



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AD numéros 206, 472 et 473 sis 9, rue des Fontanières à VAUGNERAY (69670)

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'Ouest Lyonnais,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) 2026-2031 de la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2025,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de VAUGNERAY approuvé le 21 octobre 2013 et modifié dernièrement le 26 janvier 2026,

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 veille et de stratégie foncière conclue le 16 novembre 2021, et modifiée par un avenant n°1 en date du 20 mars 2025, 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,

Vu le périmètre de veille renforcée signée le 26 novembre 2025 dans le cadre de la Convention de veille et de stratégie foncière identifiant clairement les tènements concernés

par les réflexions de projets en vue de la création de logements dont une majorité de logements sociaux destinés à réduire la carence de la commune selon les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Julien SAUVIGNE, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 mars 2026 en mairie de VAUGNERAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme [REDACTED] de céder ses biens cadastrés section AD numéros 206, 472 et 473 sis 9, rue des Fontanières – VAUGNERAY (69670), au prix de NEUF CENT MILLE euros (900 000 €),

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 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 la demande de communication de documents reçue le 29 avril 2026 et la transmission des pièces demandées le 6 mai 2026,

Vu la demande de visite du bien reçue le 29 avril 2026, son acceptation en date du 4 mai 2026 et le constat contradictoire réalisé le 11 mai 2026,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône en date du 18 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 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, 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 VAUGNERAY 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 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 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 2026-2031 approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2025, un objectif consistant à maintenir le développement de l'offre locative sociale dans les communes concernées par le rattrapage SRU,

Considérant que les parcelles cadastrées section AD numéros 206, 472 et 473 sises 9, rue des Fontanières se situent dans le 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 les parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner sont intégrées dans un secteur qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dite « *Charpieux* », afin de préserver la qualité d'entrée de ville et d'optimiser le site et répondre aux besoins en matière de logements, notamment collectifs et sociaux,

Considérant que la maîtrise foncière d'une emprise de 3 568 m² des parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner, s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par l'EPORA dans la commune de VAUGNERAY pour la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain et de production de logements sociaux, conformément aux stratégies définies par plusieurs études capacitaires,

Considérant que l'EPORA a acquis en 2024 les parcelles limitrophes cadastrées section AD numéro 203 et 468 sises 7, rue des Fontanières afin de constituer la réserve foncière nécessaire au projet de construction de logements locatifs sociaux sur cet ilot de la commune de VAUGNERAY,

Considérant que l'acquisition des parcelles cadastrées section AD numéros 206, 472 et 473 sises 9, rue des Fontanières est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la densification de ce tènement ainsi que 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 l'acquisition de ces parcelles pour réaliser du logement social permettra 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, 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 AD numéros 206, 472 et 473 sis 9, rue des Fontanières – VAUGNERAY (69670), **au prix de HUIT CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (880 000€)**

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, conformément à l'article R. 213-10 du code de l'urbanisme, la venderesse dispose d'un délai de deux mois pour notifier à EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit d'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, la venderesse sera réputée avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

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

Article 4 :

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

- Maître Julien SAUVIGNE – 10, rue des Archers – 69002 LYON, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme [REDACTED] – 9, rue des Fontanières – 69670 VAUGNERAY, en tant que venderesse,
- SAS G. FONTANEL PROMOTION – 12, rue Dominique Vincent – 69410 CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR.

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

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'EORA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 9/6/2026 ,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...