



Etablissement Public
Foncier de Lorraine

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFL

N° «2018- 71 »

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

« 25 Rue Rualménil » à « EPINAL»

Et cadastré Section AB n°1044

Et Section AB n°1043

Le Directeur Général de l'EPFL,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1 et suivants, L321-1 et suivants, R 321-1 et suivants, L213-3 et L300-1,
- Vu le décret n°2014-1733 du 29 décembre 2014 modifiant le décret n°73-205 du 7 mars 1973 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL en date du 16 septembre 2015, approuvée le 6 octobre 2015, par le Préfet de la Région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine, chargeant le Directeur Général de l'EPFL, d'exercer au nom de l'Etablissement le droit de préemption urbain dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner émise par la SCP GRANDMAIRE, GOURBEYRE reçue en Mairie d'EPINAL le 25 avril 2018 concernant la cession de l'immeuble sis 25 Rue Rualménil comprenant huit appartements et un local commercial cadastré section AB n°1044 pour une surface de 01a 62ca et un grenier correspondant au lot n°2 de la parcelle section AB n°1043 avec 500/1000^{ème} des parties communes pour une surface de 10ca au prix de 300 000 €, à l'état occupé, propriété de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
- Vu la délibération du Conseil municipal du 29 mars 2014 donnant délégation au Maire pour exercer en tant que de besoin les droits de préemption urbain et l'autorisant à déléguer l'exercice de ses droits conformément à la disposition de l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme,

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

- Vu la décision du Maire n°2018/619 en date du 11 juillet 2018, déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFL en vue de l'acquisition du bien sus-désigné,
- Vu la convention de maîtrise foncière opérationnelle « EPINAL – Cœur de ville - Revitalisation - n°F09FC80B016 » conclue entre la Ville d'EPINAL, la Communauté d'Agglomération d'Epinal et l'EPFL en date du 12 juillet 2018, dans laquelle il est défini les engagements et obligations de chacun, notamment pour l'EPFL, la mise en œuvre de l'action foncière résultant du projet d'amélioration du cœur de ville d'EPINAL grâce aux acquisitions de foncier,
- Vu la délibération du 15 février 2018 relative au lancement opérationnel de la démarche d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ainsi que de l'ensemble des dispositifs qui lui sont liés autorisant le maire ou son représentant à signer avec les partenaires de ce projet urbain la convention et tout acte afférent à ce dossier,
- Vu la convention OPAH-RU du centre-ville d'Epinal signée le 5 juin 2018 entre la ville d'Epinal, la Communauté d'Agglomération d'Epinal, l'État et l'Agence Nationale de l'habitat,
- Vu la lettre sollicitant la communication du dossier mentionné à l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment le dossier de diagnostic technique immobilier, l'indication de la superficie des locaux et les extraits de l'avant-contrat de vente, adressée en recommandé dont réception a été accusée le 20 juin 2018,
- Vu la transmission des pièces complémentaires par la SCP GRANDMAIRE, GOURBEYRE représentant [REDACTED] déposées par l'étude notariale en mairie d'EPINAL le 22 juin 2018,
- Vu l'avis de France Domaine n° 2018-88160V0553 en date du 11 juillet 2018, fixant la valeur vénale du bien sus-désigné à la somme de 300 000 € à l'état occupé,

CONSIDERANT QUE :

- La délibération du Conseil municipal du 15 février 2018 relative au lancement opérationnel de la démarche d'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) autorise le maire à signer la convention de

l'OPAH-RU toute convention ou acte afférent à ce dossier avec les partenaires de ce projet urbain (convention foncière n°F09FC80B016 du 12 juillet 2018).

- Depuis plusieurs années, la Ville d'Epinal a entrepris une politique de développement et de promotion de son centre-ville autour de projets structurants dans différents domaines. Une convention OPAH-RU est engagée sur le périmètre du centre-ville d'Epinal (convention signée le 5 juin 2018).

Les objectifs sont les suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
 - Diminuer la vacance et remettre sur le marché des logements de qualité,
 - Accompagner l'évolution nécessaire de restructuration de certains immeubles,
 - Améliorer la performance thermique des logements déperditifs,
 - Améliorer l'état du parc des copropriétés,
 - Conforter la mixité sociale en développant des dispositifs incitatifs notamment à destination des ménages modestes.
- La convention de maîtrise foncière opérationnelle conclue entre l'EPFL, la Ville d'Epinal et la Communauté d'agglomération d'Epinal a pour vocation de conduire une politique foncière anticipatrice sur les périmètres définis par la communauté d'agglomération et considérés comme à enjeux communautaires ou communaux sur le territoire.
 - Le rendu de l'étude stratégique et pré-opérationnelle ayant conduit à l'OPAH-RU a permis à la ville d'Epinal en concours avec l'EPFL de cibler l'ilôt concerné car il présente un cœur d'ilôt dense. Le projet sur ce secteur est la réalisation d'un curetage pour améliorer l'habitabilité des immeubles sur rue et aérer le cœur d'ilôt.
 - La convention de maîtrise foncière opérationnelle définit des périmètres d'ilots de projet prioritaires et stratégiques au sein du périmètre de l'OPAH-RU, notamment « l'ilot Minimés » dont le bien concerné par ladite Déclaration d'Intention d'Aliéner fait partie et justifie de ce fait une intervention de l'EPFL,

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur le bien sis 25 Rue Rualménil à EPINAL, cadastré section AB n°1044 pour une contenance de 01a 62ca et le lot n°2 de la copropriété section AB n°1043 pour une contenance de 10ca, selon le plan ci-annexé, au prix de 300 000 € à l'état occupé.

Article 2 :

La présente décision sera transmise ce jour à Monsieur le Préfet de la Région Grand-Est.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Stéphanie GOURBEYRE de la SCP GRANDMAIRE GOURBEYRE GANTOIS-VILLEMIN en qualité de mandataire désigné sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner,
- [REDACTED] en qualité de vendeurs,
- [REDACTED] en qualité d'acquéreur évincé.

Fait à PONT A MOUSSON,

Le 16 JUIL. 2018

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

