

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AL numéro 192 sis 15, rue de la Chapelle à TOURNON-SUR-RHONE (07300) – DIA GUIRONNET

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 SCoT du grand Rovaltain,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Arche Agglo approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 6 février 2019,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de TOURNON-SUR-RHONE approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2018 et modifié dernièrement le 24 juin 2024,

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 22 novembre 2021, entre la commune de TOURNON-SUR-RHONE, la Communauté d'agglomération Arche Agglo 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 Quentin SORREL, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 mai 2024 en mairie de Tournon-sur-Rhône, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Jean-Charles GUIRONNET de céder son bien cadastré section AL numéro 192 sis 15, rue de la Chapelle à Tournon-sur-Rhône (07300), au prix de VINGT TROIS MILLE euros (23 000 €),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Tournon-sur-Rhône en date du 28 mars 2018 qui institue le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Tournon-sur-Rhône en date du 10 juillet 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Maire de Tournon-sur-Rhône en date du 21 juin 2024 qui délègue à Epora l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue le 11 juillet 2024 et leur transmission en date du 12 juillet 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 11 juillet 2024, son acceptation en date du 17 juillet 2024 et le constat contradictoire en date du 25 juillet 2024 réalisé à l'issue de la visite,

Vu la délibération n° 23/93 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'Epora relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 septembre 2023 portant renouvellement 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 Communauté d'agglomération Arche Agglo a inscrit dans son programme local de l'habitat approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 6 février 2019, plusieurs objectifs consistant notamment à réhabiliter les îlots stratégiques identifiés pour des opérations de logement dans la perspective d'une diversification de l'offre et à renforcer et mettre en cohérence les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire,

Considérant que le centre-ville de TOURNON-SUR-RHONE a fait l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) en 2019 notamment son centre-ville en raison de sa déqualification : vacance de logements et de commerces, présence de logements dégradés et indignes, dévitalisation commerciale,

Considérant qu'une étude pré-opérationnelle a conclu à la nécessité de poursuivre ces opérations et de mettre en place une politique renforcée en ingénierie et aides financières pour agir de manière pro-active sur la vacance et la dégradation de l'habitat,

Considérant que pour la réalisation de ces objectifs, l'ilot du « Grenier à sel » a été identifié comme ilot prioritaire au regard des nombreux enjeux qu'il présente : habitat dégradé, vacance des logements, résorption de l'habitat insalubre, traitement des espaces publics,

Considérant que la maîtrise foncière des tènements riverains de la place du Grenier à sel permettra la requalification de l'espace public, la réhabilitation du bâti, la création de liaisons douces, la mise en valeur du patrimoine architectural et des opérations de démolitions et de réhabilitations de bâti dégradé pour la création de logements,

Considérant que la parcelle cadastrée section AL numéro 192 d'une superficie de 97 m² jouxte l'ilot du Grenier à sel au sein de ce site stratégique au cœur du centre ancien dans le cadre du volet renouvellement urbain du dispositif OPAH-RU,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 22 novembre 2021, entre la commune de TOURNON-SUR-RHONE, la Communauté d'agglomération Arche Agglo et l'EPORA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant que cette parcelle est stratégiquement située et que sa maîtrise foncière va permettre pour la commune de TOURNON-SUR-RHONE de poursuivre la lutte contre l'habitat indigne, de réhabiliter l'habitat dégradé vacant, d'accompagner les projets urbains et de revitaliser les rez-de-chaussée commerciaux,

Considérant que l'acquisition de ce tènement est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la requalification du cœur de ville de la commune, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que cette parcelle fait l'objet de différentes études et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques 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, une politique locale de l'habitat, de permettre le renouvellement urbain, le maintien d'activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de TOURNON-SUR-RHONE présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition ce bien tel que visé 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, le bien cadastré section AL numéro 192 sis 15, rue de la Chapelle à TOURNON-SUR-RHONE (07300), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de VINGT TROIS MILLE euros (23 000 €).**

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 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 Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie de commissaire de justice à :

- Maître Quentin SORREL – 37, rue Jules Nadi – 26600 TAIN L'HERMITAGE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Jean-Charles GUIRONNET – 1130, route d'Étables – 07300 ETABLES, en tant que vendeur,
- M. Yann BRUGNON – 19, allée des Résidences de Chapotte – 07300 TOURNON-SUR-RHONE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de TOURNON-SUR-RHONE.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

^{DS}
AF

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 LYON (184, rue Duguesclin – 69003 LYON).

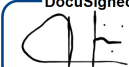
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner – CS32902 – 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

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 LYON.

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 14/8/2024

Par délégation,
Pour La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...

Le Directeur Général adjoint,
Monsieur Aimeric FABRIS

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 33E492F40D7343E69061CD5842C32C60	État: Complétée
Objet: Complete with DocuSign: Décision de préemption TOURNON-SUR-RHONE - DIA GUIRONNET.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: 88.170.94.110

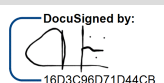
Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
14 août 2024 10:37	carole.rey@epora.fr	

Événements de signataire

Aimeric FABRIS
aimeric.fabris@epora.fr
Directeur général adjoint
EPORA

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

Signature

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil
En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 14 août 2024 | 10:40
Consultée: 14 août 2024 | 10:41
Signée: 14 août 2024 | 10:41

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

Événements de signataire en personne

Signature	État	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

Carole Rey	Copié	Envoyée: 14 août 2024 10:40
carole.rey@epora.fr		Renvoyé: 14 août 2024 10:41

Assistante foncière
EPORA

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

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

Signature	État	Horodatage
Événements de témoins	État	Horodatages
Événements notariaux	État	Horodatages
Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	14 août 2024 10:40
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	14 août 2024 10:41
Signature complétée	Sécurité vérifiée	14 août 2024 10:41
Complétée	Sécurité vérifiée	14 août 2024 10:41

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