

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AN numéro 238 sis 51, Grande rue à TERNAY (69360) – DIA Consorts VILLEDIEU DE TORCY

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'Etablissement 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 Alexandre BABIN, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 juillet 2018 en mairie de TERNAY, informant Monsieur le Maire de l'intention des consorts VILLEDIEU DE TORCY de céder leur bien cadastré section AN numéro 238 sis 51, Grande rue à TERNAY (69360), au prix de NEUF CENT MILLE euros (900 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de QUATRE VINGT DIX MILLE euros (90 000 €) à la charge de l'acquéreur,

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 11 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 l'avis du Directeur régional des Finances publiques d'Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône du 23 juillet 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 n° 2016/XII/02/2.2.3 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° 238 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'EPORA 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 1 897 m², située 51, 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 ilot fait l'objet d'une étude de faisabilité pré-opérationnelle et qu'il est clairement identifié au sein du contrat de mixité sociale 2014-2019 conclu le 24 janvier 2017 entre l'Etat, la commune de Ternay et la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon,

Considérant 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 238 sis 51, Grande rue à TERNAY (69360) **au prix de SEPT CENT DIX MILLE euros (710 000 €)**, en ce non compris une commission de QUATRE VINGT DIX MILLE euros (90 000 €) à la charge de l'acquéreur.

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.

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 :

- Mme Reine BARBEQUOT veuve VILLEDIEU DE TORCY – 51, Grande rue – 69360 TERNAY, en tant que propriétaire,
- M. Sébastien VILLEDIEU DE TORCY – 15, rue Chevreul – 75011 PARIS, en tant que propriétaire,
- Mme Caroline VILLEDIEU DE TORCY épouse ALAMERCERY – 4, allée des Bouleaux – 69360 TERNAY, en tant que propriétaire,
- Maître Alexandre BABIN – 3, avenue de Lauterbourg – 69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- C.P.I. INVESTISSEMENT – 14, avenue de l'Opéra – 75001 PARIS, 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 9/10/18 2018,

Le Directeur Général par intérim
Monsieur Alain KERHARO

