



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AY numéro 276 sis 60, rue de la République – GENAS (69740) – DIA GRET

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 SCoT de l'Agglomération Lyonnaise,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de GENAS approuvé le 8 avril 2019 et modifié dernièrement le 16 décembre 2024,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) 2025-2031 de la Communauté de communes de l'Est Lyonnais approuvé par une délibération du conseil communautaire du 7 juillet 2025,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2026-2030, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 6 mars 2026,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 20 janvier 2022 entre la commune de GENAS, la Communauté de communes de l'Est Lyonnais et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Christophe KINTZIG, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 7 mai 2026 en mairie de GENAS, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision GRET

de céder son bien cadastré section AY numéro 276 sis 60, rue de la République – GENAS (69740), au prix de HUIT CENT MILLE euros (800 000 €),

Vu l'arrêté de la préfète du Rhône en date du 27 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de GENAS,

Vu l'arrêté de la préfète du Rhône en date du 3 janvier 2024 délégrant à l'EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour l'aliénation portant sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de communication de documents notifiée le 6 juillet 2026 et la transmission des pièces demandées le 15 juillet 2026,

Vu la demande de visite du bien notifiée le 6 juillet 2026, son acceptation en date du 9 juillet 2026 et la visite du bien réalisée le 16 juillet 2026,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône le 29 juillet 2026,

Vu la délibération n° 26/19 du 6 mars 2026 du Conseil d'administration de l'EPORA relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 septembre 2023 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, la réalisation d'équipements collectifs, la renaturation et la désartificialisation des sols,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 6 mars 2026, fixe pour objectif à l'EPORA d'accompagner les communes en créant des opportunités foncières à faibles impacts environnementaux, priorisant les projets d'aménagement sobres en fonciers, protégeant la biodiversité, diminuant les déchets produits pour le recyclage urbain, réduisant les émissions d'équivalents carbone et en favorisant la réversibilité foncière, en créant des opportunités foncières à forts impacts sociaux,

Considérant que la commune de GENAS est soumise à l'obligation de production de 25 % de logements locatifs sociaux aux termes de 55 de la loi du 13 décembre 2000 *relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)*,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme de la commune de GENAS fixe notamment comme objectifs de diversifier et de développer l'offre de logements afin de permettre l'accueil de toutes les catégories de population ainsi que de prendre en compte l'obligation de production de logements sociaux liée à la loi dite SRU, notamment en planifiant la production de logements collectifs à hauteur de 30 % *a minima* dans les opérations nouvelles,

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 2020-2022 était de 358 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 143 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 39,95%,

Considérant qu'en application du même article, le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 30% au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30% au moins de ce même objectif en PLAI ou assimilés, et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation de 29,58% de PLAI ou assimilés et de 14,08% de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux,

Considérant que compte tenu du non-respect des obligations triennales, la commune de GENAS a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 27 décembre 2023 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 la commune de GENAS avait déjà fait l'objet d'un précédent arrêté de carence en date du 27 décembre 2020 pour la période triennale 2017-2019,

Considérant que la Communauté de communes de l'Est Lyonnais a inscrit dans son PLH 2025-2031 approuvé par une délibération du conseil communautaire du 7 juillet 2025, pour la commune de GENAS des objectifs précis de production de logements et de mixité sociale,

Considérant que la parcelle cadastrée section AY numéro 276 sise 60, rue de la République se situe dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 20 janvier 2022 entre la commune de GENAS, la Communauté de communes de l'Est Lyonnais et l'EPORA, qui identifie la redynamisation et le renouvellement urbain de la commune de GENAS comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant que la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner se situe au cœur de la rue commerçante de la commune de GENAS, à proximité immédiate de plusieurs commerces ainsi que de l'école primaire et qu'elle est en partie grevée de plusieurs emplacements réservés à la voirie, tendant à la création d'un giratoire au carrefour des rues Danton et de la République et de places de stationnements,

Considérant qu'une étude de faisabilité et capacitaire établie par l'Agence d'architectes MC Architectes a établi un projet de réaménagement de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Considérant que plusieurs logements locatifs sociaux pourront ainsi être édifiés au sein du bâtiment principal et que l'activité commerciale sera transférée avec une aire de stationnement attenante dédiée à l'accueil de la clientèle afin de préserver durablement une activité commerciale de proximité,

Considérant qu'un giratoire sera également aménagé sur l'emplacement réservé à cet effet sur une partie de la parcelle cadastrée section AY numéro 276, ainsi qu'une arche facilitant la circulation piétonne aux abords du tènement,

Considérant que la maîtrise foncière de la parcelle cadastrée section AY numéro 276, d'une superficie de 1 151 m², est ainsi nécessaire à la mise en œuvre de cette opération

d'aménagement ayant pour but la création de logements locatifs sociaux et la préservation d'un commerce de proximité, 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'acquisition de cette parcelle pour réaliser du logement permettra de pallier la carence de la commune de GENAS et que son acquisition s'intègre dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés sur le territoire communal,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, permettant le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs et le maintien d'activités économiques, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces à urbaniser, 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, par exercice du droit de préemption urbain, le bien cadastré section AY numéro 276 sis 60, rue de la République – GENAS (69740), **au prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de HUIT CENT MILLE euros (800 000 €).**

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et à la suite de 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 de commissaire de justice à :

- Maître Christophe KINTZIG – 77, avenue Jean Moulin – 69720 SAINT-LAURENT-DE-MURE, en tant que notaire et mandataire de la vente,

- SAS OPTIMUM LOTISSEUR-PROMOTEUR – rue des Prés de la Cloche – 69220 BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de GENAS et à Monsieur le préfet du Rhône.

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 – 69003 LYON).

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 11/8/2026 ,

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 29BF0AD5-4954-8404-8280-C9FDA3EBC9FD		État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Décision préemption GENAS - DIA GRET.docx		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 0	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: 37.18.172.21

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
11 août 2026 08:34	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: <i>Florence HILAIRE</i> EBC80336457847D... Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 37.18.172.21	Envoyée: 11 août 2026 08:37 Consultée: 11 août 2026 08:43 Signée: 11 août 2026 08:43

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte 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: 11 août 2026 08:37 Renvoyé: 11 août 2026 08:43
Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offerte 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	11 août 2026 08:37
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	11 août 2026 08:43
Signature complétée	Sécurité vérifiée	11 août 2026 08:43
Complétée	Sécurité vérifiée	11 août 2026 08:43

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