



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption sur adjudication (article R. 213-15 du code de l'urbanisme) pour le bien cadastré section AH numéro 91 sis 5, place du Commerce à THIZY-LES-BOURGS (69240) – TJ Villefranche-sur-Saône – Jugement d'adjudication du 13 juin 2023 – RG n°23/00001

La Directrice Générale,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code des procédures civiles d'exécution,

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 THIZY-LES-BOURGS approuvé le 16 juillet 2018,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien,

Vu la convention pour l'opération de revitalisation du territoire conclue le 18 juillet 2019,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 25 mars 2022 déclarant d'utilité publique l'opération de restructuration immobilière (ORI), 30 rue Jean Jaurès, 5-7 et 11, place du Commerce sur la commune de THIZY-LES-BOURGS,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2021-2025, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 5 mars 2021,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 23 juin 2022, entre la Commune de THIZY-LES-BOURGS, la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien et l'EPORA,

délimitant un périmètre d'intervention et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques dans ce secteur notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner notifiée par le greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, reçue le 31 mars 2023 en mairie de THIZY-LES-BOURGS, en application de l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme, informant Monsieur le Maire d'une audience d'adjudication fixée le 13 juin 2023 pour la vente du bien cadastré section AH numéro 91 sis 5, place du Commerce à THIZY-LES-BOURGS (69240), appartenant à M. Nicolas COLLOMBANI, à la demande du créancier poursuivant la SA LYONNAISE DE BANQUE, avec une mise à prix de 35 000 euros,

Vu le jugement d'adjudication en date du 13 juin 2023 (RG n°23/00001) rendu par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, qui adjuge le bien susvisé à la SAS CM TRANSACTION pour un prix de TRENTE SIX MILLE euros (36 000 €) auxquels s'ajoutent NEUF MILLE NEUF CENT VINGT TROIS euros et QUATRE-VINGT NEUF cents (9 923,89 €) de frais de vente,

Vu la délibération du conseil municipal de THIZY-LES-BOURGS en date du 16 juillet 2018 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de THIZY-LES-BOURGS en date du 24 mai 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Maire de THIZY-LES-BOURGS du 6 juillet 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPORA du 28 novembre 2019 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, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 5 mars 2021, 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 THIZY-LES-BOURGS fait l'objet d'une opération de revitalisation de son territoire et du programme Petites Villes de demain,

Considérant que le parc de logements de la commune demeure peu attractif, vieillissant, inadapté et parfois très dégradé, avec un taux de vacance en 2018 de 18,1% et un taux de logements potentiellement indignes de 5%,

Considérant que les collectivités ont mis en place un programme cohérent visant à renforcer l'attractivité du centre-bourg auprès des habitants mais aussi des nouveaux arrivants, par le développement de terrains à vocation économique et la repolarisation de son territoire autour de ses trois pôles urbains,

Considérant que la revitalisation du territoire passe en priorité par la requalification du centre-ville et l'intervention sur l'habitat dégradé, tels que définis par le programme local de l'habitat dans ses objectifs, notamment via un repérage et un suivi des situations de logements indignes, insalubres, ainsi que des copropriétés en difficulté,

Considérant que pour lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, a été développé un volet d'action coercitif et un volet incitatif,

Considérant que la mise en place de la convention avec l'ANAH, valant OPAH, a permis la réalisation d'une opération RHI, sur l'îlot Jean Jaurès consistant en la démolition de quatre immeubles pour la création d'espaces publics de proximité et la réhabilitation d'un immeuble de trois logements locatifs sociaux,

Considérant que les collectivités ont initié une opération de restauration immobilière (ORI), déclarée d'utilité publique par le préfet du Rhône le 25 mars 2022, venant renforcer l'ensemble de ce dispositif opérationnel en complément des mesures incitatives portées par chacun des acteurs,

Considérant que cette opération permettra de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles stratégiques du fait de leur localisation, leur qualité, et leur usage actuel,

Considérant que cette procédure ORI permettra de rendre obligatoire les travaux tant sur les parties communes que sur les parties privatives avec un objectif d'amélioration de l'habitabilité, les prescriptions conduiront à requalifier des logements dégradés, et pour une grande majorité, vacants en les dotant des éléments de confort répondant aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles,

Considérant que l'immeuble cadastré section AH numéro 91 sis 5, place du Commerce est intégré au périmètre déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 25 mars 2022,

Considérant que le bien préempté est un immeuble construit en 1900, vacant, dont les parties communes sont fortement dégradées et dont l'une des cheminées menace de tomber sur l'immeuble mitoyen et fait l'objet d'un contentieux avec le propriétaire de ce dernier,

Considérant qu'il est prévu un montant estimatif de travaux de 75 000 € HT afin de reprendre totalement les façades, les fenêtres, la toiture, l'étanchéité, l'installation électrique et les cheminées,

