

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BK numéro 183 sis 15, rue Saint-Jean à MONTBRISON (42600) – DIA SCI JMV PATRIMOINE

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 ilots du centre-ville,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Philippe CHATAING, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 février 2024 en mairie de MONTBRISON, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI JMV PATRIMOINE de céder son bien cadastré section BK numéro 183 sis 15, rue Saint-Jean à MONTBRISON (42600), au prix de CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE euros (193 000 €),

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 le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 11 mars 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 11 mars 2024, son acceptation le 19 mars 2024 et le constat contradictoire en date du 2 avril 2024 réalisé à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 5 avril 2024,

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 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'EPORA 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 qu'une procédure d'expropriation a été initiée sur l'îlot Saint-Jean et le conseil municipal de MONTBRISON a, par une délibération en date du 28 novembre 2023, approuvé le dossier d'enquête publique et demandé l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, au bénéfice d'EPORA,

Considérant que la procédure d'expropriation de l'îlot de la rue Saint-Jean permettra de réaliser les objectifs suivants :

- Traiter un îlot stratégique d'habitat dégradé et vacant au travers d'une opération de renouvellement urbain,
- Lutter contre la vacance,
- Améliorer l'attractivité résidentielle, le cadre de vie, la mixité et la diversité de peuplement,
- Améliorer la qualité du parc, notamment sur le plan énergétique et prévenir une dégradation globale qui pourrait induire le développement de logements indignes ou indécents ainsi que celui de la vacance,
- Valoriser le patrimoine bâti et donc la qualité de l'espace public,
- Favoriser le maintien et l'implantation des commerces de proximité,
- Prendre en compte des enjeux environnementaux : avoir un projet cohérent avec l'objectif national de sobriété foncière, réaliser un projet avec un faible bilan carbone, adapter la ville au réchauffement climatique (lutte contre les îlots de chaleur),

Considérant que la réalisation du projet comprendra la démolition des dépendances ou curetage du cœur d'îlot, la réhabilitation lourde du bâti conservé, l'aménagement des espaces extérieurs du cœur d'îlot,

Considérant que le projet retenu comprend la réhabilitation lourde d'environ 900 m² de surfaces de plancher de logement (soit 12 à 15 logements), des interventions sur les locaux commerciaux, et également l'aménagement des espaces extérieurs du cœur d'îlot avec des jardins privatifs et une cour intérieure privée mais partagée entre les occupants des logements d'une surface d'environ 700 m²,

Considérant le projet d'aménagement du cœur d'îlot Saint-Jean lequel porte sur cinq parcelles, dont dix logements, dont sept vacants depuis plus de dix ans, quatre locaux commerciaux, dont un vacant depuis plus de dix ans, un garage et plusieurs dépendances,

Considérant que la parcelle cadastrée section BK numéro 183, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est composée d'un immeuble d'habitation R+2 (deux logements) avec un local commercial en rez-de-chaussée donnant sur la rue Saint-Jean,

Considérant que cette parcelle est comprise dans le périmètre de cette opération d'utilité publique afin de conserver le local commercial, créer un hall traversant entre la rue Saint-Jean et la cour intérieure, remembrer les locaux commerciaux avec la parcelle BK n°872, créer un escalier et une coursive sur la façade côté cour intérieure pour accéder aux logements R+1 et R+2,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle, identifiée depuis plusieurs années comme ayant vocation à muter pour permettre la réhabilitation du bâti au sein de l'îlot Saint-Jean, permettra la réalisation de cette opération d'intérêt général,

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, de réaliser des équipements collectifs, 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 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 BK numéro 183 sis 15, rue Saint-Jean à MONTBRISON (42600), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE euros (193 000 €).**

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 Philippe CHATAING – 8, route d'Epeluy – 42450 SURY-LE-COMTAL, en tant que notaire et mandataire des vendeurs,
- SCI JMV PATRIMOINE – M. Jean-Marie VILLARD – 1, rue de l'Oratoire – 42160 ANDREZIEUX-BOUTHEON, en tant que venderesse,
- M. Mehdi BERROUKECHE – 18, rue des Javelottes – 42160 BONSON, en tant qu'acquéreur évincé.

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).

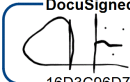
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

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 30 avril 2024,

Le Directeur Général Adjoint

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...
Monsieur Aimeric FABRIS