Envoyé en préfecture le 09/04/2026
Reçu en préfecture le 09/04/2026
Publié le 15/04/2026
ID : 038-213800535-20260409-DB260326_25-DE

Ville de Bourgoin-Jallieu

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DB_260326_025

FONCIER - ANCIEN CONSERVATOIRE HECTOR BERLIOZ ET BATIMENTS ANNEXES - DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DES PARCELLES AT 468, AT 306 / DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE LA PARCELLE AT 173 ET CESSION DES PARCELLES AT 173, AT 468, AT 306

Membres du Conseil municipal	
En Exercice	39
Présents	38
Votants	39
Pouvoir(s)	1
Absent(s)	0

Séance du 26 mars 2026

Lieu : Halle Grenette

Date de convocation le 20 mars 2026

Président : Monsieur Vincent CHRIQUI, Maire

Secrétaire de séance : Emma BONNARD

Présents :
Vincent CHRIQUI, Aurélien LEPRETRE, Marie-Laure GARNIER, Dorian MAILLET, Trang PRUVOST, André BORNE, Salima CHIBOUB, Sébastien CHALESSIN, Marguerite BACCAM, Olivier DIAS, Julia PIERRET, David VASCHALDE, Jean-Pierre GIRARD, Gaël LEGAY-BELLOD, Mireille GOURRIBON, Aurélie MARECAL, Eric GIORDANO, Nelly SANTOS-SILVA, Chantal BUSSY, Malik LAKES, Angélique EL ALAMI, Emma BONNARD, Chérif TOUAM, Fanny HAAS, Christian CIOFFI, Gabriel BERTEA, Nadine PENALVA, Christophe FORAY, Virginie GAY, Corentin FONDIMARE, Céline GIRARD, Noël MILLAT, Christophe GUIVIER, Rosa BELAIDI, Lionel GIROUD, Joëlle RICHOL, Paul-Jean TAVERNIER, Frédérique PENAVAIRE

Absents :

Excusés, ayant donné pouvoir :
Fadia GUIMBA, pouvoir à Aurélien LEPRETRE

Le 19 décembre 2025, la Ville a délibéré sur le devenir de l'ancien Conservatoire Hector Berlioz et ses parcelles adjacentes d'une contenance totale de 4 595 m², propriété de la commune :

Envoyé en préfecture le 09/04/2026
Reçu en préfecture le 09/04/2026
Publié le 15/04/2026
ID : 038-213800535-20260409-DB260326_25-DE

- la parcelle AT0173 (4.110 m²) constituée de l'ancien Conservatoire Hector Berlioz et de ses deux bâtiments annexes ;

- la parcelle AT0468 (370 m²), correspondant à l'ancienne maison du garde barrière ;

- la parcelle AT0306, d'une superficie de 55 m², correspondant à une maison de ville en triplex ;

- la parcelle AT0176, d'une superficie de 60 m², abritant les restes d'un petit bâtiment à usage de remise tombant en décrépitude.

La Commune souhaite vendre ce tènement (à l'exception de la parcelle AT 176) à la société SPIRIT Immobilier représentée par Mathieu TOVENATTI, son directeur régional associé.

Le projet porté par la société SPIRIT Immobilier vise à la démolition des bâtiments à l'arrière du conservatoire et la réhabilitation de celui-ci. Cette réhabilitation permettra la création d'environ 50 logements dont 20 % seront dévolus à une offre de logements locatifs sociaux.

Afin de procéder à cette cession, il convient donc de :

- constater la désaffectation des parcelles AT 468 et AT 306, et de prononcer le déclassement des parcelles AT 468 et AT 306 ;

- décider de la désaffectation des bâtiments contenus sur la parcelle AT 173 situés 1 avenue des Alpes 38300 BOURGOIN-JALLIEU, actuellement affectés à l'usage des associations, étant ici précisé que cette désaffectation devra intervenir dans le délai maximum de trois (3) ans à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

Il est également rappelé qu'en principe, le déclassement d'un bien du domaine public ne peut intervenir qu'après que son affectation à un service public ou à l'usage du public ait matériellement cessée (article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques).

Toutefois, l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) prévoit une dérogation. L'article dispose que « par dérogation à l'article L.2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans.
Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales

Envoyé en préfecture le 09/04/2026
Reçu en préfecture le 09/04/2026
Publié le 15/04/2026
ID : 038-213800535-20260409-DB260326_25-DE

ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le Code général des collectivités territoriales. »

Il convient ainsi de décider de la cessation de l'affectation à l'utilité publique des bâtiments édifiés sur la parcelle AT 173, mais qu'eu égard aux nécessités de l'usage direct du public et du service public qui justifient que la prise d'effet de cette désaffectation soit différée, de décider en outre que cette désaffectation ne prendra effet que dans un délai maximal de 3 ans à compter de l'intervention de la présente délibération.

