



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section B numéros 734 et 852 sis 1, rue Lucien Blanc à GREZIEU-LA-VARENNE (69290) – DIA BESSARDON-MAUPETIT

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 schéma de cohérence territoriale du syndicat de l'Ouest Lyonnais,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de GREZIEU-LA-VARENNE modifié dernièrement le 18 octobre 2018,

Vu le programme local de l'habitat 2020-2025 de la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2021-2025, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 5 mars 2021,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 29 novembre 2021, entre la commune de GREZIEU-LA-VARENNE, la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par la SCP ACTES ET CONSEILS JURIDIQUES NOTAIRES ASSOCIES, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 octobre 2021 en mairie de GREZIEU-LA-VARENNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Emile BESSARDON et Mme Nadine MAUPETIT de céder leurs biens cadastrés section B numéros 734 et 852 sis 1, rue Lucien Blanc à GREZIEU-LA-VARENNE (69290), au prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE euros (550 000 €) pour un bien libre de toute occupation,

Vu l'arrêté du préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes en date du 22 décembre 2020 qui prononce la carence de la commune de GREZIEU-LA-VARENNE 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 27 janvier 2021 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPOA sur la commune de GREZIEU-LA-VARENNE conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 19 novembre 2021 et la réception le 25 novembre 2021 des documents transmis par le notaire,

Vu la demande de visite du bien reçue 19 novembre 2021 et le constat contradictoire réalisé le 9 décembre 2021 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur Régional des Finances publiques d'Auvergne - Rhône-Alpes et du département du Rhône du 20 décembre 2021,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPOA du 28 novembre 2019 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'EPOA,

Considérant que l'EPOA, 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, approuvé par le conseil d'administration de l'EPOA du 5 mars 2021, fixe pour objectif à l'EPOA 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, le taux de logement locatifs sociaux de la commune de GREZIEU-LA-VARENNE n'était que de 16,91 au 1^{er} janvier 2019, soit en-deçà de l'objectif triennal,

Considérant que le bilan triennal 2017-2019 fait état de 11,63% de PLAI ou assimilés et de 67,44% et de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux,

Considérant que compte tenu du non-respect des obligations triennales, la commune a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 22 décembre 2020 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 pour la période 2020-2025 la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais a inscrit dans son programme local de l'habitat un objectif consistant à pallier la carence dans la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de GREZIEU-LA-VARENNE,

Considérant que le Plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme rappelle que la commune est confrontée à une forte attractivité résidentielle source de développement démographique important et qu'elle a parallèlement engagé un processus de diversification de l'offre en logements par des opérations en collectif, habitat intermédiaire et logement locatifs aidés, constatant ainsi que le niveau élevé du marché immobilier et les tailles de parcelles constituent des facteurs d'exclusion de l'accès au logement d'une catégorie de la population,

Considérant que le PADD fixe comme objectifs de favoriser une plus grande mixité sociale, maintenir les jeunes adultes sur la commune, mettre en œuvre la notion de continuité de parcours résidentiel sur la commune et accueillir une diversité d'habitants, intégrer le développement résidentiel communal dans une recherche d'équilibre et de diversification de l'offre en logements à l'échelle intercommunale,

Considérant que les biens sont situés au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 29 novembre 2021 entre la Commune de GREZIEU-LA-VARENNE, la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais et l'EPORA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain du secteur centre-ville de GREZIEU-LA-VARENNE comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant que ces parcelles sont incluses dans l'orientation et d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Lucien Blanc et Grand Rue » inscrite au plan local d'urbanisme qui prévoit spécifiquement que ces emprises incluses dans le « Secteur 4-1 Grand Rue » ont vocation à accueillir des constructions d'habitat collectif et intermédiaire avec hauteur maximale R+2,

Considérant que ce projet d'aménagement et de constructions d'habitat collectif et intermédiaire le long de l'impasse Lucien Blanc permettra notamment de développer une forme urbaine de transition avec les quartiers pavillonnaires à l'ouest,

