

Objet : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION – Gilly sur Isère – Bâti sur terrain propre référencé B 375 – 376 - 1540 – (100 % des parts sociales de la société GHP ALBERTVILLE)

DESCRIPTION DU BIEN A ACQUERIR PAR VOIE DE PREEMPTION	
Nature du bien :	Bâti sur terrain propre – Superficie de 6 903 m ² -
Adresse du bien :	144 avenue Georges Pompidou – 73 200 GILLY SUR ISERE
Références cadastrales :	B 375 – 376 - 1540

Le Président de la Communauté d'Agglomération Arlysère,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gilly sur Isère approuvé le 26 septembre 2017, modifié le 25 mai 2021, modifié le 06 décembre 2022 et ayant fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 06 décembre 2022 ;

Vu la délibération en date du 26 septembre 2017 instituant le droit de préemption urbain à Gilly sur Isère ;

Vu la délibération en date du 21 septembre 2021 par laquelle le Conseil Municipal de Gilly sur Isère a délégué le droit de préemption urbain à la Communauté d'Agglomération Arlysère ;

Vu la délibération n° 30 du 23 septembre 2021 par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Arlysère a accepté la délégation du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n° 31 du 23 septembre 2021 par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Arlysère a délégué l'exercice du droit de préemption urbain délégué à son Président ;

Vu la DIA n° 2024-DIA-06 reçue en Mairie de Gilly sur Isère le 13 juin 2024, concernant la cession de l'intégralité des parts sociales de la société dénommée GHP Albertville, représentée par M. JOSEHANS Frédéric. La société est propriétaire du bien immobilier situé sur terrain propre, à usage d'hôtel, grevé de servitudes de passages.

Ce bien est occupé par un locataire : bail au profit de la société d'investissement et de Développement Hôtelier, ayant une date d'effet au 01/07/2016 jusqu'au 30/06/2028, renouvelé par avenant en date du 22 juillet 2022 pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er}/07/2028, situés 144 avenue Georges Pompidou – 73 200 GILLY SUR ISERE et référencé au cadastre de la Commune section B sous les n° 375 – 376 – 1540. La cession du bien immobilier désigné dans la DIA comme constituant l'actif de la société cédante, est déclarée, selon la note annexée à la DIA et définissant la « Valeur Conventionnelle Immeuble », au prix de 3 174 360 €, au profit d'une société par actions simplifiées dénommée HOLDING CHPF ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Evaluation Domaniale en date du 09 août 2024 ;

Vu la réponse du Service d'Evaluation Domaniale en date du 29 août 2024 ;

Vu la demande de visite des lieux notifiée les 07 et 09 août 2024 ;

Vu l'accord du propriétaire notifié le 08 août 2024 par mail et remis en mains propres au siège de la communauté d'agglomération Albertville le 09 août 2024 ;

Vu la visite des lieux en date du 13 août 2024 en présence du représentant du propriétaire et le procès-verbal de visite établi le jour même ;

Vu la demande de documents notifiée le 09 août 2024 et la réception des documents demandés, le 13 août 2024 par mail ;

Considérant, ce qui suit :

La Communauté d'Agglomération est compétente en matière de développement économique et, notamment, pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités commerciales.

En 2021, la loi Climat et Résilience a précisé ses échéances : réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) d'ici 2030, par rapport à la décennie précédente puis atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050.

C'est dans cet esprit que dès 2021, la collectivité s'est engagée dans la reconquête des zones d'activités économiques avec des premières acquisitions portant sur des bâtiments en friche sur la zone d'activités du Petit Marais à Gilly sur Isère, des terrains sous baux à construction et des bâtiments inclus dans la zone d'activités économiques Chiriac/Grand Pré.

La zone commerciale du Chiriac a été créée au début des années 1990 sur Albertville. Le pôle commercial du Grand Pré est localisé sur la commune de Gilly sur Isère. Il s'est développé à la fin des années 1990. Séparés par le ruisseau du Chiriac, ces deux pôles peuvent être confondus en raison de leur proximité et de leur continuité.

Les deux zones s'étendent, en effet, le long de la RN90, en prolongement de l'autoroute A430, et profitent de cette visibilité commerciale. L'accès est facilité par cette proximité et par la présence de plusieurs échangeurs routiers. La circulation à l'intérieur du site est plus complexe, du fait d'une urbanisation progressive.

