

# EPORA

Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le lot de volume n°2 du bien cadastré section AM numéro 432 sis 72, rue de la Libération à LA RICAMARIE (42150) – DIA SCI TEHOD**

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 LA RICAMARIE approuvé le 27 juin 2019 et modifié le 28 mars 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 12 avril 2022, entre la commune de LA RICAMARIE, 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 Maître Mathieu GUIBERT, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 29 avril 2024 en mairie de LA RICAMARIE, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI TEHOD de céder le lot de volume n°2 du bien cadastré section AM numéro 432 sis 72, rue de la Libération à LA RICAMARIE (42150), au prix de CENT CINQUANTE HUIT MILLE euros (158 000 €),

Vu la délibération du conseil communautaire de SAINT-ETIENNE METROPOLE en date du 4 février 2016 qui délègue aux communes membres le droit de préemption urbain sur leur territoire,

Vu la délibération du conseil communautaire de SAINT-ETIENNE METROPOLE en date du 27 juin 2019 qui modifie le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future du territoire de la commune de LA RICAMARIE,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LA RICAMARIE en date du 2 juillet 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de LA RICAMARIE en date du 6 mai 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de visite du bien reçue le 13 juin 2024, l'acceptation de la visite et le constat contradictoire en date du 20 juin 2024 réalisé à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 26 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 centre-ville de LA RICAMARIE souffre d'une déqualification sociale associée à une dégradation marquée de l'habitat et qu'il est reconnu « Quartier Prioritaire Ville » par l'Etat, le projet global de renouvellement urbain ayant pour objectif de faire du centre-ville de LA RICAMARIE un secteur privilégié pour une offre de logements diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale, dans un cadre urbain requalifié avec une offre de services et d'équipements renforcée,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme fixe différents objectifs pour les secteurs traversés par la rue de la Libération, axe historique de desserte de la vallée de l'Ondaine :

- Poursuivre le renforcement du centre-ville en continuant les efforts de requalification,
- Maintenir une structure bâtie aérée dans le tissu aggloméré, conciliant urbanisation et trame verte,
- Poursuivre le renforcement des liaisons nord/sud, grâce à la création de nouveaux itinéraires piétons, à l'occasion, notamment, de la réalisation des nouvelles opérations d'habitat,
- Favoriser une urbanisation respectueuse de la structure paysagère du territoire en prenant en compte le projet de découverte de l'Ondaine qui permettra de renforcer le cadre de vie du centre-ville (requalification des espaces publics, renforcement des modes doux, dédensification de la structure bâtie), et de réduire les risques d'inondation grâce à un reméandrage de la rivière,

Considérant que plusieurs études techniques et opérationnelles pour la réalisation du projet de territoire du projet partenarial d'aménagement Gier / Ondaine / Saint-Etienne Sud ont identifié le tènement objet de la déclaration d'intention d'aliéner comme ayant vocation à muter pour la réalisation de ce projet de renaturation de l'îlot Jacquemont,

Considérant que le bien cadastré section AM numéro 432 sis 72, rue de la Libération, sur lequel est édifié un volume n°2 consiste en un vaste dépôt couvert, encombré (carcasses d'ordinateurs, voitures désossées) et très dégradé avec une structure bâtie dangereuse,

Considérant que la zone dans laquelle se situe le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner va permettre l'aménagement des espaces publics structurants, en requalifiant ce bâti dégradé pour désartificialiser les sols, créer un vaste parc urbain et paysager et requalifier la rue de la Libération conformément aux objectifs du plan guide,

Considérant que les collectivités ont sollicité EPORA pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre de son projet de territoire au terme d'une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 12 avril 2022,

Considérant que l'acquisition du lot de volume n°2 de la parcelle cadastrée section AM numéro 432 sis 72, rue de la Libération est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour projet la requalification des espaces publics et la restauration et la mise en valeur de l'Ondaine,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant la suppression de bâtiments dangereux, la réalisation d'équipements collectifs, le recyclage foncier, la mise en valeur des espaces naturels, la désartificialisation et la renaturation des sols, 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 lot de volume n°2 du bien cadastré section AM numéro 432 sis 72, rue de la Libération à LA RICAMARIE (42150), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT CINQUANTE HUIT MILLE euros (158 000 €).**

**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 Madame la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

**Article 4 :**

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

- Maître Mathieu GUIBERT – 57, rue Edouard Michot – 42500 LE CHAMBON-FEUGEROLLES, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI TEHOD – 7 ter, rue Jean-Pierre Blachier – 42150 LA RICAMARIE, en tant que venderesse,
- SAS BOZK HOLDING – 8 bis, rue Limouzin – 42700 FIRMINY, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de LA RICAMARIE.

**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).

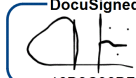
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPOA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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 16 juillet 2024,

Pour La Directrice Générale  
Le Directeur Général Adjoint

DocuSigned by:  
  
16D3C96D71D44CB...

Monsieur Aimeric FABRIS

**Certificat de réalisation**

Identifiant d'enveloppe: DE38084484A046B3A1056EF0006939B4

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : Décision de préemption LA RICAMARIE - DIA SCI TEHOD.docx

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: 176.190.44.97

**Suivi du dossier**

État: Original

Titulaire: Yamina Boughellam

Emplacement: DocuSign

16 juillet 2024 | 11:35

yamina.boughellam@epora.fr

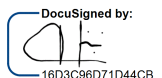
**Événements de signataire****Signature****Horodatage**

Aimeric FABRIS

DocuSigned by:

Envoyée: 16 juillet 2024 | 11:38

aimeric.fabris@epora.fr



Consultée: 17 juillet 2024 | 09:39

Directeur général adjoint

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

Signée: 17 juillet 2024 | 09:40

**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**

Émilie Parot

**Copié**

Envoyée: 16 juillet 2024 | 11:38

emilie.parot@epora.fr

Consultée: 16 juillet 2024 | 11:46

Assistante foncière

EPORA

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

**Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:**

Non offerte par DocuSign

Renaud Blaison

**Copié**

Envoyée: 16 juillet 2024 | 11:38

renaud.blaison@epora.fr

Chargé d'affaires territorial

EPORA

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

**Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:**

Non offerte par DocuSign

<b>Événements de témoins</b>	<b>Signature</b>	<b>Horodatage</b>
<b>Événements notariaux</b>	<b>Signature</b>	<b>Horodatage</b>
<b>Récapitulatif des événements de l'enveloppe</b>	<b>État</b>	<b>Horodatages</b>
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	16 juillet 2024   11:38
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	17 juillet 2024   09:39
Signature complétée	Sécurité vérifiée	17 juillet 2024   09:40
Complétée	Sécurité vérifiée	17 juillet 2024   09:40
<b>Événements de paiement</b>	<b>État</b>	<b>Horodatages</b>