



Établissement public foncier

Au cœur de la région

Auvergne-Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le lot futur n°6 des biens cadastrés section G numéros 1317 et 1319 sis 2, montée du Rognard et rue Centrale à CHAPONNAY (69970) – DIA PIRONNEAU lot n°6

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 plan local d'urbanisme de la commune de CHAPONNAY approuvé le 5 juin 2007 et modifié 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 de partenariat relative à l'application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation en vue de la production de logements locatifs sociaux conclue le 9 novembre 2018, entre la commune de CHAPONNAY, l'Etat et l'EPORA, délimitant un périmètre stratégique, et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de l'Etat, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Benjamin DUPERRAY, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 novembre 2019 en mairie de CHAPONNAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Emmanuel

PIRONNEAU et Mme Frédérique MESSAOUD de céder leur lot futur n°6 des biens cadastrés section G numéros 1317 et 1319 sis 2, montée du Rognard et rue Centrale à CHAPONNAY (69970), au prix de CENT TRENTE SEPT MILLE euros (137 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 5 000 € a été prévue à la charge du vendeur,

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 et du département du Rhône du 12 novembre 2019,

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 27 septembre 2018 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,

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 qu'au 1^{er} janvier 2016, le parc résidentiel de la commune se composait de 6,61% de logements locatifs sociaux et que, par courrier du Préfet en date du 28 juillet 2017, la commune de CHAPONNAY s'est vue notifiée un objectif quantitatif théorique de 100 logements locatifs sociaux à produire sur la période triennale 2017-2019, en application de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

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 les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner sont situés au sein du périmètre stratégique de la convention de partenariat relative à l'application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation en vue de la production de logements locatifs sociaux conclue le 9 novembre 2018, entre la commune de CHAPONNAY, l'Etat 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 du lot n°6 à créer sur les parcelles G numéros 1317 et 1319, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 292 m², situées 2, montée du Rognard et 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 pour la commune de CHAPONNAY, d'une part, de rattraper son retard sur son objectif triennal, et d'autre part, 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 ces parcelles fait l'objet de différentes études et que leur 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 lot futur n°6 des biens cadastrés section G numéros 1317 et 1319 sis 2, montée du Rognard et rue Centrale à CHAPONNAY (69970) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT TRENTE SEPT MILLE euros (137 000 €).**

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 :

- Monsieur Emmanuel PIRONNEAU – 8, chemin du Château d'Eau – 69700 GIVORS, en tant que propriétaire indivis,
- Maître Benjamin DUPERRAY – 10, rue des Archers – CS 30183 – 69291 LYON CEDEX 2, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI ALVI – 9, vallon du Tholomé – 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'EPOA.

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'EPOA (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 27/Nov 2019.


La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE