

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le lot de copropriété n°3 d'un immeuble situé sur les parcelles cadastrées section BC numéros 259 et 261 sises 14-18, rue Teste du Bailler à VIENNE (38200) – DIA SCI PAZOCAS

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 schéma de cohérence territoriale du Sud VIENNE approuvé le 14 janvier 2020,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de VIENNE approuvé le 12 février 2019,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2015-2020, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPORA le 4 décembre 2014,

Vu la convention d'études et de veille foncière conclue le 13 avril 2017 et son avenant n°1 en date 14 février 2020, entre la commune de VIENNE, la communauté d'agglomération VIENNE CONDRIEU Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le secteur « Centre Ancien », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de VIENNE, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption pour la requalification de ce secteur,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Vincent RICHAUD, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 10 août 2020 en

mairie de VIENNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI PAZOCAS de céder le lot de copropriété n°3 d'un immeuble situé sur les parcelles cadastrées section BC numéros 259 et 261 sises 14-18, rue Teste du Bailler à VIENNE, au prix de VINGT MILLE euros (20 000 €),

Vu la délibération du Conseil communautaire de VIENNE CONDRIEU Agglomération en date du 11 janvier 2018 qui a instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future de son territoire ainsi que le droit de préemption urbain renforcé dans le centre-ville de la commune de VIENNE,

Vu la délibération du Conseil communautaire de VIENNE CONDRIEU Agglomération en date du 10 juillet 2020 qui délègue à son Président la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la décision du Président de la communauté d'agglomération VIENNE CONDRIEU Agglomération en date du 25 septembre 2020 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPOA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 7 octobre 2020 et leur réception le 27 octobre 2020,

Vu la demande de visite du bien reçue le 7 octobre 2020 et le constat contradictoire réalisé le 21 octobre 2020 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère du 22 octobre 2020,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPOA du 28 novembre 2019 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 2018 portant nomination de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale de l'EPOA,

Considérant que l'EPOA, 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, arrêté par le conseil d'administration de l'EPOA du 4 décembre 2014, fixe pour objectif à l'EPOA 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 la commune de VIENNE a été retenue, parmi 222 villes de France, comme bénéficiaire du programme national « Action Cœur de Ville » visant à redynamiser les centres-

villes, lutter contre la vacance des logements et des commerces et favoriser l'activité économique locale,

Considérant qu'une convention cadre Action Cœur de Ville a été conclue le 21 novembre 2018 prévoyant le déploiement d'un plan d'actions articulé autour de cinq grands axes :

- La réhabilitation et la restructuration de l'habitat en centre-ville,
- Un développement économique et commercial équilibré,
- L'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- La mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine,
- L'accès aux équipements et aux services publics.

Considérant que le bien est situé au cœur du périmètre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) ayant pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné notamment à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ou encore valoriser le patrimoine bâti,

Considérant qu'une étude urbaine et foncière a défini les secteurs sur lesquels l'intervention publique sera nécessaire et prioritaire et notamment l'îlot sur lequel est situé le bien aliéné,

Considérant qu'il ressort de ladite étude, qui a déterminé des axes d'action, que le « défi n°1 » de l'axe 2 vise à déployer et étoffer le cœur commerçant du Centre-Ville, à forte valeur historique, pour en faire un centre animé, notamment en intervenant sur le foncier pour remettre sur le marché des locaux commerciaux vacants sur l'un des secteurs prioritaires que constitue la rue Teste de Bailler,

Considérant que cette étude identifie avec précision le bien visé comme correspondant à un local commercial vacant situé le long d'un linéaire d'activités à développer qui permettra de renforcer l'offre commerciale des rues Marchande et Teste du Bailler par le remembrement et le réaménagement des cellules commerciales,

Considérant que la maîtrise foncière de ce bien s'intègre dans une opération globale d'acquisitions 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, à l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques, au renouvellement urbain initiés sur le territoire de la commune de VIENNE 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 :

DS
MFA

Article 1 :

D'acquérir le lot de copropriété n°3 d'un immeuble situé sur les parcelles cadastrées section BC numéros 259 et 261 sises 14-18, rue Teste du Bailler à VIENNE (38200), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de VINGT MILLE euros (20 000 €).**

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et suite à 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 d'Huissier de justice à :

- SCI PAZOCAS – 18, rue Teste du Bailler – 38200 VIENNE, en tant que propriétaire,
- Maître Vincent RICHAUD – 2, avenue Beauséjour – 38200 VIENNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Eustaquio GARCIA FERRE – 72, route de Bérardier – 38200 JARDIN, en tant qu'acquéreur évincé.

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

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 GRENOBLE (2, place de Verdun – 38000 GRENOBLE).

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-Étienne 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 GRENOBLE.

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 18/11/2020

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Madame Florence HILAIRE
EBC60336457847D...