



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption sur adjudication (article R. 213-15 du code de l'urbanisme) pour les biens cadastrés section AM numéros 123, 124 et 125 sis 53, rue de la République à RIVE-DE-GIER (42800) – TJ Saint-Etienne – Jugement d'adjudication du 6 février 2025 – RG n°24/00043

La Directrice Générale,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code des procédures civiles d'exécution,

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 schéma de cohérence territoriale (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 notifiée par le greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de SAINT-ETIENNE et reçue le 18 juillet 2024 en mairie de RIVE-DE-GIER, en application de l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme, informant Monsieur le Maire d'une audience d'adjudication fixée le 10 octobre 2024 pour la vente des biens cadastrés section AM numéros 123, 124 et 125 sis 53, rue de la République à RIVE-DE-GIER (42800), appartenant à la société CONSTRUCTIONS APPLIQUEES, REALISATIONS, CHAUDRONNERIE INDUSTRIELLE – CARCHI, à la demande du créancier poursuivant la SELARL MJ SYNERGIE prise en la personne de Me Fabrice CHRETIEN agissant en qualité de liquidateur judiciaire de ladite société, avec une mise à prix de 300 000 euros,

Vu le jugement d'adjudication en date du 10 octobre 2024 (RG n°24/00043) rendu par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de SAINT-ETIENNE, qui adjuge les biens susvisés à la SAS BC IMMOBILIER pour un prix de CENT SOIXANTE NEUF MILLE euros (169 000 €) auxquels s'ajoutent SEPT MILLE NEUF CENT TRENTE ET UN euros et ONZE cents (7 931,11 €) de frais de vente,

Vu la déclaration de surenchère déposée au greffe du Juge de l'Exécution le 18 octobre 2024,

Vu le jugement d'adjudication en date du 6 février 2025 (RG n°24/00043) rendu par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de SAINT-ETIENNE, qui adjuge les biens susvisés à la SCI DIANE pour un prix de CINQ CENT UN MILLE euros (501 000 €) auxquels s'ajoutent DIX MILLE QUATRE CENT QUARANTE HUIT euros et DIX HUIT cents (10 448,18 €) de frais de vente,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 18 février 2025,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de RIVE-DE-GIER en date du 22 février 2025 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens objets de l'adjudication susvisée conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

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, commerces et activités,

Considérant que les biens objets de l'adjudication concernent un tènement comprenant cinq bâtiments cadastrés section AM numéros 123, 124 et 125, pour une contenance totale de 6 380 m² avec :

- un bâtiment très ancien à usage de forge d'une superficie loi Carrez de 125,29 m² et d'une surface au sol de 1 651,06 m²,
- un bâtiment très ancien à usage de vestiaire d'une surface au sol de 77,70 m²,
- un bâtiment ancien à usage d'atelier de chaudronnerie d'une surface au sol de 1 092,51 m²,
- un bâtiment ancien à usage de remise, bureaux et habitation érigé sur sous-sol, deux étages et des combles non aménagées, d'une superficie loi carrez totale de 210,50 m²,

- un bâtiment récent à usage de bureaux et garages, érigé sur sous-sol avec deux étages, d'une superficie loi carrez de 203,05 m²,

Considérant que la friche « CARCHI » constitue un lieu hautement stratégique tant pour la commune que pour la métropole dès lors qu'elle se situe aux portes du centre-ville, au sein du quartier « République » faisant actuellement l'objet d'une réfection de ses réseaux et de ses espaces publics, pour la reconstitution d'une offre de logements, de services et de commerces,

Considérant qu'en raison de sa superficie et de son positionnement à proximité du centre-ville de RIVE-DE-GIER, la maîtrise du site CARCHI 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 des parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner pour une opération de requalification urbaine et pour produire du logement, des services et des commerces sur le territoire communal et qu'il a été défini une stratégie d'action afin de requalifier ce tènement,

Considérant que l'acquisition de ces biens objets de l'adjudication est indispensable à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement ayant pour but la requalification du site « CARCHI », 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 ces parcelles sont incluses dans les périmètres des conventions d'anticipation et de veille et de stratégie foncière 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, une politique locale de l'habitat, 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 ces biens objets de la vente sur adjudication est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir, par exercice du droit de préemption urbain, les biens cadastrés section AM numéros 123, 124 et 125 sis 53, rue de la République à RIVE-DE-GIER (42800), et se substituer en conséquence à l'adjudicataire, au prix de **CINQ CENT UN MILLE euros (501 000 €) auxquels s'ajoutent DIX MILLE QUATRE CENT QUARANTE HUIT euros et DIX HUIT cents (10 448,18 €) de frais de vente.**

Article 2 :

Le prix sera réglé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, dérogeant des dispositions du code des procédures civiles d'exécution, qui dispose que le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la date du jugement d'adjudication.

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 ou par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- Tribunal judiciaire de SAINT-ETIENNE – Greffe du Juge de l'Exécution – Place du palais de justice – 42000 SAINT-ETIENNE,
- SELARL MJ SYNERGIE prise en la personne de Me Fabrice CHRETIEN agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la Société CONSTRUCTIONS APPLIQUEES, REALISATIONS, CHAUDRONNERIE INDUSTRIELLE – CARCHI – 8, rue Blanqui – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que créancier poursuivant,
- Maître Martine MARIÉS, avocat au Barreau de SAINT-ETIENNE – 3, place Anatole France – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que conseil du créancier poursuivant,
- SAS BC IMMOBILIER – 182, impasse du Bouchage – 69700 GIVORS, en tant que premier adjudicataire,
- Maître Olivier BOST, avocat au Barreau de SAINT-ETIENNE – 15, rue Georges Teissier – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que conseil du premier adjudicataire,
- SAS Melle CHANG – 5, cours Franklin Roosevelt – 69006 LYON, en tant que surenchérisseur,
- Maître Catherine BOUCHET, avocat au Barreau de SAINT-ETIENNE – 508, avenue Hélène Boucher – 42160 ANDREZIEUX BOUTHEON, en tant que conseil du surenchérisseur,
- SCI DIANE – 316, chemin des Serves – 38200 VILLETTE-DE-VIENNE, en tant que dernier adjudicataire,
- Maître Amélie BOUTEILLE, avocat au Barreau de SAINT-ETIENNE – 8, rue Sainte-Catherine – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que conseil du dernier adjudicataire,
- Société CONSTRUCTIONS APPLIQUEES, REALISATIONS, CHAUDRONNERIE INDUSTRIELLE – CARCHI – 53, rue de la République – Aux Vernes – 42800 RIVE-DE-GIER, en tant que propriétaire et débiteur saisi.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de la commune 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 notification 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 27 février 2025,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...