La zone commerciale de Chiriac Grand Pré est considérée comme un pôle de niveau départemental dont la zone de chalandise s'étend à tout le territoire Arlysère mais également à la Tarentaise et à la Basse Maurienne.

Le secteur de la zone commerciale du Chiriac/Grand Pré constitue d'ailleurs le pôle commercial majeur du territoire. Accessible directement depuis la RN90, il constitue une vitrine forte de l'Agglomération, qualifiant le territoire, comme le précise le SCOT Arlysère approuvé en mai 2012. La propriété y était entièrement privée.

Au vu des enjeux de ce secteur, les collectivités s'y intéressent depuis de nombreuses années.

La rareté du foncier et les enjeux environnementaux positionnent la restructuration des zones d'activités existantes en objectif majeur du territoire.

Le SCOT Arlysère a défini deux grands principes au sein de son Document d'Orientations Générales, afin de créer à terme un ensemble commercial urbain d'envergure en limitant l'urbanisation au périmètre existant et en rendant le pôle commercial accessible par les transports :

« Pour le site Commercial du Chiriac, l'urbanisation sera limitée au périmètre existant et les activités commerciales devront se développer (SHON) selon le principe de renouvellement et de densification.

La création, à terme, d'un ensemble commercial urbain d'envergure, illustratif de l'image de qualité souhaitée pour le cœur d'agglomération s'accompagne de plusieurs mesures : Il sera accessible par les transports collectifs. Son accessibilité automobile justifiera la création de parcs de stationnement sur plusieurs niveaux minimisant l'emprise au sol. Ces parkings seront mutualisés et un plan de déplacement inter-entreprises pour les activités commerciales.

La productivité du foncier en terme de SHON / ha devra être optimisée par l'utilisation des formes architecturales modernes : bâtiments collectifs, à étages, villages, ...».

(SCOT Arlysère - DOG approuvé le 9-05-12, extrait p.54)

Par ailleurs, le secteur en plaine subit une très forte pression foncière, et présente des enjeux multiples : activité agricole, fonctions environnementales, urbanisation à proximité des axes de desserte en transports en commun, foncier économique. Ces pressions sont accrues avec l'inondabilité de la plaine de l'Isère, entraînant une inconstructibilité forte, et croissante de par les récentes dispositions réglementaires (décret PPRI de juillet 2019).

Afin d'affiner les connaissances de cette zone d'activités économiques, une étude foncière a été initiée en 2018 sur l'ensemble du secteur par la communauté d'agglomération ARLYSÈRE, étude réalisée par l'Etablissement Public Foncier Local de la Savoie.

Elle a fait notamment ressortir que l'accès à la zone d'activité est essentiellement tourné vers l'automobile et vers la RN90. Les axes structurants sont peu nombreux et mériteraient d'être améliorés. La circulation piétonne n'est pas aisée.

Plusieurs bâtiments ou tenements sont clairement sous exploités ou sous-densifiés.

C'est le cas du bien objet de la présente DIA, dont la surface du bâti au sol ne représente que 15.5 % environ de l'unité foncière.

En l'absence d'un réaménagement d'ensemble et cohérent de cette zone d'activités, les perspectives ne permettent :

- ni de requalifier le secteur et de recomposer entièrement cet espace urbain déjà artificialisé, en prenant en compte les enjeux de densification en zone d'activités économiques, en traitant les stationnements parsemés, décloisonnant les tènements pour favoriser la liaison douce, en créant des espaces verts, pour leurs fonctions environnementales et paysagères,
- ni de disposer de marqueurs du territoire en traversée de Ville, donnant des signaux positifs en termes de sobriété foncière, de qualité architecturale et environnementale,

Une approche globale avec une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone Chiriac-Grand Pré, permettant de résoudre les problématiques sus nommées et de mettre en œuvre les prescriptions du SCOT de 2012, est donc plus que jamais d'actualité.

