



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BD numéro 397 sis 5, rue Allmer à VIENNE (38200) – DIA FAVRE

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 (SCoT) Rives du Rhône,

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 2021-2025, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 5 mars 2021,

Vu la convention d'études et de veille foncière conclue le 8 février 2021, entre la commune de VIENNE, Vienne Condrieu Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière sur le secteur « Cœur de ville – ORT » 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 la SAS BESANCON SEGUIN NOTAIRES VIENNE PYRAMIDE, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 18 juillet 2022 en mairie de VIENNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Gérard FAVRE de céder son bien cadastré section BD numéro 397 sis 5, rue Allmer à VIENNE (38200), au prix de CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (190 000 €),

Vu la délibération du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 11 janvier 2018 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 13 octobre 2020 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Président de Vienne Condrieu Agglomération du 30 août 2022 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de communication de documents reçue les 6 et 8 septembre 2022,

Vu la demande de visite du bien reçue les 6 et 8 septembre 2022, son acceptation en date du 6 septembre 2022 et le constat contradictoire réalisé le 14 septembre 2022 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère le 8 septembre 2022,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPORA 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'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 la parcelle cadastrée section BD numéro 397 est incluse dans le périmètre de la convention d'études et de veille foncière conclue le 8 février 2021 avec les collectivités pour permettre l'acquisition du foncier nécessaire à l'opération de revitalisation du territoire « Action Cœur de Ville » dans le prolongement des études ayant permis la définition d'un plan guide décliné dans une stratégie de revitalisation phasée du centre-ville de Vienne,

Considérant que cette convention vise à poursuivre le partenariat avec les collectivités et contribuer à la phase de déploiement du Projet « Action Cœur de Ville » destiné 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 ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisirs, valoriser le patrimoine bâti et les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable,

Considérant qu'une étude de faisabilité urbaine et foncière a identifié quatre sites stratégiques dans le cœur historique de Vienne, dont celui de la rue Allmer à proximité de la Place Saint-Pierre et du Cours Brillier qui a vocation à être réaménagé en tant qu'espace public vitrine du centre-ville et stratégique pour les liaisons modes doux et les parcours touristiques,

Considérant que cette étude urbaine et foncière a analysé les conditions de faisabilité et d'équilibre opérationnel sur ces ilots stratégiques en identifiant notamment avec précision la parcelle cadastrée section BD n°397, objet de la préemption, comme destinée à muter afin d'accueillir une nouvelle offre résidentielle qualitative et la création d'une nouvelle zone de respiration en cœur de ville,

Considérant que plusieurs scénarios d'aménagement sont prévus afin de créer une offre de logements neufs à destination des familles et des seniors sur ces ilots de la rue Allmer en développant jusqu'à 3 050 m² de surface de plancher soit 41 logements en R+2 ou R+3 avec des espaces verts,

Considérant que l'ilot B (rue Allmer – partie Est), sur lequel est située la parcelle cadastrée section BD n°397, pourra accueillir jusqu'à 5 logements avec 360 m² de surface de plancher et des espaces verts,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPORA sur des biens situés dans le périmètre de la convention pour la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain et de création de logements dans le cadre de cette opération de revitalisation du territoire,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 160 m², est indispensable à la mise en œuvre la restructuration et la requalification de ces ilots dans le secteur Place Saint-Pierre / Cours Brillier / rue Allmer pour la concrétisation de l'opération d'aménagement « Action Cœur de Ville », conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 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 le bien cadastré section BD numéro 397 sis 5, rue Allmer à VIENNE (38200), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (190 000 €).**

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 ce bien 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 :

- SAS BESANCON SEGUI NOTAIRES VIENNE PYRAMIDE – 41, quai Riondet – 38200 VIENNE, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- M. Gérard FAVRE – 6 bis, chemin du Marronnier – Verenay – 69420 AMPUIS, en tant que vendeur,
- M. Nasime HADJ AZZEM – 4, rue du 11 Novembre – 38200 VIENNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération.

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

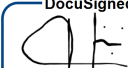
publication, devant le Tribunal administratif de GRENOBLE (2, place de Verdun – 38000 GRENOBLE).

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-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 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 12/10/2022

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...

Monsieur Aimeric FABRIS
Directeur Général Adjoint

Par délégation de Madame Florence HILAIRE
Directrice Générale

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: F2CFAB940E0E46CFBFDEC01875B697DE	État: Complétée
Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption VIENNE - DIA FAVRE.docx	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 4
Signature dirigée: Activé	Émetteur de l'enveloppe:
Horodatage de l'enveloppe: Activé	Carole Rey
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris	2 AVENUE GRUNER
	CS32902
	SAINT ETIENNE, France 42029
	carole.rey@epora.fr
	Adresse IP: 37.58.253.73

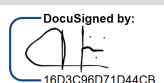
Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
12 octobre 2022 13:47	carole.rey@epora.fr	

Événements de signataire

Aimeric FABRIS
aimeric.fabris@epora.fr
Directeur général adjoint
EPORA

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

Signature

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil
En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 12 octobre 2022 | 13:50
Consultée: 12 octobre 2022 | 14:14
Signée: 12 octobre 2022 | 14:14

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert par DocuSign

Événements de signataire en personne

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)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert 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	12 octobre 2022 13:50
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	12 octobre 2022 14:14
Signature complétée	Sécurité vérifiée	12 octobre 2022 14:14
Complétée	Sécurité vérifiée	12 octobre 2022 14:14

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