



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AN n°174 sis 2, impasse Timon à VIENNE (38200) – DIA SCI TIMON

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 du Sud VIENNE approuvé le 14 janvier 2020,

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 2015-2020, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPORA le 4 décembre 2014,

Vu la convention d'études et de veille foncière conclue le 13 avril 2017 et son avenant n°1 en date 14 février 2020, entre la commune de VIENNE, la communauté d'agglomération VIENNE CONDRIEU Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le secteur « Centre Ancien », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de VIENNE, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption pour la requalification de ce secteur,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Grégory DUTEL, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 octobre 2020 en mairie de VIENNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI TIMON de céder son bien cadastré section AN n°174 sis 2, impasse Timon à VIENNE (38200), au prix de TROIS CENT

QUATRE VINGT MILLE euros (380 000 €), en ce non compris une commission d'agence d'un montant de 15 000 € à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du Conseil communautaire de VIENNE CONDRIEU Agglomération en date du 11 janvier 2018 qui a instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future de son territoire ainsi que le droit de préemption urbain renforcé dans le centre-ville de la commune de VIENNE,

Vu la délibération du Conseil communautaire de VIENNE CONDRIEU Agglomération en date du 10 juillet 2020 qui délègue à son Président la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la décision du Président de la communauté d'agglomération VIENNE CONDRIEU Agglomération en date du 4 novembre 2020 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère du 23 décembre 2020,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 26 novembre 2020 et leur réception le 7 décembre 2020,

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, arrêté par le conseil d'administration de l'EPORA du 4 décembre 2014, 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 commune de VIENNE a été retenue, parmi 222 villes de France, comme bénéficiaire du programme national « Action Cœur de Ville » visant à redynamiser les centre-ville, lutter contre la vacance des logements et des commerces et favoriser l'activité économique locale,

Considérant qu'une convention cadre Action Cœur de Ville a été conclue le 21 novembre 2018 prévoyant le déploiement d'un plan d'actions articulé autour de cinq grands axes :

- La réhabilitation et la restructuration de l'habitat en centre-ville,
- Un développement économique et commercial équilibré,

- L'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- La mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine,
- L'accès aux équipements et aux services publics.

Considérant que le bien est situé au cœur du périmètre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) ayant pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné notamment 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 ou encore valoriser le patrimoine bâti,

Considérant qu'une étude urbaine et foncière a défini les secteurs sur lesquels l'intervention publique sera nécessaire et prioritaire et notamment l'ilot sur lequel est situé le bien aliéné,

Considérant qu'il ressort de ladite étude, qui a déterminé des axes d'action, que le « défi n°1 » de l'axe 1 vise à agir en priorité en réhabilitations dans le parc ancien du Centre-Ville, afin de lui redonner de la valeur pour y habiter et que le « défi n°2 » de l'axe 4 consiste à aérer le centre-ville et réintroduire des espaces de nature et de fraîcheur de proximité pour répondre aux attentes sociétales,

Considérant que cette étude identifie avec précision le bien cadastré section AN n°174 comme une parcelle en mono-propriété de 12 logements (dont de nombreux logements vacants) concernée par un arrêté de péril imminent en date du 9 avril 2019 avec interdiction d'habiter,

Considérant que cette acquisition va permettre de requalifier du bâti sur un tènement qui présente des problématiques de périls et de vacance résidentielle,

Considérant que la préemption de cette parcelle va permettre la création d'un jardin public de 350 m² le long de l'impasse Timon à proximité des équipements scolaires au cœur de la vieille ville historique,

Considérant que la maîtrise foncière de ce bien s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, à la réalisation d'équipements collectifs, à la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, au renouvellement urbain, initiés sur le territoire de la commune de VIENNE présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 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 AN n°174 sis 2, impasse Timon à VIENNE (38200), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT**

QUATRE VINGT MILLE euros (380 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 15 000 € à la charge de l'acquéreur.

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et suite à cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ces biens 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 :

- SCI TIMON – M. Varoujan KALFAYAN – 5, montée Timon – 38000 VIENNE, en tant que propriétaire,
- Maître Grégory DUTEL – 24, cours Franklin Roosevelt – 69453 LYON, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- RA IMMOBILIER – M. Roch ARANDEL – 40, rue de Bourgogne – 38200 VIENNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de VIENNE.

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'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 29/12/2020

DocuSigned by:
Madame Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 99938B1108E041B196D77AF3791DA778	État: Complétée
Objet: Veuillez signer avec DocuSign : Décision de préemption VIENNE - DIA SCI TIMON.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	Rey Carole
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: Rey Carole	Lieu: DocuSign
29 décembre 2020 10:26	carole.rey@epora.fr	

Événements de signataire

Madame Florence HILAIRE
 florence.hilaire@epora.fr
 Directrice générale
 EPORA

Signature

DocuSigned by:

 Madame Florence HILAIRE
 EBC60336457847D...

Horodatage

Envoyée: 29 décembre 2020 | 10:29
 Consultée: 29 décembre 2020 | 10:50
 Signée: 29 décembre 2020 | 10:51

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

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

Divulgence 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**

Rey Carole
 carole.rey@epora.fr
 EPORA

Copié

Envoyée: 29 décembre 2020 | 10:29
 Renvoyée: 29 décembre 2020 | 10:51

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

Divulgence 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**

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

29 décembre 2020 | 10:29

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	29 décembre 2020 10:50
Signature complétée	Sécurité vérifiée	29 décembre 2020 10:51
Complétée	Sécurité vérifiée	29 décembre 2020 10:51
Événements de paiement	État	Horodatages