C'est sur la base de ce projet que la Communauté d'Agglomération, en accord avec les Communes concernées, s'est engagée dans une politique d'acquisition foncière sur l'ensemble de ce secteur pour pouvoir disposer de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation d'une opération de réaménagement d'ensemble de la zone commerciale qui permettra non seulement de réorganiser les conditions d'accès et de desserte, d'améliorer les réseaux, de repenser l'organisation des lots, mais aussi d'améliorer, dans une logique de renouvellement urbain, l'accueil des activités économiques, tel que cela est prévu par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et conformément à sa compétence en matière d'aménagement du territoire, de SCOT, et de développement économique, avec notamment pour objectifs :

- La restructuration du site selon le principe de renouvellement et de densification,
- La mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble et global incluant l'intégration paysagère
- L'organisation de stationnements,
- L'amélioration des conditions d'intégration des bâtiments, afin de permettre un traitement en traversée de ville/agglomération exemplaire d'un point de vue architectural, énergétique et environnemental,
- Un aménagement économe en matière de foncier,
- La restructuration des espaces et équipements publics,
- Répondre aux enjeux de la transition écologique.

L'acquisition du bien visé dans la DIA reçue le 13 juin 2024 permettra à la Communauté d'Agglomération de réaliser son projet qui consiste à réaménager dans son ensemble le secteur commercial de la zone Chiriac-Grand Pré et améliorer l'accueil des activités économiques dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et qui répond aux objectifs définis par les articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Décide

Article 1^{er} : Il est décidé d'acquérir par exercice du droit de préemption urbain le bien appartenant à GHP ALBERTVILLE situé 144 avenue Georges Pompidou – 73 200 GILLY SUR ISERE tel que défini dans la DIA réceptionnée le 13 juin 2024, au prix de 1 761 000 € : parts sociales correspondant à la valeur estimée du bien référencé au cadastre de la Commune, section B sous les n° 375 – 376 – 1540 et composé d'un hôtel et stationnements extérieurs (UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE ET UN MILLE EUROS). La cession de l'intégralité du capital social de la société GHP ALBERTVILLE conduit à la cession de l'ensemble des droit sociaux donnant vocation à l'attribution en pleine propriété de l'immeuble bâti.

La préemption est exercée pour permettre le réaménagement de la zone commerciale Chiriac/Grand Pré, dans une logique de renouvellement urbain consistant à la :

- La restructuration du site selon le principe de renouvellement et de densification,
- La mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble et global incluant l'intégration paysagère
- L'organisation de stationnements

- L'amélioration des conditions d'intégration des bâtiments, afin de permettre un traitement en traversée de ville/agglomération exemplaire d'un point de vue architectural, énergétique et environnemental,
- Un aménagement économe en matière de foncier,
- La restructuration des espaces et équipements publics,
- Répondre aux enjeux de la transition écologique.

L'acquisition du bien visé dans la DIA réceptionnée le 13 juin 2024 permettra à la Communauté d'Agglomération de réaliser son projet qui consiste à renforcer l'attractivité de ce secteur commercial vieillissant, répondre aux améliorer l'accueil des activités économiques dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et qui répond aux objectifs définis par les articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Article 2 : Les dépenses liées à cette acquisition seront prévues au budget de la Communauté d'Agglomération.

Article 3 : Conformément à l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- soit qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de la Communauté d'Agglomération ARLYSERE est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme, et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord ;
- soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération ARLYSERE se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

Article 4 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble (2 place de Verdun- 38000 Grenoble) ou par la voie de l'application « Télérecours citoyen » sur le site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois de la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Article 5 : Cette décision sera notifiée :

- Au mandataire mentionné : SCP WARGNY KATZ - Maître Nicolas MASSELINE - 9 avenue Matignon - 75 008 PARIS
- Aux propriétaires du bien :
 - o OPPCI GRAPE HOTEL PROPERTIES - 24-26 rue de la Pépinière - 75008 PARIS
 - o GHP ANTIBES SOPHIA ANTIPOLIS - 17-19 Quai du Président Paul Doumer - 92 400 COURBEVOIE
 - o GHP ALBERTVILLE – M. JOSEHANS Frédéric - 17-19 Quai du Président Paul Doumer - 92 400 COURBEVOIE
- A l'acquéreur du bien : HOLDING CHPF – 153 rue Saint Honoré – 75 001 PARIS

Ampliation sera transmis à Monsieur le Préfet

Fait à Albertville, le 9 septembre 2024

Le Président,
Franck LOMBARD

