

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AC numéro 78 sis 44, chemin d'En Pelly à BRINDAS (69126) – DIA CHARLET-LEFRANC

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 BRINDAS approuvé le 27 janvier 2014,

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 2 août 2022, entre la commune de BRINDAS, la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière 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 Me Adrien MATTU-COUHERT, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 juillet 2024 en mairie de BRINDAS, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Ghislaine CHARLET ép. LEFRANC de céder son bien cadastré section AC numéro 78 sis 44, chemin d'En Pelly à BRINDAS (69126), au prix de QUATRE CENT VINGT MILLE euros (420 000 €),

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 BRINDAS,

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 BRINDAS,

Vu la demande de communication de documents reçue le 23 septembre 2024 et la transmission des pièces demandées le 23 septembre 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 23 septembre 2024, son acceptation en date du 26 septembre 2024 et le constat contradictoire réalisé le 2 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 7 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,

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 que le Plan d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme fixe notamment comme objectifs d'adapter le parc de logements aux évolutions sociodémographiques, anticiper le vieillissement de la population, tout en préservant les trames vertes communales et les formes urbaines, poursuivre le rattrapage de la part de logements locatifs sociaux en imposant un minimum de logements locatifs sociaux au sein des projets majeurs de construction, favoriser la création de petits et moyens logements à destination des jeunes ménages au sein du centre-ville,

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 BRINDAS pour la période triennale 2020-2022 était de 177 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 79 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 44,63%,

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 34,18% de PLAI ou assimilés et de 6,33% 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, une orientation stratégique consistant à organiser et diversifier la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de BRINDAS,

Considérant que la parcelle cadastrée section AC numéro 78 sise 44, chemin d'En Pelly, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, porte sur une maison d'habitation et un terrain qui dispose d'une superficie importante de 1 754 m², située en zone Uc du plan local d'urbanisme, permettant une constructibilité forte de logements, dont des logements locatifs sociaux,

Considérant que sa maîtrise foncière va permettre de densifier cette parcelle sous-utilisée pour permettre la production de logements sociaux,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 2 août 2022 entre la Commune de BRINDAS, la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais et l'EPORA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain de BRINDAS comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements en forme de petits collectifs ou maisons groupés et en type logements sociaux et accession à la propriété,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de logements, en ce compris des 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 la maîtrise foncière de cette parcelle permettra de palier la carence de la commune en matière de production de logements, s'intégrant dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés sur le territoire communal nécessitant la constitution de réserves foncières,

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 urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de BRINDAS présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien visé 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, le bien cadastré section AC numéro 78 sis 44, chemin d'En Pelly à BRINDAS (69126), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUATRE CENT VINGT MILLE euros (420 000 €).**

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 Monsieur le préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

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

- Maître Adrien MATTU-COUHERT – 2, chemin des Vignes – PAE Maison Blanche – 69670 VAUGNERAY, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Ghislaine CHARLET ép. LEFRANC – 24, rue de Neufmontiers – 77124 PENCHARD, en tant que venderesse,
- M. Mathieu VALLAS – 52, chemin d'en Pelly – 69126 BRINDAS, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme Mélanie PAYSANT ép. VALLAS – 52, chemin d'en Pelly – 69126 BRINDAS, en tant qu'acquéreur évincé.

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

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 28/10/2024

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 68665FDE3C434598B395ACF757A93B0A	État: Complétée	
Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption BRINDAS - DIA CHARLET-LEFRANC.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
28 octobre 2024 13:25	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: 28 octobre 2024 | 13:27
Consultée: 28 octobre 2024 | 13:33
Signée: 28 octobre 2024 | 13:33

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: 28 octobre 2024 | 13:27
Renvoyé: 28 octobre 2024 | 13:33

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	28 octobre 2024 13:27
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	28 octobre 2024 13:33
Signature complétée	Sécurité vérifiée	28 octobre 2024 13:33
Complétée	Sécurité vérifiée	28 octobre 2024 13:33

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