

DECISION DE PREEMPTION N° P2019-001

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le lot n°2 du bien cadastré section AB numéro 308 sis 29, rue Emile Zola à SAINT-ETIENNE (42000) – DIA SCPCI FICOMMERCE

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 plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-ETIENNE approuvé le 7 janvier 2008 et modifié dernièrement le 22 mars 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 d'études et de veille foncière conclue le 18 octobre 2016, entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE) et l'EPORA délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le secteur « Pont de l'Ane-Monthieu – Secteur Central » et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de l'EPASE, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption pour la requalification du site Pont de l'Ane – Monthieu,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Benjamin NOBLINSKI, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 29 octobre 2018 en mairie de SAINT-ETIENNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCPCI FICOMMERCE de céder le lot n°2 du bien cadastré section AB numéro 308 sis 29, rue Emile Zola à SAINT-ETIENNE (42000), au prix de TROIS CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE euros (387 460 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 3 719,62 € a été prévue à la charge du vendeur,

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 et du droit de préemption urbain renforcé 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 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-ETIENNE en date du 5 décembre 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 reçue le 11 décembre 2018 et la renonciation tacite du propriétaire,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de la Loire du 19 décembre 2018,

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 depuis 2007, les actions croisées de l'EPASE et de l'EPORA ont permis de préfigurer une nouvelle entrée en ville visant d'une part à réorganiser et optimiser l'offre commerciale sur la zone et d'autre part à lutter contre l'évasion commerciale des ménages,

Considérant que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Pont de l'Ane – Monthieu a été créée par arrêté préfectoral n°2010/462 du 18 novembre 2010,

Considérant que l'immeuble cadastré section AB numéro 308 sis 29, rue Emile Zola à SAINT-ETIENNE se situe dans le périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 18 octobre 2016, et, plus précisément, au sein du secteur « Pont de l'Ane – Monthieu », 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 de retraiter les espaces entre le site de Monthieu Sud et le secteur de Verpilleux afin d'y développer un site modernisé, et ce, sans pour autant déséquilibrer le centre-ville commerçant,

Considérant que le bien est situé sur une parcelle d'une superficie de 4 211 m², bâtiment à usage commercial datant de 1990, et plus précisément sur la partie centrale du secteur Pont de l'Ane – Monthieu (située entre la rue Zola au Nord, la rue Charras à l'Est et la RN 488 au sud) qui 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 le projet urbain vise à réinventer le « faubourg » d'entrée en ville en regroupant les fonctions (habitat, activité, commerce) et en proposant un paysage d'entrée en ville renouvelé :

- 66 hectares de projet urbain en ZAC à aménager,
- 1 500 nouveaux emplois créés à terme,
- 540 logements proposés.

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis va permettre le renouvellement urbain, de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'encourager la dynamique commerciale en réorganisant l'offre et d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques sur le territoire de la commune de SAINT-ETIENNE, présentant un intérêt général au sens des articles L. 210-1, L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

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 lot n°2 du bien cadastré section AB numéro 308 sis 29, rue Emile Zola à SAINT-ETIENNE (42000) **au prix de TROIS CENT DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT HUIT euros (302 588 €).**

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 :

- FICOMMERCE SCPCI, représentée par Monsieur Thierry GAIFFE, directeur général de la société FIDUCIAL GERANCE, gérant statutaire de ladite société – 41, rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE, en tant que propriétaire,
- Maître Benjamin NOBLINSKI – 9, rue de Villersexel – CS 20725 – 75007 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- WAVE SAS, représentée par Monsieur Sébastien de HUSLTER, président – 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie – 75008 PARIS, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage 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 16 janvier 2019

16 JAN. 2019

La Directrice Générale

Madame Florence HILAIRE

