

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AO numéro 209p (AO n°224 après division) sis 3, rue Jean Jaurès à GENAS (69740) – DIA BAUDET

Le Directeur général par intérim,

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 schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise approuvé le 16 décembre 2010 modifié le 19 mai 2017,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de GENAS approuvé le 14 février 2008,

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 20 janvier 2015, entre la commune de GENAS et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur plusieurs secteurs de la commune, et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de GENAS, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Christian CALLAMARD, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 2 mars 2018 en mairie de GENAS, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. et Mme BAUDET de céder leur bien cadastré section AO numéro 209p (AO n°224 après division) sis 3, rue Jean Jaurès à GENAS (69740), en valeur libre, au prix de TROIS CENT MILLE euros (300 000 €),

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de GENAS en date du 20 décembre 2012 qui a instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes en date du 11 décembre 2017 qui prononce la carence de la commune de GENAS en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour une durée de trois ans,

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes en date du 5 février 2008 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPORA sur la commune de GENAS conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de visite du bien et le constat contradictoire réalisé le 2 mai 2018 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur Régional des Finances publiques d'Auvergne-Rhône-Alpes du 17 mai 2018,

Vu la délibération n° 14-039 du Conseil d'administration de l'EPORA du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 19 février 2018 portant nomination de Monsieur Alain KERHARO dans les fonctions de Directeur Général de l'EPORA à titre intérimaire,

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 qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de GENAS pour la période triennale 2014-2016 était de 150 logements et que le bilan triennal fait état d'une réalisation globale de 76 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 50,67 %,

Considérant que la commune de GENAS a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 11 décembre 2017 constatant sa carence en matière de production de logements locatifs sociaux pour une durée de trois ans conformément à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre de la convention d'études et de veille foncière conclue le 20 janvier 2015 entre la commune de GENAS et l'EPORA qui identifie le renouvellement urbain de plusieurs secteurs de la commune de GENAS comme faisant partie

de ses enjeux majeurs afin notamment de permettre la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'acquisition de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 700 m², située 3, rue Jean Jaurès à GENAS, 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 va permettre la création d'une voie nouvelle, représentée par l'emplacement réservé V42 au plan local d'urbanisme, desservant le cœur d'îlot entre la rue Jean Jaurès et la rue du Repos ce qui permettra la production de nouveaux logements dont des logements locatifs sociaux,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à une politique locale de l'habitat et au renouvellement urbain initiés sur le territoire de la commune de GENAS 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 AO numéro 209p (AO n°224 après division) sis 3, rue Jean Jaurès à GENAS (69740) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT MILLE euros (300 000 €)**, en valeur libre.

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.

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 :

- M. Roger BAUDET – 3, rue Jean Jaurès – 69740 GENAS, en tant que propriétaire,
- Mme Roger BAUDET – 3, rue Jean Jaurès – 69740 GENAS, en tant que propriétaire,
- Maître Christian CALLAMARD – 38, rue de la République – 69740 GENAS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Frédéric CHARRET – 29, rue Jean Claude Vivant – 69100 VILLEURBANNE, en tant qu'acquéreur évincé,
- Madame Cécile-Audrey DUREL – 29, rue Jean Claude Vivant – 69100 VILLEURBANNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Maire de GENAS.

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 juillet 2018,

Alain KERHARO
Directeur Général par INTERIM

Le Directeur Général par intérim
Monsieur Alain KERHARO