

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – immeuble situé à l'ISLE D'ABEAU (38080), 2 rue du Mollard, cadastré section EC n°139 (1380 m²) et section EC n°140 (2351 m²) – propriété des Consorts VISTALLI, au prix de 440.000 € (hors commission de 12.500 € à la charge de l'acquéreur)

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° DIA0381931410010 reçue par la Commune de l'ISLE D'ABEAU le 3 février 2014, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre situé 2 rue Mollard à l'ISLE D'ABEAU (38080), cadastré section EC n°139 et section EC n°140, d'une superficie totale de 3.731 m², propriété des Consorts VISTALLI :

- Monsieur Jean Pierre VISTALLI, retraité, époux de Madame Andrée VERNAY, demeurant à Bourgoin JALLIEU (38300), 23 Bd de Champaret ;
- Monsieur Félix VISTALLI, retraité, divorcé, demeurant à NIVOLAS VERMELLE (38300), 24 rue Victor Hugo ;
- Madame Céline, Marie-Thérèse VISTALLI, retraitée, et Monsieur Jacques, André BIANZANI, son époux, demeurant ensemble à BOURGOIN JALLIEU (38300), 12 boulevard Champaret ;
- Monsieur Victor, Louis VISTALLI, retraité, époux de Madame Chantal, Odette, Paule LACHENAL, demeurant à CONJUX (73310), Chemin des Grandes vignes ;
- Madame Rita MOLTENI, retraité, épouse de Monsieur Giuliano MERONI, demeurant en Italié, Via Pravaleggio, Numéro 22, 22031 ALBAVILLA (COMO) ;
- Monsieur Pierino VISTALLI, retraité, époux de Madame Régine, Solange, Hélène LOUDOT, demeurant à CHAZEY BONS (01300), 104 rue du bourg, Rothod ;
- Madame Jacqueline VISTALLI, retraité, épouse de Monsieur Michel, Alexandre, René GENS, demeurant à BRENS (01300), 67 Impasse de la Flandrine ;
- Monsieur Gianni MOLTENI, retraité, époux de Madame Laura MASCIADRI, demeurant en Italie, Via Manzoni, 6, 22030 CASLINO D'ERBA ;
- Madame Marinette VISTALLI, retraité, épouse de Monsieur Alain, Albert Jean FAURE, demeurant à l'ISLE D'ABEAU (38080), 2 bis rue du Mollard ;
- Madame Rosalie, Marie VISTALLI, retraité, épouse de Monsieur Patrick, Romain GAZZOTTI, demeurant à BRENS (01300), 120 Impasse de la Flandrine ;
- Monsieur Giulio VISTALLI, artisan, époux de Madame Rinella MUTTONI, demeurant en Italie, à SERINA, n°12, via Papa Giovani, 24017 CORNALBA ;
- Madame Maria Angela VISTALLI, esthéticienne, divorcée, demeurant en Italie à BERGAMO, n°11 A via cremasca, 24052 AZZANO –SAN PAOLO ;
- Mademoiselle Anna, Maria VISTALLI, personnel médical, célibataire majeure, demeurant en Italie à BERGAMO, n°44 via Roma, 24052 AZZANO – SAN PAOLO.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 213-8c) ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner (453.000 euros - quatre cent cinquante-trois mille euros), hors commission d'agence à hauteur de 12.500 € à la charge de l'acquéreur), et l'avis de France Domaine, en date du 7 mars 2014 ;

Vu la délibération par laquelle le Conseil d'Administration de l'EPORA a délégué au Directeur Général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPORA est délégataire de ce droit ;

Vu la convention signée le 28 janvier 2014 entre la Commune de l'ISLE D'ABEAU et l'EPORA ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de l'ISLE D'ABEAU, n°2013-111, du 20 décembre 2013, qui autorise le Maire à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens situés dans le périmètre dédié et prévu par la convention susvisée ;

Vu l'invitation à acquérir le tènement foncier cadastré section EC n°139 et section EC n°140, d'une superficie totale de 3.731 m², adressée par la Commune de l'ISLE D'ABEAU à l'EPORA en date du 21 mars 2014 ;

Vu la décision du Maire de la Commune de l'ISLE D'ABEAU, n°2014-073/D, en date du 21 mars 2014 portant subdélégation du droit de préemption urbain à l'EPORA pour le bien objet de la DIA ;

CONSIDERANT les objectifs de l'EPORA, issus du décret constitutif n°98-923 du 14 octobre 1998 modifié, de 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 et spécialement la reconversion des friches industrielles et des emprises militaires et la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords et à contribuer plus généralement à l'aménagement du territoire ;

CONSIDERANT que le terrain, objet de la DIA, est bâti et situé en zone UA selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA est situé sur le périmètre opérationnel sur lequel, par convention précitée, la Commune de l'ISLE D'ABEAU a délégué son droit de préemption à l'EPORA.

