

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AS numéro 235 sis 5, rue Emile Zola à RIVE-DE-GIER (42800) – DIA STEEN REHAB**

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 protocole de préfiguration du programme de renouvellement urbain (PRUR) de l'agglomération stéphanoise,

Vu le troisième programme local de l'habitat de SAINT-ETIENNE METROPOLE approuvé par délibération du conseil communautaire du 16 mai 2019,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de RIVE-DE-GIER approuvé le 5 octobre 2020,

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 d'anticipation foncière conclue le 18 octobre 2016 entre SAINT-ETIENNE METROPOLE et EPORA délimitant un périmètre d'intervention 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 convention de veille et de stratégie foncière conclue le 10 juillet 2023 entre la commune de RIVE-DE-GIER, SAINT-ETIENNE METROPOLE et EPORA délimitant un périmètre d'intervention 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 Léa WANONO, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 7 octobre 2024 en mairie de RIVE-DE-GIER, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SAS STEEN REHAB de céder son bien cadastré section AS numéro 235 sis 5, rue Emile Zola à RIVE-DE-GIER (42800), au prix de TROIS CENT VINGT MILLE euros hors taxe (320 000 € HT), soit un prix de TROIS CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE euros toutes taxes comprises (384 000 € TTC),

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de RIVE-DE-GIER en date du 23 septembre 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 dans la limite de 450 000 euros, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la décision du Maire de la commune de RIVE-DE-GIER en date du 22 novembre 2024 déléguant l'exercice du droit de préemption à EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 2 décembre 2024 et leur réception le 6 décembre 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 2 décembre 2024, son acceptation le 10 décembre 2024 et le constat contradictoire en date du 19 décembre 2024 réalisé à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 9 janvier 2025,

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 dans le cadre du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) du Gier, approuvé par délibération du conseil métropolitain du 19 décembre 2019, SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE a défini comme objectifs d'accélérer la requalification des territoires de fond de vallée du Gier



et de l'Ondaine ainsi que des quartiers Sud de Saint-Etienne, de repenser, réhabiliter et vivre autrement les vallées industrielles,

Considérant qu'un des enjeux du PPA est d'identifier les opérations d'aménagement structurantes qui seront menées sur ce territoire dans les quinze prochaines années,

Considérant qu'un diagnostic réalisé par EPURES (2020), puis un plan-guide élaboré par le groupement Villes et Paysages/Notus/Ameten/AGS (2022) ont permis de stabiliser des grands principes d'aménagement cohérents à l'échelle des 13 communes : requalification des friches économiques, valorisation des paysages urbains depuis les principales infrastructures, mise en réseau des parcs en s'appuyant sur le linéaire des cours d'eau qui retrouvent leur épaisseur, renforcement résidentiel des centralités, amélioration des modes doux (pôles d'échanges multimodaux, réseau cyclable, cheminements piétons),

Considérant qu'à ce titre, le centre-ville de RIVE-DE-GIER a été identifié par le conseil métropolitain du 24 mars 2022 comme un des secteurs opérationnels majeurs du projet de territoire du PPA, que le projet esquissé, mettant tout particulièrement l'hypothèse de découverte du Gier en valeur a ainsi été reconnu comme s'inscrivant pleinement dans la stratégie mise en place à travers le PPA GOSE dont les principes guides trouvent un écho tout particulier sur le secteur : présence du Gier à requalifier, infrastructure routière majeure, friches économiques, secteur résidentiel à requalifier, espaces publics à recomposer,

Considérant que la Métropole, l'Etat et la commune de RIVE-DE-GIER se sont engagés le 7 mars 2024 dans une démarche partenariale visant à la définition d'un projet d'aménagement pour RIVE-DE-GIER apportant une réponse concrète au risque d'inondation pesant sur la ville,

Considérant que le lancement des études de faisabilité d'un projet urbain intégrant une possible découverte du Gier devait être acté lors du Bureau Métropolitain du 17 octobre 2024 mais que l'inondation qui a dévasté la commune de RIVE-DE-GIER ce jour même a nécessité de reporter la délibération au Bureau Métropolitain,

Considérant que dans le cadre de ce cette réflexion portant sur la découverte du Gier, avec pour conséquence la profonde transformation urbaine qu'elle pourrait engendrer sur l'ensemble de la commune, il a été défini une stratégie foncière en vue de la recomposition d'une offre de logements, d'équipements, de commerces et d'activités,

Considérant que les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner concernent un tènement comprenant plusieurs bâtiments cadastrés section AS numéro 235, pour une contenance totale de 8 127 m<sup>2</sup> avec :

