

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots numéros 1 et 6 du bien cadastré section AV numéro 186 sis 47, rue Bovier Lapierre à BOURGOIN-JALLIEU (38300) – DIA SARL LAMBERT-HEYMANN

Le Directeur général,

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'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le schéma de cohérence territorial Nord Isère approuvé le 19 décembre 2012,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de BOURGOIN-JALLIEU approuvé le 27 janvier 2014 et modifié le 1^{er} février 2016,

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 opérationnelle conclue le 27 décembre 2016 entre la commune de BOURGOIN-JALLIEU et l'EPORA, délimitant un périmètre opérationnel portant sur le secteur « Paul Bert », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de BOURGOIN-JALLIEU, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Jean-Louis COSTES, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 octobre 2017 en mairie de BOURGOIN-JALLIEU, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SARL LAMBERT-HEYMANN de céder les lots numéros 1 et 6 du bien cadastré section AV numéro 186 sis 47, rue Bovier Lapierre à BOURGOIN-JALLIEU (38300), libre de toute occupation, au prix de QUARANTE CINQ MILLE euros (45 000 €), en ce compris une commission d'un montant de QUATRE MILLE euros (4 000 €) à la charge du vendeur,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de BOURGOIN-JALLIEU en date des 26 avril 2010 et du 11 mai 2015 instituant le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de BOURGOIN-JALLIEU en date du 14 mars 2016 qui délègue à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme et de les subdéléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire de BOURGOIN-JALLIEU en date du 12 décembre 2017 subdéléguant à l'EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de visite du bien et le constat contradictoire réalisé le 4 décembre 2017 à l'issue de la visite,

Vu la délibération n° 14-039 du Conseil d'administration du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 26 avril 2017 portant renouvellement du mandat du Directeur Général de l'EPORA,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère du 8 décembre 2017,

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 l'immeuble cadastré section AV numéro 186 sis 47, rue Bovier Lapierre se situe dans le périmètre de la convention opérationnelle conclue le 27 décembre 2016 et, plus précisément, au sein du secteur de l'îlot Paul Bert en centre-ville, quartier nécessitant selon le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la commune une requalification en profondeur, afin de conforter le développement résidentiel et l'attractivité commerciale du cœur de ville, permettre l'extension du Tribunal tout en résorbant la place des Droits de l'Homme au cœur de la trame des espaces publics centraux,

Considérant qu'il est prévu sur cet îlot la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal qui entraînera le développement de l'offre foncière à vocation d'habitat et d'activités et que ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°8 Paul Bert) inscrite au plan local d'urbanisme, devant faire l'objet d'un important réaménagement destiné à :

- Conforter et développer l'attractivité commerciale du cœur de ville,
- Permettre l'extension du Tribunal,
- Garantir un traitement qualitatif des façades visibles depuis l'espace public et préserver la cohérence d'ensemble du paysage urbain,
- Résorber l'habitat dégradé en encourageant les opérations de réhabilitation et de démolition/reconstruction, en cas de mutabilité,
- Faciliter l'accès au cœur de ville pour tous ses usagers,
- Favoriser le développement de cœurs d'îlots végétalisés.

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis va permettre la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et d'un projet de renouvellement urbain visant notamment à enrayer la dégradation du logement, à encourager la dynamique commerciale et à fluidifier les déplacements, présentent un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition des lots n°1 et n°6 de l'immeuble cadastré section AV numéro 186 sis 47, rue Bovier Lapierre à BOURGOIN-JALLIEU est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir les lots numéros 1 et 6 du bien cadastré section AV numéro 186 sis 47, rue Bovier Lapierre à BOURGOIN-JALLIEU (38300) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUARANTE CINQ MILLE euros (45 000 €)**, en valeur libre, en ce compris une commission d'un montant de QUATRE MILLE euros (4 000 €) à la charge du vendeur.

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 :

- SARL LAMBERT-HEYMANN (SIREN n°479882599) – 2, rue Blanchefleur – 38300 BOURGOIN-JALLIEU, en tant que propriétaire,
- Maître Jean-Louis COSTES – 2, rue Pontcottier – BP 20166 – 38304 BOURGOIN-JALLIEU CEDEX, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Houssaine AMOKRAN – 37, rue Louis Braille – 38300 BOURGOIN-JALLIEU, en tant qu'acquéreur évincé,
- Madame Houssaine AMOKRAN – 37, rue Louis Braille – 38300 BOURGOIN-JALLIEU, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Maire de BOURGOIN-JALLIEU.

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 - BP 1135 - 38022 GRENOBLE CEDEX 1).

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-Étienne 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 GRENOBLE.

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 26/12/2017,


POUR LE DIRECTEUR GÉNÉRAL
PAR DÉLÉGATION
Le Directeur Général
Aimeric FADISSET
Monsieur Jean-Claude
Directeur Territorial