



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet** : Exercice du droit de préemption urbain pour les bien cadastrés section AK numéros 81, 110 (pour 1/6<sup>ème</sup>) et 188 (80p) sis 12, allée de Barjac et 10, rue des Varennes à CHAZAY-D'AZERGUES (69380) – DIA LOMETTI

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 Bruce DEBLY, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 juin 2024 en mairie de CHAZAY-D'AZERGUES, informant Madame la Maire de l'intention de Mme Simone MELINON veuve LOMETTI et Mme Sylvie LOMETTI de céder leurs biens cadastrés section AK numéros 81, 110 (pour 1/6<sup>ème</sup>) et 188 (80p) sis 12, allée de Barjac et 10, rue des Varennes à CHAZAY-D'AZERGUES (69380), au prix de TROIS CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (390 000 €), en ce compris un montant de 3 500 € pour des biens mobiliers, étant

précisé qu'une commission d'un montant de 19 500 € a été prévue à la charge exclusive des vendeuses,

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 la délibération 24/69 de l'EPORA du 5 juillet 2024 portant sur une convention SRU avec l'ETAT portant sur la Commune Chazay d'Azergues

Vu La Convention de partenariat SRU portant sur la commune de CHAZAY d'AZERGUES et signée entre l'EPORA et la Préfecture du Rhône en date du 4 septembre 2024

Vu la demande de communication de documents reçue le 27 août 2024 et la transmission des pièces demandées le 9 septembre 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 27 août 2024, son acceptation en date du 4 septembre 2024 et le constat contradictoire réalisé le 9 septembre 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 16 septembre 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 les parcelles cadastrées section AK numéros 81, 110 (pour 1/6<sup>ème</sup>) et 188 (80p) sis 12, allée de Barjac et 10, rue des Varennes, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, portent sur une maison d'habitation et des terrains qui disposent d'une superficie très importante, situées en zone UB du plan local d'urbanisme, permettant une constructibilité de logements sans limitation de la surface de plancher, et localisées dans un périmètre de secteur de mixité sociale conformément à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles sises 12, allée de Barjac et 10, rue des Varennes est indispensable à la mise en œuvre d'une 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 la maîtrise foncière de ces parcelles permettra de palier la carence de la commune en matière de production de logements, s'intégrant 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, permettant 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 des biens visés 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, les bien cadastrés section AK numéros 81, 110 (pour 1/6<sup>ème</sup>) et 188 (80p) sis 12, allée de Barjac et 10, rue des Varennes à CHAZAY-D'AZERGUES (69380), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix hors mobilier de TROIS CENT QUATRE VINGT SIX MILLE CINQ CENTS euros (386 500 €).**

**Article 2 :**

D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de **TROIS MILLE CINQ CENTS euros (3 500 €)** tel que mentionné dans la DIA, ces derniers étant, par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés.

**Article 3 :**

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 4 :**

La présente décision est notifiée à Monsieur le préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

**Article 5 :**

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

- Maître Bruce DEBLY – Rue Médecine – 01600 TREVOUX, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Simone MELINON veuve LOMETTI – EPHAD « Résidence du Cercle » - 14, boulevard des Oiseaux – 69580 SATHONAY-CAMP, en tant que venderesse,
- Mme Sylvie LOMETTI – 6, allée de l'Oxer – Les Balcons de l'Olympe – 69140 RILLIEUX-LA-PAPE, en tant que venderesse,
- M. Félix BARTHE-DEJEAN – 6, rue de l'Abondance – 69003 LYON, en tant qu'acquéreur évincé.

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

**Article 6 :**

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

**Article 7 :**

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 3/10/2024

DocuSigned by:  
**Florence HILAIRE**  
EBC60336457847D...

La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE

**Certificat de réalisation**

Identifiant d'enveloppe: 7C4EA49BC5C74C8CB7E0498A8D193286	État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Décision de préemption CHAZAY-D'AZERGUES - DIA LOMETTI.docx	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 4
Signature dirigée: Activé	Émetteur de l'enveloppe:
Horodatage de l'enveloppe: Activé	Carole Rey
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris	2 AVENUE GRUNER
	CS32902
	SAINT ETIENNE, France 42029
	carole.rey@epora.fr
	Adresse IP: 37.58.253.73

**Suivi du dossier**

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
03 octobre 2024   08:42	carole.rey@epora.fr	

**Événements de signataire**

Florence HILAIRE  
florence.hilaire@epora.fr  
Directrice Générale  
EPORA

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

**Signature**

DocuSigned by:  
**Florence HILAIRE**  
EBC80336457847D...

Sélection d'une signature : Style présélectionné  
En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

**Horodatage**

Envoyée: 03 octobre 2024 | 08:46  
Consultée: 03 octobre 2024 | 10:45  
Signée: 03 octobre 2024 | 10:47

**Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:**

Non offerte par DocuSign

**Événements de signataire en personne**

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  
carole.rey@epora.fr  
Assistante foncière  
EPORA

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

**Divulgence 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	03 octobre 2024   08:46
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	03 octobre 2024   10:45
Signature complétée	Sécurité vérifiée	03 octobre 2024   10:47
Complétée	Sécurité vérifiée	03 octobre 2024   10:47

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