



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AT numéro 151 sis 101, avenue Charles de Gaulle à SAINT-BONNET-DE-MURE (69720) – DIA MARIN-FERRAND**

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'Agglomération Lyonnaise,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-BONNET-DE-MURE,

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 4 mai 2023, entre la commune de SAINT-BONNET-DE-MURE, la Communauté de communes de l'Est 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 la SCP KINTZIG, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 mars 2023 en mairie de SAINT-BONNET-DE-MURE, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Raymond MARIN et Mme Viviane FERRAND ép. MARIN de céder leur bien cadastré section AT numéro 151 sis 101, avenue Charles de Gaulle à SAINT-BONNET-DE-MURE (69720), au prix de CINQ CENT

CINQUANTE MILLE euros (550 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 22 000 € à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT-BONNET-DE-MURE en date du 20 février 2020 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 SAINT-BONNET-DE-MURE en date du 26 mai 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 SAINT-BONNET-DE-MURE en date du 4 avril 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 communication de documents reçue le 24 avril 2023 et la transmission des documents le 2 mai 2023,

Vu la demande de visite du bien reçue le 24 avril 2023, son acceptation le 25 avril 2023 et le constat contradictoire réalisé le 4 mai 2023 à l'issue de la visite,

Vu l'avis de la Direction régionale des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône en date du 30 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 que la commune de SAINT-BONNET-DE-MURE a connu une forte augmentation de sa population ces dernières années en raison de sa situation privilégiée et stratégique à proximité de Lyon,

Considérant que le parc de logements est essentiellement composé de résidences principales avec un faible taux de vacance ce qui induit directement une forte pression immobilière et foncière due à un manque de disponibilité de logements,

Considérant que le parc de logements comprend majoritairement des logements de grandes tailles, non adaptés à l'évolution de sa population, et une offre de logement sociaux insuffisante (en 2021, 160 demandes de logements sociaux sont en attente dont un tiers de logements type T1/T2),

Considérant que l'objectif de la commune est d'accroître significativement la production de logements de petites tailles, dont notamment des logements sociaux,

Considérant que la parcelle cadastrée section AT n°151 sise 101, avenue Charles de Gaulle est comprise dans un tènement avec la parcelle voisine AT n°150, pouvant accueillir 15 à 20 logements dans un programme de logements collectifs en R+1, de type T1 et T2 avec des locaux commerciaux d'activité en rez-de-chaussée, avec création de places de stationnement,

Considérant que le projet de la collectivité est de réaliser spécifiquement sur la parcelle AT n°151 un programme de logements en accession sociale type PSLA pour compléter l'offre de logements locatifs sociaux construits par Alliade à proximité (parcelles AT n°154 et 155),

Considérant qu'une étude de faisabilité prévoit la possibilité de réaliser sur cette emprise un programme neuf de 11 logements collectifs en R+1 (435 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ) avec 16 places de stationnement,

Considérant que les collectivités ont sollicité EPORA 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 4 mai 2023,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section AT n°151 d'une superficie de 1 166 m<sup>2</sup> est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs la création d'une nouvelle offre de logements, dont des logements sociaux, de taille plus réduite et plus adaptée à l'évolution de la population de la commune, afin d'améliorer la qualité de vie des habitants, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de permettre le renouvellement urbain, d'organiser la mutation et l'accueil d'activités économiques, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 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, par exercice du droit de préemption urbain, le bien cadastré section AT numéro 151 sis 101, avenue Charles de Gaulle à SAINT-BONNET-DE-MURE (69720), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE euros (550 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 22 000 € à la charge de l'acquéreur.**

**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 :

- SCP KINTZIG – 77, avenue Jean Moulin – 69720 SAINT-LAURENT-DE-MURE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Raymond MARIN – 4, rue Neuve – 69720 SAINT-BONNET-DE-MURE, en tant que vendeur,
- Mme Viviane FERRAND ép. MARIN – 4, rue Neuve – 69720 SAINT-BONNET-DE-MURE, en tant que vendeur,
- SASU VIP – 114, rue Vendôme – 69006 LYON, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-BONNET-DE-MURE.

**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 1/6/2023 2023,

La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:  
*Florence HILAIRE*  
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

|                                                                                                      |               |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Identifiant d'enveloppe: 51AE4C46CAD247FD893137EF6D94DBE9                                            |               | État: Complétée             |
| Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption SAINT-BONNET-DE-MURE - DIA MARIN 69B084.docx |               |                             |
| Enveloppe source:                                                                                    |               |                             |
| Nombre de pages du document: 5                                                                       | Signatures: 1 | Émetteur de l'enveloppe:    |
| Nombre de pages du certificat: 1                                                                     | Paraphe: 4    | Laurence Denis              |
| 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 |
|                                                                                                      |               | laurence.denis@epora.fr     |
|                                                                                                      |               | Adresse IP: 37.58.253.73    |

Suivi du dossier

|                      |                           |                       |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|
| État: Original       | Titulaire: Laurence Denis | Emplacement: DocuSign |
| 01 juin 2023   11:11 | laurence.denis@epora.fr   |                       |

| Événements de signataire                                                                                                                         | Signature                                                                                                                                                                                                                             | Horodatage                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Florence HILAIRE<br>florence.hilaire@epora.fr<br>Directrice Générale<br>EPORA<br>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune) | <div>DocuSigned by:<br/><br/>EBC60336457847D...</div><br>Sélection d'une signature : Style présélectionné<br>En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73 | Envoyée: 01 juin 2023   11:15<br>Consultée: 01 juin 2023   11:26<br>Signée: 01 juin 2023   11:26 |

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           |
| Événements de témoins                       | Signature         | Horodatage           |
| Événements notariaux                        | Signature         | Horodatage           |
| Récapitulatif des événements de l'enveloppe | État              | Horodatages          |
| Enveloppe envoyée                           | Haché/crypté      | 01 juin 2023   11:15 |
| Livraison certifiée                         | Sécurité vérifiée | 01 juin 2023   11:26 |
| Signature complétée                         | Sécurité vérifiée | 01 juin 2023   11:26 |
| Complétée                                   | Sécurité vérifiée | 01 juin 2023   11:26 |
| Événements de paiement                      | État              | Horodatages          |