



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots n°1, 2, 6 et 12 du bien cadastré section AK numéro 131 et pour le bien cadastré section AK numéro 132 sis 11, rue Jean Jaurès à SAINT-JEAN-BONNEFONDS (42650) – DIA PICARD

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 de la commune de SAINT-JEAN-BONNEFONDS approuvé le 27 janvier 2020, modifié le 3 décembre 2020 et le 30 septembre 2021,

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 1^{er} août 2023, entre la commune de SAINT-JEAN-BONNEFONDS, SAINT-ETIENNE METROPOLE 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 Hélène PERRIER, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 septembre 2023 en mairie de SAINT-JEAN-BONNEFONDS, informant Monsieur le Maire de l'intention de M.

Damien PICARD de céder les lots n°1, 2, 6 et 12 du bien cadastré section AK numéro 131 et le bien cadastré section AK numéro 132 sis 11, rue Jean Jaurès à SAINT-JEAN-BONNEFONDS (42650), au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE euros (350 000 €),

Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT-JEAN-BONNEFONDS en date du 8 novembre 2013 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT-JEAN-BONNEFONDS en date du 31 mars 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu le courrier de demande de visite du bien reçu le 6 novembre 2023, l'acceptation de la visite en date du 7 novembre 2023 et le constat contradictoire de visite en date du 15 novembre 2023,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 8 décembre 2023,

Vu la délibération n° 23/93 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'EPORA 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'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 le plan d'aménagement et de développement durable inscrit au plan local d'urbanisme identifie dans le centre bourg de SAINT-JEAN-BONNEFONDS des espaces publics majeurs se succédant mais peu valorisés et peu optimisés ainsi que des bâtiments vétustes peu adaptés au marché actuel,

Considérant que dans une volonté de renforcer l'attractivité du centre-bourg, la commune souhaite encadrer la requalification et la mutation de ce secteur stratégique de renouvellement urbain en partenariat avec EPORA pour une intervention opérationnelle sur certains ilots qui a été formalisée par une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 1^{er} août 2023, dans le prolongement de plusieurs conventions existantes sur le territoire communal,

Considérant que l'ensemble formé par l'îlot Giry et la place de l'église représente l'épicentre historique du bourg de SAINT-JEAN-BONNEFONDS, concentrant aujourd'hui une majorité des commerces encore présents dans le centre bourg mais ne laissant que très peu de place aux usagers piétons, dont les parcours manquent de sécurité,

Considérant qu'une étude de programmation et de composition urbaine « Réaménagement du centre-bourg » en date du 27 septembre 2022 a identifié avec précision les parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner comme destinées à muter au sein du secteur de l'îlot Giry et de la place de la République afin notamment de :

- Redonner une place sécurisée et confortable aux piétons,
- Permettre une meilleure fluidité dans les parcours et circulations,
- Végétaliser la place de l'église,

Considérant que les parcelles cadastrées section AK numéros 131 et 132 sont situés dans l'îlot « C1 » de cette opération d'aménagement ayant vocation à accueillir plusieurs nouveaux logements, la révalorisation de certaines surfaces commerciales existantes, la création de nouvelles places de stationnement, le réaménagement du parvis de l'Eglise, la surélévation de la rue Jean Jaurès, la création d'aménagements pour les modes doux, la revégétalisation du pourtour de l'Eglise et de la place de la République,

Considérant que le phasage de cette opération d'aménagement fait l'objet de différentes études de faisabilité et financières,

Considérant que cet îlot Giry est connexe à l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre bourg » et notamment sa partie B située entre la rue Louis Fontvieille et la Place de la République ayant également pour objectif la requalification de la voirie structurante pour apaiser les circulations et sécuriser les déplacements modes actifs, ainsi que les espaces publics structurants et le bâti dégradé,

Considérant que l'acquisition de ces emprises est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour projet la revitalisation et la requalification du centre-bourg de SAINT-JEAN-BONNEFONDS,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, d'organiser le maintien des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels et de renaturer les sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, 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 lots n°1, 2, 6 et 12 du bien cadastré section AK numéro 131 et le bien cadastré section AK numéro 132 sis 11, rue Jean Jaurès à SAINT-JEAN-BONNEFONDS (42650), **au prix de DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE euros (270 000 €).**

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 :

- Me Hélène PERRIER – 17 bis, rue de la Presse – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- M. Damien PICARD – 73, route des Dronières – 74350 CRUSEILLES, en tant que vendeur,
- SCI BELLOTA IMMOBILIER – 21, rue Victor Schoelcher – 69800 SAINT-PRIEST, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-JEAN-BONNEFONDS.

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).

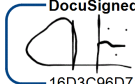
En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de LYON.

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 décembre 2023,

Pour la Directrice Générale,
Madame Florence HILAIRE

Aimeric FABRIS

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...

Directeur Général Adjoint

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: FA886B5726364677A7D009F95BFC2DE8

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : Décision de préemption SAINT-JEAN-BONNEFONDS - DIA PICARD...

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 1

Paraphe: 4

Yamina Boughellam

Signature dirigée: Activé

2 AVENUE GRUNER

Horodatage de l'enveloppe: Activé

CS32902

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

SAINT ETIENNE, France 42029

yamina.boughellam@epora.fr

Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Yamina Boughellam

Emplacement: DocuSign

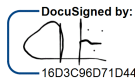
14 décembre 2023 | 11:47

yamina.boughellam@epora.fr

Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Aimeric FABRIS

DocuSigned by:



16D3C96D71D44CB...

Envoyée: 14 décembre 2023 | 11:50

aimeric.fabris@epora.fr

Consultée: 14 décembre 2023 | 15:05

Directeur général adjoint

Signée: 14 décembre 2023 | 15:09

EPORA

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

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil

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 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

14 décembre 2023 | 11:50

Livraison certifiée

Sécurité vérifiée

14 décembre 2023 | 15:05

Signature complétée

Sécurité vérifiée

14 décembre 2023 | 15:09

Complétée

Sécurité vérifiée

14 décembre 2023 | 15:09

Événements de paiement**État****Horodatages**