



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AD numéro 923p (terrain de 132 m² environ à détacher) sis Chemin de la Péguette à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170) – DIA ROYET 1

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 2020-2026 de Loire Forez Agglomération,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de Loire Forez Agglo approuvé le 13 décembre 2022 et modifié dernièrement le 12 décembre 2023,

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 2 février 2022, entre la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, la Communauté d'agglomération Loire Forez Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière sur l'ensemble du territoire communal 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 Dominique MAUBERT DELAMORINIÈRE, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 février 2024 en mairie de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, informant

Monsieur le Maire de l'intention de Mme Jocelyne ROYET de céder son bien cadastré section AD numéro 923p (terrain de 132 m² environ à détacher) sis Chemin de la Péguette à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170), au prix de QUINZE MILLE euros (15 000 €),

Vu l'arrêté du préfet de la Loire en date du 28 novembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale pour la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT,

Vu la demande de communication de documents reçue le 21 mars 2024 et leur transmission le 25 mars 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 21 mars 2024, son acceptation le 25 mars 2024 et le constat contradictoire réalisé le 4 avril 2024 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 24 avril 2024,

Vu l'arrêté du préfet de la Loire en date du 26 avril 2024 déléguant à EPORA le droit de préemption urbain tel que défini à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme pour le bien objet 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 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 qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT pour la période triennale 2020-2022 était de 207 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 96 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 41,54%,

Considérant qu'en application du même article, le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 30% au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30% au moins de ce même objectif en PLAI ou assimilés, et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation de 27,7% de PLAI ou assimilés et de 8% de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux,

Considérant que compte tenu du non-respect des obligations triennales, la commune a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 28 novembre 2023 constatant sa carence en matière de production de logements locatifs sociaux pour une durée de trois ans conformément à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que la Communauté d'agglomération Loire Forez Agglomération a inscrit dans son programme local de l'habitat 2020 – 2026 un objectif consistant à pallier la carence dans la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 2 février 2022 entre la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, la Communauté d'agglomération Loire Forez Agglomération et l'EPORA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant qu'une étude de faisabilité urbaine réalisée en janvier 2024 par l'agence EPURES a identifié plusieurs gisements fonciers pour produire du logement social sur le territoire communal et a défini une stratégie d'action afin de requalifier ces tènements,

Considérant que cette étude vise le gisement « La Péguette » et spécifiquement la parcelle cadastrée section AD numéro 923 comme destinée à muter pour permettre une opération de construction de logements, dont des logements locatifs sociaux,

Considérant que le scénario d'aménagement prévoit de la réhabilitation et/ou de la démolition-reconstruction sur cette emprise pour la réalisation d'un programme de 10 à 19 logements,

Considérant que l'acquisition de la fraction de la parcelle cadastrée section AD numéro 923, dont le reliquat fait l'objet d'une seconde déclaration d'intention d'aliéner en cours d'instruction avec la parcelle AD n°925, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de logements, en ce compris des logements locatifs sociaux, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que cette parcelle fait l'objet de différentes études permettant de palier la carence de la commune en matière de production de logements et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de permettre le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien visé 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, le bien cadastré section AD numéro 923p (terrain de 132 m² environ à détacher) sis Chemin de la Péguette à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUINZE MILLE euros (15 000 €).**

Article 2 :

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 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 :

- Maître Dominique MAUBERT DELAMORINIERE – 1, place de la République – 42170 SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Jocelyne ROYET – 1, chemin des Perrotins – 42610 SAINT-ROMAIN-LE-PUY, en tant que venderesse,
- SAS FOREZ PROJET IMMO – 46, boulevard de la Préfecture – 42600 MONTBRISON, en tant qu'acquéreur évincé.

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

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 26 avril 2024,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 36059A9FD7714DABAB927C3DACC6D17B

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : Décision de préemption ST-JUST-ST-RAMBERT - DIA ROYET 1

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

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

26 avril 2024 | 14:57

yamina.boughellam@epora.fr

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

Florence HILAIRE

DocuSigned by:

 EBC60336457847D...

Envoyée: 26 avril 2024 | 15:01

florence.hilaire@epora.fr

Consultée: 26 avril 2024 | 15:06

Directrice Générale

Signée: 26 avril 2024 | 15:07

EPORA

Sélection d'une signature : Style présélectionné

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

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Divulgence 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**

David Daguillon

Copié

Envoyée: 26 avril 2024 | 15:01

david.daguillon@epora.fr

Directeur Territorial Loire

EPORA

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

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

Sophie Cartoux

Copié

Envoyée: 26 avril 2024 | 15:01

sophie.cartoux@epora.fr

Chargée d'affaires territoriale

EPORA

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

Divulgence 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
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	26 avril 2024 15:01
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	26 avril 2024 15:06
Signature complétée	Sécurité vérifiée	26 avril 2024 15:07
Complétée	Sécurité vérifiée	26 avril 2024 15:07
Événements de paiement	État	Horodatages