



Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section E numéros 577, 578 et 579 sis 112, rue de Bellevue à BOISSET-SAINT-PRIEST (42560) – DIA ESTRADE

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 SCoT Sud Loire,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal applicable sur le territoire de la commune de BOISSET-SAINT-PRIEST approuvé par la délibération du conseil communautaire de Loire Forez Agglomération en date du 13 décembre 2022,

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 22 mai 2023, entre la commune de BOISSET-SAINT-PRIEST, Loire Forez Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Thibault PENNANEAC'H, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 juillet 2023 en mairie de BOISSET-SAINT-PRIEST, informant Monsieur la Maire de l'intention de M. Serge ESTRADE et Mme Jeannine HUGUES ép. ESTRADE de céder leurs biens cadastrés section E numéros 577, 578 et 579 sis 112, rue de Bellevue à BOISSET-SAINT-PRIEST (42560), au prix de DEUX CENT QUATRE VINGT ET UN MILLE TROIS CENTS euros (281 300 €), dont 4 150 € de

meublé inclus, étant précisé qu'une commission d'un montant de 10 000 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur, s'entendant d'un bien libre de toute occupation,

Vu la délibération du conseil communautaire de Loire Forez Agglomération en date du 13 décembre 2022 qui institue le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future de son territoire et qui le délègue aux communes membres,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de BOISSET-SAINT-PRIEST en date du 25 mai 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de visite du bien reçue le 15 septembre 2023, son acceptation reçue le 18 septembre 2023 et le constat contradictoire réalisé le 25 septembre 2023 à l'issue de la visite,

Vu la décision de la Maire de BOISSET-SAINT-PRIEST en date du 20 septembre 2023 qui délègue à EPOA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 29 septembre 2023,

Vu la délibération n° 23/93 108 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'EPOA 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'EPOA,

Considérant que l'EPOA, en application du décret constitutif précité, est habilitée 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'EPOA du 5 mars 2021, fixe pour objectif à l'EPOA 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 le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal fixe comme objectifs de renforcer le développement urbain dans les bourgs et villes du territoire, de diversifier l'offre de logements en priorisant le développement et la rénovation dans les bourgs, de développer une offre de logements de qualité,

Considérant qu'en ce qui concerne l'offre nouvelle, il s'agit de mettre en œuvre et d'affirmer un effort de qualité, à la fois sur l'implantation urbaine des constructions nouvelles, l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, la performance

énergétique, proposer des formes urbaines et des typologies de logements variées accessibles et répondant aux besoins de tous les habitants,

Considérant que la commune BOISSET-SAINT-PRIEST accueille majoritairement des logements très standardisés de type maison individuelle pavillonnaire,

Considérant qu'une étude urbaine a permis de définir et programmer la requalification du centre-bourg de la commune de BOISSET-SAINT-PRIEST notamment en favorisant le développement d'un linéaire commercial en rez-de-chaussée ainsi qu'en produisant des logements neufs de qualité avec un niveau de densité acceptable pour permettre l'installation de nouveaux ménages,

Considérant que les parcelles cadastrées section E numéros 577, 578 et 579 sis 112, rue de Bellevue ont été identifiées comme ayant vocation à muter pour permettre réhabilitation du bâti sur la parcelle E n°578 avec création de logements sur le vaste terrain non encore urbanisé des parcelles E n°577 et 579,

Considérant que leur acquisition permettra également de pacifier l'axe D109 – route de Bellevue qui est impactée par un trafic intense qui génère un sentiment d'insécurité pour les piétons,

Considérant que les collectivités ont sollicité EPORA pour les accompagner dans la définition et la mise en œuvre de leur projet de territoire au terme d'une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 22 mai 2023,

Considérant que l'acquisition de ces trois parcelles d'une superficie de 2 460 m² est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour projet la revitalisation et la requalification du centre-bourg en créant des nouveaux logements sur ce tènement,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant la mise en œuvre d'un projet d'urbain, d'organiser l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs ainsi qu'une politique locale de l'habitat, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 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, par exercice du droit de préemption urbain, les biens cadastrés section E numéros 577, 578 et 579 sis 112, rue de Bellevue à BOISSET-SAINT-PRIEST (42560), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de DEUX CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE CENT CINQUANTE euros (277 150 €)**, étant précisé qu'une commission d'un montant de 10 000 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur, s'entendant d'un bien libre de toute occupation.

Article 2 :

D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de **QUATRE MILLE CENT CINQUANTE euros (4 150 €)** tel que mentionné dans la DIA, ces derniers étant, par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés.

Article 3 :

A compter de la signification de cette décision et à la suite de 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 4 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 5 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- Me Thibault PENNANEAC'H – 4, place du Docteur Jean Vial – 42604 MONTBRISON, en tant que notaire et mandataire des vendeurs,
- M. Serge ESTRADE – 112, rue de Bellevue – 42560 BOISSET-SAINT-PRIEST, en tant que vendeur,
- Mme Jeannine HUGUES ép. ESTRADE – 112, rue de Bellevue – 42560 BOISSET-SAINT-PRIEST, en tant que venderesse,
- AB INVESTISSEMENT – 2, route de Vidrieux – 42600 LEZIGNEUX, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de BOISSET-SAINT-PRIEST.

Article 6 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

Article 7 :

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'EPOA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 20 octobre 2023,



La Directrice Générale,

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 2E5AFF7CE90341969DD21BC346BF4A3A
 Objet: Décision de préemption BOISSET-SAINT-PRIEST - DIA ESTRADE...
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 5
 Nombre de pages du certificat: 1
 Signature dirigée: Activé
 Horodatage de l'enveloppe: Activé
 Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:
 Yamina Boughellam
 2 AVENUE GRUNER
 CS32902
 SAINT ETIENNE, France 42029
 yamina.boughellam@epora.fr
 Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original
 20 octobre 2023 | 13:48

Titulaire: Yamina Boughellam
 yamina.boughellam@epora.fr

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire

Florence HILAIRE
 florence.hilaire@epora.fr
 Directrice Générale
 EPORA

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de
 compte (aucune)

Signature

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
 EBC60336457847D...

Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 20 octobre 2023 | 13:56
 Consultée: 20 octobre 2023 | 14:15
 Signée: 20 octobre 2023 | 14:32

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

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

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de
l'enveloppe

État

Horodatages

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

20 octobre 2023 | 13:56

Livraison certifiée

Sécurité vérifiée

20 octobre 2023 | 14:15

Signature complétée

Sécurité vérifiée

20 octobre 2023 | 14:32

Complétée

Sécurité vérifiée

20 octobre 2023 | 14:32

Événements de paiement

État

Horodatages