



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AZ numéro 164 sis 20, avenue du Sentier à MILLERY (69390) – DA GALAMAND

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 MILLERY approuvé le 2 avril 2015 et modifié dernièrement le 7 juillet 2022,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté de communes de la Vallée du Garon,

Vu le contrat de mixité sociale conclu le 16 août 2018, entre la commune de MILLERY, la Communauté de communes de la Vallée du Garon et l'Etat,

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 d'études et de veille foncière conclue le 1^{er} février 2021, entre la commune de MILLERY, la Communauté de communes de la Vallée du Garon et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le site « Centre Bourg » 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 demande d'acquisition établie par M. Henri GALAMAND, notifiée par son notaire Maître Claire LEYNAUD, en application des articles L. 211-5, L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 septembre 2022 en mairie de MILLERY, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Henri GALAMAND de céder son bien cadastré section AZ numéro 164 sis 20, avenue du Sentier à MILLERY (69390), au prix de SIX CENT MILLE euros (600 000 €),

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 MILLERY 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'EPORA sur la commune de MILLERY 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 13 octobre 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 l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de MILLERY pour la période triennale 2017-2019 était de 115 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 19 logements sociaux, soit un taux de réalisation de seulement 16,52%, dont 36,84% de PLAI ou assimilés et 0% de PLS ou assimilés,

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 la Communauté de communes de la Vallée du Garon 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 MILLERY,

Considérant que le Plan d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme fixe notamment comme objectifs d'adapter le parc de logements aux évolutions sociodémographiques, anticiper le vieillissement de la population et pallier au manque de diversité de l'offre de logements dans la commune qui est caractérisée essentiellement par des maisons individuelles ce qui engendre des difficultés dans le parcours résidentiel des jeunes ménages,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre de la convention d'études et de veille foncière conclue le 1^{er} février 2021 entre la commune de MILLERY, la Communauté de communes de la Vallée du Garon et l'EPOA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain du secteur centre-ville de MILLERY comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements

Considérant qu'un contrat de mixité sociale a été conclu le 16 août 2018, entre la commune de MILLERY, la Communauté de communes de la Vallée du Garon et l'Etat, afin notamment de permettre la mise en adéquation des équipements publics avec l'accroissement de population à travers une étude de programmation, la définition d'un développement territorial harmonieux et raisonné, en préservant les caractéristiques du bourg ancien, à travers une étude de centralité, et la mise en place d'outils permettant de favoriser la production de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs tout en répondant aux besoins de la population,

Considérant que plusieurs études identifient spécifiquement cette parcelle dans le secteur « Sentier » au croisement des avenues du Sentier et Jacques Nemos, dont la requalification a pour objectifs l'affirmation de la vocation de centralité à travers les fonctions urbaines, le cadre bâti et l'aménagement de l'espace public, l'encadrement de la densification naturelle du secteur en lien avec le développement du centre bourg et le tissu distendu limitrophe,

Considérant que le projet d'aménagement de cet îlot permettra la réalisation de plusieurs logements en R+2 avec un part de 40% de logements locatifs sociaux, conformément à la servitude de mixité sociale instituée, tout en créant un rez-de-chaussée à usage commercial,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section AZ n°164 d'une superficie de 989 m², composée d'un pavillon individuel et située en cœur de bourg, 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 parcelle fait l'objet de différentes études permettant de pallier la carence de la commune en matière de production de logements et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisition par l'EPOA 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, au renouvellement urbain, à l'accueil d'activités économiques, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de MILLERY 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 demande d'acquisition est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien cadastré section AZ numéro 164 sis 20, avenue du Sentier à MILLERY (69390) **au prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE euros (550 000 €).**

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit d'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la demande d'acquisition, EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

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 :

- Maître Claire LEYNAUD – 1, square Cardinal – 69390 VERNAISON, en tant que notaire,
- M. Henri GALAMAND – 2067, route de Sarre – 71800 CURBIGNY, en tant que propriétaire.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de MILLERY.

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'EPOA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 10/11/2022

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 6721542D19114471931B60DA2B8F66D2

État: Complétée

Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption MILLERY - DIA GALAMAND v2.docx

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

Paraphe: 4

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

10 novembre 2022 | 12:31

carole.rey@epora.fr

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

Florence HILAIRE

florence.hilaire@epora.fr

Directrice Générale

EPORA

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

DocuSigned by:

 EBC60336457847D...

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Envoyée: 10 novembre 2022 | 12:34

Consultée: 10 novembre 2022 | 12:53

Signée: 10 novembre 2022 | 12:53

Divulgence 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: 10 novembre 2022 | 12:34

Renvoyé: 10 novembre 2022 | 12:53

Divulgence 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	10 novembre 2022 12:34
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	10 novembre 2022 12:53
Signature complétée	Sécurité vérifiée	10 novembre 2022 12:53
Complétée	Sécurité vérifiée	10 novembre 2022 12:53

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