Considérant également que ces parcelles sont mitoyennes de l'emplacement réservé « V13 » inscrit au plan local d'urbanisme pour la création d'une voie communale,

Considérant que l'acquisition des parcelles cadastrées section B numéros 734 et 852, d'une superficie de 1 645 m², située au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation, 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, intégrés dans le cœur de village à proximité des écoles et des équipements permettant de conforter une offre en logements adaptés aux besoins, 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 maîtrise foncière de ces parcelles s'intègre dans une opération globale d'acquisition par l'EPORA sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat et au renouvellement urbain notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser initiés sur le territoire de la commune de GREZIEU-LA-VARENNE présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition des biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir les biens cadastrés section B numéros 734 et 852 sis 1, rue Lucien Blanc à GREZIEU-LA-VARENNE (69290), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE euros (550 000 €) pour un bien libre de toute occupation.**

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 :

- M. Emile BESSARDON – 468, rue des Fontanettes – 01110 HAUTEVILLE LOMPNES, en tant que propriétaire,
- Mme Nadine MAUPETIT – 7 bis, rue Charreton – 38000 GRENOBLE, en tant que propriétaire,
- SCP ACTES ET CONSEILS JURIDIQUES NOTAIRES ASSOCIES – 10, rue des Foulons – 38470 VINAY, en tant que notaire et mandataire de la vente,

- SAS AX'HOME – 6, place Berthe Morisot – Europarc B4 – 69800 SAINT-PRIEST, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de GREZIEU-LA-VARENNE.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

Article 6 :

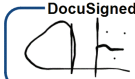
La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de LYON (184, rue Duguesclin – 69433 LYON Cedex 03).

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-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 21/12/2021

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...

Par délégation,
Pour La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Monsieur Aimeric FABRIS
Directeur Général Adjoint

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 28FC077EF53B47EC9A76011952E7C0D1

État: Complétée

Objet: Veuillez signer avec DocuSign : Décision de préemption GREZIEU-LA-VARENNE - DIA BESSARDON-MAU...

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

Paraphe: 0

Carole Rey

Signature dirigée: Activé

2 AVENUE GRUNER

Horodatage de l'enveloppe: Activé

CS32902

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

SAINT ETIENNE, France 42029

carole.rey@epora.fr

Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Carole Rey

Emplacement: DocuSign

21 décembre 2021 | 16:48

carole.rey@epora.fr

Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Aimeric FABRIS

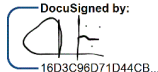
aimeric.fabris@epora.fr

Directeur général adjoint

EPORA

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

DocuSigned by:


 16D3C96D71D44CB...

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Envoyée: 21 décembre 2021 | 16:54

Consultée: 21 décembre 2021 | 17:02

Signée: 21 décembre 2021 | 17:04

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert par DocuSign

Événements de signataire en personne Signature**Horodatage****Événements de livraison à l'éditeur****État****Horodatage****Événements de livraison à l'agent****État****Horodatage****Événements de livraison intermédiaire État****Horodatage****Événements de livraison certifiée État****Horodatage****Événements de copie carbone****État****Horodatage**

Carole Rey

carole.rey@epora.fr

Assistante foncière

EPORA

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Copié

Envoyée: 21 décembre 2021 | 16:54

Renvoyé: 21 décembre 2021 | 17:05

Consultée: 21 décembre 2021 | 17:08

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert par DocuSign

Événements de témoins**Signature****Horodatage****Événements notariaux****Signature****Horodatage****Récapitulatif des événements de l'enveloppe****État****Horodatages**

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	21 décembre 2021 16:54
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	21 décembre 2021 17:02
Signature complétée	Sécurité vérifiée	21 décembre 2021 17:04
Complétée	Sécurité vérifiée	21 décembre 2021 17:04

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------