



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés 101 section C numéros 773 et 797 sis 78, impasse des Prés – JARNIOUX – PORTE DES PIERRES DOREES (69640) – DIA

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 du Beaujolais,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de JARNIOUX approuvé le 14 octobre 2004 et modifié dernièrement le 29 mars 2018,

Vu le programme local de l'habitat 2020-2025 de la Communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées approuvé par une délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2019,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA en vigueur,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 31 décembre 2024 entre la commune de PORTE DES PIERRES DOREES, la Communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière 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 TERRANOTA RHÔNE, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 janvier 2026 en mairie de PORTE DES PIERRES DOREES, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur [REDACTED] de céder ses biens cadastrés 101 section C numéros

773 et 797 sis 78, impasse des Prés – JARNIOUX – PORTE DES PIERRES DOREES (69640), au prix de TROIS CENT CINQUANTE HUIT MILLE euros (358 000 €), en ce compris une commission d'un montant de 8 000 € TTC à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de JARNIOUX en date du 4 octobre 2004 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de PORTE DES PIERRES DOREES en date du 5 mars 2026 qui délègue à l'EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue les 9 et 10 mars 2026 et la transmission des pièces demandées le 10 mars 2026,

Vu la demande de visite du bien reçue les 11 et 12 mars 2026, son acceptation le 11 mars 2026 et la visite du bien réalisée le 20 mars 2026,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône le 20 mars 2026,

Vu la délibération n° 26/19 du 6 mars 2026 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 nomination 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, la réalisation d'équipements collectifs, la renaturation et la désartificialisation des sols,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 6 mars 2026, fixe pour objectif à l'EPORA d'accompagner les communes en créant des opportunités foncières à faibles impacts environnementaux, priorisant les projets d'aménagement sobres en fonciers, protégeant la biodiversité, diminuant les déchets produits pour le recyclage urbain, réduisant les émissions d'équivalents carbonés et en favorisant la réversibilité foncière, en créant des opportunités foncières à forts impacts sociaux,

Considérant que la Communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées fait face ces dernières années à un impératif d'évolution de son offre de logements afin de tenir compte de la diversification des ménages résidant sur son territoire, particulièrement des plus précaires,

Considérant que la Communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées a inscrit comme objectif dans son programme local de l'habitat approuvé par une délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2019, la mise en place d'une stratégie foncière en lien avec l'EPORA afin de libérer du foncier pour satisfaire à ses obligations de logements locatifs sociaux,

Considérant que la commune de PORTE DES PIERRES DOREES est soumise à l'obligation de production de 25 % de logements locatifs sociaux depuis le 1^{er} janvier 2019 aux termes de 55 de la loi du 13 décembre 2000 *relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)*,

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 PORTE DES PIERRES DOREES pour la période triennale 2023-2025 était de 87 logements et que le bilan réalisé au 1^{er} octobre 2024 faisait état d'un taux de réalisation de 0 % de logements sociaux,

Considérant que la commune de PORTE DES PIERRES DOREES est donc en déficit de production de logements locatifs sociaux,

Considérant que le programme local de l'habitat rappelle les objectifs de 198 logements à réaliser en 6 ans dont au moins 140 logements abordables avec au minimum 42 logements très sociaux (PLAI) et 80 logements sociaux (PLUS), dont 20% des logements devront être réalisés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain,

Considérant que le 16 janvier 2025, la commune de PORTE DES PIERRES DOREES a débattu du nouveau projet d'aménagement et de développement durable dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme prévoyant de maîtriser la production de logements conventionnés et de rééquilibrer les différentes typologies de logements proposés afin de répondre aux besoins des ménages résidant sur le territoire, notamment en planifiant la production d'environ 200 logements conventionnés de typologies variées et dans le cadre d'opérations assurant une mixité sociale en variant les statuts d'occupation,

Considérant que les parcelles cadastrées 101 section C numéros 773 et 797 sis 78, impasse des Prés, se situent dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 31 décembre 2024 entre la commune de PORTE DES PIERRES DOREES, la Communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées et l'EPORA, qui identifie le renouvellement urbain de la commune de PORTE DES PIERRES DOREES comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant que la maîtrise foncière d'une emprise de 2 307 m² des parcelles cadastrées 101 section C numéros 773 et 797 sis 78, impasse des Prés, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, va permettre de réaliser une opération de production de logements sociaux,

Considérant que l'EPORA a acquis en 2025 la parcelle limitrophe cadastrée 101 section C numéro 796 afin de constituer la réserve foncière nécessaire au projet de construction de logements locatifs sociaux sur cet îlot de la commune de PORTE DES PIERRES DOREES,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de plusieurs logements, 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 l'acquisition de ces parcelles permet de pallier le déficit de la commune de PORTE DES PIERRES DOREES en matière de production de logements et que leur maîtrise s'inscrit dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur les bien 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 bien cadastrés 101 section C numéros 773 et 797 sis 78, impasse des Prés – JARNIOUX – PORTE DES PIERRES DOREES (69640), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT CINQUANTE HUIT MILLE euros (358 000 €).**

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 :

- TERRANOTA RHÔNE – Cabinet d'urbanisme – 13, rue Jean Grolier – 69007 LYON, en tant que mandataire de la vente,
- Maître Jean-Marc HEILIGENSTEIN – 257, rue Boiron – 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, en tant que notaire de la vente,
- M. [REDACTED] – 78, impasse des Prés – JARNIOUX – 69640 PORTE DES PIERRES DOREES, en tant que vendeur,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme [REDACTED] – [REDACTED] – 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, en tant qu'acquéreur évincé,

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de PORTE DES PIERRES DOREES.

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 16/4/2026

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE