

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – immeuble situé à GENAS, 18 Chemin de la Granget cadastré section AD 81 (549 m²) et AD 82 (641 m²) – Propriété de Madame et Monsieur BADIN au prix de 550 000 €

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de GENAS le 23 mai 2014, portant sur un tènement immobilier bâti situé au 18 chemin de la grange, cadastré section AD 81 et AD 82 d'une superficie totale de 1190 m², propriété de Madame et Monsieur BADIN.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 210-1 et R 213-8 b), ainsi que l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Vu l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013, par lequel la Commune de GENAS a fait l'objet, en application de l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un constat de carence en raison de l'insuffisance du nombre de logements sociaux présents sur son territoire.

Vu la convention, visée par l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013, signée le 28 janvier 2013 entre l'Etat, représenté par le Préfet de l'Ardèche, l'EPORA et la Commune de GENAS.

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner (550 000 euros) et l'avis de France Domaine, en date du 17 juillet 2014 estimant la valeur du bien à la hauteur de 550000 euros (avant tout abattement pour encombrement, hors coût de démolition/dépollution).

Vu la délibération par laquelle le Conseil d'Administration de l'EPORA a délégué au Directeur Général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPORA est délégataire de ce droit,

CONSIDERANT que le terrain, objet de la DIA, bâti, est à usage d'habitation et est affecté à l'habitation par les règles d'urbanisme applicables (zone UA).

CONSIDERANT que le bien est situé dans le périmètre d'intervention de l'EPORA, identifié par la convention du 28 janvier 2013 signée avec l'Etat et la Commune de Genas.

JG

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer un droit de préemption, conformément l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, dans l'intérêt général, en vue de réaliser un immeuble collectif d'habitation à usage de logements sociaux.

CONSIDERANT que la situation de la Commune et le retard pris dans la réalisation de ces objectifs a justifié le constat de carence ci-dessus et l'intervention de l'Etat.

CONSIDERANT que le bien, objet de la DIA, est voué à accueillir un programme de logements sociaux, ce qui permettra à la Commune de rattraper une partie de son retard.

CONSIDERANT que ce projet relève de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme (réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs).

CONSIDERANT l'objectif de la Commune, et compte tenu de la carence constatée, que seuls des logements locatifs sociaux sont programmés sur le tènement concerné, à l'exclusion de tout autre logement.

CONSIDERANT que ce projet relève de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme (mise en œuvre de la politique locale de l'habitat).

CONSIDERANT qu'il est donc opportun d'exercer le droit de préemption urbain.

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 550 000 euros, compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine valeur libre d'occupation et correspondant à un bien utilisable dans les conditions normales, c'est-à-dire non pollué

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de l'Etat, le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix de 550 000 euros, conforme à celui mentionné dans la DIA (valeur libre et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales).

Conformément à l'article R 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de **deux mois** pour notifier à l'EPORA :

- a) soit qu'il accepte le prix proposé ;
- b) soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par le juge de l'expropriation (le juge sera alors saisi par l'EPORA) ;
- c) soit qu'il renonce à l'aliénation.

JG

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois susvisé équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée :

- à la SCP KINTZIG- 77 avenue Jean Moulin 69720 Saint-Laurent-de-Mure
- à la Société CEDDIA Promotion- 3 rue Victor Hugo 69740 GENAS

Elle sera également adressée, pour information, à Madame et Monsieur BADIN – 18 Chemin de la Grange 69740 Genas

Article 4 :

Les destinataires de la présente décision, s'ils s'estiment fondés à la contester judiciairement, ont un délai de deux mois à compter de sa réception pour saisir le Tribunal Administratif de Lyon. Les autres tiers ont un délai de deux mois à compter de l'affichage de la présente décision. Ce recours contentieux peut être précédé d'un recours gracieux, adressé au Directeur Général de l'EPORA, et tendant au retrait de la présente décision. En l'absence de réponse à ce recours gracieux dans le délai de deux mois à compter de sa réception par le Directeur Général, les intéressés ont un nouveau délai de deux mois pour saisir le Tribunal administratif.

Fait à SAINT ETIENNE le 21 Juillet 2014. JG

Le Directeur général de l'EPORA,
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA

Monsieur Jean GUILLET

