

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – terrain et maison à usage d'habitation situé à CHAZAY D'AZERGUES 27 Grande rue – Consorts MOREL vendue au prix de 515.000 euros

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de CHAZAY D'AZERGUES le 25 janvier 2016, portant sur un tènement immobilier bâti, situé 27 Grande Rue, cadastré section AM n°52 et AM n°53 d'une superficie de totale de 1.299 m² (64 m² et 1235 m²), appartenant aux Consorts MOREL,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les 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 n°2014261-0003 du 18 septembre 2014, par lequel le Préfet du Rhône a délégué à l'EPORA le droit de préemption urbain appartenant à la Commune de CHAZAY D'AZERGUES sur les terrains bâtis ou non bâtis affectés au logement,

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.

Vu la visite du bien réalisée le 15 février 2016,

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner et l'avis de France Domaine, en date du 19 février 2016, estimant la valeur du bien, libre d'occupation, à la hauteur de 515.000 euros,

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.

CONSIDERANT que le bien est situé dans le périmètre d'intervention de l'EPORA identifié par la convention du 2 juin 2014.

CONSIDERANT que la situation de la Commune de CHAZAY D'AZERGUES, qui n'a pas satisfait l'objectif de réaliser suffisamment de logements sociaux tant sur la période 2008-2010 que sur la période 2011-2013, a justifié l'arrêté préfectoral de carence au regard des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et la programmation de logements sociaux.

JG

CONSIDERANT que le SCOT du Beaujolais mentionne dans son PADD que l'objectif doit être, notamment pour le pôle n°3 dans lequel se situe la Commune, de renforcer la mixité des types d'habitat permettant de répondre à la diversité des populations à intervenir, et qu'il prescrit dans son DOG, que les communes carencées en logements sociaux soumises aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation doivent « rattraper leur retard », pour parvenir à un meilleur équilibre social du territoire, les communes du pôle n°3 devant par ailleurs atteindre un objectif de 15% minimum de logements sociaux par rapport au nombre de logements à créer entre 2009 et 2019.

CONSIDERANT que le bien, objet de la DIA, est voué à la création de logements sociaux pour atteindre l'objectif visé.

CONSIDERANT que ce projet relève de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme (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 515.000 euros, compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine (valeur libre d'occupation et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire notamment 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 515.000 euros, conforme à celui mentionné dans la DIA (frais d'agence en sus, si les honoraires sont effectivement dus).

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble libre d'occupation lors de la cession, utilisable dans des conditions normales et, notamment, non pollué (l'existence de pollutions ou de charges, non mentionnées dans la DIA, est susceptible de diminuer substantiellement la valeur du bien).

Article 3 :

Le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la présente décision. Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et la signature de l'acte authentique.

JG

Article 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- Cabinet d'Urbanisme REYNARD, SARL CAUPERE, 41 rue du Lac – 69422 LYON CEDEX 03
- la SCI LES BONS IEUX, 1 montée des Plagnes – 01600 REYRIEUX
- Madame Marie MOREL, 53 rue François Genin – 69005 LYON
- Madame Aimée MOREL, 2 rue Saint Benoit – 69001 LYON
- Monsieur Claude MOREL, 30 allée Le Corbusier – 26000 VALENCE
- Monsieur Georges MOREL, 34 Boulevard Eugène Reguillon – 69100 VILLEURBANNE
- Madame Hélène MOREL, 1 rue Lanterne – 69001 LYON
- Monsieur BOUCHARLAT, 33 Quai Saint Vincent – 69001 LYON
- Madame BOUCHARLAT, 33 Quai Saint Vincent – 69001 LYON
- Monsieur Bruno MOREL, 240 chemin de Mèpillat – 01290 CRUZILLES LES MEPIILLAT
- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106, rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03.

Article 5 :

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.

JG

Fait à SAINT ETIENNE le 3 Mars 2016

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

Monsieur Jean GUILLET