- un bâtiment dénommé 1 à usage d'abri élevé sur rez-de-chaussée et R+1, pour une emprise au sol de 75 m<sup>2</sup> environ,
- un bâtiment dénommé A à usage tertiaire, élevé sur rez-de-chaussée et R+1, pour une surface utile brute de 718 m<sup>2</sup> et une emprise au sol de 570 m<sup>2</sup> environ,
- un bâtiment dénommé B à usage d'activité, élevé sur rez-de-chaussée, pour une surface utile brute de 188 m<sup>2</sup> et une emprise au sol de 220 m<sup>2</sup> environ,
- un bâtiment dénommé D à usage de garages, élevé sur rez-de-chaussée, pour une surface utile brute de 263 m<sup>2</sup> et une emprise au sol de 310 m<sup>2</sup> environ,

Considérant qu'il existe également sur le terrain un ensemble de réseaux, un poste de transformateur électrique situé au sein du bâtiment D, des emplacements de stationnement extérieurs, des voies de circulation, qu'il y a une servitude d'inconstructibilité temporaire dans le cadre d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG),

Considérant que ce site correspond à l'ancien usine à gaz (AUG), avec une activité depuis 1883 jusqu'en 1932 pour l'usine à gaz, que de 1932 à 1960, il y avait une station gazométrique en activité, et qu'à partir de 1960 jusqu'en 2011 une agence EDF GDF était en place, que le site a été placé en SIS (secteur d'information des sols) par arrêté préfectoral n° 236-DDPP-19 en date du 3 juillet 2019,

Considérant qu'un dossier de cessation d'activité a été transmis par la société ERDF à la Préfecture de la Loire, reçu dans ses services le 29 janvier 2014 accompagné du récépissé du 17 janvier 2014, mais que ladite exploitation d'installations classées n'a pas fait l'objet d'une procédure de cessation d'activité,

Considérant que par une décision du 8 février 2024 la DREAL a émis un avis défavorable à la demande de tiers demandeur,

Considérant que par des courriers de SAINT-ETIENNE METROPOLE du 4 avril 2023 et de la Commune de RIVE-DE-GIER des 20 février 2023 et 12 septembre 2024, ces deux collectivités ont rappelé les servitudes au titre du PAPAG à STEEN REHAB et l'intérêt porté à ce site, qu'une étude urbaine a été réalisée sur ce site d'ensemble en vue d'une modification du PLU et du futur PLUi intercommunal, que cette parcelle fait partie d'un tènement qui s'inscrit dans un vaste projet de requalification et revalorisation urbaine de l'entrée Est de la ville et de l'agglomération reconnu projet d'intérêt métropolitain,

Considérant qu'en raison de sa superficie et de son positionnement à proximité du centre-ville de RIVE-DE-GIER, la maîtrise de ce site constitue l'un des rares tènements d'une surface d'ampleur actuellement mutable permettant de composer une opération mixte en cœur de ville, et permettant de répondre aux enjeux urbains du projet de découverte, lui-même prioritaire au titre du PPA GOSE,

Considérant qu'a ainsi été identifié le gisement foncier composé de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner pour une opération de requalification urbaine et pour l'aménagement d'un parc urbain, de l'activité et des services sur le territoire communal et qu'il a été défini une stratégie d'action afin de démolir ce tènement et le dépolluer,

Considérant ainsi qu'une étude de faisabilité a spécifiquement projeté pour le développement de la parcelle cadastrée section AS numéro 23 :

- la création d'un parc et d'un espace de nature favorable à la régénération des sols pollués de cette zone,
- un pôle d'activités et de bureaux sous-divisé en deux ilots de 1 500 m<sup>2</sup> (R+2) et de 8 740 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activité (en R+2),

Considérant que l'acquisition de ce site objet de la déclaration d'intention d'aliéner est indispensable à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement ayant pour but la démolition et la dépollution de cette friche afin d'y réaliser un programme d'aménagement mixte et de renaturer le sol, 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 est incluse dans les périmètres des conventions d'anticipation et de veille et de stratégie foncière conclues avec EPORA pour permettre l'acquisition du foncier nécessaire à ce projet d'intérêt général,



Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant un projet urbain, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, l'accueil d'activités économiques, le recyclage foncier, de restaurer les espaces naturels et de désartificialiser les sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de RIVE-DE-GIER présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ce site 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 AS numéro 235 sis 5, rue Emile Zola à RIVE-DE-GIER (42800), **au prix d'un euro hors taxes (1.00 € HT)**

**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 EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit d'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation 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 Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

**Article 4 :**

La présente décision sera notifiée par voie de commissaire de justice à :

- Maître Léa WANONO – GRAF NOTAIRES PARIS – 104, avenue des Champs-Élysées – 75008 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SAS STEEN REHAB – M. Nicolas UZAN – 7, rue Balzac – 75008 PARIS, en tant que venderesse,



- HPM – HOLDING PASCAL MARCHE – 7, rue de la République – 69270 SAINT-ROMAIN-AU-MONT-D'OR, en tant qu'acquéreur évincé,
- HCAM – 7, rue de la République – 69270 SAINT-ROMAIN-AU-MONT-D'OR, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de RIVE-DE-GIER.

**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 14 janvier 2025,

La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE

