

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****DB_240919_097****FONCIER - INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
RENFORCE**

Membres du Conseil municipal	
En Exercice	35
Présents	25
Votants	31
Pouvoir(s)	6
Absent(s)	4

Séance du 19 septembre 2024

Lieu : Halle Grenette

Date de convocation le 12 septembre 2024

Président : M. Vincent CHRQUI, Maire

Secrétaire de séance : Océane ROULOT

Présents :

Vincent CHRQUI, Jean-Pierre GIRARD, Marie-Laure GARNIER, Hélène ACCESTOLA, Olivier DIAS, Marguerite BACCAM, Océane ROULOT, Sébastien CHALESSIN, Alain BATILLOT, Marie-Thérèse DUSSERT, Chantal BUSSY, Christian CIOFFI, Laurent CAMPO, Gaël LEGAY-BELLOD, Semiha ALATAS, Isabelle RENARD, Odile MARTINI, Kévin DOREL, Damien PERRARD, Laurent MAGUET, Anne CROUZIER, Roger RICHERMOZ, Robert BRIOUDE, Marie-Claude SOUCHAUD, Gabriel BERTEA

Absents :

Anissa DAOUI, Michaël AYDIN, Jean-Claude PARDAL, Aurélia MASSON

Excusés, ayant donné pouvoir :

Aurélien LEPRETRE, pouvoir à Olivier DIAS, Myriam ABDERRAHIM, pouvoir à Marguerite BACCAM, Dorian MAILLET, pouvoir à Océane ROULOT, Armand BONNAMY, pouvoir à Jean-Pierre GIRARD, Thierry JOSEPH, pouvoir à Christian CIOFFI, Dominique CADL, pouvoir à Alain BATILLOT

Le rapporteur rappelle à l'assemblée que l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme d'instituer, sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser, un droit de préemption urbain.

Ainsi, le droit de préemption simple a été institué par délibération en date du 19 septembre 2024 aux cessions intervenant dans les zones U et 1AU du PLU.

Ce droit de préemption n'est pas applicable :

- A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis

dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

- A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la [loi n° 71-579 du 16 juillet 1971](#) et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Ces exclusions affaiblissent en effet les capacités d'action foncière de la ville et ne répondent pas à la volonté de l'équipe municipale de conforter une offre résidentielle attractive en cœur de ville. Si ces dernières restent suffisantes sur une partie du territoire, il est toutefois proposé de renforcer le champ d'action sur le périmètre d'opération de revitalisation du territoire (ORT) et plus précisément sur le périmètre de l'OPAH-RU de Cœur de Ville qui présente les caractéristiques suivantes :

- Un parc de logements fortement orienté vers le locatif, à destination de ménages modestes ;

- Un patrimoine bâti à préserver et revaloriser ;

- Une dégradation modérée mais généralisée des logements ;

- Une forte part de copropriétés dont certaines présentent des signes de fragilité.

L'OPAH-RU, à destination des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et des copropriétés, visera notamment :

- La remise sur le marché des biens vacants et dégradés, notamment ceux en situation de blocage ou faisant l'objet d'une complexité technique ;

- L'accompagnement et la rénovation des copropriétés en difficulté, présentant outre des besoins de rénovation, des dysfonctionnements juridiques et financiers ;

- L'amélioration énergétique des logements, notamment des petites copropriétés anciennes où l'enjeu est de concilier performance énergétique et préservation du patrimoine.

Le renforcement du droit de préemption urbain vise à annihiler les exclusions dans ledit périmètre.

Il complétera ainsi le panel d'outils actuellement en place pour le maintien de l'attractivité du centre-ville (taxe sur les friches commerciales, droit de préemption commercial, servitude d'alignement commercial).

Il est précisé que ce périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre OPAH-RU vient se substituer à celui des délibérations créées antérieurement, notamment en 2012 et 2019.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'INSTITUER** un périmètre de droit de préemption urbain renforcé aux cessions



intervenant au sein du périmètre ci-annexé ;

- **DE METTRE A JOUR** le Plan Local d'Urbanisme dans les conditions définies à l'article R.153-18 du Code de l'urbanisme, en faisant reporter le périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur une annexe conformément à l'article R.151-152 du Code de l'urbanisme ;
- **D'AUTORISER** le Maire ou un adjoint ayant délégation en la matière à signer tous les documents et à effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- **DE PRENDRE ACTE** que conformément à l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, la délibération sera affichée en mairie pendant un mois et que la mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le Département.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé ci-dessus,
Après en avoir délibéré,

Adopte la délibération à l'unanimité des voix.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

à Bourgoin-Jallieu ,
pour copie conforme,

Le Maire de Bourgoin- Jallieu
Premier vice-président de la CAPI délégué
aux Mobilités
Vice-président du Département en charge de
la Transition écologique

Le secrétaire de séance
Océane ROULOT

Monsieur le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en préfecture par voie dématérialisée et publié.

Le présent acte peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa publication d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Bourgoin-Jallieu ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Grenoble.