

DEPARTEMENT
LOIRE
CANTON
RIVE DE GIER
COMMUNE
RIVE DE GIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

DECISION DU MAIRE

DÉCISION N° DEC_2025_0005**DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION À L'EPORA POUR LES LOCAUX SIS 13 COURS DE VERDUN, 1, 3, 5 RUE DE LA PAIX - LOCAL COMMERCIAL, CAVES... PARCELLES AC114 ET AC613****Le Maire de la Commune de Rive de Gier,**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L2122-18, L2122-20, L 2122-22 et L 2122-23,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1 à L213-18 et R211-1 à R213-30,

VU le Code de l'Environnement et notamment l'article L514-20 relatif aux installations soumises à autorisation ou à enregistrement,

VU le décret n°98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) qui prévoit que cet établissement peut recourir aux procédures mentionnées à l'article L321-4 du code de l'urbanisme et notamment l'exercice du droit de préemption urbain,

VU la délibération du Conseil Communautaire de Saint-Étienne Métropole du 04 février 2016 N° CC/2016.00020 par laquelle le Conseil Communautaire a délégué aux communes membres l'exercice du droit de préemption urbain,

VU l'arrêté n° 2021.00030 du Président de Saint-Etienne Métropole mettant à jour le plan local d'urbanisme de la commune de Rive-de-Gier, et le droit de préemption urbain (DPU) simple et renforcé,

VU le plan local d'urbanisme de la commune de RIVE DE GIER en vigueur indiquant pour l'adresse 13 cours de Verdun (AC114), un périmètre du site patrimonial remarquable, des prescriptions d'urbanisme dont une diversité commerciale à développer, un droit de préemption urbain renforcé, un aléa inondation (rouge et bleu), un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) Rive de Gier Centre,

VU la convention de veille et stratégie foncière signée avec l'EPORA (42B068),

VU la délibération n° DEL-2020-088 du 23 septembre 2020 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de Rive-de-Gier confie à M. le Maire diverses délégations notamment dans son point n° 15 la possibilité « d'exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans la limite de 450 000,00 €, en rendant compte à la plus proche séance du conseil municipal »,

CONSIDÉRANT que la commune a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (déposée le 22 novembre 2024) pour la vente d'un local commercial vacant, en copropriété, sis 13 cours de Verdun et 1,3,5 rue de la Paix 42800 RIVE DE GIER cadastré section AC n° 114, pour une contenance totale de 353,00 m², et AC n° 613, pour une contenance de 25 m², au prix de 140 640,00 € TTC, avec en sus une commission acquéreur de 9 360,00 € TTC,

CONSIDÉRANT que le bâtiment en copropriété vendu est détaillé ainsi :

- Bâtiment A :

- lot n° 3, en sous-sol, une cave (quote-part des parties communes : 19/10000) ;
- lot n° 9, en sous-sol, une cave (quote-part des parties communes : 222/10000) ;
- lot n° 10, en sous-sol, une cave (quote-part des parties communes : 249/10000) ;
 - lot n° 12, en rez-de-chaussée, un local commercial-bureaux-toilettes-lavabo (quote-part des parties communes : 1311/10000) ;
- lot n° 14, en rez-de-chaussée, une remise (quote-part des parties communes : 8/10000) ;
- lot n° 15, en rez-de-chaussée, une remise (quote-part des parties communes : 3/10000) ;
- lot n° 19, entre 1er et 2ème étage, des WC (quote-part des parties communes : 5/10000) ;
- lot n° 22, entre 2ème et 3ème étage, des WC (quote-part des parties communes : 5/10000) ;

- lot n° 32, combles, un grenier (quote-part des parties communes : 31/10000) ;
- Bâtiment B :

- lot n° 41, en sous-sol, locaux d'archives (quote-part des parties communes : 117/10000) ;
- lot n° 42, en rez-de-chaussée, locaux commerciaux (quote-part des parties communes : 424/10000) ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) du Gier, approuvé par délibération métropolitaine du 19 décembre 2019, SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE a pour 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 15 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 ont souhaité aller plus loin dans l'étude de l'hypothèse de la découverte de la rivière et 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 a été acté lors du Bureau Métropolitain du 14 novembre 2024, suite au report du Bureau Métropolitain du 17 octobre 2024 du fait de l'inondation qui a dévasté la commune de Rive de Gier ce jour même,

CONSIDÉRANT que dans le cadre de 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 est nécessaire de mettre en œuvre dès à présent une stratégie foncière en vue de la recomposition d'une offre de logements, d'équipements, commerces et activités,

