

EPORA

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 17 lot n°1 sis 23, quai Jean Jaurès à VIENNE (38200) – DIA MOLINIE (Lot n°1)

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 Maître Eric JANEY, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 2 septembre 2022 en mairie de VIENNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Elisabeth AMIC ép. MOLINIE de céder son bien cadastré section BD numéro 17 lot n°1 (55320/10000^{èmes}) sis 23, quai Jean Jaurès à VIENNE (38200), au prix de QUATRE VINGT DIX MILLE euros (90 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 8 000 € à la charge exclusive du vendeur,

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 27 septembre 2022 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 4 octobre 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 le 14 octobre 2022 et leur transmission par le notaire le 19 octobre 2022,

Vu la demande de visite du bien reçue le 14 octobre 2022, son acceptation en date du 19 octobre 2022 et le constat contradictoire réalisé le 26 octobre 2022 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère le 8 novembre 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 17 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 l'îlot de la Place Saint-Maurice et du quai Jean Jaurès qui constitue un secteur en vitrine sur le Rhône bordé par un axe structurant majeur et un espace public stratégique pour les connexions modes doux aujourd'hui dédié au stationnement,

Considérant que cette étude a identifié un tènement de plus de 1 200 m² mutable pour requalifier les abords de la place Saint-Maurice, dont spécifiquement l'îlot Maurice Faure / Rue de Bourgogne, sur lequel se situe la parcelle préemptée, et caractérisé par une vacance résidentielle et commerciale marquée,

Considérant que les objectifs de cette opération d'aménagement sur ce secteur permettront :

- D'apaiser la place Saint-Maurice,
- Piétonniser la rue Boson,
- Créer une liaison modes doux Ouest-Est lisible et sécurisée,
- Proposer un parking en ouvrage connecté aux quais,
- Marquer l'entrée vers l'hyper centre depuis les berges du Rhône,
- Recréer une façade urbaine qualifiée et valorisante sur les quais,
- Créer une offre résidentielle en cœur d'îlot avec espaces verts privatifs,
- Redynamiser le sud de la rue Bourgogne / rue Boson comme axe commerçant,
- Valoriser la place Saint-Maurice et la cathédrale,

Considérant que la parcelle cadastrée section BD numéro 17 se situe sur l'îlot « Européen » destiné à une opération mixte avec la construction de places de stationnement (170 à 260 places répondant à la compensation des places de stationnements publics supprimées sur le centre-ville et en partie aux programmes neufs résidentiels proches), de logements et de bureaux,

Considérant que cette étude urbaine et foncière a analysé les conditions de faisabilité et d'équilibre opérationnel sur ces îlots stratégiques en identifiant notamment avec précision la parcelle cadastrée section BD n°17, objet de la préemption, comme destinée à muter afin d'accueillir un parking souterrain et un espace public sur dalle,

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 dans le cadre de cette opération de revitalisation du territoire,

Considérant que l'acquisition de ce lot de cette copropriété à créer, en lien avec les autres déclarations d'intention d'aliéner déposées pour le même immeuble, d'une superficie de 595 m², est indispensable à la mise en œuvre la restructuration et la requalification de cet îlot aux abords de la Place Saint-Maurice 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 17 lot n°1 (55320/10000^{èmes}) sis 23, quai Jean Jaurès à VIENNE (38200), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUATRE VINGT DIX MILLE euros (90 000 €)**, en ce non compris une commission d'un montant de 8 000 € à la charge exclusive du vendeur.

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 :

- Me Eric JANEY – 49, rue Paul Doumer – 69560 SAINTE-COLOMBE, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- Mme Elisabeth AMIC ép. MOLINIE – 2 bis, rue de l'Egalité – 94300 VINCENNES, en tant que vendeur,
- Mme Mabrouka GHARSALLAH – 96, Grande rue – 42400 SAINT-CHAMOND, 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 16/11/2022

2022,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 43C9F9A09FED475DA048FD99AFF70F5F
 Objet: Décision de préemption VIENNE - DIA MOLINIE - Lot 1.docx
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 5 Signatures: 1
 Nombre de pages du certificat: 1 Paraphe: 4
 Signature dirigée: Activé
 Horodatage de l'enveloppe: Activé
 Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:
 Laurence Denis
 2 AVENUE GRUNER
 CS32902
 SAINT ETIENNE, France 42029
 laurence.denis@epora.fr
 Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original
 16 novembre 2022 | 15:23

Titulaire: Laurence Denis
 laurence.denis@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: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 16 novembre 2022 | 15:29
 Consultée: 16 novembre 2022 | 15:29
 Signée: 16 novembre 2022 | 15:29

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert 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

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de
l'enveloppe

État

Horodatages

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

16 novembre 2022 | 15:29

Livraison certifiée

Sécurité vérifiée

16 novembre 2022 | 15:29

Signature complétée

Sécurité vérifiée

16 novembre 2022 | 15:29

Complétée

Sécurité vérifiée

16 novembre 2022 | 15:29

Événements de paiement

État

Horodatages