

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – immeuble situé à BOURGOIN JALLIEU (38300), 2 et 4 rue du Tribunal et 17 rue de la Liberté, cadastré section AV n°224, d'une superficie de 00ha 00a 70ca, soit 70 m² et cadastré section AV n°223, d'une superficie de 00ha 00a 68ca, soit 68 m², soit une superficie totale de 138 m², propriété de Madame HENZ née BARRIL Danielle, au prix de 150.000 € (cent cinquante mille euros)

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en date du 28 janvier 2016, reçue par la Commune de BOURGOIN JALLIEU le 1^{er} février 2016, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'habitation et usage mixte (commercial et habitation), non occupé, situé à BOURGOIN JALLIEU (38300), 2 et 4 rue du Tribunal et 17 rue de la Liberté, cadastré section AV n°224, d'une superficie de 00ha 00a 70ca, soit 70 m² et cadastré section AV n°223, d'une superficie de 00ha 00a 68ca, soit 68 m², soit une superficie totale de 138 m², propriété de Madame HENZ née BARRIL Danielle, demeurant 23 Domaine de Brameschhof, L-8290, à KEHLEN (Luxembourg) ;

Vu la demande de la Commune de BOURGOIN JALLIEU en date du 24 mars 2016 tendant à ce que EPORA procède à l'acquisition des biens objets de la DIA ;

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. 213-8b) ;

Vu le décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner à hauteur de 150.000 € (cent cinquante mille euros), outre 30.000 € TTC (trente mille euros) de commission à la charge du vendeur, et l'avis de France Domaine, n°2016-053V0542, en date du 7 avril 2016, estimant la valeur du bien à hauteur de 150.000 € (cent cinquante mille euros) ;

Vu la convention d'études et de veille foncière signée le 11 mai 2015 entre la Commune de BOURGOIN JALLIEU et l'EPORA ;

Vu l'avenant n°1 à la convention d'études et de veille foncière entre la Commune de BOURGOIN JALLIEU et l'EPORA, signé le 9 février 2016, portant modification du périmètre d'intervention ;

Vu la délibération du 26 avril 2010 par laquelle le Conseil municipal de la Ville de BOURGOIN JALLIEU a institué le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines et à urbaniser modifiée par la délibération du 11 mai 2015 ;

Vu la délibération du 26 avril 2010 et la délibération du 15 mai 2015 par laquelle le Conseil municipal de la commune de BOURGOIN JALLIEU a délégué au Maire l'exercice au nom de la commune des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du 23 mars 2015, n°DB230315027, par laquelle le Conseil municipal de la Commune de BOURGOIN JALLIEU a approuvé l'instauration d'un périmètre d'étude sur un ensemble de parcelles, dont celles objet de la DIA et a autorisé le Maire à déléguer son droit de préemption urbain renforcé à EPORA sur le périmètre de la convention ;

Vu l'arrêté en date du 18 avril 2016 par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de BOURGOIN JALLIEU a délégué le droit de préemption à l'EPORA s'agissant de la parcelle objet de la DIA ;

Vu la demande de visite du bien objet de la DIA en date du 23 mars 2016 signifiée le même jour aux parties et le refus opposé par les mêmes parties ;

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Paul Bert (OAP Paul Bert n°8) ;

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 ;

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 Uaa selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que ce tènement présente un intérêt stratégique pour la réalisation d'un projet urbain compte tenu de sa situation au cœur du centre historique et identifié en linéaire commercial au PLU ;

CONSIDERANT que ce tènement fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU en vigueur visant à mettre en place un projet de renouvellement urbain de qualité dans ce secteur ;

CONSIDERANT la volonté de développer un projet d'aménagement d'ensemble alliant activités économiques et, commerciales, logements et qualité des espaces publics, afin d'entraîner une dynamique de renouvellement urbain ;

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 la réalisation du projet ci-dessus rappelé ;

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, politique locale de l'habitat, permettre le renouvellement urbain, organiser le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 150.000 € (cent cinquante mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de BOURGOIN JALLIEU, 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 150.000 € (cent cinquante mille euros), égal à celui de la DIA.

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 en cas d'offre à un prix proposé par EPORA.

Conformément à l'article R. 213-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

Article 3 :

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

- A Maître Gilles PAGLIAROLI, Notaire, dont le siège est sis Route de Lyon la Grive – CS 36004 à SAINT ALBAN DE ROCHE (38080), pour le compte du vendeur ;
- A Monsieur Laurent GAGET, demeurant 167 Chemin de Bois Tardy à RUY MONTCEAU (38300), acquéreur évincé ;

La présente décision sera également notifiée à :

- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106, rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03 ;
- Commune de BOURGOIN JALLIEU, représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de BOURGOIN JALLIEU 1 rue de l'hôtel de ville - CS 62010 - 38307 Bourgoin-Jallieu Cédex.

JG

Article 4 :

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.

Fait à Saint Etienne, le *20 Avril 2016*

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

Monsieur Jean GUILLET

JG

