

DELIBERATION N°BUR-2022/01

OBJET : Acquisition Parcelle BN166 sur Francheville

L'an deux mille vingt-deux, le vingt et un juin, à 12 heures 00, le Bureau Syndical du Syndicat d'Aménagement et de Gestion de l'Yzeron du Ratier et du Charbonnières (SAGYRC), régulièrement convoqué par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins 5 jours francs avant la présente séance, et agissant en vertu de la délibération du Conseil syndical n°2020/28 du 12 novembre 2020 relative aux délégations au Bureau syndical, s'est réuni par vidéoconférence, sous la Présidence de Monsieur Jean-Charles KOHLHAAS.

Etaients présents

Madame : H. DROMAIN, A. GROSPERRIN, C. SCHUTZ.

Messieurs : D. AUDIFFREN, F. GROULT, F. PASTRE, P. TISSOT.

Président : Jean-Charles KOHLHAAS.Secrétaire de séance : Non nomméNombre de Conseillers en exercice : 12 (Présents : 8 / Votants : 8).Convocation en date du : 16 juin 2022.Nature de l'acte : Domaine et Patrimoine – Acquisitions-Acquisitions supérieures à 75 000 € (3.1.3)

Le Président indique que dans le cadre du Programme d'Action de Protection contre les Inondations (PAPI) signé fin 2013, il est prévu l'acquisition pour démolition de 3 habitations situées 9-11 chemin des Herrières à Francheville et qui ne peuvent pas être protégées. Deux de ces maisons ont d'ores et déjà été acquises par le syndicat et dont la démolition est engagée.

Pour le troisième bien situé sur la parcelle BN166, aucun accord amiable n'a pu être trouvé jusqu'à présent avec le propriétaire en raison d'un désaccord sur le prix d'achat.

Le bien est constitué d'une maisonnette de 25 m² composée d'une cuisine, d'une chambre et d'une salle de douche ainsi que d'une annexe d'environ 15 m², le tout sur une parcelle de 664 m² classé en zone N2 au PLUH de la Métropole et en zone rouge du PPRNi¹. Le bien est loué par le propriétaire pour un montant de 500 €/ mois

Le bien a été estimé en 2016 à 55 000 € par France Domaine, une nouvelle estimation demandée en 2020 a réévalué le bien à 65 000 €.

Un courrier a été adressé récemment au propriétaire attirant son attention sur ses obligations au regard du PPRNi à savoir notamment la création d'un niveau refuge au-dessus des plus hautes eaux et la mise hors d'eau de ses réseaux électriques.

Une nouvelle discussion a eu lieu par la suite avec le propriétaire qui accepterait de nous céder le bien pour un prix de 90 000 € au lieu des 100 000 € demandés jusqu'à présent.

Une nouvelle demande d'évaluation est en cours auprès de France Domaine, la précédente étant obsolète. Cette nouvelle évaluation pourrait être revalorisée au regard du marché immobilier qui a beaucoup évolué depuis.

Le propriétaire souhaiterait une réponse rapide du syndicat car il envisage de remettre son bien en location en août prochain.

C'est pourquoi, il est proposé au Bureau syndical de statuer dès à présent, sans attendre le retour de l'avis de France Domaine, sur le fait d'autoriser le Président à engager l'acquisition du bien dans la limite de la future évaluation de France Domine (+/- 10 %).

¹ : Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation
SAGYRC – Délibération du Bureau Syndical - Séance du 21 juin 2022

Comme pour les précédentes acquisitions, le Président pourra alors procéder au plus tôt à la signature d'un compromis de vente avec le propriétaire avec inclusion d'une clause suspensive concernant l'obtention de la prise en charge par l'Etat des frais d'acquisition et de démolition au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) ou fonds Barnier comme prévu dans le PAPI signé fin 2013.

A noter que la prise en charge par l'Etat sera limitée à l'évaluation de France Domaine, il pourrait rester à la charge du syndicat les 10 % de marge de négociation ainsi que les éventuels remboursements dont auraient pu bénéficier le propriétaire au titre des catastrophes naturelles qui seront retranchés de la prise en charge de l'Etat. A cela pourrait être ajoutées les indemnités de emploi dues au propriétaire, la parcelle ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. Ces indemnités pourraient être au maximum de 10 000 € et seraient incluses dans le montant des 90 000 € et non versées en supplément.

Suite à cet exposé le débat qui a eu lieu fait ressortir le souhait :

- du bureau d'avancer sur cette acquisition pour une mise en sécurité des citoyens du territoire
- que les négociations à venir prennent en compte la qualité du bien et que le prix soit donc minimisé autant que possible.

L'objectif est d'avancer sur le dossier tout en conservant un coût global et un reste à charge pour le syndicat adapté.

LE BUREAU SYNDICAL, invité à se prononcer,

Ouï l'exposé du Président du SAGYRC et sur sa proposition,
Vu l'avis des services de France Domaine en date du 09 décembre 2020,
Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité des suffrages, par 8 voix pour,

ARTICLE 1 : **D'approuver** l'acquisition, par voie amiable, d'une parcelle bâtie section BN numéro 166, située sur la commune de Francheville, d'une contenance d'environ 664 m² ainsi que la moitié du lit du cours d'eau y adossé, auprès de Monsieur DELAYE, propriétaire, pour un montant maximum de 90 000 € et dans la limite de l'avis de France Domaine +/- 10 % complétées des éventuelles indemnités de emploi

ARTICLE 2 : **D'autoriser** le Président à procéder à l'acquisition de cette parcelle par acte notarié et à signer tout acte à intervenir, ainsi que toutes autres pièces se rapportant à ce dossier.

ARTICLE 3 : **D'imputer** la dépense sur le budget syndical, en section d'investissement, opération 16.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre les membres présents.

Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en Préfecture le
et de la publication le

LE PRESIDENT

Jean-Charles KOHLHAAS

LE PRESIDENT,
Jean-Charles KOHLHAAS