

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AL numéro 470 sis 26, avenue Paul Doumer à CHAPONOST (69630) – DIA SARL LOTIR 2G

Le Directeur général,

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 plan local d'urbanisme de la commune de CHAPONOST approuvé le 27 septembre 2007,

Vu le programme local de l'habitat local approuvé par le conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon le 7 février 2017,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2015-2020, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPORA le 4 décembre 2014,

Vu la convention d'études et de veille foncière en date du 12 septembre 2016 conclue entre la commune de CHAPONOST, la Communauté de Communes de la Vallée du Garon et l'EPORA délimitant un périmètre d'études et de veille foncière sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal et, plus précisément, sur le secteur centre-ville,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Perrine COTTIN-DUVERNEUIL, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 juillet 2017 en mairie de CHAPONOST, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SARL LOTIR 2G de céder son bien cadastré section AL numéro 470 sis 26, avenue Paul Doumer à CHAPONOST (69630), libre de tout occupation, au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE euros (350 000 €), en ce compris une commission d'un montant de DIX MILLE euros (10 000 €) à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de CHAPONOST en date du 25 octobre 2007 qui a mis à jour le champ d'application du droit de préemption urbain sur

l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire, institué par délibération en date du 5 octobre 1987,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de CHAPONOST en date du 9 avril 2014 qui délègue à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de les subdéléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la demande de visite du bien reçue le 15 septembre 2017, son acceptation reçue le 20 septembre et le constat contradictoire réalisé le 27 septembre 2017 à l'issue de la visite,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de CHAPONOST en date du 16 octobre 2017 subdéléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la délibération 14-039 du Conseil d'administration du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées par le Conseil administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 26 avril 2017 portant renouvellement du mandat du Directeur Général de l'EPORA,

Vu l'avis du directeur régional des finances publiques d'Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône en date du 2 octobre 2017,

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, arrêté par le conseil d'administration de l'EPORA du 4 décembre 2014, 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 que la commune de CHAPONOST avait un taux de 13,05% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2016 sur son territoire, soit un taux inférieur au seuil fixé par les dispositions de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que pour la période 2016-2021 la Communauté de Communes de la Vallée du Garon a adopté un programme local de l'habitat dont l'un des objectifs inscrits est de pallier la carence dans la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de CHAPONOST,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 12 septembre 2016 qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain du secteur centre-ville de CHAPONOST comme faisant partie de ses enjeux majeurs, afin de permettre la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'acquisition de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 588 m², pour un bien d'une surface utile de 300 m², située 26, avenue Paul Doumer au cœur du centre-ville de CHAPONOST, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but 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 la réalisation de ces objectifs répondant à une politique locale de l'habitat initiée sur le territoire de la commune de CHAPONOST 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 AL numéro 470 sis 26, avenue Paul Doumer à CHAPONOST (69630), libre de toute occupation, **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner soit un prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE euros (350 000 €)**, en ce compris une commission d'un montant de DIX MILLE euros (10 000 €) à la charge du vendeur.

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 :

- la SARL LOTIR 2G – 2, rue Guynemer – 69002 LYON, en tant que propriétaire,
- Maître Perrine COTTIN-DUVERNEUIL – 9, avenue de Verdun – 69440 MORNANT, en tant que notaire et mandataire de la vente,

- Monsieur Daniel Fernandes DE ARAUJO – 32, chemin de Combalat – 69630 CHAPONOST en tant qu'acquéreur évincé,
- Madame Daniel Fernandes DE ARAUJO – 32, chemin de Combalat – 69630 CHAPONOST en tant qu'acquéreur évincé,

Copie pour information sera adressée au Maire de la Commune de CHAPONOST.

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-Étienne 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 17/10/2017,

Le Directeur Général
Monsieur Jean GUILLET

