



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BB numéro 333 sis 3, rue de la Révolère 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 et modifié dernièrement le 24 février 2020,

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 convention de mixité sociale 2017-2022 conclue 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,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par la SARL FMBI, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 mai 2021 en mairie de GENAS, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SARL FMBI de céder son bien cadastré section BB numéro 333 sis 3, rue de la Révolère à GENAS (69740), au prix de TROIS CENT VINGT MILLE euros (320 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 15 000 € 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 la demande unique de communication de documents reçue le 22 juin 2021,

Vu la demande de visite du bien reçue le 22 juin 2021 et le constat contradictoire réalisé le 24 juin 2021 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 2 juillet 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, d'une part, au sein du périmètre de la convention de mixité sociale 2017-2022 conclue entre la commune de GENAS, l'EPOA, l'Etat représenté par le Préfet de la Région Auvergne – Rhône-Alpes, la communauté de communes de l'Est Lyonnais et plusieurs bailleurs sociaux, et d'autre part, au sein du secteur 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'Etat et l'EPOA,

Considérant que le bien est situé au cœur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 « Rue Carnot – Rue Jean Bornicat », secteur situé dans le quartier de Vurey, au niveau du carrefour des rues Carnot, J. Bornicat et de la Révolère dans lequel il est expressément prévu une densité globale proche de 40 logements par hectare, soit une production d'environ 100 logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre, intégrant une diversité de formats résidentiels (46 logements collectifs, 21 logements intermédiaires, 13 logements individuels, 20 lots libres) et un minimum de 40% de logements locatifs sociaux,

Considérant qu'une étude de faisabilité pré-opérationnelle « Secteur de Vurey » identifie avec précision cette parcelle BB n°333 comme permettant la construction sur cet îlot environ 16 logements, de forme intermédiaire, pour 1 385 m² de surface de plancher,

Considérant que l'acquisition de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie totale de 196 m², située 3, rue de la Révolère 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 BB numéro 333 sis 3, rue de la Révolère à GENAS (69740), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT VINGT MILLE euros (320 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 15 000 € à la charge de l'acquéreur.**

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 :

- SARL FONCIERE MARCHANDS DE BIENS INVESTISSEMENTS – M. Jonathan CEDDIA – 48, rue de Marseille – 69330 MEYZIEU, en tant que propriétaire,
- M. Ramazan ALTUNER – 2, avenue de la division Leclerc – 69200 VENISSIEUX, 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'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 13/7/2021

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: CEC22C6A422C4CE099A14F1678A69658

État: Complétée

Objet: Veuillez signer avec DocuSign : Décision de préemption GENAS - DIA FMBl (rue de la Révolère).docx

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 1

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

13 juillet 2021 | 16:37

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)

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

DocuSigned by:

 EBC60336457847D...

Envoyée: 13 juillet 2021 | 16:42

Consultée: 13 juillet 2021 | 17:21

Signée: 13 juillet 2021 | 17:22

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

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe

État

Horodatages

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

13 juillet 2021 | 16:42

Livraison certifiée

Sécurité vérifiée

13 juillet 2021 | 17:21

Signature complétée

Sécurité vérifiée

13 juillet 2021 | 17:22

Complétée

Sécurité vérifiée

13 juillet 2021 | 17:22

Événements de paiement

État

Horodatages