

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots numéros 6, 7, 8, 12 et 13 du bien cadastré section CB numéro 78 sis 6, rue du Pré Château à SAINT-CHAMOND (42400) – DIA PEYRE

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 programme local de l'habitat de SAINT-ETIENNE METROPOLE,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-CHAMOND approuvé le 4 février 2013 et modifié dernièrement le 24 mars 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 6 décembre 2021, entre la commune de SAINT-CHAMOND, 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 la SAS TERRANOTA, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 25 janvier 2024 en mairie de SAINT-CHAMOND, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Pascal PEYRE de céder les lots numéros 6, 7, 8, 12 et 13 du bien cadastré section CB numéro 78 sis 6, rue du

Pré Château à SAINT-CHAMOND (42400), au prix de TROIS CENT VINGT CINQ MILLE euros (325 000 €),

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-CHAMOND en date du 25 mars 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 la commune de SAINT-CHAMOND en date du 23 octobre 2023 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice des droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de visite du bien reçue le 13 février 2024 et la visite du bien réalisée le 20 février 2024,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 19 mars 2024,

Vu la décision du Maire de SAINT-CHAMOND en date du 20 mars 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

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 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 le programme local de l'habitat (PLH) de SAINT-ETIENNE METROPOLE a mis en évidence l'accroissement des disparités territoriales et le rôle que joue le parc privé ancien dégradé ou obsolète, particulièrement à SAINT-CHAMOND où près de 380 logements sont vacants,

Considérant que le PLH prévoit des besoins conséquents de démolitions et de réhabilitation pour les biens obsolètes ou présentant un taux de vacance très élevé afin, d'une part, de résorber la vacance qui s'accroît ces dernières années sur ce parc, et d'autre part, de dédensifier certains quartiers stigmatisés, modifier leur image, les rendre plus attractifs, et de traiter le parc trop vétuste pour être réhabilité,

Considérant que les actions du PLH visent spécifiquement à mettre en œuvre une stratégie foncière favorisant le renouvellement urbain et à organiser la production des nouveaux logements pour atteindre une production annuelle de 235 logements sur la commune de SAINT-CHAMOND,

Considérant que le plan d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme fixe notamment comme objectifs de développer une offre en logements favorisant une diversité sociale et générationnelle ainsi que d'accompagner les évolutions démographiques et favoriser l'intégration des habitants,

Considérant que l'immeuble cadastré section CB numéro 78 sis 6, Pré Château se situe dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 6 décembre 2021 et, plus précisément, au sein du secteur « Site des Anciennes aciéries », quartier nécessitant selon le Projet d'aménagement et de développement durable une requalification en profondeur, afin de permettre la création de logements, dont des logements locatifs sociaux,

Considérant que la rue Pré Château est également située en quartier prioritaire de la Ville pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU), et doit ainsi faire l'objet d'un important réaménagement destiné à y réhabiliter des logements,

Considérant par ailleurs que le tènement est situé à proximité immédiate du site Abords Nords de Novaciéries ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 4 juillet 2022 puis d'une ordonnance d'expropriation en date du 28 novembre 2022 transférant la propriété de plusieurs tènements stratégiques à EPORA,

Considérant que les lots objets de la déclaration d'intention d'aliéner sont situés sur une parcelle d'une superficie de 409 m² qui fait l'objet de différentes études de faisabilité et que leur 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 et de création de logements,

Considérant qu'EPORA est notamment déjà propriétaire des lots numéros 3, 4, 5, 9, 10 et 11 de cette même parcelle, permettant sa mutation pour la création de logements,

Considérant que le tènement préempté est ainsi destiné à accueillir une opération de renouvellement urbain dans le périmètre de convention de veille et de stratégie foncière conclue le 6 décembre 2021 avec les collectivités qui identifie le renouvellement urbain du centre-ville de SAINT-CHAMOND comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant que l'acquisition de ces biens est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de rénovation urbaine avec la construction de logements dont des logements locatifs sociaux, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs, 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 numéros 6, 7, 8, 12 et 13 du bien cadastré section CB numéro 78 sis 6, rue du Pré Château à SAINT-CHAMOND (42400), **au prix de DEUX CENT SOIXANTE ONZE MILLE euros (271 000 €).**

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 :

- SAS TERRANOTA – M. Charles FIEVET – 13, rue Jean Grolier – 69007 LYON, en tant que mandataire du vendeur,
- M. Pascal PEYRE – 20, route de Munat – 42800 SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, en tant que vendeur,
- M. Christian MERCIER – 33, rue du 11 novembre 1918 – 69540 IRIGNY en tant qu'acquéreur évincé.

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

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 mars 2024,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...