



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AD numéros 203 et 468 sis 7, rue des Fontanières à VAUGNERAY (69670) – DIA CENTRE NATIONAL D'INSTRUCTION CYNOPHILE

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 plan local d'urbanisme de la commune de VAUGNERAY approuvé le 21 octobre 2013 et modifié dernièrement le 21 octobre 2019,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 27 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 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 le cabinet d'urbanisme JURIS URBA, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 mai 2024 en mairie de VAUGNERAY, informant Monsieur le Maire de l'intention du CENTRE NATIONAL D'INSTRUCTION CYNOPHLE de céder ses biens cadastrés section AD numéros 203 et 468 sis 7, rue des Fontanières à VAUGNERAY (69670), au prix de SIX CENT CINQUANTE MILLE euros (650 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 29 350 € TTC à la charge de l'acquéreur,

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 VAUGNERAY,

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 VAUGNERAY,

Vu la demande de communication de documents reçue le 20 juin 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 20 juin 2024, son acceptation en date du 24 juin 2024 et le constat contradictoire réalisé le 4 juillet 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 12 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 VAUGNERAY pour la période triennale 2020-2022 était de 147 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 81 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 55,10%,

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 15,94% de PLAI ou assimilés et de 50,72% 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 des Vallons du Lyonnais a inscrit dans son programme local de l'habitat approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 27 janvier 2020, 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 les biens objet de la déclaration d'intention d'aliéner sont situés au sein du périmètre de 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 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 le tènement objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé sur un quartier d'environ deux hectares, en entrée d'agglomération, ayant vocation à muter pour sa requalification dans un programme de constructions de logements, dont des logements locatifs sociaux, et visant organiser un aménagement cohérent à l'échelle du quartier,

Considérant que ces parcelles sont visées par une étude de faisabilité urbaine de la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais dans le cadre du programme local de l'habitat et 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 sociaux,

Considérant que l'acquisition des parcelles cadastrées section AD numéros 203 et 468 sis 7, rue des Fontanières d'une superficie de 3081 m², est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création d'un programme de construction de 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 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 VAUGNERAY 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 AD numéros 203 et 468 sis 7, rue des Fontanières 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 €), en ce non compris une commission d'un montant de 29 350 € TTC 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 Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- JURIS URBA – Cabinet d'urbanisme – 21, rue de la Bannière – 69003 LYON, en tant que mandataire de la vente,
- 1629 NOTAIRES – 9, rue du Bât d'Argent – 69001 LYON, en tant que notaire de la vente,
- CENTRE NATIONAL D'INSTRUCTION CYNOPHILE – 470, avenue du Colonel Puyaubert – Le Segala – 46500 GRAMAT, en tant que venderesse,
- SAS AMENAGEMENT FONCIER ET PATRIMOINE IMMOBILIER – M. Flavius MAN-GACHET – 1, chemin du Pivole – La Feuillade – 69510 MESSIMY, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire 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'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 29/7/2024 ,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...