

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section G numéro 1172, 1174 et 1176 sis [REDACTED] – CHAPONNAY (69970)

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'Agglomération lyonnaise,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté de communes des Pays de l'Ozon,

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 pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2026-2030, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 6 mars 2026,

Vu la convention de partenariat SRU – CHAPONNAY, conclue le 25 janvier 2025 entre l'Etat et l'EPORA, déterminant les modalités de coopération publique dans le cadre de l'état de carence de la commune de CHAPONNAY et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de l'Etat, des biens immobiliers considérés comme stratégiques et opportuns au regard de leur capacité à contribuer à la production de logements sociaux, notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Stéphanie GRIFFON, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 mars 2026 en mairie de CHAPONNAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision

de céder leurs biens cadastrés section G numéros 1172, 1174 et 1176 sis
– CHAPONNAY (69970), au prix de SIX CENT QUARANTE MILLE euros (640 000 €),
en ce compris une commission d'un montant de 20 000 € TTC à la charge exclusive du vendeur,

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 délégrant 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 le 27 avril 2026 et la transmission des pièces demandées le 29 avril 2026,

Vu la demande de visite du bien reçue le 27 avril 2026, son acceptation en date du 29 avril 2026 et le constat contradictoire de visite réalisé le 7 mai 2026,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône en date du 19 mai 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 carbone et en favorisant la réversibilité foncière, en créant des opportunités foncières à forts impacts sociaux,

Considérant que la commune de CHAPONNAY est soumise à l'obligation de production de 25 % de logements locatifs sociaux aux termes de 55 de la loi du 13 décembre 2000 *relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)*,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme fixe notamment comme objectifs de diversifier et de développer l'offre de logements afin de permettre l'accueil de toutes les catégories de population,

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'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 7,27% de PLAI ou assimilés et de 86,36% 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 les parcelles cadastrées section G numéros 1172, 1174 et 1176 sises [REDACTED], se situent dans le périmètre de la convention de partenariat conclue le 25 janvier 2025 entre l'Etat et l'EPORA, qui identifie la redynamisation et le renouvellement urbain de la commune de CHAPONNAY comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements, notamment sociaux,

Considérant que la maîtrise foncière d'une emprise de 1 737 m² des parcelles cadastrées section G numéros 1172, 1174 et 1176, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par l'EPORA dans la commune de CHAPONNAY pour la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain et de production de logements sociaux,

Considérant qu'une étude de faisabilité établie par un bailleur social a permis de proposer plusieurs scénarios d'un projet de construction d'environ vingt-deux à trente-et-un logements sociaux en R+2 pour approximativement une surface de plancher de 1 500 m², précisément sur les parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la densification de ce tènement et la création de vingt à 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 pallier à 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,

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 à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de CHAPONNAY 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 G numéros 1172, 1174 et 1176 sis [REDACTED] à CHAPONNAY (69970), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de SIX CENT QUARANTE MILLE euros (640 000 €).**

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 :

- Maître Stéphanie GRIFFON – 22, rue de la Poste – 69970 CHAPONNAY, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme [REDACTED] – [REDACTED] – 69970 CHAPONNAY, en tant que venderesse,
- Mme [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant que venderesse,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant que vendeur,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], 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'EPOA (2, avenue Grüner – CS32902 – 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 22/5/2026

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: A2358626-5C97-8FEF-826E-B841C4026A9F
 Objet: Complétez avec Docusign : Décision préemption CHAPONNAY - DIA [REDACTED].docx
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 5 Signatures: 1
 Nombre de pages du certificat: 2 Paraphe: 0
 Signature dirigée: Activé
 Horodatage de l'enveloppe: Activé
 Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:
 Carole Rey
 2 AVENUE GRUNER
 CS32902
 SAINT ETIENNE, France 42029
 carole.rey@epora.fr
 Adresse IP: 37.18.172.21

Suivi du dossier

État: Original
 22 mai 2026 | 09:59
 Titulaire: Carole Rey
 carole.rey@epora.fr

Emplacement: DocuSign

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
 EBC60336457847D...

Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 37.18.172.21

Horodatage

Envoyée: 22 mai 2026 | 10:10
 Consultée: 22 mai 2026 | 10:38
 Signée: 22 mai 2026 | 10:38

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

Copie

Envoyée: 22 mai 2026 | 10:10
 Renvoyé: 22 mai 2026 | 10:38

Divulgaration 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	22 mai 2026 10:10
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	22 mai 2026 10:38
Signature complétée	Sécurité vérifiée	22 mai 2026 10:38
Complétée	Sécurité vérifiée	22 mai 2026 10:38
Événements de paiement	État	Horodatages

