



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption sur adjudication (article R. 213-15 du code de l'urbanisme) pour le biens cadastrés section AZ numéros 95 et 543 sis 14, route de la Libération à SAINT-MARTIN-LA-PLAINE (42800) – TJ Saint-Etienne – Jugement d'adjudication du 5 avril 2024 – RG n°23/00024

La Directrice Générale,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code des procédures civiles d'exécution,

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-MARTIN-LA-PLAINE approuvé le 22 mars 2007 et modifié dernièrement le 27 juin 2019,

Vu le programme local de l'habitat de Saint-Etienne Métropole,

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 15 avril 2024, entre la Commune de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, Saint-Etienne Métropole et l'EPORA, délimitant un périmètre d'intervention et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques dans ce secteur notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner notifiée par le greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de SAINT-ETIENNE en mairie de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, en application de l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme, informant Monsieur le Maire d'une audience d'adjudication fixée le 5 avril 2024 pour la vente des biens cadastrés section AZ numéros 95 et 543 sis 14, route de la Libération à SAINT-MARTIN-LA-PLAINE (42800), appartenant à M. Amadeu DIAS LOPES PEREIRA, Mme Alda Da Conceicao CARDOSO RIBEIRO, M. Antonio CARDOSO PEREIRA, à la demande du créancier poursuivant la SARL B-SQUARED, avec une mise à prix de 58 000 euros,

Vu le jugement d'adjudication en date du 5 avril 2024 (RG n°23/00024) rendu par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de SAINT-ETIENNE, qui adjuge les biens susvisés à la SAS BACKB REO FRANCE pour un prix de CINQUANTE HUIT MILLE UN euros (58 001 €) auxquels s'ajoutent TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE DEUX euros et QUATRE-VINGT TROIS cents (3 332,83 €) de frais de vente,

Vu la délibération du conseil municipal de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE en date du 22 mars 2007 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE en date du 17 mars 2022 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Maire de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE du 18 avril 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

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 la commune de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE est déficitaire dans sa production de logements locatifs sociaux avec un taux de 9% au 1^{er} janvier 2022,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme fixe comme objectifs de rattraper le retard en matière de logement locatif social, de réserver des espaces destinés à la production de ces programmes, de diversifier l'habitat par la création de petits immeubles collectifs ou d'ensemble de maisons groupées, en locatif social ou en accession et de faire une pause dans la création de maisons individuelles,

Considérant que la maîtrise foncière du tènement objet de la vente sur adjudication va permettre la démolition d'un bien dégradé et la réalisation d'une opération de production de logements sur une dent creuse, dont des logements locatifs sociaux en centre bourg, permettant également d'offrir des espaces extérieurs,

Considérant que l'acquisition de ce tènement va parallèlement permettre de créer un maillage piéton ouvrant une connexion entre la route de la libération (D77) et la rue Joanny Rousset, de faciliter les connexions entre le pôle enfance, jeunesse et sport (MJC, city stade, salle d'animation la Gare, le Gymnase) et le centre bourg,

Considérant que cette opération de production de logements sociaux complète l'offre en cours sur le centre bourg de la commune à proximité de la ZAC de la Transmilière à vocation d'habitat, favorisant l'objectif de mixité et de diversité de l'offre à l'échelle communale,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPORA sur des biens situés dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière pour la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain dans le cadre de cette opération de revitalisation du territoire,

Considérant que l'acquisition des biens cadastrés section AZ numéros 95 et 543, d'une superficie de 641 m², objets de la vente sur adjudication, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement de la rue de la Libération pour la création de logements, dont des logements locatifs sociaux, et d'un maillage piéton, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ces biens objets de la vente sur adjudication 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 AZ numéros 95 et 543 sis 14, route de la Libération à SAINT-MARTIN-LA-PLAINE (42800), et se substituer en conséquence à l'adjudicataire, au prix de **CINQUANTE HUIT MILLE UN euros (58 001 €) auxquels s'ajoutent TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE DEUX euros et QUATRE-VINGT TROIS cents (3 332,83 €) de frais de vente.**

Article 2 :

Le prix sera réglé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, dérogeant des dispositions du code des procédures civiles d'exécution, qui dispose que le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la date du jugement d'adjudication.

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 ou par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- Tribunal judiciaire de SAINT-ETIENNE – Greffe des ventes judiciaires et saisies immobilières – Place du palais de Justice – 42000 SAINT-ETIENNE,
- SARL B-SQUARED – 9, rue Joseph Junck – 1839 – LUXEMBOURG (Luxembourg), en tant que créancier poursuivant,
- Maître Romain MONTAGNON – SELARL NEO DROIT, avocat au Barreau de SAINT-ETIENNE, 5, rue Emile Combes – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que conseil du créancier poursuivant et de l'adjudicataire,
- Maître Romain LAFFLY – SELARL LAFFLY & ASSOCIES – LEXAVOUE LYON, avocat au Barreau de Lyon, 20, quai Jean Moulin – 69002 LYON, en tant que conseil du créancier poursuivant,
- SAS BACKB REO FRANCE – 37, boulevard Suchet – 75016 PARIS, en tant qu'adjudicataire,
- M. Amadeu DIAS LOPEZ PEREIRA – 14, route de la Libération – 42800 SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, en tant que propriétaire et débiteur saisi,
- Mme Alda Da Conceicao CARDOSO RIBEIRO – 14, route de la Libération – 42800 SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, en tant que propriétaire et débiteur saisi,
- M. Antonio CARDOSO PEREIRA – 14, route de la Libération – 42800 SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, en tant que propriétaire et débiteur saisi.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de la commune de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE.

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).

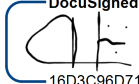
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner – CS32902 – 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

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,

Directeur Général Adjoint

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...
Aimeric FABRIS

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 1A44A94A2CD949308681192A659AAD04

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : Décision de préemption sur adjudication SAINT-MARTIN-LA...

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

30 avril 2024 | 12:33

yamina.boughellam@epora.fr

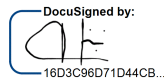
Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Aimeric FABRIS

DocuSigned by:

Envoyée: 30 avril 2024 | 12:37

aimeric.fabris@epora.fr

16D3C96D71D44CB...

Consultée: 30 avril 2024 | 20:36

Directeur général adjoint

Signée: 02 mai 2024 | 10:33

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

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: 30 avril 2024 | 12:37

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

Événements de témoins**Signature****Horodatage****Événements notariaux****Signature****Horodatage****Récapitulatif des événements de l'enveloppe****État****Horodatages**

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	30 avril 2024 12:37
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	30 avril 2024 20:36
Signature complétée	Sécurité vérifiée	02 mai 2024 10:33
Complétée	Sécurité vérifiée	02 mai 2024 10:33

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------