



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section A numéro 1084 sis Lieu-dit Le Martin Est – Chemin du Michon à VAUGNERAY (69670) – DIA BONNARD

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 SCoT de l'Ouest Lyonnais,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de VAUGNERAY,

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 16 novembre 2021, entre la commune de VAUGNERAY, la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais 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 Me Laurent ASSEZ, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 février 2023 en mairie de VAUGNERAY, informant Monsieur le Maire de l'intention des conjoints BONNARD de céder leur bien cadastré section A numéro 1084 sis Lieu-dit Le Martin Est – Chemin du Michon à VAUGNERAY (69670), au prix de SIX CENT CINQUANTE MILLE euros (650 000 €), libre de toute occupation,

Vu la délibération du conseil municipal de VAUGNERAY en date du 18 novembre 2013 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de VAUGNERAY en date du 8 juin 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de VAUGNERAY en date du 8 mars 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de visite du bien reçue le 21 avril 2023, son acceptation du 25 avril 2023 et le constat contradictoire réalisé le 27 avril 2023 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 15 mai 2023,

Vu les délibérations n° 19-108 du 28 novembre 2019 et n° 21-065 du 28 mai 2021 du Conseil d'administration de l'EPORA relatives 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 qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, la commune de VAUGNERAY n'a réalisé au 1^{er} janvier 2021 que 12,78% de son objectif de 25% de production de logements locatifs sociaux,

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 VAUGNERAY,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme fixe notamment comme objectifs d'atteindre un pourcentage global de 25% de logements sociaux sur la commune parmi les résidences principales, de dépasser les objectifs en matière de cohésion sociale définis dans le SCoT et dans le PLH de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais avec un taux de plus de 35% de logements sociaux locatifs parmi la production neuve, de saisir prioritairement les opportunités foncières à l'intérieur de l'agglomération pour développer des programmes de logements locatifs aidés, de viser une croissance démographique maîtrisée, d'adapter les logements à chaque catégorie de population et favoriser l'accès à la propriété aux populations jeunes pour maintenir une cohésion sociale sur la commune, concernant les nouveaux projets de construction sur la commune, veiller à la production d'au moins 30% de logements en collectif,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est un terrain nu classé en zone urbaine de secteur UD au plan local d'urbanisme et situé dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue avec EPOA,

Considérant que l'acquisition de ce tènement permettra la réalisation de logements locatifs sociaux et notamment la réalisation d'un programme 100% social,

Considérant que ce secteur est ainsi fléché comme stratégique dans lequel les acteurs publics doivent intervenir pour palier la carence de la commune en matière de production de logements,

Considérant que les collectivités ont sollicité EPOA pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre de leur projet de territoire au terme d'une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 16 novembre 2021,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section A n°1084 d'une superficie de 3 407 m² 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 maîtrise foncière de ce site est prioritaire, et favorise la réalisation des objectifs permettant une densification du tissu urbain dans le respect d'une politique locale de l'habitat, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés, présentant également un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette parcelle contribue également à la poursuite de la mise en place d'un parcours résidentiel par, notamment, la production de logements sociaux,

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, par exercice du droit de préemption urbain, le bien cadastré section A numéro 1084 sis Lieu-dit Le Martin Est – Chemin du Michon à VAUGNERAY (69670), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de SIX CENT CINQUANTE MILLE euros (650 000 €)**, libre de toute occupation.

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 :

- Maître Laurent ASSEZ – 2, chemin des Vignes – PAE Maison Blanche – 69670 VAUGNERAY, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. André BONNARD – Lieudit Le Martin – 69670 VAUGNERAY, en tant que vendeur,
- M. Michel BONNARD – Lieudit Le Martin – 69670 VAUGNERAY, en tant que vendeur,
- SAS LPI MAJEUR – 17, rue Professeur Deperet – 69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de la commune de VAUGNERAY.

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 – 69003 LYON).

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 25/5/2023

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: BBAA6289B9F84245A116DFD39939E8ED

État: Complétée

Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption VAUGNERAY - DIA BONNARD.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

25 mai 2023 | 12:13

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: 25 mai 2023 | 12:21

Consultée: 25 mai 2023 | 18:54

Signée: 25 mai 2023 | 18:55

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte 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: 25 mai 2023 | 12:21

Renvoyé: 25 mai 2023 | 18:55

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte 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	25 mai 2023 12:21
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	25 mai 2023 18:54
Signature complétée	Sécurité vérifiée	25 mai 2023 18:55
Complétée	Sécurité vérifiée	25 mai 2023 18:55

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