



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots numéros 2 et 3 du bien cadastré section AP numéro 51 sis 50, rue Victor Hugo à SAINT-JEAN-BONNEFONDS (42650) – DIA SERVANTON-BRUNETTO

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 de la commune de SAINT-JEAN-BONNEFONDS approuvé le 27 janvier 2020, modifié le 3 décembre 2020, le 30 septembre 2021 et le 8 février 2024,

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 1^{er} août 2023, entre la commune de SAINT-JEAN-BONNEFONDS, 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 Me Julien MACRET, 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-JEAN-BONNEFONDS, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Grégory SERVANTON et de Mme Laëtitia BRUNETTO de céder leurs lots numéros 2 et 3 du bien cadastré section AP numéro 51 sis 50, rue Victor Hugo à SAINT-JEAN-BONNEFONDS (42650), au

prix de CINQUANTE NEUF MILLE SEPT CENTS euros (59 700 €) en ce compris un montant de 2 500 € pour du mobilier,

Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT-JEAN-BONNEFONDS en date du 8 novembre 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 SAINT-JEAN-BONNEFONDS en date du 4 juin 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de SAINT-JEAN-BONNEFONDS en date du 24 mai 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu le courrier de demande de visite du bien reçu le 5 juin 2024, l'acceptation de la visite en date du 7 juin 2024 et le constat contradictoire de visite en date du 11 juin 2024,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 19 juin 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 que le plan d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme identifie le quartier Pont de l'âne – Monthieu comme une nouvelle entrée de ville et un pôle commercial innovant de SAINT-ETIENNE afin de permettre la réalisation d'un projet emblématique à l'échelle de l'agglomération stéphanoise,

Considérant qu'une partie du territoire de SAINT-JEAN-BONNEFONDS est concernée par le réaménagement de cette zone pour requalifier l'entrée de Ville Sud de Saint-Etienne par un programme de constructions et de réhabilitations à vocation mixte sur les deux communes,

Considérant qu'il est ainsi prévu la création d'un pôle commercial à vocation métropolitaine, la requalification d'une structure commerciale, la création d'un pôle PME-PMI et l'accueil d'activités de loisirs et services,

Considérant que le secteur du Pont de l'Âne fait déjà l'objet depuis plusieurs années d'un renouvellement urbain important comme en témoigne l'implantation du nouveau centre commercial STEEL,

Considérant que la parcelle cadastrée section AP numéro 51, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est située dans cette zone à requalifier en zone UB du plan local d'urbanisme,

Considérant que la rue Victor Hugo fait l'objet, depuis novembre 2022, d'importants travaux de requalification entraînant la suppression de places de stationnement,

Considérant que la commune a engagé des études conduites par le bureau de maîtrise d'œuvre B INGENIERIE pour la réalisation d'un parking de stationnement public d'environ 20 places sur la rue Victor Hugo, en mitoyenneté de la parcelle cadastrée section AP numéro 22, déjà propriété de la commune et accueillant plusieurs équipements publics,

Considérant que la commune a également pour projet l'acquisition des parcelles limitrophes cadastrées section AP numéros 51, 52 et 53 afin de maîtriser l'ensemble de l'ilot et terrains contigus à la parcelle communale pour requalifier en profondeur l'espace public,

Considérant que la maîtrise foncière de la parcelle cadastrée section AP numéro 51 permettra de supprimer l'habitat dégradé et des tènements peu qualitatifs, d'offrir un espace public composé de nouveaux stationnements notamment pour véhicules électriques avec borne de recharge, de permettre de connecter en mode doux le quartier Claude Desgoutte composé d'habitat et d'équipements publics (stade Thiollière, aires de jeux, etc) à la rue Victor Hugo,

Considérant que la requalification de de cet ilot composé du front bâti et du tènement nu à l'arrière de l'ilot (parcelle cadastrée section AP numéro 22 propriété communale) permettra également de proposer un programme d'habitat adapté à proximité immédiate des commerces et des transports,

Considérant que dans une volonté de renforcer l'attractivité de son entrée de ville, la commune souhaite encadrer la requalification et la mutation de ce secteur stratégique de renouvellement urbain en partenariat avec EPORA pour une intervention opérationnelle sur certains ilots qui a été formalisée par une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 1^{er} août 2023, dans le prolongement de plusieurs conventions existantes sur le territoire communal,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle sise 50, rue Victor Hugo est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour projet la requalification de l'espace public et du tènement composé des parcelles cadastrées section AP numéros 22, 51, 52, 53 et 54,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, une politique locale de l'habitat,

de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de désartificialiser les sols 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 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, les lots numéros 2 et 3 du bien cadastré section AP numéro 51 sis 50, rue Victor Hugo à SAINT-JEAN-BONNEFONDS (42650), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix hors mobilier de CINQUANTE SEPT MILLE DEUX CENTS euros (57 200 €).**

Article 2 :

D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de DEUX MILLE CINQ CENTS euros (2 500 €) tel que mentionné dans la DIA, ces derniers étant, par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés.

Article 3 :

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 4 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 5 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- Me Julien MACRET – 10, place de l'Hôtel de Ville – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- M. Grégory SERVANTON – 21 bis, rue Paul Rollat – 42650 SAINT-JEAN-BONNEFONDS, en tant que vendeur,
- Mme Laëtitia BRUNETTO – 21 bis, rue Paul Rollat – 42650 SAINT-JEAN-BONNEFONDS, en tant que venderesse,
- M. Sofiane BRAHIMI – 8, rue de la Châtaignière – 42100 SAINT-ETIENNE, en tant qu'acquéreur évincé.

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

Article 6 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

Article 7 :

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 8 juillet 2024,

La Directrice Générale

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: C844DEF9F4A4607B1331543BBB15725

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : Décision de préemption SAINT-JEAN-BONNEFONDS - DIA SERVAN...

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 5

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

08 juillet 2024 | 16:07

yamina.boughellam@epora.fr

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

Florence HILAIRE

DocuSigned by:

 EBC60336457847D...

Envoyée: 08 juillet 2024 | 16:14

florence.hilaire@epora.fr

Consultée: 08 juillet 2024 | 17:57

Directrice Générale

Signée: 08 juillet 2024 | 17:58

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**

Emilie LIBEYRE

Copié

Envoyée: 08 juillet 2024 | 16:14

emilie.libeyre@epora.fr

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

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 28 décembre 2023 | 16:30

ID: 25974740-442d-4295-b314-e5a58369b267

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

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

08 juillet 2024 | 16:14

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	08 juillet 2024 17:57
Signature complétée	Sécurité vérifiée	08 juillet 2024 17:58
Complétée	Sécurité vérifiée	08 juillet 2024 17:58

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

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: sophie.benet@epora.fr

To advise ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at sophie.benet@epora.fr and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to sophie.benet@epora.fr and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to sophie.benet@epora.fr and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES during the course of your relationship with ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES.