

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section B numéro 1552 sis 5, rue Centrale à CHAPONNAY (69970) – DIA MICHEL

Le Directeur général par intérim,

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 CHAPONNAY approuvé le 5 juin 2007 et modifié dernièrement le 29 juin 2017,

Vu le programme local de l'habitat local 2015-2020 de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon,

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 conclue le 30 décembre 2016, entre la commune de CHAPONNAY et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le secteur « Centre Village », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de CHAPONNAY, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Stéphanie GRIFFON, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 juillet 2018 en mairie de CHAPONNAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Christiane MICHEL de céder son bien cadastré section B numéro 1552 sis 5, rue Centrale à CHAPONNAY (69970), au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE euros (350 000 €),

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes en date du 11 décembre 2017 qui prononce la carence de la commune de CHAPONNAY 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 5 février 2018 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPORA sur la commune de CHAPONNAY conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis du Directeur Régional des Finances publiques d'Auvergne-Rhône-Alpes du 20 juillet 2018,

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

Vu l'arrêté ministériel du 19 février 2018 portant nomination de Monsieur Alain KERHARO dans les fonctions de Directeur Général de l'EPORA à titre intérimaire,

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 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 CHAPONNAY pour la période triennale 2014-2016 était de 46 logements et que le bilan triennal fait état d'une réalisation globale de 13 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 28,26 %,

Considérant que la commune de CHAPONNAY 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 le bien est situé au sein du périmètre de la convention d'études et de veille foncière conclue le 30 décembre 2016 entre la commune de CHAPONNAY et l'EPORA qui identifie le renouvellement urbain du secteur « Centre Village » de la commune de CHAPONNAY comme faisant partie de ses enjeux majeurs afin notamment 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 513 m², située 5, rue Centrale à CHAPONNAY, 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 cette opération d'aménagement visant à produire de nouveaux logements dont des logements locatifs sociaux va permettre la requalification de la rue Centrale conformément aux objectifs de l'Orientation d'aménagement n°III « Beauregard et Centre Village » inscrite au plan local d'urbanisme,

Considérant que la requalification de cette parcelle fait l'objet d'une étude de faisabilité pré-opérationnelle et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à une politique locale de l'habitat et au renouvellement urbain initiés sur le territoire de la commune de CHAPONNAY 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 B numéro 1552 sis 5, rue Centrale à CHAPONNAY (69970) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE euros (350 000 €).**

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 :

- Mme Christiane MICHEL – 7, rue Centrale – 69970 CHAPONNAY, en tant que propriétaire,
- Maître Stéphanie GRIFFON – 22, rue de la Poste – 69970 CHAPONNAY, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Olivier Michel DREVON – 25, Montée de Rognard – 69970 CHAPONNAY, en tant qu'acquéreur évincé,
- Madame Olivier Michel DREVON – 25, Montée de Rognard – 69970 CHAPONNAY, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Maire de CHAPONNAY.

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 **04 SEP. 2018** 2018,

Le Directeur Général par intérim
Monsieur Alain KERHARO

