



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AV numéro 188 sis 20, rue Paul Bert à BOURGOIN-JALLIEU (38300) – DIA CHTIOUI**

Le Directeur général par intérim,

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 (EPOIRA),

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<sup>er</sup> février 2016,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPOIRA 2015-2020, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPOIRA le 4 décembre 2014,

Vu la convention opérationnelle conclue le 27 décembre 2016, entre la commune de BOURGOIN-JALLIEU et l'EPOIRA, délimitant un périmètre portant sur le secteur « Paul Bert », et prévoyant que l'EPOIRA 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 le cabinet d'urbanisme URBA RHONE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 juin 2018 en mairie de BOURGOIN-JALLIEU, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Mekki CHTIOUI de céder son bien cadastré section AV numéro 188 sis 20, rue Paul Bert à BOURGOIN-JALLIEU (38300), en valeur occupée, au prix de SIX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE NEUF CENT euros (699 900 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 19 900 € a été prévue 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 déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu l'arrêté du Maire de BOURGOIN-JALLIEU en date du 14 juin 2018 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande de visite du bien et le constat contradictoire réalisé le 30 juillet 2018 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère du 1<sup>er</sup> août 2018,

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

Vu l'arrêté ministériel du 19 février 2018 portant nomination de Monsieur Alain KERHARO dans les fonctions de Directeur Général de l'EPORA à titre intérimaire,

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 188 sis 20, rue Paul Bert 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 entrainera 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 maîtrise foncière de cette parcelle, objet de la déclaration d'intention d'aliéner d'une superficie de 246 m<sup>2</sup> située au cœur de l'îlot Paul Bert, s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

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 de ce bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

#### **Décide :**

#### **Article 1 :**

D'acquérir le bien cadastré section AV numéro 188 sis 20, rue Paul Bert à BOURGOIN-JALLIEU (38300) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de SIX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE NEUF CENT euros (699 900 €)**, en valeur occupée.

#### **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'EPOA.

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 :

- M. Mekki CHTIOUI – 20, rue Paul Bert – 38300 BOURGOIN-JALLIEU, en tant que propriétaire,
- URBA RHONE – Cabinet d'urbanisme – 21, rue de la Bannière – 69003 LYON, en tant que mandataire de la vente,
- M. Lassaad CHEHAM – 24, rue de Lyon – 38300 DOMARIN, 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).

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 28/08/2018 2018,

  
Le Directeur Général par intérim  
Monsieur Alain KERHARO