

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – tènement immobilier situé à BOURGOIN JALLIEU (38300), 4bis rue Clémenceau, cadastré section AV n°377, d'une superficie de 00ha 05a 38ca, soit 538 m², et cadastré section AV n°375, d'une superficie de 00ha 00a 45ca, soit 45 m² (3 rue Paul Bert – assise de la future copropriété de garages), soit une superficie totale de 583 m², propriété indivise de Monsieur Frédéric ALDIGERI et de Madame Marie-Hélène LAVITOLA

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 30 décembre 2016, reçue par la Commune de BOURGOIN JALLIEU (38300) le 5 janvier 2017, enregistrée sous le n°1700019, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'habitation et de garage, sans occupant, comprenant une maison d'habitation composée au rez-de-chaussée d'un hall, cuisine, salle à manger, séjour, bureau, WE et à l'étage de quatre chambres, salle de bains, WC, de combles perdus et de terrain, dans une copropriété à créer composée de deux garages, situé à BOURGOIN JALLIEU (38300), 4bis rue Clémenceau, cadastré section AV n°377, d'une superficie de 00ha 05a 38ca, soit 538 m², et cadastré section AV n°375, d'une superficie de 00ha 00a 45ca, soit 45 m² (3 rue Paul Bert – assise de la future copropriété de garages), soit une superficie totale de 583 m², propriété indivise de :

- Monsieur Frédéric ALDIGERI, commerçant, demeurant 4bis rue Clémenceau, 38300 BOURGOIN JALLIEU ;
- Madame Marie-Hélène LAVITOLA, demeurant 4bis rue Clémenceau, 38300 BOURGOIN JALLIEU ;

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 à hauteur de 355.000 € (trois cent cinquante-cinq mille euros), incluant 7.550 € (sept mille cinq cent cinquante euros) de mobilier, à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 5.000 € TTC à la charge du vendeur, et l'avis de France Domaine, n°2017-053V0226, estimant la valeur vénale du bien à hauteur de 340.000 € (trois cent quarante mille euros) et indiquant que le montant de la DIA est dans la marge de négociation et peut être admis, soit 347.450 € (trois cent quarante-sept mille quatre cent cinquante euros), hors mobilier ;

Vu le descriptif des locaux tel que figurant dans l'avis de France Domaine susvisé ;

J6



Vu la délibération en date du 27 janvier 2014 par laquelle le conseil municipal de la Commune de BOURGOIN JALLIEU (26300) a approuvé la révision du plan local d'urbanisme (PLU) et la délibération du 1^{er} février 2016 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de BOURGOIN JALLIEU (26300) a approuvé la modification n°1 du PLU ;

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 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 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 la délibération du 14 mars 2016 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 28 novembre 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de BOURGOIN-JALLIEU a approuvé la convention opérationnelle entre la ville et l'EPORA, instaurant un périmètre d'intervention opérationnelle et un périmètre d'étude et de veille foncière d'EPORA sur un ensemble de parcelles dans le cadre de la réalisation d'une opération d'urbanisme ;

Vu la convention opérationnelle signée le 27 décembre 2016 entre la commune de BOURGOIN-JALLIEU et l'EPORA pour une durée de 4 ans ;

Vu l'arrêté du Maire n°DST-B-P-2017-023 en date du 7 février 2017 par lequel Monsieur le Maire de la Commune de BOURGOIN JALLIEU a délégué le droit de préemption à l'EPORA ;

Vu la demande de visite contradictoire du bien objet de la DIA, adressée par l'EPORA par courriers en date du 9 février 2017, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014, reçue le 13 février 2017 par Maître JACQUET, notaire mandataire des vendeurs et présenté/avisé le 13 février 2017 et non réclamé par les propriétaires vendeurs ;

Vu le constat contradictoire de visite dressé le 21 février 2017 ;

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 l'arrêté du Maire n°DST-B-P-2017-029 en date du 10 mars 2017 par lequel Monsieur le Maire de BOURGOIN-JALLIEU a délégué à l'EPORA son droit de préemption à l'occasion de l'aliénation du bien sur les parcelles cadastrées AV 375 et AV 377 situées 3 rue Paul Bert et 4 Bis rue Clémenceau.

JG

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 tènement, objet de la DIA, est bâti et situé en zone Uaa OA8 selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que le secteur Paul Bert est localisé dans l'hyper-centre de Bourgoin-Jallieu, proche de la place Carnot et des rues commerçantes et que la Commune souhaite valoriser ce secteur stratégique par une opération de renouvellement urbain et de requalification de l'espace public ;

CONSIDERANT que ce projet vise notamment la démolition puis la reconstruction de logements dégradés ;

CONSIDERANT que des études pré-opérationnelles dont l'objectif est de préciser les conditions de réalisation de cette opération d'aménagement ont été confiées par convention à l'EPORA suite à une délibération du Conseil municipal de la Commune en date du 3 novembre 2014 ;

CONSIDERANT que des études de faisabilité pré-opérationnelle sont en cours par l'Agence d'urbanisme de l'aide métropolitaine Lyonnaise ;

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) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 347.450 € (trois cent quarante-sept mille quatre cent cinquante euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de BOURGOIN JALLIEU (38300), 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 347.450 € (trois cent quarante-sept mille quatre cent cinquante euros), inférieur 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.

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. Dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par l'article L. 213-7 (alinéa 2), un acte de même nature est dressé dans un délai de 3 mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

Article 3 :

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

- A Maître Philippe JACQUET, Notaire, dont l'étude est située 81 avenue du Professeur Tixier – CS 21007 – 38307 BOURGOIN JALLIEU Cedex, pour le compte des vendeurs ;
- Monsieur et Madame Benoit CRESSON, demeurant 2698 route Vienne, 38460 CHAMAGNIEU (ISERE), acquéreurs évincés ;

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 - CS 62010 - 38307 Bourgoin-Jallieu Cedex.
- Monsieur Frédéric ALDIGERI, commerçant, demeurant 4bis rue Clémenceau, 38300 BOURGOIN JALLIEU ;
- Madame Marie-Hélène LAVITOLA, demeurant 4bis rue Clémenceau, 38300 BOURGOIN JALLIEU ;

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 14 Mars 2017

JG

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

Monsieur Jean GUILLET

