



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFGE

N° 2022-98

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

« JOEUF – 23 rue de Franchepré »

Parcelle cadastrée section AD n°2081 d'une superficie totale de 19a 40ca

Le Directeur Général de l'EPFGE,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1 et suivants, L321-1 et suivants, R321-1 et suivants, L213-3 et L300-1,
- Vu le décret n°73-250 du 7 mars 1973 portant création de l'Établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) modifié en dernier lieu par le décret n°2020-1275 du 19 octobre 2020,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFGE en date du 6 octobre 2021, approuvée le 18 octobre 2021 par la Préfète de la Région Grand Est, chargeant le Directeur Général de l'EPFGE, d'exercer au nom de l'Établissement le droit de préemption urbain dont l'Établissement est titulaire ou délégataire,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner émise par Maître Yves LACOSTE, Notaire à JARNY, reçue en Mairie de JOEUF le 20 juin 2022 concernant la cession des biens sis 23 rue de Franchepré à JOEUF (54240) comprenant un ensemble immobilier dégradé composé d'une maison et de onze garages sur la parcelle cadastrée section AD numéro 2081 d'une contenance totale de 19a 40ca, au prix de 106 000 € à l'état libre, dont 6 000 € de frais de commission d'agence à la charge du vendeur, propriété de la Société Civile Immobilière Petit Franchepré domiciliée 7 Rue de la Mine à HOMECOURT (54310),
- Vu les délibérations du 28/01/2008, du 08/07/2010 et du 26/09/2013 du Conseil municipal de la Commune de JOEUF approuvant le Plan Local d'Urbanisme et ses modifications n°1 et 2 ;

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

- Vu la délibération du Conseil municipal de JOEUF du 8 avril 2008 instituant le Droit de Prémption Urbain sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU) de son Plan Local d'Urbanisme,
- Vu les arrêtés préfectoraux des 24/10/2016, 12/12/2016 et du 27/12/201 transférant la compétence du Plan Local d'Urbanisme et l'exercice du Droit de Prémption Urbain à la Communauté de Communes Pays de l'Orne, aujourd'hui renommée Orne Lorraine Confluences à la suite de la fusion de plusieurs intercommunalités,
- Vu la délibération du 10/07/2020 du Conseil communautaire de la Communauté de communes Orne Lorraine Confluences autorisant le Président à exercer, au nom de la Communauté de Communes Orne Lorraine Confluences, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la Communauté de Communes en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion d'une aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code,
- Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes Orne Lorraine Confluences en date du 01/08/2022 déléguant l'exercice de ce droit de préemption à l'EPFGE, ce dernier étant par conséquent titulaire du droit de préemption au sens de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme,
- Vu l'étude de revitalisation du centre-bourg menée entre juillet 2017 et juillet 2018 par les cabinets « Avant-projet – Etudes urbaines » et « CODRA » sur les communes de JOEUF, HOMECOURT et AUBOUE dans laquelle il est précisé dans la fiche action n°12 la volonté de requalifier la friche du Leader Price et ses abords, dont la parcelle objet de la DIA. De façon plus précise, il était préconisé de « *renouveler un secteur dégradé, d'aménager un parc public en centre-ville comme espace de détente et d'animation, de reconstituer un front bâti attractif sur la rue Franchepré et de compléter l'offre de logements disponibles sur la ville (maisons de ville et maisons accolées)* »,
- Vu la convention foncière du 06/07/2017 intitulée « JOEUF – Revitalisation du centre-bourg – Ilot central » et les négociations menées par l'EPFGE entre 2017 et 2020 sur le secteur de Franchepré, y compris avec les propriétaires des biens objets de la DIA et l'absence d'accord sur le prix,
- Vu la convention d'études du 15/11/2019 intitulée « JOEUF – Ilot central – Croix de Franchepré » qui avait pour objectif de réaliser une étude de reconversion du secteur,
- Vu l'étude menée par l'atelier SAGACITE et le bureau d'études BEREST Lorraine datée de juin 2021, mars 2022 et juin 2022 concernant les propositions d'aménagement du secteur de Franchepré, qui évoque notamment la réhabilitation du secteur Nord et plus précisément la parcelle cadastrée section AD n°2081 et ses abords. Il est ainsi acté de « *réhabiliter la maison [pour] créer 200 m² de surface de plancher (R+1) et des logements de type T5, de requalifier l'immeuble bâti de manière à disposer de 1 000 m² de surface de plancher (R+1) pour accueillir des logements de type T3 et T4 avec des accès individualisés, de démolir les garages, de créer un espace ouvert et qualitatif en lien avec les aménagements envisagés, de créer une continuité avec la place créée [devant l'actuelle friche urbaine de l'ancien supermarché, lui-aussi réhabilité] et de construire 42 garages ou stationnements (selon les normes du risque minier)*»,