Il convient ainsi de prononcer le déclassement par anticipation des bâtiments contenus sur la parcelle AT 173 appartenant au domaine public communal. A cet effet, une étude d'impact est annexée à la présente délibération.

Etant donnée l'estimation de la valeur vénale du site par le Service Immobilier de l'Etat, la commune a décidé d'accepter la proposition de la société SPIRIT Immobilier représentée par Mathieu TOVENATTI, son directeur régional associé, pour un montant de 1 million d'euros (1 000 000 €) avec conditions suspensives à définir lors de la promesse de vente.

Cette proposition pourra être abondée au maximum d'un montant de 200 000 € si le coût définitif des travaux à entreprendre par la société SPIRIT est inférieur au coût prévisionnel de ces derniers (4 700 000 €).

Le montant de 1 000 000 € pourra être ramené à un montant de 600 000 € si le rescrit fiscal à déposer par la société SPIRIT permettant la mise en place du dispositif VIR « vente d'immeuble à rénover » n'est pas accordé.

Envoyé en préfecture le 09/04/2026
Reçu en préfecture le 09/04/2026
Publié le 15/04/2026
ID : 038-213800535-20260409-DB260326_25-DE

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **DE CONSTATER** la désaffectation des parcelles AT 468 et AT 306 ;

- **DE PRONONCER** le déclassement des parcelles AT 468 et AT 306 ;

- **DE PRONONCER** le déclassement par anticipation de la parcelle AT 173 ; La désaffectation devra intervenir dans un délai maximal de 3 ans à compter du jour de la signature de l'acte de vente ;

- **D'ACCEPTER** que l'acte de vente devra, à peine de nullité et en application des dispositions de l'article L.2141-2 du CG3P, comporter une clause prévoyant qu'en cas de résolution de la vente, les biens considérés demeureront affectés, ou le cas échéant, seront réaffectés à la destination qui était la leur avant la conclusion du contrat de vente ;

- **D'ACCEPTER** que l'acte de vente stipulera que la vente sera résolue de plein droit uniquement si la désaffectation n'est pas intervenue dans un délai maximal de trois ans à compter de l'acte de la signature de l'acte de vente ;

- **D'APPROUVER** le principe de la vente des parcelles AT 173, AT 468, AT 306 au prix de 1 000 000 € (avec complément de prix maximal de 200 000 € si le coût définitif des travaux est inférieur au coût prévisionnel de 4 700 000 €) à la société SPIRIT immobilier représenté par M TOVENATTI ;

- **D'ACCEPTER** que le prix pourra être ramené à un montant de 600 000 € si le rescrit fiscal permettant la mise en place du dispositif VIR « vente d'immeuble à rénover » n'est pas accordée ;

- **D'AUTORISER** l'acquéreur, à savoir la société dénommée SPIRIT IMMOBILIER, à substituer, lors de la signature de l'acte authentique, toute personne morale dont il est le dirigeant, ou dont la société SPIRIT est le dirigeant, à condition qu'il en conserve la direction à la date de signature, cette substitution intervenant sans modification des conditions financières et juridiques de la vente approuvées par la présente délibération.

- **D'ACCEPTER** le principe de la prise en charge des frais d'acte par l'acquéreur.

- **D'AUTORISER** le Maire ou un adjoint ayant délégation en la matière à signer tous les actes et à effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 09/04/2026
Reçu en préfecture le 09/04/2026
Publié le 15/04/2026
ID : 038-213800535-20260409-DB260326_25-DE

Le Conseil Municipal,

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

Adopte la délibération à la majorité des voix.

Vote(s) pour	31	
Vote(s) contre	3	Rosa BELAIDI, Lionel GIROUD, Joëlle RICHOL
Abstention(s)	5	Céline GIRARD, Noël MILLAT, Christophe GUIVIER, Paul-Jean TAVERNIER, Frédérique PENAVAIRE
Ne prend pas part au vote	0	

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
Vincent CHRIQUI

MAIRIE DE BOURGOIN-JALLIEU (ISERE)

Le secrétaire de séance
Emma BONNARD

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.

Envoyé en préfecture le 09/04/2026
Reçu en préfecture le 09/04/2026
Publié le 15/04/2026
ID : 038-213800535-20260409-DB260326_25-DE