

COMMUNE

DE

GAILLARD

Code Postal

74240

2019.685

Instauration du droit
de préemption urbain
renforcé
sur des périmètres élargis

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MIL DIX NEUF, LE TRENTE SEPTEMBRE

Le Conseil municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie – annexe « Pavillon Stéphane HESSEL », sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BOSLAND, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

Date de convocation du Conseil municipal : 24 septembre 2019

Etaient présents: Monsieur Jean-Paul BOSLAND, Maire - Mesdames et Messieurs BLOUIN – BOGET – VINCENT – FIGUIERE – ANCHISI – SIMON – HOMINAL – PASSAQUAY – VUICHARD – CONUS – MAGDELAINE – KAMANDA – BAYO – MAITRE – PIGNY – KORICHI – FOURNIER – SIMULA – MULLER – PIERRE – GAVARD-RIGAT – SAINT-SEVERIN – CHAPPEL

Etaient absents représentés : Procuration de M. PATRIS à Mme ANCHISI – de M. JUGET à Mme MAITRE – de Mme VEYRAT à Mme GAVARD-RIGAT

Etaient absents excusés : Mesdames et Messieurs VARIN – BONNET - CORNEC

Etaient absents non excusés : Mesdames et Messieurs PERROUX – KHADHRAOUI - BENATIA

Secrétaire de séance : M. FOURNIER

Le droit de préemption urbain simple est instauré sur l'ensemble des zones urbaines du PLU de la commune.

Il est cependant exclu dans les copropriétés de moins de 4 ans et de plus de dix ans.

Or, ces ensembles immobiliers forment la grande partie du tissu urbain de la commune dans des secteurs en pleine mutation, qui, en zone frontalière, attirent majoritairement des copropriétaires bailleurs investisseurs peu impliqués dans le fonctionnement de ces copropriétés et le contrôle de l'occupation de leurs biens. Ce constat vaut pour les logements et les locaux d'activité économique.

Ce phénomène abouti à une dégradation régulière du bâti, à des déficiences dans la gestion locative des logements et des commerces et au développement du nombre de copropriétés privées dégradées.

L'instauration en 2011 du droit de préemption urbain renforcé sur des espaces correspondant à des copropriétés privées en difficulté (Helvetia Park, Résidence du Parc, Pré Fleuri, Feux Follets, Le Salève, Portes de France) a été une première réponse à cette évolution. Elle a facilité le déroulement des procédures d'OPAH copropriété dégradées et de plan de sauvegarde sur les copropriétés Helvetia Park et Le Salève. Elle a été un levier important pour l'intervention publique dans l'ensemble immobilier de la Porte de France, en permettant l'achat de murs commerciaux en rez de chaussée.

Le programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés mis en place par Annemasse Agglo et l'Anah a depuis permis de recenser d'autres ensembles immobiliers en voie de dégradation le long du secteur de la rue de Genève. Plus globalement, des copropriétés situées dans d'autres secteurs attractifs et échappant à l'exercice du droit de préemption simple sont susceptibles d'être touchées par ce phénomène.

Le renforcement du droit de préemption urbain dans ces secteurs donnera les outils pour une intervention dans ces ensembles immobiliers.

Nous savons par ailleurs que la mise en service du tramway va renforcer l'attractivité immobilière du secteur de la rue de Genève et du secteur centré autour du cours de la République et de l'église. Cette attractivité s'y traduira par une augmentation probable des prix pour tous les biens immobiliers.

Elle peut avoir deux conséquences préjudiciables pour la dynamique urbaine communale :

- la disparition d'activités économiques importantes pour la diversité et l'animation commerciale, du fait de chiffres d'affaires trop faibles pour supporter une augmentation des loyers
- des difficultés d'accès au logement accrues pour des personnes ne disposant pas de hauts revenus.

Face à ces risques, l'élargissement des périmètres de droit de préemption urbain renforcé à l'ensemble de la rue de Genève et au secteur situé autour du cours de la République et de l'église permet une intervention ponctuelle de la collectivité pour assurer la maîtrise de murs commerciaux stratégiques et l'acquisition ponctuelle de logements dans un but de préservation de la mixité sociale, telle qu'elle est exigée par le PLH d'Annemasse Agglo et la Loi SRU.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le code de l'urbanisme et ses articles L.211-1, L.211-4, L.213-1 et suivants, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants ;

VU le programme local de l'habitat d'Annemasse Agglo ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2010 approuvant le PLU de la commune ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 23 mai 2011 instaurant le droit de préemption dans les zones U et AU du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 23 mai 2011 instaurant le droit de préemption urbain renforcé dans les copropriétés Helvetia Park, Résidence du Parc, Pré Fleuri, Feux Follets, le Salève et la Porte de France ;

CONSIDERANT les enjeux de dégradation de biens immobiliers situés dans des périmètres soumis à une forte pression de spéculation immobilière et l'augmentation du nombre de copropriétés privées dégradées ;

CONSIDERANT les risques inhérents à l'augmentation probable des prix de l'immobilier pour l'accès au logement des personnes ne disposant pas de hauts revenus, que ce soit dans des copropriétés de moins de 4 ans ou de plus de 10 ans ;

CONSIDERANT les risques inhérents à l'augmentation probable des loyers des murs commerciaux pour la pérennité d'activités commerciales de proximité ;

CONSIDERANT que les périmètres dans lesquels sont repérés ces évolutions sont plus vastes que ceux déjà concernés par l'application du droit de préemption urbain renforcé ;

CONSIDERANT la nécessité pour la puissance publique de mettre un terme à cette évolution en renforçant dans ces périmètres son action en matière de maintien de la diversité commerciale, de lutte contre l'insalubrité et de mise en place d'une politique locale de l'habitat conduisant à créer des logements sociaux dans des copropriétés ;

