



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés 250 section AK numéros 90 et 91 et pour une fraction du bien cadastré 250 section AK numéro 89 sis Lieudit « La Ville Sud » à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170) – DIA DUCHAMP

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 approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 28 janvier 2020,

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 David DENIEUIL, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 avril 2024 en mairie de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision DUCHAMP de céder ses biens cadastrés 250 section AK numéros 89, 90 et 91 sis Lieudit « La Ville Sud » à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170), au prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE euros (450 000 €),

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 visite du bien reçue le 17 mai 2024, son acceptation écrite en date du 22 mai 2024 et l'absence de visite du bien à l'issue du délai de quinze jours calendaires,

Vu l'arrêté du préfet de la Loire en date du 28 mai 2024 déléguant à EPORA le droit de préemption urbain tel que défini à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 31 mai 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 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 approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 28 janvier 2020, 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 les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner sont situés 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 gisement fonciers pour logement social 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 Ville Sud » et spécifiquement les parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner comme destinées à muter pour permettre une opération de construction de logements, dont des logements locatifs sociaux,

Considérant que le scénario d'aménagement et les études de capacité réalisées pour ce site prévoient la création de 18 à 20 logements pour une surface habitable d'environ 1 292 m² et 39 places de stationnements,

Considérant que l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme n'autorise le titulaire du droit de préemption qu'à exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise au droit de préemption urbain et que, dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière,

Considérant que la parcelle cadastrée 250 section AK numéro 89 est partiellement située en zone agricole du plan local d'urbanisme de la commune et n'est donc pas intégralement incluse dans une zone soumise au droit de préemption urbain, par conséquent, EPORA n'a la possibilité d'acquérir, sauf avis contraire du vendeur, qu'une fraction de l'unité foncière indiquée dans la DIA,

Considérant que l'acquisition de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées 250 section AK numéros 90 et 91 et d'une fraction de la parcelle 89 située dans une zone soumise au droit de préemption urbain, 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 ces parcelles font l'objet de différentes études permettant de palier la carence de la commune en matière de production de logements et que leur 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 d'une fraction de cette unité foncière telle que visée 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 conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme, sis Lieudit « La Ville Sud » à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170), les biens cadastrés 250 section AK numéros 90 et 91 et la fraction du bien cadastré 250 section AK numéro 89, seule comprise dans le périmètre du droit de préemption urbain, **au prix de QUATRE CENT QUARANTE CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT QUATORZE euros (445 894 €).**

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 l'EPORA :

- Soit son accord sur cette offre et le principe de cette préemption partielle de son unité foncière, auquel cas la vente de l'unité foncière comprise dans le périmètre du droit de préemption urbain sera définitive au profit de l'EPORA et devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son acceptation sur le principe de cette préemption partielle de son unité foncière pour la cession de l'unité foncière comprise dans le périmètre du droit de préemption urbain, mais son désaccord sur le prix proposé, EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente pour cette emprise,
- Soit sa demande, conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme, qu'EPORA se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière comprise à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre du droit de préemption urbain, EPORA proposera alors au vendeur l'acquisition de l'ensemble des parcelles cadastrées 250 section AK numéros

89, 90 et 91 au prix de la déclaration d'intention d'aliéner, soit QUATRE CENT CINQUANTE MILLE euros (450 000 €),

- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera l'émission 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 :

- Maître David DENIEUIL – 3, place du Peuple – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Pascale DUCHAMP – 27, allée des Jardins de Jade – 42170 SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, en tant que venderesse,
- Mme Sylvie DUCHAMP – 2, rue Balay – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que venderesse,
- M. Franck DUCHAMP – Villa Germaine – 382, rue de la Bourgée Froide – 42330 CUZIEU, en tant que vendeur,
- M. Bruno DUCHAMP – 155, avenue Gustave Eiffel – 21000 DIJON, en tant que vendeur,
- M. Hubert OLLIER – 5, route de Saint-Galmier – 42480 LA FOUILLOUSE, en tant qu'acquéreur évincé,
- M. Frédéric MAITRE – 10, coursière des Vignes – 42480 LA FOUILLOUSE, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 4 juillet 2024,

La Directrice Générale

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: D286F1D236EC4A02A5BF526039786DC2

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec Docusign : Décision de préemption SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT - DIA DUC...

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 6

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

Paraphe: 5

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: 176.190.44.97

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Yamina Boughellam

Emplacement: DocuSign

04 juillet 2024 | 11:40

yamina.boughellam@epora.fr

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

Florence HILAIRE

DocuSigned by:

 EBC60336457847D...

Envoyée: 04 juillet 2024 | 11:45

florence.hilaire@epora.fr

Consultée: 04 juillet 2024 | 11:52

Directrice Générale

Signée: 04 juillet 2024 | 11:54

EPORA

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

Sélection d'une signature : Style présélectionné

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**

Sophie Cartoux

Copié

Envoyée: 04 juillet 2024 | 11:45

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**

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	04 juillet 2024 11:45
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	04 juillet 2024 11:52
Signature complétée	Sécurité vérifiée	04 juillet 2024 11:54
Complétée	Sécurité vérifiée	04 juillet 2024 11:54

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