Considérant que son acquisition par EPORA contribuera à la réalisation de ces travaux de résorption de l'habitat insalubre dans le cadre de cette opération de restauration immobilière déclarée d'utilité publique,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPORA sur des biens situés dans le périmètre de la convention pour la mise en

œuvre de ce projet de renouvellement urbain dans le cadre de cette opération de revitalisation du territoire,

Considérant que l'acquisition du bien, objet de la vente sur adjudication, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement de l'ilot rue Jean Jaurès – Place du Commerce pour la concrétisation de l'opération de restauration immobilière déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 25 mars 2022 ayant pour objectifs la remobilisation des logements vacants, l'optimisation du bâti existant, l'éradication de l'habitat dégradé ainsi que la revitalisation du territoire, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ce bien objet de la vente sur adjudication est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir et d'exercer le droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AH numéro 91 sis 5, place du Commerce à THIZY-LES-BOURGS (69240), et se substituer en conséquence à l'adjudicataire, au prix de **TRENTE SIX MILLE euros (36 000 €) auxquels s'ajoutent NEUF MILLE NEUF CENT VINGT TROIS euros et QUATRE-VINGT NEUF cents (9 923,89 €) de frais de vente.**

Article 2 :

Le prix sera réglé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, dérogatoire des dispositions du code des procédures civiles d'exécution, qui dispose que le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la date du jugement d'adjudication.

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 ou lettre recommandée avec accusé de réception à :

- Tribunal judiciaire de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE – Greffe du Juge de l'Exécution – 350, boulevard Gambetta – BP 474 – 69665 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE,
- SA LYONNAISE DE BANQUE – 8, rue de la République – 69001 LYON, en tant que créancier poursuivant,

- Maître Michel DESILETS et Maître Mathieu ROQUEL, avocats au Barreau de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE – 223, rue Charles Germain – 69658 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, en tant que conseils du créancier poursuivant,
- M. Nicolas COLOMBANI – Route d'Asco – 20218 MOLTIFAO, en tant que propriétaire et débiteur saisi,
- SCP WATTEAU DIDIER NOTAIRES – 61, rue des Pinaises – 69700 SAINT-ANDEOL-LE-CHATEAU, en tant que créancier inscrit,
- Maître Catherine FRECAUT, avocat au Barreau de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE – 15, rue de Villars – 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, en tant que conseil du créancier inscrit,
- Maître Anne JALOUSTRE, avocat au Barreau de LYON – 139, rue Vendôme – 69006 LYON, en tant que conseil du créancier inscrit,
- SAS CM TRANSACTION – M. Carlos MUESSER – Le Montenet – 773, chemin de Bigeon – 69870 SAINT-NIZIER D'AZERGUES, en tant qu'adjudicataire,
- Maître Ségolène PINET, avocat au Barreau de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE – 284, boulevard Gambetta – 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, en tant que conseil de l'adjudicataire.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de la commune de THIZY-LES-BOURGS.

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 – 69003 LYON).

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-ETIENNE 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 12/7/2023

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: C2C6A0BFC64946DE9F08F43982B26B73	État: Complétée
Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption sur adjudication THIZY-LES-BOURGS - DIA COLOMB...	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 4
Signature dirigée: Activé	Émetteur de l'enveloppe:
Horodatage de l'enveloppe: Activé	Carole Rey
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris	2 AVENUE GRUNER
	CS32902
	SAINT ETIENNE, France 42029
	carole.rey@epora.fr
	Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
12 juillet 2023 11:59	carole.rey@epora.fr	

Événements de signataire

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Florence HILAIRE florence.hilaire@epora.fr Directrice Générale EPORA	 DocuSigned by: Florence HILAIRE EBC60336457847D...	Envoyée: 12 juillet 2023 12:03 Consultée: 12 juillet 2023 13:55 Signée: 12 juillet 2023 13:55
Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73	

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par DocuSign

Événements de signataire en personne

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage
Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage

Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage
-----------------------------------	------	------------

Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage
---------------------------------------	------	------------

Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
-----------------------------------	------	------------

Événements de copie carbone	État	Horodatage
Carole Rey carole.rey@epora.fr Assistante foncière EPORA	Copié	Envoyée: 12 juillet 2023 12:03 Renvoyé: 12 juillet 2023 13:55
Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)		

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par DocuSign

Événements de témoins	Signature	Horodatage
-----------------------	-----------	------------

Événements notariaux	Signature	Horodatage
----------------------	-----------	------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	12 juillet 2023 12:03
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	12 juillet 2023 13:55
Signature complétée	Sécurité vérifiée	12 juillet 2023 13:55
Complétée	Sécurité vérifiée	12 juillet 2023 13:55

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------