

EPORA

Établissement public foncier

Au cœur de la région

Auvergne-Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AN numéro 241 sis 53, Grande rue à TERNAY (69360) – DIA SCI ARTEMIS

Le Directeur général par intérim,

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,

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 Patricia ROBLOT DIAZ, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 2 mai 2018 en mairie de TERNAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI ARTEMIS de céder son

bien cadastré section AN numéro 241 sis 53, Grande rue à TERNAY (69360), au prix de CINQ CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE euros (595 000 €),

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de TERNAY en date des 11 juin 2013 et 22 avril 2014 qui ont 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 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,

Vu l'arrêté du Maire de TERNAY en date du 22 mai 2018 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu l'avis du Directeur régional des Finances publiques d'Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône du 24 mai 2018,

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 19 février 2018 portant nomination de Monsieur Alain KERHARO dans les fonctions de Directeur Général de l'EPORA à titre intérimaire,

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 2011-2013 et que la commune de TERNAY avait fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 21 juillet 2014 constatant sa carence en matière de production de logements locatifs sociaux,

Considérant que la commune de TERNAY avait un taux de de logements locatifs sociaux de 9,22 % au 1^{er} janvier 2015 et a contracté avec l'Etat un contrat de mixité sociale afin de sortir son état de carence,

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 par une délibération du 13 décembre 2016, le conseil municipal de la commune de TERNAY a instauré un périmètre d'études au titre de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme visant spécifiquement la parcelle cadastrée section AN n° 241 et que ce bien est également 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'EPOA qui identifie la redynamisation et le renouvellement urbain du secteur centre-ville de TERNAY comme faisant partie de ses enjeux majeurs afin 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 1 258 m², située 53, Grande rue dans le cœur du 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 cet îlot fait l'objet d'une étude de faisabilité pré-opérationnelle et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

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 241 sis 53, Grande rue à TERNAY (69360) **au prix de QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE euros (480 000 €).**

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'EPOA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPOA 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'EPOA 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.

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 :

- SCI ARTEMIS – 53, Grande rue – 69360 TERNAY, en tant que propriétaire,
- Maître Patricia ROBLOT DIAZ – 1, route départementale 312 – « Le Sérézium » - 69360 SEREZIN-DU-RHONE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SARL SAINT CHARLES INVEST – 60, rue Antoine et Josserand – 69630 CHAPONOST, en tant qu'acquéreur évincé.

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 **27 JUIN 2018** 2018,

Alain KERHARO
Directeur Général par INTERIM

Le Directeur Général par intérim
Monsieur Alain KERHARO