



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AK numéros 426, 428, 637, 638, 429 (à titre indivis) et 432 (à titre indivis) sis 112-114, route de Vaux à SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU (38110) – DIA SCI PROPHIMMO

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) Nord-Isère,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 19 décembre 2019,

Vu le programme local de l'habitat Les Vals du Dauphiné 2021 – 2027,

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 30 août 2022, entre la commune de SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU, la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière 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 Me Olivier PETUREAU, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 janvier 2023 en mairie de SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI PROPHIMMO de céder ses biens cadastrés section AK numéros 426, 428,

637, 638, 429 (à titre indivis) et 432 (à titre indivis) sis 112-114, route de Vaux à SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU (38110), au prix de DEUX CENT SOIXANTE MILLE euros (260 000 €),

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné en date du 19 décembre 2019 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de la commune de SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné en date des 7 juillet 2022 et 2 mars 2023 qui délèguent à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Président de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné 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 la demande de communication de documents reçue le 10 mars 2023 et leur réception le 13 mars 2023,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère le 13 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 le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal dresse le constat d'un développement démographique important sur un territoire attractif avec une offre en matière d'habitat qui demeure très largement dominée par l'habitat individuel et un parc social insuffisamment développé et inégalement réparti,

Considérant que la PADD a permis d'affiner les orientations retenues dans le cadre du SCoT et du programme local de l'habitat 2021-2027 visant à :

- Permettre une croissance démographique estimée à environ 1,4% par an à l'échelle du territoire du PLUi pour 12 ans (2018-2029)

- Produire environ 300 logements neufs par an à l'échelle du territoire en favorisant la mixité sociale et générationnelle en promouvant la production d'un habitat alternatif, de type « intermédiaire »,
- Réinvestir et se réappropriier les centralités,
- Soutenir la mixité des fonctions urbaines au cœur des centres-villes et centres-villages,

Considérant qu'une orientation et d'aménagement et de programmation inscrite au plan local d'urbanisme sur le secteur de la « place de Vaux » à SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU vise spécifiquement les parcelles cadastrées section AK numéros 426, 428, 637, 638, 429 et 432 sis 112-114, route de Vaux, comme ayant vocation à muter pour la réalisation de cette opération d'aménagement permettant la création d'environ 55 à 65 logements dont environ 50 à 55 logements intermédiaires ou petits collectifs de hauteur équivalente aux maisons de village existante,

Considérant que le tènement préempté, constitué d'un local commercial avec parking, dépendances et une partie logements à rénover, est ainsi destiné à accueillir une opération de renouvellement urbain avec création de logements intermédiaires ou petits collectifs en R+1 ou R+2 avec une proportion de 30% de logements locatifs sociaux ainsi que des espaces végétalisés en cœur d'ilot,

Considérant que les parcelles cadastrées section AK numéros 426, 428, 637, 638, 429 et 432 sont également incluses dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 30 août 2022 avec les collectivités qui identifie le renouvellement urbain du centre-bourg de SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

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,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 1 609 m², est indispensable à la mise en œuvre de la requalification des abords de la place de Vaux avec la construction de logements dont des logements locatifs sociaux, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

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 des biens visés 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, les biens cadastrés section AK numéros 426, 428, 637, 638, 429 (à titre indivis) et 432 (à titre indivis) sis 112-114, route de Vaux à SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU (38110), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de DEUX CENT SOIXANTE MILLE euros (260 000 €).**

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 :

- Maître Olivier PETUREAU – 2, rue Lounès Matoub – 69120 VAULX-EN-VELIN, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- SCI PROPHIMMO – M. Loïc DEL SIGNORE – 1, chemin des Escargots – 69250 NEUVILLE-SUR-SAONE, en tant que vendeur,
- VALRIM – 24, rue Balzac – CS 20823 – 26008 VALENCE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné.

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'EPOA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 4/4/2023

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 4AFA337765094BD98D750B2E22BD8954	État: Complétée	
Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption SAINT-VICTOR-DE-CESSIEU - DIA SCI PROPHIMMO.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: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
04 avril 2023 16:38	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
EBC60336457847D...

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

Horodatage

Envoyée: 04 avril 2023 | 16:45
Consultée: 04 avril 2023 | 16:46
Signée: 04 avril 2023 | 16:46

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

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	04 avril 2023 16:45
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	04 avril 2023 16:46
Signature complétée	Sécurité vérifiée	04 avril 2023 16:46
Complétée	Sécurité vérifiée	04 avril 2023 16:46

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