



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption sur adjudication (article R. 213-15 du code de l'urbanisme) pour les lots n°8 et 6 du bien cadastré section AN numéro 182 sis 2, rue de l'Eperon et 20, place Saint Louis à VIENNE (38200) – TJ Vienne – Jugement d'adjudication du 7 mars 2023 – RG n°22/00002

La Directrice Générale,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code des procédures civiles d'exécution,

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 rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux conclue le 8 novembre 2022, entre la Commune de Vienne, Vienne Condrieu Agglomération, l'office public de l'habitat ADVIVO et l'EPORA, délimitant un périmètre d'intervention et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques dans ce secteur notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner notifiée par le greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de VIENNE, reçue le 30 janvier 2023 en mairie de VIENNE, en application de l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme, informant Monsieur le Maire d'une audience d'adjudication fixée le 7 mars 2023 pour la vente des lots n°8 et 6 du bien cadastré section

AN numéro 182 sis 2, rue de l'Eperon et 20, place Saint Louis à VIENNE (38200), appartenant à M. Derradji BENNECEUR, à la demande du créancier poursuivant le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 2 RUE DE L'EPERON ET PLACE SAINT LOUIS 38200 VIENNE, représenté par son syndic REGIE IMMOBILIERE DE VIENNE (RIV), avec une mise à prix de 15 000 euros,

Vu le jugement d'adjudication en date du 7 mars 2023 (RG n°22/00002) rendu par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de VIENNE, qui adjuge les biens susvisés au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 2 RUE DE L'EPERON ET PLACE SAINT LOUIS 38200 VIENNE pour un prix de QUINZE MILLE euros (15 000 €) auxquels s'ajoutent CINQ MILLE HUIT CENT NEUF euros et QUINZE cents (5 809,15 €) de frais de vente,

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 7 mars 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère le 24 mars 2023,

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 AN numéro 182 est incluse dans le périmètre de la convention rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux conclue le 8 novembre 2022 avec les collectivités pour permettre l'acquisition du foncier et la gestion des locaux commerciaux nécessaires 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 que les objectifs des collectivités consistent notamment à diversifier l'offre économique et proposer de nouveaux services pour les usagers dans le centre-ville avec des locaux adaptés pour des activités non marchandes y compris dans les rez-de-chaussée en diversifiant les usages, pour des activités recherchant une vitrine,

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-Louis – Rue Marchande qui constitue un secteur en vitrine sur le Rhône mais soumis à de fortes nuisances routières et environnementales, avec un tissu urbain dense, morcelé et patrimonial et une vacance résidentielle et commerciale avérée notamment le long de la rue de l'Eperon,

Considérant que cette opération d'aménagement dans ce secteur permettra de requalifier la façade urbaine sur la place Saint-Louis afin de valoriser l'entrée du cœur historique viennois, de lutter contre l'habitat dégradé et la vacance résidentielle, de résorber la vacance commerciale particulièrement importante sur la section rue Marchande – rue de l'Eperon,

Considérant que ces études ont ainsi mis en avant la nécessité de réinvestir et de requalifier les rez-de-chaussée vacants sur la rue de l'Eperon afin de prévoir le renforcement de l'offre commerciale et des services de proximité, grâce à la reconversion et au réaménagement des locaux commerciaux pour une offre adaptée aux activités tertiaires et de services,

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 AN n°182 sise 2, rue de l'Eperon et 20, place Saint Louis, objet de la préemption, composée d'un local commercial à l'abandon, comme destinée à muter afin de requalifier le rez-de-chaussée commercial en accueillant de nouvelles activités économiques autres que commerciales (professions libérales, services, coworking),

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 des lots de cette copropriété est indispensable à la restructuration et la requalification de cet îlot aux abords de la Place Saint-Louis pour la concrétisation de l'opération d'aménagement « Action Cœur de Ville » et notamment le réinvestissement des rez-de-chaussée commerciaux vacants sur la rue de l'Eperon, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ces biens, objets de la vente sur adjudication, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs la remobilisation des logements vacants, l'optimisation du bâti existant ainsi que l'accroissement des potentialités de développement économique en extension et en renouvellement sur le territoire, 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 un projet urbain, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ces biens objets de la vente sur adjudication est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir et d'exercer le droit de préemption urbain pour **les lots n°8 et 6 du bien cadastré section AN numéro 182 sis 2, rue de l'Eperon et 20, place Saint Louis à VIENNE (38200)**, et se substituer, en conséquence, à l'adjudicataire, au prix de **QUINZE MILLE euros (15 000 €) auxquels s'ajoutent CINQ MILLE HUIT CENT NEUF euros et QUINZE cents (5 809,15 €) de frais de vente.**

Article 2 :

Le prix sera réglé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, dérogatoire des dispositions du code des procédures civiles d'exécution, qui dispose que le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la date du jugement d'adjudication.

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, lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre simple à :

- Tribunal judiciaire de VIENNE – Greffe du Juge de l'Exécution – 16, place Charles de Gaulle – 38209 VIENNE,
- Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 2 RUE DE L'EPERON ET PLACE SAINT LOUIS 38200 VIENNE, représenté par son syndic REGIE IMMOBILIERE DE VIENNE (RIV) – 35-37, cours Brillier – 38200 VIENNE, en tant que créancier poursuivant et adjudicataire,

- Maître Philippe ROMULUS – SCP PYRAMIDE AVOCATS – 59, cours Romestang – 38200 VIENNE, avocat au barreau de Vienne, en tant que conseil du créancier poursuivant et de l'adjudicataire,
- M. Derradji BENNECEUR – rue du 1^{er} novembre 1954 – 04201 AIN BEIDA – ALGERIE, en tant que propriétaire et débiteur saisi.

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 29/3/2023

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: C4D5AE65F1CE4FEF86E3D8891CDB0E56	État: Complétée
Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption sur adjudication VIENNE - DIA BENNACEUR.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
29 mars 2023 15:06	carole.rey@epora.fr	

Événements de signataire

Florence HILAIRE
florence.hilaire@epora.fr
Directrice Générale
EPORA

Signature

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Horodatage

Envoyée: 29 mars 2023 | 15:10
Consultée: 29 mars 2023 | 15:17
Signée: 29 mars 2023 | 15:17

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

Sélection d'une signature : Style présélectionné
En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Divulgate 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

Copié

Envoyée: 29 mars 2023 | 15:10
Renvoyé: 29 mars 2023 | 15:17

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

Divulgate 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	29 mars 2023 15:10
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	29 mars 2023 15:17
Signature complétée	Sécurité vérifiée	29 mars 2023 15:17
Complétée	Sécurité vérifiée	29 mars 2023 15:17

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