



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AD numéro 449 sis 14, rue de l'Égalité à GENAS (69740) – DIA ROYET-CHELLI

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'Etablissement 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 recomposition foncière conclue le 29 décembre 2016, entre la commune de GENAS et l'EPORA, délimitant un périmètre portant sur le secteur « Centre bourg », 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 pour la requalification de ce secteur,

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 conclue le 12 février 2019, et l'avenant n°1 en date du 8 octobre 2019, entre la commune de GENAS, l'Etat 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 Me Christian CALLAMARD, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 octobre 2020 en mairie de GENAS, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Gisèle ROYET veuve CHELLI de céder son bien cadastré section AD numéro 449 sis 14, rue de l'Egalité à GENAS (69740), au prix de NEUF CENT SOIXANTE SIX MILLE euros (966 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 16 000 € sera à la charge du vendeur,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de GENAS en date des 20 décembre 2012 et 8 avril 2019 qui ont instauré et confirmé le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la demande de visite du bien reçue le 21 décembre 2020 et le constat contradictoire réalisé le 11 janvier 2021 à l'issue de la visite,

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes en date du 22 décembre 2020 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'avis du Directeur Régional des Finances publiques d'Auvergne - Rhône-Alpes et du département du Rhône du 14 janvier 2021,

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes en date 27 janvier 2021 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 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 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 faisait état d'une réalisation globale de 76 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 50,67 %, en conséquence, 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 l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de GENAS pour la période triennale 2017-2019 était de 240 logements et que le bilan triennal fait

état d'une réalisation globale de 97 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 40,42 %,

Considérant que, compte tenu à nouveau du non-respect des obligations triennales par la commune, celle-ci a fait l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral le 22 décembre 2020 constatant sa carence en matière de production de logements locatifs sociaux pour une durée de trois ans,

Considérant que le bien est situé, d'une part, au sein du périmètre de 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 conclue le 12 février 2019 entre la commune de GENAS, l'EPORA et l'Etat représenté par le Préfet de la Région Auvergne – Rhône-Alpes, et d'autre part, au sein du périmètre de la convention de recomposition foncière en date du 29 décembre 2016 qui identifie l'ilot sis rue de l'Egalité,

Considérant que le bien fait partie du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 « Rue de l'égalité – Rue des Tuileries » inscrit au plan local d'urbanisme qui identifie ce site comme stratégique en matière de renouvellement urbain et de densification urbaine pour notamment favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées aux fins de faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale, soit une production prévisionnelle d'environ 291 logements, avec au minimum 30% de logements locatifs sociaux,

Considérant qu'une étude de faisabilité pré-opérationnelle « Secteur Monturet » identifie avec précision cette parcelle AD n°449 comme permettant la construction sur cet ilot de bâtiments en R+3 avec 2 565 m² de surface de plancher de logement et 414 m² de surface de plancher de commerce,

Considérant que ce bien est également compris dans l'emprise de l'emplacement réservé V n°11 inscrit au plan local d'urbanisme pour l'élargissement de la rue de l'Egalité à 10 - 16 m,

Considérant que l'acquisition de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie totale de 916 m², située 14, rue de l'Egalité 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 l'emprise de cette parcelle permettra la réalisation d'une opération mixte avec construction de logements, dont des logements locatifs sociaux, et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions par EPORA sur des biens situés à proximité 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 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 AD numéro 449 sis 14, rue de l'Egalité à GENAS (69740), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de NEUF CENT SOIXANTE SIX MILLE euros (966 000 €).**

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 :

- Mme Gisèle ROYET veuve CHELLI – 14, rue de l'Egalité – 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,
- NOVOPROM – 13, allée des Tulipiers – 69500 BRON, en tant qu'acquéreur évincé,

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'EPOA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 2/2/2021

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Madame Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: ACD73351E185424B98EA19B64FA8F889

État: Complétée

Objet: Veuillez signer avec DocuSign : 20210129 Décision de préemption GENAS - DIA ROYET-CHELLI.docx

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

Paraphe: 4

Rey Carole

Signature dirigée: Activé

2 AVENUE GRUNER

Horodatage de l'enveloppe: Activé

CS32902

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

SAINT ETIENNE, France 42029

carole.rey@epora.fr

Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Rey Carole

Emplacement: DocuSign

02 février 2021 | 17:52

carole.rey@epora.fr

Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Madame Florence HILAIRE

florence.hilaire@epora.fr

Directrice générale

EPORA

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

DocuSigned by:



EBC80336457847D...

Envoyée: 02 février 2021 | 17:55

Consultée: 02 février 2021 | 17:55

Signée: 02 février 2021 | 17:56

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert par DocuSign

Événements de signataire en personne Signature**Horodatage****Événements de livraison à l'éditeur****État****Horodatage****Événements de livraison à l'agent****État****Horodatage****Événements de livraison intermédiaire État****Horodatage****Événements de livraison certifiée****État****Horodatage****Événements de copie carbone****État****Horodatage**

Rey Carole

carole.rey@epora.fr

EPORA

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Copie

Envoyée: 02 février 2021 | 17:55

Renvoyé: 02 février 2021 | 17:56

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert par DocuSign

Événements de témoins**Signature****Horodatage****Événements notariaux****Signature****Horodatage****Récapitulatif des événements de l'enveloppe****État****Horodatages**

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

02 février 2021 | 17:55

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	02 février 2021 17:55
Signature complétée	Sécurité vérifiée	02 février 2021 17:56
Complétée	Sécurité vérifiée	02 février 2021 17:56
Événements de paiement	État	Horodatages