



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AK numéros 39, 40, 41, 44, 45 et 43 (pour un 1/6 indivis) sis 6, 10, 9001, rue du 30 mai 1944 et Lieudit « Le Plan » à COMMUNAY (69360) – DIA ANGELI

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 COMMUNAY approuvé le 6 septembre 2005 et modifié dernièrement le 11 juin 2024,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté de communes des Pays de l'Ozon,

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 novembre 2022, entre la commune de COMMUNAY, la Communauté de communes du Pays de l'Onzon 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 le contrat de mixité sociale 2023 – 2025 portant objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de COMMUNAY,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Henri-Laurent ZIEGLER, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 mars 2024 en mairie de COMMUNAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Jeanne ANGELI veuve GANDY de céder ses biens cadastrés section AK numéros 39, 40, 41, 44, 45 et 43 (pour un 1/6 indivis) sis 6, 10, 9001, rue du 30 mai 1944 et Lieudit « Le Plan » à COMMUNAY (69360), au prix d'UN MILLION d'euros (1 000 000 €),

Vu l'arrêté de la préfète du Rhône en date du 27 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020 – 2022 pour la commune de COMMUNAY,

Vu l'arrêté de la préfète du Rhône en date du 3 janvier 2024 déléguant à EPORA le droit de préemption urbain tel que défini à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme sur le territoire de la commune de COMMUNAY,

VU le protocole de coopération entre l'Etat et l'EPORA en faveur de la politique du logement du 9 juillet 2021 ;

Vu la demande de communication de documents reçue le 21 mai 2024 et la transmission des pièces demandées le 4 juin 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 21 mai 2024 et le constat contradictoire réalisé le 11 juin 2024 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône le 1er juillet 2024,

Vu la délibération n° 23/93 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'EPORA relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 septembre 2023 portant renouvellement du mandat 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, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de COMMUNAY pour la période triennale 2020-2022 était de 78 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 34 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 43,59%,

Considérant qu'en application du même article, le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 30% au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30% au moins de ce même objectif en PLAI ou assimilés, et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation de 20,69% de PLAI ou assimilés et de 0% 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 27 décembre 2023 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 les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner sont situés au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 10 novembre 2022 entre la commune de COMMUNAY, la Communauté de communes du Pays de l'Onzon et l'EPORA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant qu'une étude de faisabilité urbaine « Allée des platanes » a identifié spécifiquement le gisement foncier constitué par les parcelles cadastrées section AK numéros 39, 40, 41, 44, 45 et 43 à COMMUNAY pour produire du logement social sur le territoire communal et a défini une stratégie d'action afin de requalifier ces tènements,

Considérant que cette étude vise spécifiquement les parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner comme destinées à muter pour permettre une opération de construction de logements, dont des logements locatifs sociaux,

Considérant qu'il est étudié deux scénarios alternatifs d'aménagement pour cet îlot composé aujourd'hui de cinq maisons comprises dans un lotissement :

- 11 maisons individuelles sociales pour environ 1 015 m² de surface de plancher avec 22 places de stationnement et de nombreux espaces verts,
- 21 logements sociaux (9 maisons individuelles sociales et 12 logements intermédiaires sociaux) pour environ 1 750 m² de surface de plancher avec 30 places de stationnement et de nombreux espaces verts,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles cadastrées section AK numéros 39, 40, 41, 44, 45 et 43, 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 ces parcelles font l'objet de différentes études permettant de palier la carence de la commune en matière de production de logements, conformément au contrat de mixité sociale 2023 – 2025 portant objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de COMMUNAY, et que leur maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques 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, de permettre le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements

collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de COMMUNAY 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, par exercice du droit de préemption urbain, les biens cadastrés section AK numéros 39, 40, 41, 44, 45 et 43 (pour un 1/6 indivis) sis 6, 10, 9001, rue du 30 mai 1944 et Lieudit « Le Plan » à COMMUNAY (69360), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix d'UN MILLION d'euros (1 000 000 €).**

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 :

- Maître Henri-Laurent ZIEGLER – 17, place de la Liberté – BP64 – 42400 SAINT-CHAMOND, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Jeanne ANGELI veuve GANDY – 62, rue du Rhône – 69360 SOLAIZE, en tant que venderesse,
- M. Amaury BOUABDALLAH – 309, route des Etangs – 42320 CELLIEU, en tant qu'acquéreur évincé,
- M. Lucas BAYLE – 101, route de Couttanges – 42320 LA GRAND-CROIX, en tant qu'acquéreur évincé.

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

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'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 3/7/2024 ,

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: D02D437E6D9F4A1FB0C5412E35FD443F

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec Docusign : Décision de préemption COMMUNAY - DIA ANGELI v2_jh.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: 88.170.94.110

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Carole Rey

Emplacement: DocuSign

02 juillet 2024 | 17:51

carole.rey@epora.fr

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

Florence HILAIRE

DocuSigned by:

 EBC60336457847D...

Envoyée: 02 juillet 2024 | 17:54

florence.hilaire@epora.fr

Consultée: 03 juillet 2024 | 08:37

Directrice Générale

Signée: 03 juillet 2024 | 08:38

EPORA

Sélection d'une signature : Style présélectionné

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

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

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

Copié

Envoyée: 02 juillet 2024 | 17:54

carole.rey@epora.fr

Renvoyé: 03 juillet 2024 | 08:38

Assistante foncière

EPORA

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

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	02 juillet 2024 17:54
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	03 juillet 2024 08:37
Signature complétée	Sécurité vérifiée	03 juillet 2024 08:38
Complétée	Sécurité vérifiée	03 juillet 2024 08:38

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