



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots n°1, 11, 13, 27 des biens cadastrés section AC numéros 114 et 613 sis 13 cours de Verdun – 1, 3, 5, rue de la Paix à RIVE-DE-GIER (42800) – DIA SCI STOLI

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 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 Pierre MANCINI, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 avril 2025 en mairie de RIVE-DE-GIER, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI STOLI de céder les lots n°1, 11, 13 et 27 des biens cadastrés section AC numéros 114 et 613 sis 13 cours de Verdun – 1, 3, 5, rue de la Paix à RIVE-DE-GIER, au prix de SOIXANTE QUATORZE MILLE euros (74 000 €),

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 23 mai 2025 déléguant l'exercice du droit de préemption à EPORA pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 10 juin 2025 et leur réception le 12 juin 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue le 10 juin 2025 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite le 16 juin 2025,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 24 juin 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 qui a approuvé ces études par délibération du 14 novembre 2024,

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 dans une logique de diversité commerciale,

Considérant que les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner concernent un local commercial vacant situé sur les parcelles cadastrées section AC numéros 114 et 613 d'une contenance de 378 m² dans lesquelles EPORA est déjà copropriétaire,

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 un tènement stratégique en cœur de ville pour porter le projet de développement et d'extension d'activités économiques, permettant de composer une opération mixte en cœur de ville, tout en répondant 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 ces parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner pour une opération de requalification urbaine et pour le développement des activités économiques dans le centre-ville de RIVE-DE-GIER dans une logique de diversité commerciale,

Considérant que l'acquisition de ces lots objets de la déclaration d'intention d'aliéner est indispensable à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement ayant pour but de

développer et renforcer la centralité de RIVE-DE-GIER dans ses fonctions de pôle urbain principal dans la vallée, dans la stratégie de dynamique et de développement commerciaux et de maintien des services publics, tout en répondant aux enjeux urbains du projet de découverte du GIER rendu indispensable depuis la catastrophe naturelle du 17 octobre 2024, 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 conclues avec EPORA et que ce dernier est déjà propriétaire de plusieurs lots de cette copropriété pour concrétiser la requalification de 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, les lots n°1, 11, 13, 27 des biens cadastrés section AC numéros 114 et 613 sis 13 cours de Verdun – 1, 3, 5, rue de la Paix à RIVE-DE-GIER (42800), **au prix de SOIXANTE MILLE euros (60 000 €).**

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 Pierre MANCINI – 153, rue du 11 novembre 1943 – 83350 SAINT-RAPHAEL, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI STOLI – M. Olivier AMIGUES – 343, avenue de la Mer – 83700 SAINT-RAPHAEL, en tant que vendeur,
- SCI FONCIERE DES COMMERCES DU RHONE – M. Alexandre LETOUZEY – 105, rue de Créqui – 69006 LYON, 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 10 juillet 2025,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...