CONSIDÉRANT que de par sa superficie et son positionnement à proximité du centre-ville de Rive-de-Gier, la maîtrise de ces biens (parcelles AC n° 114 et AC n° 613) paraît à ce titre tout à fait stratégique, que ce site est en plein coeur de ville, qu'il entre dans la stratégie de dynamique et développement commerciaux et de maintien des services publics, et permettant de répondre aux enjeux urbains du projet de découverte, lui-même prioritaire au titre du PPA GOSE,

CONSIDÉRANT qu'à ce titre la commune de RIVE DE GIER n'est pas en mesure de porter cette acquisition,

CONSIDÉRANT que l'EPORA fait partie des établissements publics fonciers qui mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain ; que ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ; que dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques,

DÉCIDE

Article 1 :

Dans le cadre des missions dévolues à l'EPORA en vertu de son décret de création ainsi que celles issues de la convention intervenue entre Saint-Etienne Métropole et cet établissement, il est décidé de déléguer le droit de préemption urbain à l'EPORA sur les locaux mis en vente 13 cours de Verdun et 1,3,5 rue de la Paix 42800 RIVE DE GIER cadastré section AC n° 114, pour une contenance totale de 353,00 m², et AC n° 613, pour une contenance de 25 m², au prix de 140 640,00 € TTC, avec en sus une commission acquéreur de 9 360,00 € TTC.

Article 2 :

De rendre compte de la présente décision, au prochain conseil municipal, dans le cadre du rapport de M. le Maire au titre de sa délégation.

Article 3 :

La présente décision est susceptible d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans les deux mois à partir de sa notification.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant le Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Le silence gardé par le Maire pendant deux mois vaut décision implicite de rejet. Ce recours prolonge le délai de recours gracieux. Le tribunal administratif peut-être saisi par courrier, 184 rue Dugesclin, 69433 Lyon, ou par le dépôt d'une requête sur le site www.telerecours.fr.

Article 4 :

M. le Directeur Général des Services et M. le Trésorier Principal Municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner un bien

Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.)

A. Propriétaire(s)

Identité : [Dénomination] CREDIT LYONNAIS - [Raison sociale] SA

Numéro professionnel (SIRET) : 95450974100011

Type de société : SA

Représentant : Monsieur GAUTARD Arnaud

Adresse : 18 RUE DE LA REPUBLIQUE 69002 LYON 02

Complément d'adresse : (Code INSEE 69382)

Quote-part en cas d'indivision :

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays : France

Division territoriale :

B. Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne une division parcellaire

Adresse : 13 Cours de Verdun et 1,3,5 rue de la Paix 42800 RIVE-DE-GIER

Complément d'adresse : (Code INSEE 42186)

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 378

Situation du terrain

Ma demande porte sur le domaine public

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m ²)	Observation	Partielle
0	AC	114	353		Non
0	AC	613	25		Non

C. Désignation du bien

Immeuble

Immeuble : Bâti sur terrain propre

Bien situé dans un lotissement

Propriétaire en cas d'immeuble bâti sur terrain d'autrui

Nom :

Prénom :

Adresse :

Complément d'adresse :

Nature des droits cédés
 Pleine Propriété
 Nue-Propriété
 Usufruit

Envoyé en préfecture le 13/01/2025

Reçu en préfecture le 13/01/2025

Publié le



ID : 042-214201865-20250110-DEC_2025_0005-AR

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres :	
Prés :	
Vergers :	
Vignes :	
Bois :	
Landes :	
Carrières :	
Eaux cadastrées :	
Jardins :	
Terrains à bâtir :	
Terrains d'agrément :	
Sol :	

Bâtiment vendu en totalité

Surface construite au sol (m²) :	
Surface utile ou habitable (m²) :	190,41
Nombre de niveaux :	
Nombre d'appartements :	
Nombre d'autres locaux :	

Observations :

voir désignation du bien

Vente de volumes

Numero	Surface (m²)	Nature
--------	--------------	--------

Observations :

Bâtiment en copropriété

Numéro du lot	Bâtiment	Étage	Surface utile (m²)	Quote-part des parties communes	Nature
3	A	SS		19 / 10000	CAVE N°3
9	A	SS		222 / 10000	CAVE N°9
10	A	SS		249 / 10000	CAVE N°10
12	A	RDC		1311 / 10000	LOCAL COMMERCIAL-BUREAUX-TOILETTES-LAVABO
14	A	RDC		8 / 10000	REMISE
15	A	RDC		3 / 10000	REMISE
19	A	ENTRE 1* ET 2*		5 / 10000	WC
22	A	ENTRE 2* ET 3*		5 / 10000	WC

