

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 24/05/2025

Publié le

ID : 042-214201865-20250523-DEC\_2025\_0030-AR



DEPARTEMENT
<b>LOIRE</b>
CANTON
<b>RIVE DE GIER</b>
COMMUNE
<b>RIVE DE GIER</b>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

Liberté - Égalité - Fraternité

---

DECISION DU MAIRE

---

**DÉCISION N° DEC\_2025\_0030**

**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 avril 2025) 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 m<sup>2</sup>, et AC n° 613, pour une contenance de 25 m<sup>2</sup>, au prix de 74 000,00 € TTC,

**CONSIDÉRANT** que les biens en copropriété vendus sont détaillés ainsi :

- Bâtiment A :

- lot n° 1, en sous-sol, une cave (quote-part des parties communes : 76/10000) ;
- lot n° 11, en rez-de-chaussée, un local commercial (quote-part des parties communes : 798/10000) ;
- lot n° 13, en rez-de-chaussée, une remise (quote-part des parties communes : 3/10000) ;
- lot n° 27, dans les combles, un grenier (quote-part des parties communes : 57/10000).

**CONSIDÉRANT** qu'un plan guide a été élaboré en 2018 dans le cadre des études lancées pour la découverte du Gier, et que ce plan a ciblé le tracé de la rivière découverte et les secteurs à démolir à moyen-long terme, dont l'îlot Cours Verdun,

**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 cœur de ville, qu'il entre dans la stratégie de dynamique et développement commercial 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 (lots n° 1, 11, 13 et 27) 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 m<sup>2</sup>, et AC n° 613, pour une contenance de 25 m<sup>2</sup>, au prix de 74 000,00 € 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](http://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.

Département :  
LOIRE

Commune :  
RIVE-DE-GIER

Section : AC  
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 04/04/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

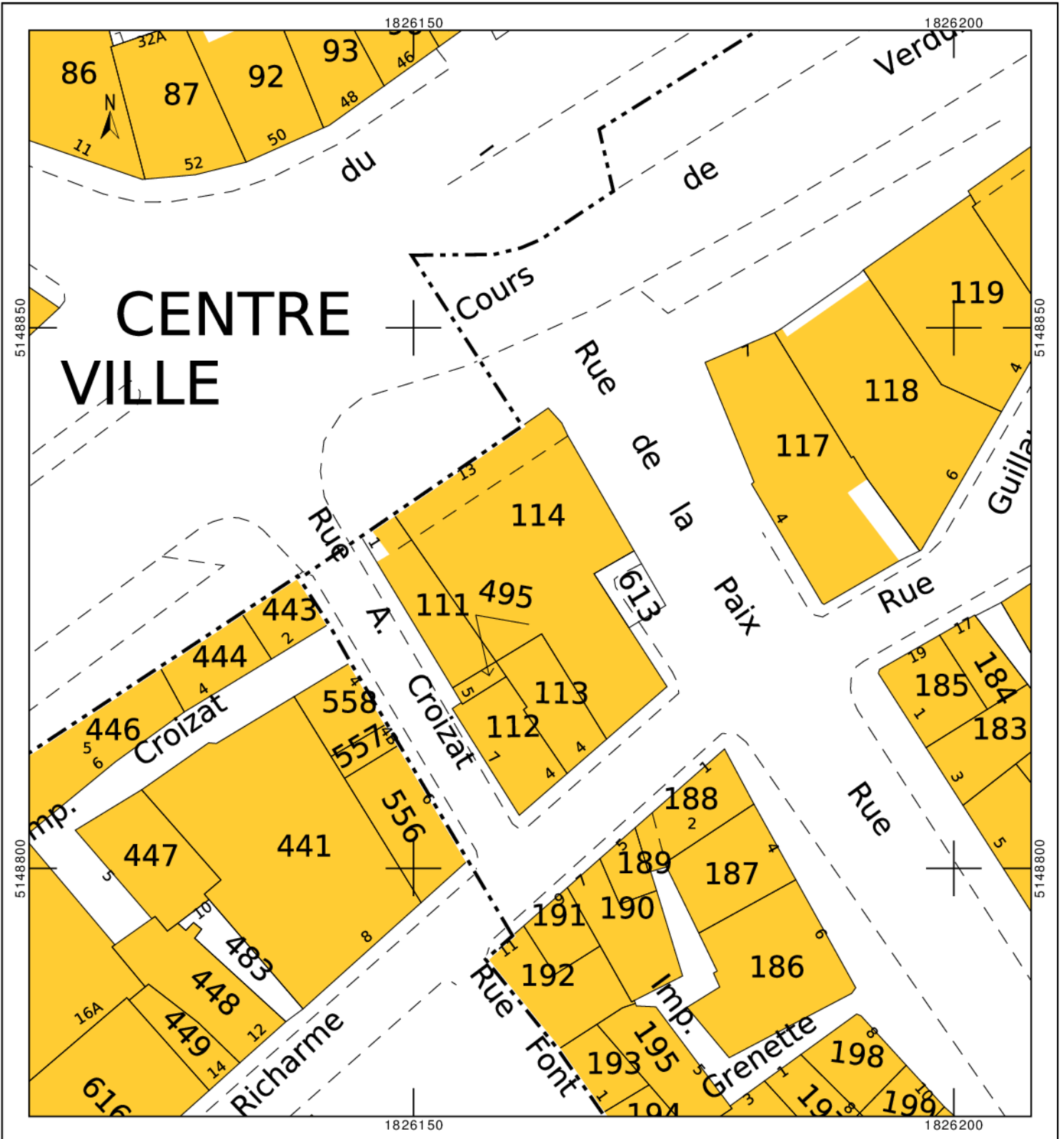
Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 24/05/2025  
L'extract est géré  
par le centre des impôts  
Publié le  
POLE DE TOPOGRAPHIE  
ID : 042-214201865-20250523-DEC\_2025\_0030-AR

