



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet** : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AR numéro 229 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'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 2021-2025, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 5 mars 2021,

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 Frédéric LOMBARDO, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 mars 2021 en mairie de GENAS, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SARL FMBI

de céder son bien cadastré section AR numéro 229 sis 16, rue de la Fraternité à GENAS (69740), au prix de SIX CENT VINGT MILLE euros (620 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 50 000 € TTC à la charge de l'acquéreur,

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 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'arrêté du Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes en date du 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 l'avis du Directeur Régional des Finances publiques d'Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône du 3 mai 2021,

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, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 5 mars 2021, 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 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 au sein du périmètre de la convention de mixité sociale 2017-2022 conclue 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 – situé dans l'ilot à l'angle de la rue Pasteur et de la rue de la Fraternité – est également situé aux abords du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°11 (Triangle du Dormont) dont les objectifs sont l'aménagement des abords de la RD29 (rue Pasteur) pour la création d'un maillage favorable aux modes doux,

Considérant que l'acquisition de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie totale de 1 081 m<sup>2</sup>, située 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 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 dans le même ilot 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 AR numéro 229 sis 16, rue de la Fraternité à GENAS (69740), **au prix de QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (425 000 €) en ce non compris une commission d'un montant de 50 000 € 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 chez CEDDIA PROMOTION – 69330 MEYZIEU, en tant que propriétaire,
- Maître Frédéric LOMBARDO – 38, rue de la République – 69740 GENAS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Madame Mylène CORUJEIRA – 40, rue Alfred de Musset – 69120 VAULX-EN-VELIN, 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 10 MAI 2021,

La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:  
*Florence HILAIRE*  
EBC60336457847D...

**Certificat de réalisation**

Identifiant d'enveloppe: 95C235CC830B48A1B7019B3E7B09821F

État: Complétée

Objet: Veuillez signer avec DocuSign : Décision de préemption GENAS - DIA FMBI n2.docx

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

Paraphe: 4

Carole Rey

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: Carole Rey

Emplacement: DocuSign

10 mai 2021 | 13:17

carole.rey@epora.fr

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

Florence HILAIRE

florence.hilaire@epora.fr

Directrice Générale

EPORA

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

DocuSigned by:  
  
 EBC60336457847D...

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Envoyée: 10 mai 2021 | 13:21

Consultée: 10 mai 2021 | 13:24

Signée: 10 mai 2021 | 13:24

**Divulgarion 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

Carole Rey

carole.rey@epora.fr

Assistante foncière

EPORA

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

**Copié**

Envoyée: 10 mai 2021 | 13:21

Renvoyé: 10 mai 2021 | 13:25

Consultée: 10 mai 2021 | 13:35

**Divulgarion 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

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	10 mai 2021   13:21
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	10 mai 2021   13:24
Signature complétée	Sécurité vérifiée	10 mai 2021   13:24
Complétée	Sécurité vérifiée	10 mai 2021   13:24

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------