



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AN numéros 213 et 214 sis Le Village et 214, rue de la Convention à CHASSE-SUR-RHONE (38670) – DIA LANGLOIS-DAHAN

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 CHASSE-SUR-RHONE approuvé le 30 novembre 2017 et sa modification n°1 approuvée le 28 janvier 2020,

Vu le programme local de l'habitat de Vienne Condrieu Agglomération,

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 10 août 2021, entre la commune de CHASSE-SUR-RHONE, la Communauté d'agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière sur l'ensemble du territoire communal et prévoyant qu'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 le Cabinet d'urbanisme URBA RHONE, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 novembre 2021 en mairie de CHASSE-SUR-RHONE, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Andrée LANGLOIS veuve DAHAN et M. Gérard DAHAN de céder leurs biens cadastrés section AN numéros 213 et 214 sis Le Village et 214, rue de la Convention à CHASSE-SUR-RHONE (38670), au prix de CENT CINQ MILLE euros (105 000 €),

Vu la délibération du Conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 11 janvier 2018 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune de CHASSE-SUR-RHONE,

Vu la délibération du Conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 13 octobre 2020 qui délègue à son Président la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de déléguer l'exercice de ces droits 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 décision du Président de Vienne Condrieu Agglomération en date du 25 novembre 2021 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 15 décembre 2021 et la réception des pièces le 30 décembre 2021,

Vu la demande de visite du bien reçue le 15 décembre 2021, son acceptation en date du 21 décembre et le constat contradictoire réalisé le 30 décembre 2021 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère du 17 janvier 2022,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPORA 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'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, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 5 mars 2021, 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 le projet d'aménagement et de développement durable de la Commune de CHASSE-SUR-RHONE fixe comme objectifs de favoriser la mixité et la cohérence sociale et urbaine, assurer un habitat diversifié et adapté pour répondre aux besoins des habitants présents et à venir, le renouvellement urbain du centre village, l'extension de l'urbanisation limitée sur le plateau, en continuité des espaces déjà urbanisés, et en favorisant les petits logements, notamment de type intermédiaire, moins consommateur d'espace,

Considérant que le plan local d'urbanisme prévoit de maintenir les objectifs de 20 % de logements sociaux dans la construction de logements neufs afin de maintenir la mixité sociale qui caractérise le parc de logements de la commune,

Considérant ainsi que les collectivités portent un ambitieux projet de requalification du territoire de CHASSE-SUR-RHONE en revitalisant et en densifiant les deux niveaux inférieurs ainsi qu'en améliorant les connexions avec les hauteurs,

Considérant que les collectivités ont sollicité EPORA pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre de son projet de territoire notamment sur les deux secteurs de centralité (les hauteurs et le niveau intermédiaire) et qu'une convention de veille et de stratégie foncière a été conclue le 10 août 2021 qui identifie ce secteur à proximité immédiate du centre comme se caractérisant par des maisons individuelles de qualité inégale générant un urbanisme peu qualitatif, et prévoyant notamment la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux,

Considérant que les parcelles cadastrées section AN numéros 213 et 214 sises 214, rue de la Convention d'une superficie de 1 376 m² sont situées au sein de ce périmètre et notamment du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP 1.2) "Centre-ville", qui prévoit sur ces tènements une mixité des formes d'habitat tout en favorisant l'habitat collectif le long de la rue de la Convention où la densité est déjà élevée,

Considérant par ailleurs que la Commune de CHASSE-SUR-RHONE est adhérente au dispositif "Petites villes de demain" depuis une convention conclue le 19 mai 2021 ce qui contribue à la réalisation de cette opération d'aménagement destinée à renforcer le développement de logements sociaux sur les parcelles objets de la préemption ainsi que la possibilité de permettre un parcours résidentiel abordable à l'ensemble des Chassères,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPORA sur des biens situés dans cet îlot nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner situées en cœur de ville 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 requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, une politique locale de l'habitat et un projet urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 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 AN numéros 213 et 214 sis Le Village et 214, rue de la Convention à CHASSE-SUR-RHONE (38670), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT CINQ MILLE euros (105 000 €).**

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et à la suite de 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 :

- URBA RHONE – Cabinet d'urbanisme – 21, rue de la Bannière – 69442 LYON, en tant que mandataire du vendeur,
- Me Fabien SEGUIN – 41, quai Riondet – 38200 VIENNE, en tant que notaire de la vente,
- Mme Andrée LANGLOIS veuve DAHAN – 103, cours Berriat – 38000 GRENOBLE, en tant que vendeur,
- M. Gérard DAHAN – Résidence Cristal – Appt 391 – 142, allée de Liège – 59777 EURALILLE, en tant que vendeur,
- Mme Karen FAURE épouse SAHBANI – 128, rue Galilée – 38670 CHASSE-SUR-RHONE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Vienne Condrieu Agglomération.

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 GRENOBLE (2, place Verdun – 38000 GRENOBLE).

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 GRENOBLE.

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 19/1/2022

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 0896E1D6EEBD430198728D7A8F398918

État: Complétée

Objet: Décision de préemption CHASSE-SUR-RHONE - DIA LANGLOIS-DAHAN

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

19 janvier 2022 | 08:50

carole.rey@epora.fr

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

Florence HILAIRE

DocuSigned by:

 EBC60336457847D...

Envoyée: 19 janvier 2022 | 09:03

florence.hilaire@epora.fr

Consultée: 19 janvier 2022 | 09:03

Directrice Générale

Signée: 19 janvier 2022 | 09:04

EPORA

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

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Divulgarion 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

Copié

Envoyée: 19 janvier 2022 | 09:03

carole.rey@epora.fr

Renvoyé: 19 janvier 2022 | 09:04

Assistante foncière

Consultée: 19 janvier 2022 | 09:20

EPORA

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

Divulgarion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert par DocuSign

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

l'enveloppe

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

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	19 janvier 2022 09:03
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	19 janvier 2022 09:03
Signature complétée	Sécurité vérifiée	19 janvier 2022 09:04
Complétée	Sécurité vérifiée	19 janvier 2022 09:04

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