

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section B numéros 286p, 287p et 288p (emprise de 7 196 m² à détacher) sis Lieudit Balezieu à CHAPONNAY (69970) – DIA COLLET

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'Établissement 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 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 4 novembre 2021, entre la commune de CHAPONNAY, la Communauté de communes du Pays de l'Ozon 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 8 août 2024 en mairie de CHAPONNAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Lucien COLLET et Mme Marie-Hélène GEOFFRAY de céder leurs biens cadastrés section B numéros 286p, 287p et 288p (emprise de 7 196 m² à détacher) sis Lieudit Balezieu à CHAPONNAY (69970), au prix de QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE euros (470 000 €),

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 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 les 5 et 7 octobre 2024 et la transmission des pièces demandées reçues le 10 octobre 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue les 5 et 7 octobre 2024, son acceptation en date du 7 octobre 2024 et le constat contradictoire réalisé le 10 octobre 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 21 octobre 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,

Vu le courrier de la Préfecture du Rhône en date du 28/10/2024 à l'EPORA demandant la préemption du bien sus visé,

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 la maîtrise foncière d'une emprise de 7 196 m² des parcelles cadastrées section B numéros 286p, 287p et 288p, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, va permettre de densifier ces parcelles sous-utilisées et que des études capacitaires ont défini une stratégie afin de requalifier cet îlot pour permettre la production de logements sociaux,

Considérant qu'une étude de faisabilité a ainsi identifié ce tènement comme permettant la réalisation de trois îlots de bâtiments en R+1 et la création de trente logements locatifs sociaux pour approximativement une surface de plancher de 1 910 m², la création d'espaces verts et de places de stationnement,

Considérant que l'acquisition de cette unité foncière est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la densification de ce tènement et la création de trente 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 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 B numéros 286p, 287p et 288p (emprise de 7 196 m² à détacher) sis Lieudit Balezieu à CHAPONNAY (69970), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE euros (470 000 €).**

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 Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie de commissaire de justice à :

- JURIS URBA – Cabinet d'urbanisme – 21, rue de la Bannière – 69003 LYON, en tant que mandataire de la vente,
- Maître Vincent RICHAUD – 2, avenue Beauséjour – 38200 VIENNE, en tant que notaire de la vente,
- M. Lucien COLLET – 5, rue Louis Buyat – 69970 CHAPONNAY, en tant que vendeur,
- Mme Marie-Hélène GEOFFRAY ép. COLLET – 5, rue Louis Buyat – 69970 CHAPONNAY, en tant que venderesse,
- M. Patrice MONEGAT – 192 B, rue de l'Eglise – 69970 MARENNES, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme Georgina VIEGAS-MEDEIROS ép. MONEGAT – 192 B, rue de l'Eglise – 69970 MARENNES, 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'EORA, 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'EORA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 29/10/2024 ,

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 9106970C7E7C4985AE1147CFDDC3FF50

État: Complétée

Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption CHAPONNAY - DIA COLLET.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: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Carole Rey

Emplacement: DocuSign

29 octobre 2024 | 14:55

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: 29 octobre 2024 | 14:58

Consultée: 29 octobre 2024 | 15:09

Signée: 29 octobre 2024 | 15:09

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: 29 octobre 2024 | 14:58

carole.rey@epora.fr

Renvoyé: 29 octobre 2024 | 15:09

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

État

Horodatages

l'enveloppe

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	29 octobre 2024 14:58
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	29 octobre 2024 15:09
Signature complétée	Sécurité vérifiée	29 octobre 2024 15:09
Complétée	Sécurité vérifiée	29 octobre 2024 15:09

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