



## DECISION DE PREEMPTION

**Objet :** Décision de préemption – immeuble situé à TERNAY, 2 Impasse des Buttes Roues, tènement cadastré section AK n° 214 d'une superficie de 572 m<sup>2</sup> - propriété DONIGUIAN (née TORIKIAN) au prix de 370.000 € (hors commission de 15.000 € TTC à la charge de l'acquéreur).

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de TERNAY, le 13 juin 2013, portant sur un tènement immobilier bâti situé 2 Impasse de Buttes Roues, cadastré section AK n° 214 d'une superficie de 572 m<sup>2</sup>

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 210-1 et R 213-8 b), ainsi que l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2011, par lequel la Commune de TERNAY a fait l'objet d'un constat de carence en raison de l'insuffisance du nombre de logements sociaux présents sur son territoire, en application de l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Vu la délibération du 24 juillet 2012 par laquelle le Conseil Municipal a autorisé son maire à signer une convention tripartite avec l'Etat et l'EPORA et ladite convention, signée le 20 septembre 2012.

Vu l'arrêté préfectoral n° 2012/297-0001 du 23 octobre 2012, relatif à l'exercice et à la délégation du DPU dans les commune en constat de carence, par lequel l'Etat a délégué à l'EPORA le droit de préemption urbain portant sur les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés aux logements destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner et l'avis de France Domaine, en date du 19 juin 2013, estimant la valeur du bien à la hauteur de 370.000 euros (commission d'agence en sus) ;

Vu la délibération par laquelle le Conseil d'Administration de l'EPORA a délégué au Directeur Général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPORA est délégataire de ce droit,

**CONSIDERANT** que le terrain, objet de la DIA, bâti, est à usage d'habitation et est affecté à l'habitation par les règles d'urbanisme applicables.

**CONSIDERANT** que le bien est situé dans le périmètre d'intervention de l'EPORA identifié par la convention susvisée du 20 septembre 2012.

JG

**CONSIDERANT** que par une délibération en date du 27 avril 2009, la Communauté de Communes du Pays d'Ozon a adopté un programme local de l'habitat (PLH).

**CONSIDERANT** que ce document, modifié le 12 septembre 2011, fait apparaître, pour la Commune de TERNAY notamment, un déficit de logements sociaux au regard des obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2010.

**CONSIDERANT** que l'objectif de production assigné par la PLH à ladite Commune pour la période 2009/2014 s'élève à 68 logements sociaux et, au total, à 227 logements à créer.

**CONSIDERANT** que la situation de la Commune et le retard pris dans la réalisation de ces objectifs a justifié le constat de carence ci-dessus et l'intervention de l'Etat.

**CONSIDERANT** que le centre-bourg est identifié par la convention comme faisant partie des secteurs d'accueil de nouveaux logements sociaux.

**CONSIDERANT** que l'EPORA a déjà préempté, à cet effet, la parcelle voisine, cadastrée Section AK n°217.

**CONSIDERANT** que le bien, objet de la DIA, est voué à accueillir un programme de logements, dont 50% à usage locatif social, ce qui permettra à la Commune de rattraper son retard, ainsi que des espaces publics (places de stationnement).

**CONSIDERANT** que ce projet relève de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme (réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs).

**CONSIDERANT** qu'il donc opportun d'exercer le droit de préemption urbain.

**CONSIDERANT** que la préemption peut être opérée au prix de 370.000 euros, compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine.

## **DECIDE**

### **Article 1 :**

Par délégation de l'Etat, le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

### **Article 2 :**

Le droit de préemption est exercé au prix de 370.000 euros, conforme à celui mentionné dans la DIA.

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble libre d'occupation lors de la cession, utilisable dans des conditions normales et non pollué (l'existence de pollutions, non mentionnées dans la DIA, est susceptible de diminuer substantiellement la valeur du bien).

L'EPORA supportera la commission de l'agence, de 15.000 € TTC, stipulée à la charge de l'acquéreur dans la DIA, au vu du mandat signé par les vendeurs.

JG

**Article 3 :**

Conformément à l'article R 213-12 du Code de l'urbanisme, un acte authentique constatant le transfert de propriété sera dressé dans le délai de 3 mois.

**Article 4 :**

La présente décision sera notifiée :

- à Maître Serge MANCIOPPI, 322 Chemin Champ Sever, 38 121 Chonas L'Amballan
- à Monsieur Leonel MIRANDA VIERA, 22 bis Chemin des Presles, 69 540 IRIGNY

Elle sera également adressée, pour information, à Madame Anna DONIGUIAN (née TORIKIAN), 2 impasse des Buttes Roues, 69 360 TERNAY.

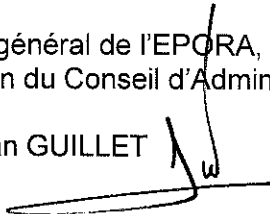
**Article 5 :**

Les destinataires de la présente décision, s'ils s'estiment fondés à la contester judiciairement, ont un délai de deux mois à compter de sa réception pour saisir le Tribunal Administratif de Lyon. Les autres tiers ont un délai de deux mois à compter de l'affichage de la présente décision. Ce recours contentieux peut être précédé d'un recours gracieux, adressé au Directeur Général de l'EPORA, et tendant au retrait de la présente décision. En l'absence de réponse à ce recours gracieux dans le délai de deux mois à compter de sa réception par le Directeur Général, les intéressés ont un nouveau délai de deux mois pour saisir le Tribunal administratif.

Fait à SAINT ETIENNE le 10 Juillet 2013.

Le Directeur général de l'EPORA,  
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA

Monsieur Jean GUILLET



JG