CONSIDERANT que l'immeuble édifié sur le terrain, à haute valeur patrimoniale (architecturale – style dauphinois- et historique), témoin du passé rural de la commune, mitoyen de la « Maison des associations », en liaison mode doux vers le proche « Centre Social et d'Animation COLUCCI », a vocation à consolider l'offre de services municipaux, dont le besoin est grandissant ;

CONSIDERANT que ce bien permettra également l'augmentation de la capacité de stationnement et l'amélioration de la sécurité des accès à partir de la rue Mollard ;

CONSIDERANT que ce projet, étudié de longue date, est nécessaire aux besoins d'extension des services et équipements publics municipaux et qu'il constitue un objectif prioritaire de la commune ;

CONSIDERANT que ce bien constitue un secteur stratégique compte tenu de sa localisation à proximité immédiate de la maison des associations, et du centre social Michel COLUCCI ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer un droit de préemption, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, dans l'intérêt général, notamment pour les projets suivants :

- Consolidation de l'offre de services municipaux (création de nouveaux locaux municipaux, salles supplémentaires pour les associations notamment) ;
- Augmentation de la capacité de stationnement ;
- Amélioration de la sécurité des accès à partir de la rue Mollard ;
- Aménagement d'une liaison mode doux vers le proche « Centre Social d'Animation COLUCCI ».

CONSIDERANT que ce projet relève des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre d'un projet urbain, développement économique et des loisirs) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 440.000 euros, compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine, auxquels il conviendra d'ajouter 12.500 euros de frais de négociation pour frais d'agence à la charge de l'acquéreur ;

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de l'ISLE D'ABEAU, le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix de 440.000 euros, inférieur à celui de la DIA (commission en sus à hauteur de 12.500 € à la charge de l'acquéreur).

Conformément à l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPORA :

- a) Soit qu'il accepte le prix proposé ;
- b) Soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par le juge de l'expropriation (le juge sera alors saisi par l'EPORA) ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois susvisé équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée, conformément aux mentions contenues dans la DIA :

- A Maître Hervé BLANC, SCP MIGEON-CROS, MALATRAY, BLANC, GINGLINGER-POYARD, Notaires associés, 5 rue de Savoie - BP 22 - 38070 SAINT QUENTIN FALLAVIER, pour le compte des vendeurs ;
- A la société ISERE HABITAT, dont le siège est sis 34 avenue de Grusgliasco, 38130 ECHIROLLES
- A la société AIN HABITAT, dont le siège est sis 7 rue de la grenouillère 01000 BOURG EN BRESSE

Article 4 :

JG

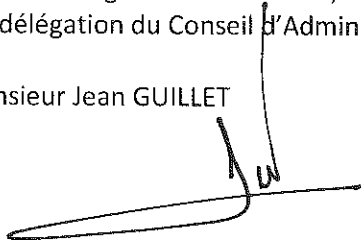
Les destinataires de la présente décision, s'ils s'estiment fondés à la contester judiciairement, ont un délai de deux mois à compter de sa réception pour saisir le Tribunal administratif de Grenoble. Les autres tiers ont un délai de deux mois à compter de l'affichage de la présente décision. Ce recours contentieux peut être précédé d'un recours gracieux, adressé au Directeur Général de l'EPORA, et tendant au retrait de la présente décision. En l'absence de réponse à ce recours gracieux dans le délai de deux mois à compter de sa réception par le Directeur Général, les intéressés ont un nouveau délai de deux mois pour saisir le Tribunal administratif.

JG

Fait à Saint Etienne, le 27 Mars 2014.

Le Directeur général de l'EPORA,
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA

Monsieur Jean GUILLET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JG', written over a horizontal line. The signature is positioned below the name 'Monsieur Jean GUILLET'.