

DÉPARTEMENT
LOIRE
CANTON
RIVE DE GIER
COMMUNE
RIVE DE GIER

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 33 Votants : 30	<b>Séance du 22 février 2025 à 10h30</b> Le Conseil Municipal de la commune de Rive-de-Gier, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Vincent BONY, Maire.
Délibération : <b>N° DEL_2025_017</b>  OBJET : DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION - TÈNEMENT DIT "C.A.R.CH.I" 53 RUE DE LA RÉPUBLIQUE - AU PROFIT DE L'ÉPORA	<b>Date de convocation : 14 février 2025</b> <b>Étaient présents</b> M. Vincent BONY, Mme Caroline BENOUMELAZ, M. François TAMBUZZO, Mme Marlène ESTEVEZ, M. Julien CHANELIERE, Mme Céline CLAUDE, M. Ridha GUICHARD, Mme Carole TAMBUZZO, M. Jean POINT, Mme Fatiha BOUZAGHAR, Mme Joséphine CALTAGIRONE, Mme Pascale FOURNIER, Mme Isabelle CHAUVE, M. Thierry ALVAREZ, M. Laurent GONZALES, M. Christophe TOTEL, Mme Saloi EL OUNI, Mme Leila MECHTAR, Mme Esther BONCORI, M. Alexandre PETIAUX, Mme Djemila BOUAOUD, Mme Nasira DEBBAH, Mme Séverine REYNAUD, M. Jean-Pierre GRANATA, M. Jean-Louis VALENTE, M. Jean-Louis FONTBONNE, Mme Anne-Marie GAUDENCIO, Mme Katy BORREGO, M. Damien LEFORT, M. Frédéric MARINELLI, Mme Fanny LASSABLIERE, Mme Nadia MEBARKI, Mme Cendrine BARLET
	<b>Secrétaire de séance</b> : M. Julien CHANELIERE

### Rappel et référence(s) :

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 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 la convention de veille et de stratégie foncière entre Saint-Etienne Métropole, l'EPORA et la commune de Rive-de-Gier en date du 10 juillet 2023,  
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 »,  
Vu la délibération n° DEL\_2024\_078 du 20 novembre 2024 par laquelle le conseil municipal de la commune a approuvé le lancement de l'étude de faisabilité relative à la restructuration urbaine de la commune en lien avec la découverte du Gier  
Vu le courrier de SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE s'engageant sur une garantie de rachat de ce tènement dans le cadre de la découverte du Gier et du Projet Partenarial d'Aménagement Gier-Ondaine-Saint-Étienne qui intègre ce projet  
Considérant l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 18 février 2025

### Contenu :

La commune a reçu un courrier en date du 18 juillet 2024 du TRIBUNAL JUDICIAIRE l'informant d'une vente aux enchères le 10 octobre 2024, des immeubles situés sur la commune de RIVE DE GIER, 53 rue de la République.

Cette vente aux enchères concerne un tènement comprend 5 bâtiments :

- un bâtiment très ancien à usage de forge d'une superficie Loi Carrez de 125,29 m<sup>2</sup> et d'une surface au sol de 1 651,06 m<sup>2</sup> ;
  - un bâtiment très ancien à usage de vestiaire d'une surface au sol de 77,70 m<sup>2</sup> ;
  - un bâtiment ancien à usage d'atelier de chaudronnerie d'une surface au sol de 1 092,51 m<sup>2</sup> ;
  - un bâtiment ancien à usage de remise, bureaux et habitation érigé sur sous-sol, deux étages et des combles non aménagés, d'une superficie loi Carrez totale de 210,50 m<sup>2</sup> ;
  - un bâtiment récent à usage de bureaux et garages, érigé sur sous-sol avec deux étages, d'une superficie loi Carrez de 203,05 m<sup>2</sup> ;
- cadastré section AM n° 123, 124 et 125, pour une contenance totale de 6 380,00 m<sup>2</sup>.

