

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BE numéro 219 sis 18, avenue de la Libération à SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ (42680) – DIA BERGERON

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 applicable sur le territoire de la commune de SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ 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 de veille et de stratégie foncière conclue le 27 juin 2024, entre la commune de SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ, Loire Forez Agglomération 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 Amaury GARDE, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 mai 2024 en mairie de SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision BERGERON de céder son bien cadastré section BE numéro 219 sis 18, rue de la Libération à SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ (42680), au prix de SOIXANTE MILLE euros (60 000 €),

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 25 juin 2024 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 de visite du bien reçue le 12 juillet 2024,

Vu la demande de communication de documents reçue le 12 juillet 2024 et leur transmission en date du 23 juillet 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 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 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 réhabiliter les îlots stratégiques identifiés pour des opérations de logement dans la perspective d'une diversification de l'offre,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 27 juin 2024 entre la commune de SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ, 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 faisabilité urbaine pour la revitalisation du centre-bourg de SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ a identifié plusieurs gisements fonciers pour produire du logement sur le territoire communal et a défini une stratégie d'action afin de requalifier ces tènements,

Considérant que cette étude vise l'îlot « Tournon-Libération » et spécifiquement la parcelle BE numéro 219 objet de la déclaration d'intention d'aliéner comme destinée à muter pour permettre une opération de réhabilitation et de construction de logements,

Considérant que l'îlot « Tournon-Libération » est effectivement composé de cinq unités foncières avec du bâti dégradé, de la vacance et certains logements peu qualitatifs,

Considérant que cet îlot est stratégiquement situé et que sa maîtrise foncière va permettre de réhabiliter l'existant, maintenir et renforcer le linéaire commercial sur la rue de la Libération, retrouver de l'habitabilité pour les logements, résorber la vacance, embellir l'aspect des bâtiments,

Considérant qu'il est spécifiquement prévu pour la parcelle cadastrée section BE numéro 219, composée d'un bâtiment en R+2, de la réhabiliter en remembrant le foncier mitoyen afin de mutualiser les accès et les surfaces,

Considérant que l'acquisition de ce tènement est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la réhabilitation et la création de logements, 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 cette parcelle fait l'objet de différentes études et que sa 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, le maintien d'activités économiques, 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-MARCELLIN-EN-FOREZ présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition ce bien tel que 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 BE numéro 219 sis 18, avenue de la Libération à SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ (42680), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de SOIXANTE MILLE euros (60 000 €).**

DS
Af

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 Amaury GARDE – 1 bis, place de la Gare – 42480 LA FOUILLOUSE, en tant que notaire et mandataire des vendeurs,
- M. Jean BERGERON – 473, route de Boisset – 42680 SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ, en tant que vendeur,
- M. Marc BERGERON – 24, rue du Docteur Guignard – 42680 SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ, en tant que vendeur,
- Mme Josette BERGERON – 6, impasse du Mas – 42680 SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ, en tant que venderesse,
- M. Christophe BERGERON – 1074, route de Vérines – 42680 SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ, en tant que vendeur,
- Mme Virginie BERGERON – 67, rue de la Grogne – 42450 SURY-LE-COMTAL, en tant que venderesse,
- M. William BERGERON – 24, chemin des Unchats – 42170 SAIN-JUST-SAINT-RAMBERT, en tant que vendeur,
- M. Christophe CARRILLO – 18, avenue de la Libération – 42680 SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ, 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).

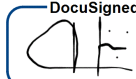
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

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 13 août 2024,

Le Directeur Général Adjoint

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...

Monsieur Aimeric FABRIS

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 4935A17DF8A9441B888EDAF4592462A0	État: Complétée	
Objet: Complete with Docusign: Décision de préemption SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ - DIA BERGERON.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

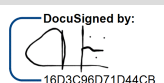
Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Yamina Boughellam	Emplacement: DocuSign
13 août 2024 16:49	yamina.boughellam@epora.fr	

Événements de signataire

Aimeric FABRIS
aimeric.fabris@epora.fr
Directeur général adjoint
EPORA

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

Signature

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil
En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 13 août 2024 | 16:54
Consultée: 14 août 2024 | 11:32
Signée: 14 août 2024 | 11:32

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

Événements de signataire en personne

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
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	13 août 2024 16:54
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	14 août 2024 11:32
Signature complétée	Sécurité vérifiée	14 août 2024 11:32
Complétée	Sécurité vérifiée	14 août 2024 11:32

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