APRES AVOIR DELIBERE,

A l'unanimité,

Article 1 : **DECIDE** d'instituer le droit de préemption urbain renforcé en application des dispositions de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme sur les secteurs suivants et tels qu'ils figurent aux plans annexés à la présente :

- abords de la rue de Genève (de la douane de Moellesulaz jusqu'à Ambilly)
- abords des rues des Peuliers et de Moellesulaz
- abords de la rue de Vallard (de la rue de Genève au carrefour avec la rue des Peuliers)
- abords de la rue de la Libération (entre la rue de Genève et la poste, puis entre le pont de l'autoroute et le carrefour avec le Cours de la République)
- abords du Cours de la République

Article 2 : **PRECISE** que le droit de préemption urbain renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une insertion dans deux journaux ;

Article 3 : **DIT** que la présente délibération sera notifiée aux personnes suivantes ainsi qu'à Monsieur le sous-préfet de Saint-Julien-en-Genevois :

- M. le directeur départemental des services fiscaux
- M. le président du conseil supérieur du notariat
- M. le président de la chambre départementale des notaires

Au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance
Au greffe du même tribunal

Article 4 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

FAIT et DELIBERE EN MAIRIE, les jours, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme

Le Maire,

Jean-Paul BOSLAND

Pour le Maire en l'absence,

Philippe PLOUIN,
Adjoint



Délibération devenue
exécutoire compte tenu :

- de sa réception en Sous-Préfecture le : 07/10/19
- de sa publication le : 07/10/19

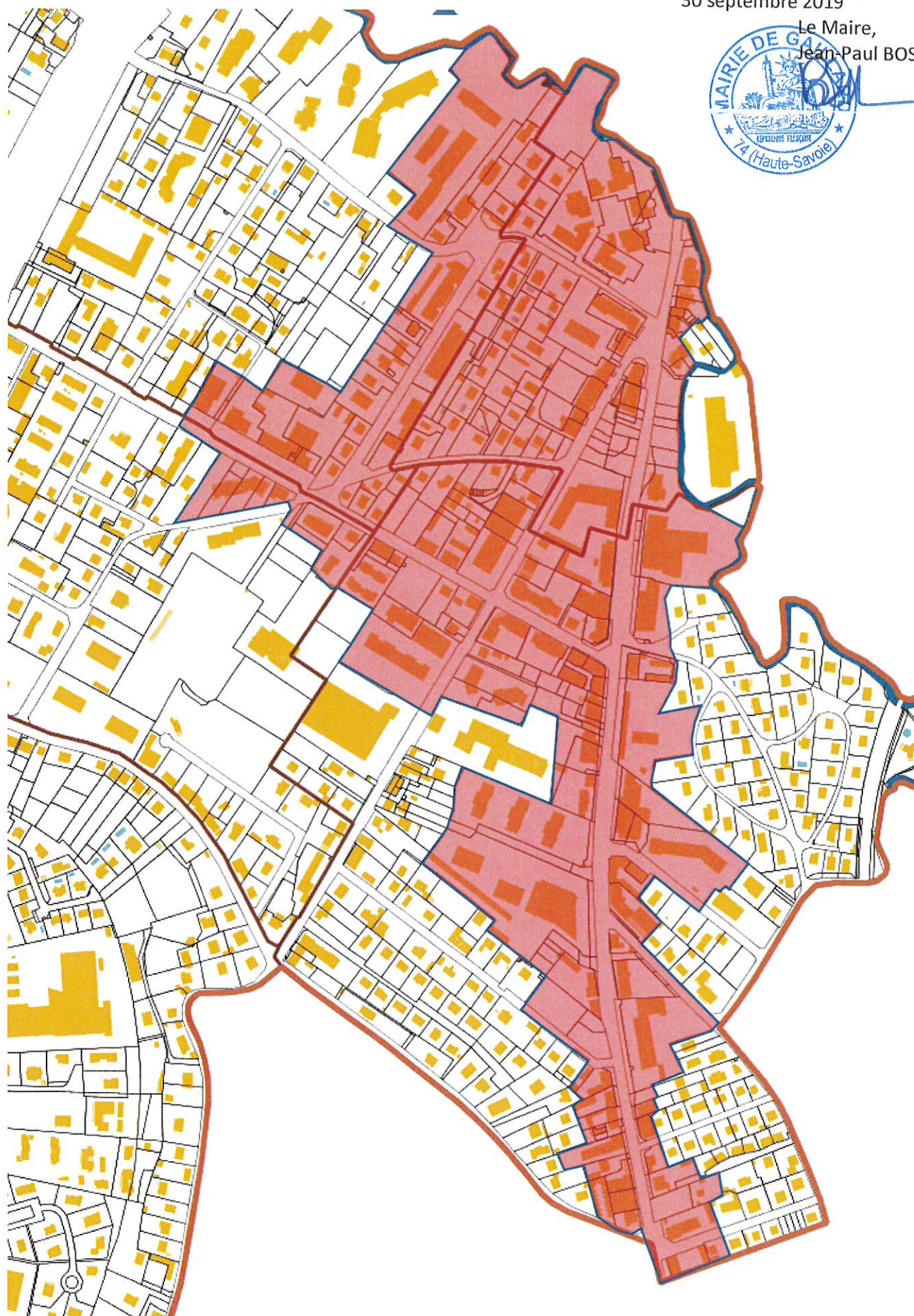


Le Maire,

Jean-Paul BOSLAND

Plan annexé à la délibération
n° 2019.685 en date du
30 septembre 2019

Le Maire,
Jean-Paul BOSLAND



Plan annexé à la délibération
n° 2019.685 en date du
30 septembre 2019

Le Maire,
Jean-Paul BOSLAND

