

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BD numéro 382 sis 5, rue Montant au Château à LE TEIL (07400) – DIA NASRI**

La Directrice Générale,

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, 2 et 3 en date des 26 décembre 2016, 19 septembre 2017 et 4 septembre 2018, 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 16 novembre 2018 en mairie

 1

de LE TEIL, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Bekhouche NASRI de céder son bien cadastré section BD numéro 382 sis 5, rue Montant au Château à LE TEIL (07400), au prix de TRENTE CINQ MILLE euros (35 000 €), étant précisé qu'une commission de 4 000 euros a été prévue à la charge du vendeur,

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 les 21 et 22 janvier 2019,

Vu la demande de visite du bien et le constat contradictoire réalisé 21 janvier 2019 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de la Loire du 23 janvier 2019,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de LE TEIL en date du 28 janvier 2019 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° 17/168 du Conseil d'administration de l'EPORA du 1<sup>er</sup> décembre 2017 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 2018 portant nomination de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale de l'EPORA,

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 que l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section BD n°382 est vacant suite à un arrêté d'insalubrité en date du 1<sup>er</sup> octobre 2008,

Considérant qu'il est prévu pour cet îlot (îlot Marceau), situé au sein du périmètre du projet visant à lutter contre l'habitat indigne le long de la rue Kléber, un projet de réhabilitation des immeubles et la création de cinq maisons de ville avec une partie réhabilitée et une partie requalifiée en espaces privatifs extérieurs après démolition,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 80 m<sup>2</sup>, située dans le centre-ville de LE TEIL, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la réhabilitation et 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 l'emprise de cette parcelle fait l'objet de différentes études de faisabilité et que sa 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 :**

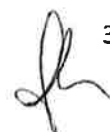
**Article 1 :**

D'acquérir le bien cadastré section BD numéro 382 sis 5, rue Montant au Château à LE TEIL (07400) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TRENTE CINQ MILLE euros (35 000 €).**

**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.

 3

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 :

- Monsieur Bekhouche NASRI – 1019, Vieux Chemin de Toulon – 83400 HYERES, en tant que propriétaire,
- Maître Isabelle TEN – 31, boulevard Stalingrad – 07400 LE TEIL, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Enrique Manuel MARTINEZ TORQUEMADA – Lieu-dit Quartier Milune – 26740 SAINT-MARCEL-LES-SAUZET (DROME), en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage 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 30 janvier 2019,

La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE