

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – terrain et maison à usage d'habitation situé à CHAZAY D'AZERGUES 150 route de Lozanne – Consorts BAIZET vendu au prix de 268.000 euros

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de CHAZAY D'AZERGUES le 13 mai 2016, portant sur un tènement immobilier bâti, situé 150 route de Lozanne, cadastré section AV n°64 d'une superficie de 1.485 m², au prix de 268.000 €, appartenant aux Consorts BAIZET hors commission de 11.200 euros TTC due par l'acquéreur.

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 7 juin 2016,

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner et l'avis de France Domaine, en date du 9 juin 2016, estimant la valeur du bien, libre d'occupation, à la hauteur de 268.000 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 réalisé aucun logement social pendant la période 2008-2010, qui n'a pas satisfait l'objectif de réaliser 35 logements sociaux 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 268.000 euros (hors commission de 11 200 euros TTC à la charge de l'acquéreur), 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 268.000 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 :

- Maître Franck BAGNERES, notaire, OFFICE NOTARIAL, 208 rue de la petite gare – BP 42 – 69620 LE BOIS D'OINGT
- Monsieur François AMANY et Madame Marion FUSIL, 98 rue Boileau – 69006 LYON
- Madame Martine BAISET, 168 route de Lozanne – 69380 CHAZAY D'AZERGUES
- Madame Marie BAISET, 418 chemin de Champgravier – 69830 SAINT GEORGES DE RENEINS
- Madame Christine BAISET, 496 Boulevard Gambetta – 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE
- Monsieur André BAISET, Les Hauts de Bramefin – 69480 LACHASSAGNE
- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106 rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03.
- La Commune de Chazay d'Azergues- 3 Rue de la Mairie, 69380 Chazay-d'Azergues

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 27 Juin 2016

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

Monsieur Jean GUILLET

