



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AK numéro 62 sis 31, rue des Varennes à CHAZAY-D'AZERGUES (69380) – DIA SCI DURAND

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 Beaujolais,

Vu le programme local de l'habitat 2019 – 2025 de la Communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2019,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de CHAZAY-D'AZERGUES approuvé le 30 janvier 2020,

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 déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Gauthier DOLIGEZ, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 5 avril 2024 en mairie de CHAZAY-D'AZERGUES, informant Madame la Maire de l'intention de la SCI DURAND de céder son bien cadastré AK numéro 62 sis 31, rue des Varennes à CHAZAY-D'AZERGUES (69380), au prix de SEPT CENT CINQUANTE MILLE euros (750 000 €),

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 CHAZAY-D'AZERGUES,

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 CHAZAY-D'AZERGUES,

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 3 juin 2024 et la transmission des pièces demandées le 5 juin 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 3 juin 2024, son acceptation en date du 5 juin 2024 et le constat contradictoire réalisé le 18 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 27 juin 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 CHAZAY D'AZERGUES pour la période triennale 2020-2022 était de 173 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 56 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 32,37%,

Considérant qu'en application du même article, le nombre d'agrément 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 34,92% de PLAI ou assimilés et de 0% de PLS ou assimilés, dans la totalité des agrément 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 la Communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées a inscrit dans son programme local de l'habitat 2019 – 2025 approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2019, une orientation stratégique consistant à organiser, diversifier et pallier la carence dans la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de CHAZAY-D'AZERGUES,

Considérant que la parcelle cadastrée section AK numéro 62, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, porte sur un immeuble à usage de bureaux et dispose d'une superficie très importante de 2 269 m², située en zone UB du plan local d'urbanisme, permettant une constructibilité de logements sans limitation de la surface de plancher, et localisée dans un périmètre de secteur de mixité sociale conformément à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme,

Considérant que sa maîtrise foncière va permettre de densifier cette parcelle sous-utilisée et que des études capacitaires, visant spécifiquement cette ce tènement, ont prévu des scénarios d'aménagement et défini une stratégie afin de requalifier cet ilot pour permettre la production de logements sociaux ainsi que le maintien de certaines activités tertiaires,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle sise 31, rue des Varennes 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 palie 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 les personnes publiques sur des biens situés sur le territoire communal 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 CHAZAY-D'AZERGUES 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 déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

DS
FH

Article 1 :

D'acquérir, par exercice du droit de préemption urbain, le bien cadastré section AK numéro 62 sis 31, rue des Varennes à CHAZAY-D'AZERGUES (69380), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de SEPT CENT CINQUANTE MILLE euros (750 000 €).**

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 Gauthier DOLIGEZ – 2, allée Benoît Raclet – 69380 CHAZAY-D'AZERGUES, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI DURAND – M. Bernard DURAND – Chemin des Futs – 69480 MARCY, en tant que vendeuse,
- M. Alexandre CONTET – 125, montée du Chêne – 69380 CHATILLON, en tant qu'acquéreur évincé,

Copie pour information et affichage sera adressée à Madame la Maire de CHAZAY-D'AZERGUES.

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 4/7/2024

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: FEE815C4D686449EB5D79554D5069E54

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : Décision de préemption CHAZAY-D'AZERGUES - DIA SCI DURAND...

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

04 juillet 2024 | 10:11

carole.rey@epora.fr

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

Florence HILAIRE

DocuSigned by:

 EBC60336457847D...

Envoyée: 04 juillet 2024 | 10:23

florence.hilaire@epora.fr

Consultée: 04 juillet 2024 | 10:26

Directrice Générale

Signée: 04 juillet 2024 | 10:26

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

Divulgateur 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: 04 juillet 2024 | 10:23

carole.rey@epora.fr

Renvoyé: 04 juillet 2024 | 10:26

Assistante foncière

EPORA

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

Divulgateur 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	04 juillet 2024 10:23
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	04 juillet 2024 10:26
Signature complétée	Sécurité vérifiée	04 juillet 2024 10:26
Complétée	Sécurité vérifiée	04 juillet 2024 10:26

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