Par un courrier motivé en date du 27 août 2024, la commune de RIVE DE GIER a informé le TRIBUNAL JUDICIAIRE qu'un droit de préemption urbain serait exercé par l'intermédiaire de l'EPORA et en collaboration avec SAINT-ETIENNE METROPOLE.

Dans ce courrier la commune indique qu'à « l'aube du lancement de l'étude de la découverte du Gier, de la recherche de sites pour une reconstitution de l'offre de logements, de services, de commerces et dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, cette friche constitue un lieu stratégique tant pour la commune, que pour la métropole. Elle est située aux portes du centre-ville, au sein d'un quartier de la République faisant actuellement l'objet d'une réfection de ses réseaux, des espaces publics. ».

A l'issue de la vente aux enchères opérée par la SELARL MJ SYNEGIE le 6 février 2025, le Tribunal Judiciaire de Saint-Étienne a, par jugement en date du 6 février 2025, déclaré la SCI DIANE adjudicataire des biens moyennant le prix de 501 000,00 €, outre les frais de poursuite taxés à la somme de 10 448,18 €.

Un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat estime l'ensemble du site au prix de 500 000,00 €.

Dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) Gier-Ondaine-Saint-Étienne 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.

Un des enjeux du PPA est d'identifier les opérations d'aménagement structurantes qui seront menées sur ce territoire dans les 15 prochaines années.

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

A 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. Ainsi, le projet esquissé, mettant tout particulièrement l'hypothèse de découverte du Gier en valeur a 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...

La Métropole, l'État 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.

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. L'inondation qui a dévasté la commune de Rive de Gier ce jour même a nécessité de reporter la délibération au Bureau Métropolitain au 14 novembre 2024.

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 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.**

De par sa superficie et son positionnement à proximité du centre-ville de Rive-de-Gier, la maîtrise du site CARCHI paraît à ce titre tout à fait stratégique, que ce site est l'une des rares surfaces 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.

Cependant la commune de RIVE DE GIER n'est pas en mesure de porter cette acquisition.

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.

Par un courrier adressé à l'EPORA, SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE s'est engagée sur une garantie de rachat de ce tènement dans le cadre de la découverte du Gier et du Projet Partenarial d'Aménagement Gier-Ondaine-Saint-Étienne qui intègre ce projet. Dans cet envoi, SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE a demandé le rattachement à la convention de veille et stratégie foncière.

#### **Propositions :**

Par ces motifs, il est demandé au conseil municipal :

- de déléguer le droit de préemption urbain à l'EPORA sur les biens mis en vente aux enchères sis 53 rue de la République, parcelles cadastrées section AM n° 123, 124, 125, d'une contenance de 6 380,00 m<sup>2</sup>, au prix global de 501 000,00 € avec en sus des frais de poursuite taxés à la somme de 10 448,18 € ;
- d'autoriser l'EPORA a engager toutes les formalités nécessaires pour l'acquisition de ce tènement suite à la vente aux enchères et dans le cadre de la convention de veille et stratégie foncière ;
- de prendre acte que SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE s'est engagée sur une garantie de rachat de ce tènement dans le cadre de la découverte du Gier et du Projet Partenarial d'Aménagement Gier-Ondaine-Saint-Étienne qui intègre ce projet.

**Le Conseil municipal adopte à la majorité la présente délibération.**

**Votant contre : 8**

**Nasira DEBBAH, Séverine REYNAUD, Jean-Louis FONTBONNE, Anne-Marie GAUDENCIO, Damien LEFORT, Frédéric MARINELLI, Fanny LASSABLIERE, Cendrine BARLET**

**Ne participant pas : 3**

**Jean-Pierre GRANATA, Jean-Louis VALENTE, Nadia MEBARKI**

**Le Maire,  
Vice-Président de Saint-Etienne Métropole,  
Vincent BONY**

**Le secrétaire de séance,  
Julien CHANELIERE**