42023 SAINT ETIENNE  
tél. 04 81 64 20 60 -fax  
ptgc.loire@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 24/05/2025

Publié le



ID : 042-214201865-20250523-DEC\_2025\_0030-AR

# 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] STOLI - [Raison sociale]  
STOLI

Numéro professionnel (SIRET) : 50105268200025

Type de société : SCI

Représentant : Monsieur AMIGUES Olivier

Adresse : 343 avenue de la Mer 83700 ST RAPHAEL

Complément d'adresse : Bâtiment A appartement 116 (Code INSEE 83118)

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 : 1 -3-5 Rue de la Paix 42800 RIVE-DE-GIER

Complément d'adresse : 13 Cours de Verdun (Code INSEE 42186)

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m<sup>2</sup>) : 378

#### Situation du terrain

Ma demande porte sur le domaine public

#### Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m <sup>2</sup> )	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 23/05/2025

Reçu en préfecture le 24/05/2025

Publié le



ID : 042-214201865-20250523-DEC\_2025\_0030-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) :	
Nombre de niveaux :	
Nombre d'appartements :	
Nombre d'autres locaux :	

Observations :

## 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
1	A	sous-sol		76 / 10000	Une cave
11	A	rez-de-chaussée	72,88	798 / 10000	Un local commercial
13	A	rez-de-chaussée		3 / 10000	Une remise
27	A	combles		57 / 10000	Un grenier

N° d'inscription au registre des copropriétés :	AB6794077
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

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 24/05/2025

Publié le

ID : 042-214201865-20250523-DEC\_2025\_0030-AR



## 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) : 74 000,00 €

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

Évaluation hors commission (en chiffres) : \_\_\_\_\_

### Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) : \_\_\_\_\_

Autres (euros) : \_\_\_\_\_

Adresse précise du bien :

Description :

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 24/05/2025

Publié le



la signature de l'acte authentique  
ID : 042-214201865-20250523-DEC\_2025\_0030-AR

## Modalités de paiement

Modalités de paiement :

Comptant à

Commission :

Aucune

Précision :

Montant commission acquéreur (euros) :

TTC/HT :

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) :

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 :

## Adjudication

Volontaire

Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 24/05/2025

Publié le

ID : 042-214201865-20250523-DEC\_2025\_0030-AR



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)

Identité : [Dénomination] FONCIERE DES COMMERCES DU RHONE - [Raison sociale] FONCIERE DES COMMERCES DU RHONE

Numéro professionnel (SIRET) : 51538192900022

Type de société : SCI

Représentant : Monsieur LETOUZEY Alexandre

Adresse : 105 rue de Créqui 69006 LYON 06

Complément d'adresse : (Code INSEE 69386)

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays : France

Division territoriale :

## H. Le signataire n'est pas le propriétaire

### Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : Maître MANCINI Pierre

Qualité : Notaire

Adresse : 153 rue du 11 novembre 1943 83530 ST RAPHAEL (anciennement AGAY)

Complément d'adresse : (Code INSEE 83118)

Adresse email : morgane.fronte@83072.notaires.fr

Indicatif si pays étranger :

Téléphone : 0494820186

Pays : France

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
IA 90	Plan cadastral ou plan de division.

Fichiers
Plan cadastral A

Envoyé en préfecture le 23/05/2025  
Reçu en préfecture le 24/05/2025  
Publié le 613.pdf  
ID : 042-214201865-20250523-DEC\_2025\_0030-AR

