

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AO numéro 140p (partie B pour environ 754 m²) sis 3134, route départementale 1082 à LA FOUILLOUSE (42480) – DIA BOIS n°1

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'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le SCoT Sud Loire,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de Saint-Etienne Métropole approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 23 mai 2019,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de LA FOUILLOUSE approuvé le 20 janvier 2014 et modifié dernièrement le 28 septembre 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 23 novembre 2021, entre la commune de LA FOUILLOUSE, Saint-Etienne Métropole 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 Adeline MARTINON, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 juillet 2024 en mairie de LA FOUILLOUSE, informant Monsieur la Maire de l'intention de l'indivision BOIS de céder son bien cadastré section AO numéro 140p (partie B pour environ 754 m²) sis 3134, route départementale 1082 à LA FOUILLOUSE (42480), au prix de DEUX CENT QUINZE MILLE euros (215 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 10 535 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du conseil municipal de LA FOUILLOUSE en date du 24 février 2014 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de LA FOUILLOUSE en date du 8 février 2021 déléguant à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain conformément à l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales,

Vu la demande de communication de documents reçue les 21, 24 et 26 août 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue les 21, 24 et 26 août 2024, son acceptation en date du 22 août et le constat contradictoire réalisé le 27 août 2024 à l'issue de la visite,

Vu la décision du Maire de LA FOUILLOUSE en date du 13 septembre 2024 déléguant à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 12 septembre 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 LA FOUILLOUSE était de 15,6% au 1^{er} janvier 2022 soit en deçà de l'objectif triennal,

Considérant que Saint-Etienne Métropole a inscrit dans son programme local de l'habitat approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du en date du 23 mai 2019, une orientation stratégique consistant à organiser et diversifier la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de LA FOUILLOUSE,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) inscrit au plan local d'urbanisme de la commune prévoit comme objectif la réalisation logements nouveaux, avec une diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous à travers la recherche de la mixité sociale et générationnelle,

Considérant qu'une étude de gisements fonciers réalisé par le cabinet EPURES a identifié spécifiquement le gisement foncier n°15, la parcelle cadastrée section AO numéro 140, comme ayant vocation à muter pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux sur le territoire communal,

Considérant que la maîtrise de cette parcelle, faisant l'objet de deux déclarations d'intention d'aliéner distinctes après division parcellaire reçues les 17 juillet et 3 septembre 2024, va permettre la réalisation d'une opération de démolition/reconstruction pour la réalisation de 13 à 24 logements sous forme de petits collectifs,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle, sise 3134, route départementale 1082, idéalement située d'une superficie de 1 254 m² pour les parties A et B, 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 la maîtrise foncière de cette parcelle permettra de concrétiser l'objectif fixé dans le programme local de l'habitat afin de créer des logements locatifs sociaux et permettant de pallier le déficit communal en la matière, s'intégrant dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés sur le territoire communal nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, permettant 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 LA FOUILLOUSE présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 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 bien cadastré section AO numéro 140p (partie B pour environ 754 m²) sis 3134, route départementale 1082 à LA FOUILLOUSE (42480), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de DEUX CENT QUINZE MILLE euros (215 000 €).**

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 de Commissaire de justice à :

- Maître Adeline MARTINON – 5, rue Mi-Carême – BP 165 – 42004 SAINT-ETIENNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Florence BOIS – 16, lotissement Les Alouettes – 69210 SAINT-BEL, en tant que vendeuse,
- Mme Céline BOIS ép. FRANCE – 25, route de Bellegarde – 42330 SAINT-GALMIER, en tant que vendeuse,
- M. Pierrick BOIS – 42 ter, rue Gabriel Péri – 42100 SAINT-ETIENNE, en tant que vendeur.
- Monsieur Benjamin DEVUN demeurant à SAINT-JEAN-BONNEFONDS (42650) 20 rue du Petit Culty, en tant qu'acquéreur évincé.
- Mademoiselle Laurie Sandra Elodie DUFAU, demeurant à SAINT-JEAN-BONNEFONDS (42650) 20 rue du Petit Culty. en tant qu'acquéreur évincé.

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

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 26 septembre 2024.

La Directrice Générale

Florence HILAIRE