Numéro du lot	Bâtiment	Étage	Surface utile (m ²)	Quote-part des parties communes	Nature
32	A	COMBLES		31 / 10000	
41	B	SS		117 / 10000	
42	B	RDC		424 / 10000	LOCAUX COMMERCIAUX

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
 Reçu en préfecture le 13/01/2025
 Publié le **GRENIER N°32**
 ID : 042-214201865-20250110-DEC_2025_0005-AR

N° d'inscription au registre des copropriétés : _____

Le bâtiment est achevé depuis : + 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : + 10 ans

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu : _____

Droits sociaux

Désignation de la société : _____

Nombre de parts cédées : _____

Désignation des droits : _____

Nombre total de parts : _____

Nature : _____

Numéro des parts : _____

La cession conduit l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société

D. Usage et occupation

Usage

Habitation
Précision : _____

Professionnel
Précision : _____

Mixte
Précision : _____

Commercial
Précision : _____

Agricole
Précision : _____

Autre
Précision : _____

Occupation

Par le(s) propriétaire(s)
Précision : _____

Par un(des) locataire(s)
Précision : _____

Sans occupant
Précision : _____

Autre
Précision : _____

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a été exploitée sur le terrain

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens : Non

Préciser la nature : _____

Indiquer si rente viagère antérieure : Non

F. Modalités de la cession

Modalité de cession : Vente amiable

Vente amiable

Prix de vente ou évaluation hors commission (euros) : 140 640,00 €

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) :

Evaluation hors commission (en chiffres) :

Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) :

Autres (euros) :

Adresse précise du bien :

Description :

Modalités de paiement

Modalités de paiement :

Comptant à la signature de l'acte authentique

Commission :

Commission acquéreur

Précision :

Montant commission acquéreur (euros) :

9 360,00 €

TTC/HT :

TTC

Montant commission vendeur (euros) :

TTC/HT :

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Evaluation de la contrepartie :

Paiement :

Montant annuel (euros) :

Montant comptant (euros) :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Précision :

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Précision :

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant (euros) :

Envoyé en préfecture le 13/01/2025

Reçu en préfecture le 13/01/2025

Publié le

ID : 042-214201865-20250110-DEC_2025_0005-AR



Bénéficiaire de la soulte :

Propriétaires contre-échangistes :

Bénéficiaire :

Estimation du bien apporté (euros) :

Estimation du terrain (euros) :

Estimation des locaux à remettre (dation) (euros) :

Estimation de l'immeuble objet de la location-accession (euros) :

Objet de la location-accession :

Envoyé en préfecture le 13/01/2025

Reçu en préfecture le 13/01/2025

Publié le

ID : 042-214201865-20250110-DEC_2025_0005-AR



Adjudication

Volontaire

Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication :

Lieu de l'adjudication :

Montant de la mise à prix :

Estimation du bien (euros) :

G. Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur :

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

Liste du (ou des) acquéreur(s)

Personne 1

Identité : Monsieur KURBAN Ahmet

Profession : restaurateur

Adresse : 15 rue Claude Drivon 42800 RIVE DE GIER

Complément d'adresse : (Code INSEE 42186)

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays : France

Division territoriale :

Personne 2

Identité : Madame ALTUN SUKRAN

Profession :

Adresse : 15 rue Claude Drivon 42800 RIVE DE GIER

Complément d'adresse : (Code INSEE 42186)

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays :
Division
territoriale :

Envoyé en préfecture le 13/01/2025
Reçu en préfecture le 13/01/2025
Publié le
ID : 042-214201865-20250110-DEC_2025_0005-AR



H. Le signataire n'est pas le propriétaire

Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : [Dénomination] SARL NRGI - [Raison sociale]
SARL

Qualité : Notaire

Numéro professionnel (SIRET) :	84923168300012	Adresse email :	immobilier.42092@notaires.fr
Type de société :	SARL	Indicatif si pays étranger :	
Représentant :	Maître FERRAND Guillaume	Téléphone :	
Adresse :	16 Boulevard Fleurdelix 42800 RIVE DE GIER	Pays :	France
Complément d'adresse :	(Code INSEE 42186) BP BP240 Cedex 16	Division territoriale :	

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

I. Observations

Observations :

Pièces obligatoires complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
IA 90	Plan cadastral ou plan de division.	Plan Cadastral_20872444.pdf
IA06	Les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble	Annexe Dia Désignation du bien_20878775.pdf