



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AR numéros 229 et 236 sis 16, rue de la Fraternité à GENAS (69740) – DIA SARL FMBI

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'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 8 avril 2019,

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 de partenariat relative à l'application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation en vue de la production de logements locatifs sociaux signée le 12 février 2019, et l'avenants n°1 en date du 8 octobre 2019, entre la commune de GENAS, l'État représenté par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et l'EPORA, délimitant un périmètre d'intervention 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 la SARL FMBI et notifiée par Me Frédéric LOMBARDO, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme,

reçue le 11 août 2020 en mairie de GENAS, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SARL FMBI de céder ses biens cadastrés section AR numéros 229 et 236 sis 16, rue de la Fraternité à GENAS (69740), au prix de SIX CENT SOIXANTE MILLE euros (660 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 58 000 € à la charge de l'acquéreur,

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 2018 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 reçue le 21 septembre 2020 et le constat contradictoire réalisé le 23 septembre 2020 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur Régional des Finances publiques d'Auvergne - Rhône-Alpes et du département du Rhône du 15 octobre 2020,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPORA 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'EPORA,

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, qui comprend l'ensemble du territoire de la commune de GENAS, du contrat de mixité sociale 2017-2022 signé le 2 avril 2019 entre la commune de GENAS, l'EPORA, l'Etat représenté par le Préfet de la Région Auvergne – Rhône-Alpes, la communauté de communes de l'Est Lyonnais, l'association des bailleurs sociaux du Rhône « ABC HLM », le bailleur social « Alliade Habitat », le bailleur social « IRA 3F », le bailleur social « OPAC du Rhône » et le bailleur social « Rhône Saône Habitat », qui porte engagement de réaliser des projets de logements sociaux, notamment entre le « Secteur rue Gambetta Sud – Rue Pasteur - OAP 6 » et le « Secteur Triangle du Dormont - OAP 11 »,

Considérant que le bien est situé en zone Ue, zone construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, et plus spécifiquement dans un secteur à proximité d'une orientation d'aménagement et de programmation (Rue Gambetta Sud – Rue Pasteur) au sein du plan local d'urbanisme, qui prévoit la réalisation d'au moins 20 logements par hectare, soit une production totale d'environ 138 logements, avec au minimum 30% de logements locatifs sociaux,

Considérant que le bien préempté est également situé aux abords du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°11 (Triangle du Dormont) dont les objectifs sont, notamment, l'aménagement des abords de la RD29 (rue Pasteur) pour la création d'un maillage favorable aux modes doux,

Considérant que l'acquisition des parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie totale de 1 436 m², situées 16, rue de la Fraternité à GENAS, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la mise en œuvre d'un projet urbain, avec 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 l'emprise de cette parcelle permettra la construction de logements, dont des logements locatifs sociaux, et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, 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 des biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir les biens cadastrés section AR numéros 229 et 236 sis 16, rue de la Fraternité à GENAS (69740), **au prix de QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000 €) en ce non compris une commission d'un montant de 58 000 € TTC à la charge de l'acquéreur.**

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 l'EPORA :

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

- SARL FONCIERE MARCHANDS DE BIENS INVESTISSEMENTS – M. Jonathan CEDDIA – 48, rue de Marseille – 69330 MEYZIEU, en tant que propriétaire,
- Maître Frédéric LOMBARDO – 38, rue de la République – 69740 GENAS, en tant que notaire de la vente.

Copie pour information et affichage 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-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 21/10/2020

DocuSigned by:
Madame Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE