



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 40 sis 21, rue de Villeneuve à TERNAY (69360) – DIA GEADA

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'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 et modifié le 17 mai 2016,

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

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2021-2025, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 5 mars 2021,

Vu la convention de reconstitution foncière conclue le 21 décembre 2016 entre la commune de TERNAY et l'EPORA délimitant un périmètre de reconstitution foncière portant sur le secteur « Ilot Villeneuve Guichard » 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 Me Didier SANDJIAN, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 avril 2021 en mairie de TERNAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Antonio GEADA et Mme Sylvie TERRASSE épouse GEADA de céder leur bien cadastré section AN numéro 40 sis 21, rue de Villeneuve à TERNAY (69360), au prix de CINQ CENT VINGT MILLE

euros (520 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 20 800 € est prévue à la charge exclusive du vendeur,

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 mai 2020 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 décision du Maire de TERNAY en date du 6 mai 2021 qui délègue à EPOA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 22 mai 2021,

Vu la demande de visite du bien reçue le 22 mai 2021, son acceptation le 27 mai et le constat contradictoire réalisé le 3 juin 2021 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône du 16 juin 2021,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPOA du 28 novembre 2019 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'EPOA,

Considérant que l'EPOA, 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, approuvé par le conseil d'administration de l'EPOA du 5 mars 2021, fixe pour objectif à l'EPOA 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 la parcelle cadastrée section AN numéro 40 est située au sein du périmètre de recomposition foncière conclue le 21 décembre 2016 entre la Commune de TERNAY et l'EPORA qui identifie le secteur de l'ilot Villeneuve Guichard, à proximité immédiate du centre, comme se caractérisant par des maisons individuelles de qualité inégale qui sont susceptibles de subir des divisions parcellaires générant un urbanisme peu qualitatif, et prévoyant notamment la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux,

Considérant que cet ilot « Villeneuve Guichard » fait l'objet de différentes études techniques et d'une étude de faisabilité pré-opérationnelle identifiant précisément les potentialités de requalification de cette parcelle prévoyant plusieurs scénarios dont le plus ambitieux permettra la construction d'environ 112 logements dont 56 logements locatifs sociaux sur l'ilot,

Considérant que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPORA sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 1 908 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 requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, une politique locale de l'habitat et un projet urbain, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 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), **au prix de QUATRE CENT SOIXANTE MILLE euros (460 000 €).**

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 EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit d'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, 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 :

- M. Antonio GEADA – 21, rue de Villeneuve – 69360 TERNAY, en tant que propriétaire,
- Mme Sylvie TERRASSE épouse GEADA – 21, rue de Villeneuve – 69360 TERNAY, en tant que propriétaire,
- Me Didier SANDJIAN – 1, route départementale 312 « Le Sérézium » - 69360 SEREZIN-DU-RHONE, en tant que notaire et mandataire de la vente.

Copie pour information et affichage 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 (183, rue Duguesclin – 69003 LYON).

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-ETIENNE 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 24/6/2021

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...