

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BD numéro 247 sis 4, rue Baudin à LE TEIL (07400) – DIA ABDOULA – TRACOL-ARNAUD – SANEBA

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 LE TEIL approuvé le 25 septembre 2007,

Vu le programme local de l'habitat 2012-2018 de la Communauté de communes Rhône Helvie (devenue Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron),

Vu le nouveau protocole national de renouvellement urbain (NPNRU) signé le 21 décembre 2016 pour la commune de LE TEIL,

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 28 juillet 2014, et ses avenants n°1 et 2 en date des 26 décembre 2016 et 19 septembre 2017, entre la commune de LE TEIL, la Communauté de communes Rhône Helvie (devenue Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron) et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le site « OPAH RU - Centre-ville de LE TEIL », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de LE TEIL, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Isabelle TEN, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 7 mai 2018 en mairie de LE

TEIL, informant Monsieur le Maire de l'intention des conjoints ABDOULA – TRACOL-ARNAUD – SANEBA de céder leur bien cadastré section BD numéro 247 sis 4, rue Baudin à LE TEIL (07400), en valeur libre, au prix de TRENTE HUIT MILLE euros (38 000 €),

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de LE TEIL en date du 15 novembre 2007 qui a institué le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de LE TEIL en date du 14 avril 2014 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 la demande de communication de documents et leur réception le 26 juin 2018,

Vu la demande de visite du bien et le constat contradictoire réalisé le 27 juin 2018 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de la Loire du 12 juillet 2018,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de LE TEIL en date du 19 juillet 2018 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

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 le bien est situé au sein du périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 28 juillet 2014 qui identifie notamment la requalification du site « OPAH-RU Centre-ville » comme faisant partie de ses enjeux majeurs,

Considérant que le programme local de l'habitat 2012-2018 de la Communauté de communes Rhône Helvie (devenue Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron) prévoit un objectif de production de 300 logements pour la commune de LE TEIL dont 72 logements locatifs sociaux sur la période,

Considérant que la requalification de ce site est prioritaire et va permettre selon le nouveau protocole national de renouvellement urbain (NPNRU), signé le 21 décembre 2016, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne du centre-ville de LE TEIL, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'il est prévu pour cet îlot, situé au sein du périmètre du projet visant à lutter contre l'habitat indigne entre les rues de la République et Kléber, un projet de 7 logements avec une partie réhabilitée et une partie requalifiée en espaces privatifs extérieurs après démolition,

Considérant que l'emprise de la parcelle, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 122 m² et située 4, rue Baudin, fait l'objet de différentes études de faisabilité et que leur maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens dégradés et insalubres situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs permettant la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, le renouvellement urbain et de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux initiée sur le territoire de la commune de LE TEIL 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 BD numéro 247 sis 4, rue Baudin à LE TEIL (07400) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TRENTE HUIT MILLE euros (38 000 €)**, en valeur libre.

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et suite à cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ces biens est définitive au profit de l'EPORA.

Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision.

Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

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 :

- ADSEA Siège Social Sauvegarde Ardèche représentante de Mme Chantal Jocelyne ABDOULA, majeure protégée placée sous le régime de la Tutelle – 18, avenue de Chomérac – 07000 PRIVAS, en tant que propriétaire indivise,
- Mme Eliette ABDOULA épouse EL YOUSSE – 22, avenue Lamartine – 26200 MONTE LIMAR, en tant que propriétaire indivise,
- Mme Josette Paulette TRACOL-ARNAUD – 9, rue de la Fontaine – 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, en tant que propriétaire indivise,
- M. Mohamed SANEBBA – 14, rue Yvonne Grouiller – 26000 MONTE LIMAR, en tant que propriétaire indivis,
- Maître Isabelle TEN – 31, boulevard Stalingrad – 07400 LE TEIL, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Samia NAF – 18, allée des Amandiers – 26200 MONTE LIMAR, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme Sofia KARBACHE – 18, allée des Amandiers – 26200 MONTE LIMAR, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Maire de LE TEIL.

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 juillet 2018,

Le Directeur Général par intérim
Monsieur Alain KERHARO