



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section C numéro 288 sis 29, montée de la Rué à CHAPONNAY (69970) – DIA BOURGEY

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 CHAPONNAY approuvé le 5 juin 2007 et modifié dernièrement le 29 juin 2017,

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 novembre 2021, entre la commune de CHAPONNAY, 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 la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Stéphanie GRIFFON, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 avril 2024 en mairie de CHAPONNAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision BOURGEY de céder son bien cadastré section C numéro 288 sis 29, montée de la Rué à CHAPONNAY (69970), au prix de CINQ CENT TRENTE MILLE (530 000 €), étant précisé qu'une commission de 13 250 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

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 CHAPONNAY,

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 CHAPONNAY,

Vu la demande de communication de documents reçue le 14 juin 2024 et la transmission des pièces demandées le 17 juin 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 14 juin 2024, son acceptation en date du 19 juin 2024 et le constat contradictoire réalisé le 21 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 10 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 CHAPONNAY pour la période triennale 2020-2022 était de 162 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 50 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 30,86%,

Considérant qu'en application du même article, le nombre d'agrèments 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 7,27% de PLAI ou assimilés et de 86,36% de PLS ou assimilés, dans la totalité des agrèments 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 le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 4 novembre 2021 entre la commune de CHAPONNAY, 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, pour la création de programmes de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section C numéro 288 sis 29, montée de la Rue d'une superficie de 575 m², est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la conversion de cinq logements actuels en 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 palier 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 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 CHAPONNAY 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 :

Article 1 :

D'acquérir, par exercice du droit de préemption urbain, le bien cadastré section C numéro 288 sis 29, montée de la Rue à CHAPONNAY (69970), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CINQ CENT TRENTE MILLE euros (530 000 €).**

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 Stéphanie GRIFFON – 22, rue de la Poste – 69970 CHAPONNAY, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Anna TARDY ép. BOURGEY – 27, montée de la Rue – 69970 CHAPONNAY, en tant que venderesse,
- Mme Colette BOURGEY – 5, Petite montée de la Rue – 69970 CHAPONNAY, en tant que venderesse,
- M. Guy BOURGEY – 31, montée de la Rue – 69970 CHAPONNAY, en tant que venderesse,
- H.IMMO – M. François-Xavier HANOTTE – 7, chemin de Fornion – 69970 CHAPONNAY, en tant qu'acquéreur évincé.

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

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 19/7/2024

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...