

**DECISION DE PREEMPTION N° P2019-002**

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section BD numéros 233p, 231 et 230 sis rue de la Mirandole à VILLEREST (42300) – DIA Indivision LIVET**

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 VILLEREST approuvé le 22 février 2007,

Vu le schéma de cohérence territorial Roannais approuvé le 4 avril 2012,

Vu le programme local de l'habitat 2016 – 2021 de la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération,

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 13 février 2017, entre la commune de VILLEREST, la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de VILLEREST, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Yvan GERBAY, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 novembre 2018 en mairie de VILLEREST, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision LIVET de céder les biens cadastrés section BD numéros 233p, 231 et 230 sis rue de la Mirandole à VILLEREST (42300), au prix de CENT DOUZE MILLE CINQ CENT UN euros (112 501 €), en ce non compris une commission d'agence d'un montant de 6 750 euros HT,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de VILLEREST en date des 26 juin 1987 et 27 février 2007 qui ont institué et modifié la mise en œuvre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de VILLEREST en date du 9 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, sur l'ensemble du territoire communal et dans la limite de 500 000 € HT par transaction,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de VILLEREST en date du 8 janvier 2019 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° 17/168 du Conseil d'administration de l'EPORA du 1<sup>er</sup> 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 la commune de VILLEREST avait un taux de de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de 6,65 %, soit un taux très inférieur au seuil fixé par les dispositions de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que pour la période 2016 – 2020, la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération a adopté un programme local de l'habitat ambitieux dont l'un des objectifs inscrits est de pallier la carence dans la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de VILLEREST,

Considérant que les parcelles sont des terrains nus situés route de la Mirandole, dans le centre bourg de VILLEREST, dans le périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 13 février 2017, destinés à muter pour permettre la requalification du tissu habitat ancien et pour organiser le développement d'une offre diversifiée d'habitat, en particulier avec la création de logements sociaux,

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 programme

local de l'habitat d'organiser le renouvellement urbain du centre-ville de VILLEREST, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition des trois parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie d'environ 4 946 m<sup>2</sup>, située dans le centre-ville de VILLEREST, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de logements, en ce compris des logements locatifs sociaux, 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 l'emprise de ces parcelles 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 et à un projet de renouvellement urbain initiés sur le territoire de la commune de VILLEREST 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 BD numéros 233p, 231 et 230 sis rue de la Mirandole à VILLEREST (42300) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT DOUZE MILLE CINQ CENT UN euros (112 501 €), en ce non compris une commission d'agence d'un montant de 6 750 euros HT.**

#### **Article 2 :**

A compter de la signification de cette décision et suite à cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ces biens est définitive au profit de l'EPORA.

Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision.

Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

#### **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 :

- Madame Claudette Marie GILBERTAS veuve LIVET – 13, rue de la Mirandole – 42300 VILLEREST, en tant que propriétaire,
- Madame Odile Marcelle LIVET divorcée DOUCET – 222, rue Policard – 42153 RIORGES, en tant que propriétaire,
- Monsieur Jean Daniel LIVET – 2, allée Juan Urteaga – Apt. C205 – 64500 SAINT-JEAN-DE-LUZ, en tant que propriétaire,
- Maître Yvan GERBAY – 3 bis, rue Emile Noirod – 42301 ROANNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- C.R.C. – 2, rue du Moulin Paillasson – 42300 ROANNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de VILLEREST.

**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

La Directrice Générale

Madame Florence HILAIRE

16 JAN. 2019