-CHAMOND, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Ahmet KAHVECI – 20 bis, route de Lyon – 42400 SAINT-CHAMOND, en tant qu'acquéreur évincé,
- Madame Ahmet KAHVECI – 20 bis, route de Lyon – 42400 SAINT-CHAMOND, 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

17 DEC. 2010



La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