- Vu le Plan de Prévention des Risques Miniers du secteur de Briey sur les communes d'Auboué, Briey, Homécourt, Joeuf, Moineville, Moutiers et Valleroy approuvé le 24 novembre 2009 et modifié le 23 août 2016, et plus particulièrement le zonage 09, qui limite la création de bâtiments neufs dans ce secteur (ainsi que dans la quasi-totalité de la zone urbaine). Ainsi, la réhabilitation de bâtiments existants est un enjeu stratégique pour la Ville de Joeuf qui dispose de très faibles capacités de constructibilité,
- Vu la conformité du projet envisagé par rapport au Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur. Les biens objets de la DIA étant situés en zone UB (zone urbaine à vocation d'habitat), le projet de réhabilitation des bâtiments en vue d'y installer des logements respecte les prescriptions d'aménagement mentionnées à cet endroit,
- Vu la convention de projet n°MM10A033500 intitulée « JOEUF – Secteur Franchepré » conclue entre la Commune de JOEUF et l'Établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE), délibérée le 13/04/2022 par la Commune, le 04/05/2022 par l'EPFGE et signée le 21/06/2022,
- Vu le courrier de l'EPFGE du 11/08/2022 sollicitant le vendeur et le notaire pour 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, signifié par huissier le 18/08/2022 au Notaire mandataire du propriétaire et au vendeur,
- Vu la transmission des pièces complémentaires par Maître LACOSTE à l'EPFGE le 23/08/2022,
- Vu l'acceptation de la visite et la visite des biens le 29/08/2022,
- Vu la consultation du Domaine n°9418762 en date du 21/07/2022.

CONSIDERANT QUE :

- La Commune de JOEUF a sollicité l'EPFGE pour assurer la maîtrise foncière des biens situés dans le secteur urbain dit de « Franchepré » situé sur son territoire communal, ainsi que la réalisation d'études et de travaux en vue d'un renouvellement urbain,
- En avril 2020, une réflexion a été menée par le CAUE 54 autour des garages de la rue du Sâ et de la parcelle AD 2081, mettant en évidence le rôle stratégique de la parcelle cadastrée section AD n°2081 dans un secteur délaissé et s'interrogeant sur son devenir,
- Une étude de faisabilité sur le secteur de l'ancien Leader Price / Rue du Sâ / garages / parcelle AD 2081 a été engagée dès le mois juin 2021 par l'EPFGE. L'atelier SAGACITE et le bureau d'études BEREST ont été retenus pour réaliser cette étude de faisabilité selon 3 phases. Une première phase de diagnostic a fait l'objet d'un rendu en septembre 2021, puis une deuxième phase de définition de possibilités d'aménagement en mars 2022. Depuis le mois de juin 2022, la phase 3 de rédaction du programme d'aménagement est en cours,

- Dans l'étude de faisabilité, la parcelle cadastrée section AD n°2081 a été identifiée dans le projet compte-tenu de l'état de dégradation des bâtiments présentant des risques sanitaires, et au regard également des possibilités de constructions neuves de bâtis, très contraintes à JOEUF au regard du PPRm (Plan de Prévention du Risque Minier). Dans le projet, il est acté à cet endroit de résorber un espace délaissé, de créer un lien avec la place et la rue du Sâ et de proposer la construction de logements, sans doute en locatif social, et ce, en réhabilitant plusieurs des bâtiments actuels, qui semblent en état structurel correct,
- La convention de projet délibérée le 13/04/2022 par la Commune de JOEUF, le 04/05/2022 par l'EPFGE et signée le 21/06/2022 permet à l'EPFGE d'acquérir ces biens pour permettre la réalisation du projet de la Commune de JOEUF à savoir la rénovation urbaine du secteur centré sur l'ancien Leader Price, les garages de la Rue du Sâ et la parcelle AD 2081,
- La convention de projet conclue entre la Commune et l'EPFGE comprend au sein de son périmètre opérationnel le bien concerné par ladite Déclaration d'Intention d'Aliéner et justifie de ce fait une intervention de l'EPFGE,

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur les biens sis 23 rue de Franchepré à JOEUF (54240) comprenant la parcelle cadastrée section AD n°2081 d'une contenance totale de 19a 40ca au prix de **106 000 € à l'état libre de toute occupation**, dont 6 000 € de frais de commission d'agence à la charge du vendeur.

Article 2 :

La présente décision sera transmise ce jour à Madame la Préfète de la Région Grand-Est.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Yves LACOSTE, Notaire à JARNY, en qualité de Notaire mandataire désigné sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner,
- La société SCI Petit Franchepré, en qualité de vendeur,
- Et à Madame COURTE et Monsieur MORELLI, en qualité d'acquéreurs évincés.

Fait à PONT A MOUSSON,

Le 05/09/2022

Le Directeur Général,
Aain TOUBOL

