

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – terrain et maison à usage d'habitation situé à TERNAY 4 Impasse de la Monnaie – Consorts FRAYSSE vendu au prix de 500.000 euros

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de TERNAY le 12 mai 2016, portant sur un tènement immobilier bâti, composé des parcelles cadastrées AS n°130 pour 3.833 m² située 4 Impasse de la Monnaie, AS n°9 pour 273 m² située Montée de la Monnaie, la moitié indivise de la parcelle cadastrée section AS n°47 pour 312 m² sise 7 chemin d'Alix et 1/7^{ème} indivis de la parcelle cadastrée AS n°10 pour 984 m² sis impasse de la monnaie, d'une superficie totale de 4.106 m², au prix de 500.000 €, appartenant aux Consorts FRAYSSE,

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 préfectoral n°2014261-0006 du 18 septembre 2014, par lequel le Préfet du Rhône a délégué à l'EPORA le droit de préemption urbain appartenant à la Commune de TERNAY sur les terrains bâtis ou non bâtis affectés au logement,

Vu la convention de partenariat relative à l'application de l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en vue de la production de logements locatifs sociaux, signée le 6 janvier 2016, entre l'Etat, la commune de TERNAY et l'EPORA,

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,

Vu la visite du bien réalisée le 27 juin 2016,

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner et l'avis de France Domaine, en date du 4 juillet 2016, estimant la valeur du bien, libre d'occupation, à la hauteur de 500.000 euros.

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 du 6 janvier 2016.

JG



CONSIDERANT que la situation de la Commune de TERNAY, qui n'a pas satisfait l'objectif de réaliser 34 logements sociaux sur la période 2011-2013, a justifié l'arrêté préfectoral de carence du 21 juillet 2014, au regard des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et la programmation de logements sociaux.

CONSIDERANT que la commune de TERNAY a un objectif, notifié par le Préfet le 24 novembre 2014, de production de logements locatifs sociaux de 45 pour la période triennale en cours (2014-2016) et que, seulement 2 logements locatifs sociaux ont été financés en 2014.

CONSIDERANT que le bien, objet de la DIA, est voué à la création de logements sociaux pour atteindre l'objectif visé.

CONSIDERANT que ce projet relève de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme (politique locale de l'habitat).

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

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 500.000 euros, compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine (valeur libre d'occupation et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire notamment non pollué).

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 500.000 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, notamment, non pollué (l'existence de pollutions ou de charges, non mentionnées dans la DIA, est susceptible de diminuer substantiellement la valeur du bien).

Article 3 :

Le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la présente décision. Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et la signature de l'acte authentique.

JG

Article 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Vincent MORELLON, Notaire, 53 Grande Rue – 69360 TERNAY
- SARL CAPUANO, 411 Route de la Chaudane – 69700 CHASSAGNY
- Monsieur Joël FRAYSSE, 1200 Route Pré Chevalier – 42800 SAINT ROMAIN EN JAREZ
- Madame Pascale FRAYSSE, Lotissement Sainte Maxime, 55 rue de la Tour – 69440 TALUYERS
- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106, rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03.
- La Commune de Ternay- Place de la Mairie 69360 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.

JG.

Fait à SAINT ETIENNE le 20 Juillet 2016.

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

Monsieur Jean GUILLET

