

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AN numéro 40 sis 21, rue de Villeneuve à TERNAY (69360) – DIA GEADA

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de TERNAY approuvé le 11 juin 2013 et modifié le 17 mai 2016,

Vu le programme local de l'habitat local 2015-2020 de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2015-2020, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPORA le 4 décembre 2014,

Vu la convention d'études et de veille foncière conclue le 25 juillet 2017 entre la commune de TERNAY, la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon et l'EPORA délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le secteur « Centre-Ville » et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de TERNAY, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Bernard DEGRAVE, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 décembre 2017 en mairie de TERNAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Antonio et Madame Sylvie GEADA de céder leur bien cadastré section AN numéro 40 sis 21, rue de Villeneuve à TERNAY (69360), en valeur libre, au prix de QUATRE CENT DIX MILLE euros (410 000

€), étant précisé qu'une commission d'un montant de VINGT MILLE CINQ CENT euros (20 500 €) a été prévue à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de TERNAY en date du 11 juin 2013 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de TERNAY en date du 26 septembre 2017 qui délègue à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de les subdéléguer 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,

Vu la décision du Maire de TERNAY en date du 12 janvier 2018 subdéléguant à l'EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de visite du bien et le constat contradictoire réalisé le 1^{er} février 2018 à l'issue de la visite,

Vu la délibération n° 14-039 du Conseil d'administration de l'EPORA du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 26 avril 2017 portant renouvellement du mandat du Directeur Général de l'EPORA,

Vu l'avis du Directeur régional des Finances publiques d'Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône du 9 février 2018,

Considérant que l'EPORA, en application du décret constitutif précité, est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'EPORA du 4 décembre 2014, fixe pour objectif à l'EPORA d'aider les communes à promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ainsi que développer en périurbain, des réponses d'aménagement avec des produits moins consommateurs d'espace et respectueux des sites naturels et des espaces agricoles environnants,

Considérant que la commune de TERNAY avait un taux de de logements locatifs sociaux inférieur au seuil fixé par les dispositions de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation pour la période 2013-2016 et que la commune de TERNAY a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 21 juillet 201 constatant sa carence en matière de production de logements locatifs sociaux,

Considérant que pour la période 2015-2020, la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon a adopté un programme local de l'habitat ambitieux dont l'un des objectifs inscrits est de pallier la carence dans la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de TERNAY,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre de la convention d'études et de veille foncière conclue le 25 juillet 2017 entre la commune de TERNAY, la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon et l'EPORA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain du secteur centre-ville de TERNAY comme faisant partie de ses enjeux majeurs afin notamment de permettre la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'acquisition de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 1 908 m², pour un bien d'une surface utile de 70 m², située 21, rue de Villeneuve dans le centre-ville de TERNAY, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de logements, en ce compris des logements locatifs sociaux, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à une politique locale de l'habitat initiée sur le territoire de la commune de TERNAY présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien cadastré section AN numéro 40 sis 21, rue de Villeneuve à TERNAY (69360), en valeur libre, **au prix de TROIS CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (390 000 €).**

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

JG

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- Monsieur Antonio GEADA – 21, rue de Villeneuve – 69360 TERNAY, en tant que propriétaire,
- Madame Sylvie GEADA – 21, rue de Villeneuve – 69360 TERNAY, en tant que propriétaire,
- Maître Bernard DEGRAVE – 68, avenue Jean Jaurès – BP 72 – 69192 SAINT-FONS CEDEX, en tant que notaire et mandataire de la vente.

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Maire de TERNAY.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de LYON (184, rue Duguesclin – 69433 LYON CEDEX 03).

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 Saint-Étienne Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de LYON.

L'absence de réponse de l'EPORA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Saint-Etienne, le 23 Février 2018,

Le Directeur Général
Monsieur Jean GUILLET

