

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AB numéros 714, 715 et 711 sis [REDACTED] – DIA [REDACTED]

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'Ouest Lyonnais,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de VAUGNERAY approuvé le 21 octobre 2013 et modifié dernièrement le 19 février 2024,

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,

DS
FH

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par [REDACTED], notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 5 juin 2025 en mairie de VAUGNERAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision [REDACTED] de céder ses biens cadastrés section AB numéros 714, 715 et 711 sis [REDACTED] [REDACTED], au prix de CINQ CENT SOIXANTE CINQ MILLE euros (565 000 €), décomposé, d'une part, pour 20 000 € de meubles meublants et objet mobiliers, et d'autre part, pour 545 000 € concernant le bien immobilier,

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 2023 – 2025 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 l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône le 21 juillet 2025,

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'agréments 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 agréments 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 mitoyen de la propriété communale cadastrée section AB numéro 705, 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 l'étude de stratégie foncière intercommunale de la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais dans le cadre du programme local de l'habitat fléchant ce secteur comme stratégique et dans lequel les acteurs publics doivent intervenir pour pallier la carence de la commune en matière de production de logements sociaux,

Considérant qu'une étude de faisabilité pré-opérationnelle menée par le cabinet SYSTRA permet de projeter la réalisation de logements intermédiaires sur cette emprise foncière, des places de stationnement, des cheminements piétons et des espaces paysagers,

Considérant que l'acquisition des parcelles cadastrées section AB numéros 714, 715 et 711 et 468 sises [REDACTED] d'une superficie de 3 894 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 AB numéros 714, 715 et 711 sis [REDACTED], **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix hors mobilier de CINQ CENT QUARANTE CINQ MILLE euros (545 000 €).**

Article 2 :

D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de **VINGT MILLE euros (20 000 €)** 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 Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 5 :

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

- [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] LUNE Cedex, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] en tant que vendeur,
- [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], en tant que vendeur,
- [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] ERES, en tant que venderesse,
- [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], en tant que vendeur,
- [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]), en tant que venderesse,
- [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé,
- [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé,

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

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 4/8/2025

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

| | | |
|--|---------------|-----------------------------|
| Identifiant d'enveloppe: 24E21DE4-E9DE-4AA5-B3CD-E0EFC382F248 | | État: Complétée |
| Objet: Complétez avec Docusign : Décision de préemption VAUGNERAY - DIA DELAVAL.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: 88.170.94.110 |

Suivi du dossier

| | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| État: Original | Titulaire: Carole Rey | Emplacement: DocuSign |
| 04 août 2025 08:11 | 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



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

Horodatage

Envoyée: 04 août 2025 | 08:14
 Consultée: 04 août 2025 | 11:06
 Signée: 04 août 2025 | 11:06

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
 carole.rey@epora.fr
 Assistante foncière
 EPORA

Copié

Envoyée: 04 août 2025 | 08:14
 Renvoyé: 04 août 2025 | 11:06

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 août 2025 08:14 |
| Livraison certifiée | Sécurité vérifiée | 04 août 2025 11:06 |
| Signature complétée | Sécurité vérifiée | 04 août 2025 11:06 |
| Complétée | Sécurité vérifiée | 04 août 2025 11:06 |

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