

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section BK numéros 549 et 846 sis 7, rue Martin Bernard à MONTBRISON (42600) – DIA RICHARD-VALOMET

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 MONTBRISON 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 opérationnelle conclue le 22 février 2023, entre la commune de MONTBRISON, Loire Forez Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre opérationnel OPAH-RU 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 sur trois îlots du centre-ville,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Philippe POUZOLS-NAPOLEON, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 septembre 2023 en mairie de MONTBRISON, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Pierre RICHARD et Mme Agnès VALOMET de céder leurs biens cadastrés section BK numéros 549 et 846 sis 7, rue Martin Bernard à MONTBRISON (42600), au prix de QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE euros (480 000 €),

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,

Vu la délibération du conseil communautaire de Loire Forez Agglomération en date du 14 novembre 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 13 novembre 2023,

Vu la délibération n° 23/93 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 18 septembre 2023 portant renouvellement du mandat de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale de l'EPOA,

Considérant que l'EPOA, 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'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 dans le cadre du dispositif « Action Cœur de ville », la commune de MONTBRISON a réalisé une étude pré opérationnelle pour définir et programmer une stratégie de revitalisation de son centre-ville avec un volet habitat qui lui a permis de mettre en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) dont la convention a été signée le 9 décembre 2022,

Considérant que cette opération cible trois îlots du centre-ville situés rues Saint-Jean, du Marché, Martin Bernard et Victor Laprade qui comprennent des immeubles délabrés et/ou vacants, avec pour objectifs d'améliorer l'habitat, de produire de nouveaux logements adaptés aux modes de vie de la population et de rénover et restructurer les locaux commerciaux en rez-de-chaussée,

Considérant que la commune de MONTBRISON a sollicité l'EPOA pour une intervention opérationnelle sur les îlots de la rue Saint-Jean et de la rue Martin Bernard qui a été formalisée par une convention opérationnelle OPAH-RU conclue le 22 février 2023, dans le prolongement d'une convention de veille foncière existante,

Considérant que la maîtrise foncière des biens ciblés permettra la restructuration des bâtis avec des démolitions réduites, des décroissements pour une mise en plateaux de certains bâtiments et des réhabilitations pour permettre la réalisation d'un programme mixte de logements avec stationnements et espaces extérieurs ainsi que la création ou la réhabilitation de commerces,

Considérant qu'une procédure d'expropriation a également été initiée sur ces îlots afin de réaliser ce projet d'utilité publique,

Considérant que les parcelles cadastrées section BK numéros 549 et 846 sis 7, rue Martin Bernard ont été identifiées depuis plusieurs années comme un foncier particulièrement dégradé et insalubre nécessitant des interventions lourdes et urgentes largement décrites dans les procédures suivantes :

- Arrêtés municipaux des 6 avril et 23 décembre 2022 de mise en sécurité enjoignant au propriétaire de réaliser des travaux de réhabilitation avec interdiction partielle d'habiter,
- Arrêtés préfectoraux en date du 10 novembre 2022 mettant en demeure le propriétaire de réaliser en urgence la mise en sécurité des installations électriques,
- Arrêtés préfectoraux en date du 6 juin 2023 de traitement de l'insalubrité valant injonction de réaliser des travaux et interdiction temporaire à l'habitation,

Considérant que les propriétaires sont également attirés à une procédure pénale pour mise en danger de la vie d'autrui et perception d'une somme ou loyer pour l'occupation d'un local ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité,

Considérant qu'avant la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, EPORA avait déjà formulé une offre amiable pour l'acquisition de ces biens au prix de 250 000 euros sous réserve que le bien soit venu libre de tout occupant et qu'EPORA puisse réaliser les travaux nécessaires et fixés par les divers arrêtés municipaux et préfectoraux,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles, identifiées comme ayant vocation à muter pour permettre réhabilitation du bâti avec création de logements au sein de l'ilot Martin Bernard, permettra de mettre fin aux différentes procédures de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité et d'infractions au règlement sanitaire départemental,

Considérant que l'étude de faisabilité identifie avec précision ces parcelles comme stratégiques prévoyant la création sur cet ilot approximativement de 140 m² de surface de plancher de construction neuve et la rénovation de 632 m² de surface de plancher pour la production de sept logements (trois T4 et 4 T3) et deux locaux commerciaux, avec jardins extérieurs,

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, la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne et dangereux, 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 BK numéros 549 et 846 sis 7, rue Martin Bernard à MONTBRISON (42600), **au prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE euros (250 000 €).**

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 EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit d'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, 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 :

- SCP LAFAY-BOZZACO-COLONA – Me Philippe POUZOLS-NAPOLEON – 13 bis, avenue Jean Jaurès – 42110 FEURS, en tant que notaire et mandataire des vendeurs,
- M. Pierre RICHARD – 152, rue du Stade – 42600 CHALAIN-LE-COMTAL, en tant que vendeur,
- Mme Agnès VALOMET – 1545, route de Chalain – 42130 MONTVERDUN, en tant que venderesse.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de Loire Forez Agglomération.

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 20 novembre 2023

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...