

Département de l'Isère
Canton de l'Oisans
Commune LES DEUX ALPES

DECISION DU MAIRE N° 2023-238

URBANISME – 2.3.2 – Exercice du droit de préemption

OBJET : Exercice du droit de préemption sur les parcelles 380253 AI 0804, 380253 AI 0806 et 380253 AI 0808 vendues par la société SEMCODA

Le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29 ;

Vu la délibération n° 2023-146 du 3 juillet 2023 portant délégation de fonctions de l'assemblée délibérante à l'exécutif,

Vu la délibération du conseil municipal n° 2016-110 du 13 décembre 2016, instaurant un droit de préemption simple sur la totalité des zones urbaines (zones U) et destinées à urbanisation future (zones AU) ainsi qu'un droit de préemption renforcé sur l'immeuble de la Buissonnière,

Vu la Déclaration d'intention d'Aliéner, reçue en Mairie le 25 octobre 2023 soumise par la Société Anonyme SEMCODA, domiciliée 50 rue du Pavillon, CS 91007, 01009 BOURG-EN-BRESSE Cedex, notifiant la cession par la société anonyme SEMCODA ci-dessus mentionnée, représentée par Monsieur Bernard PERRET de trois parcelles telles que mentionnées ci-dessous :

- Parcelle 380253 AI 0808, située 8 avenue de la Muzelle, Les Deux-Alpes 38860, d'une superficie de 8271m²
- Parcelle 380253 AI 0804, située au petit plan, Les Deux Alpes 38860, d'une superficie de 168m²
- Parcelle 380253 AI 0806, située au petit plan, Les Deux-Alpes 38860, d'une superficie de 18m²

Le tout représentant une unité foncière de 8457m²

Le prix de la vente est de 6 350 000€ (six millions trois cent cinquante mille euros) auquel il est ajouté 1 270 000€ (un million deux cent soixante-dix mille euros) de TVA.

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au Droit de Préemption Urbain, notamment les articles L.210-1 et suivants, L.213-1, L.300-1, R.213-4 et suivants,

Vu l'étude du bureau d'étude CM Aménagement produite le 12 septembre 2023 et portant sur un projet de parking de 500 places sur l'ensemble de l'unité foncière,

Vu l'avis de France Domaine.

Considérant que la commune souffre d'un déficit important de places de stationnements, et que la commune envisage depuis de nombreuses années la réalisation d'un parc de stationnement en entrée de station, visant à répondre aux besoins en termes de stationnement tout en allégeant le trafic à l'intérieur de celle-ci,

Considérant que l'unité foncière est située en entrée de station et dispose d'une emprise permettant la réalisation d'un parc de stationnement public,

Considérant que l'unité foncière permet de répondre aux besoins en stationnement, besoin d'intérêt général,

Considérant dès lors que la commune entend exercer le droit de préemption en vue de la réalisation d'un parc de stationnement public, opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme

Considérant que l'avis rendu par France Domaine retient la méthode par comparaison, et retient comme éléments de comparaison :

N°	Service enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Observations
1	SPFE GRENOBLE 3	253//AI/115//	LES DEUX ALPES	PETIT PLAN	03/05/2022	2350	630 000	268,09	Non bâti	TAB
2	SPFE GRENOBLE 3	253//AI/811//	LES DEUX ALPES	41 RTE DU PETIT PLAN	14/02/2022	368	260 000	706,52	Non bâti	TAB
3	SPFE GRENOBLE 3	253//AM/366//	MONT-DE-LANS	TERRES DE VENOSC	07/07/2015	898	276 400	307,8	Non bâti	TAB
4	SPFE GRENOBLE 3	534//AE/402//	VENOSC	AUX RIVETS	14/09/2015	652	220 000	337,42	Non bâti	TAB
5	SPFE GRENOBLE 3	253//AI/716 253//AI/332	LES DEUX-ALPES	PETIT PLAN	16/12/16	1104	388200	351,63	Non bâti	TAB

Prix au m ² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
404,96	322,61	268,09	706,52

Considérant que sur cette base, il note deux groupes de prix, à savoir un premier constitué de 4 termes de comparaison à un prix moyen de 320 euros / m², et un second, composé d'un seul terme de comparaison à 706,52 euros /m² (parcelle AI 811), précisant que ce dernier correspond à un terrain avec vue imprenable sur la station.

Considérant que pour la cession projetée, il retient un prix de 700 euros/m² (soit celui du deuxième groupe) en raison de son accessibilité, de sa superficie et de sa rareté.

Considérant néanmoins qu'en fixant ainsi le prix, le Service des Domaines n'a pas tiré les conséquences de sa propre analyse,

Considérant en effet que le premier groupe de comparaison comportent des terrains tout autant accessibles, si ce n'est d'avantage, et tous avec des surfaces beaucoup plus importantes que le terrain du second groupe,

Considérant, à titre d'exemple, que le terrain cadastré section AI n°115 dispose d'une surface de 2.350 m², alors que le terrain AI n°811 dispose seulement d'une surface de 368 m²,

Considérant qu'il y a aussi lieu de constater que le terrain objet de la DIA ne dispose pas d'une vue imprenable sur la station, et est au contraire placé en contrebas, sans aucune vue sur la station, alors que ce critère est celui retenu pour le second groupe,

Considérant qu'il y a lieu de conclure que le terrain objet de la DIA présente les mêmes caractéristiques que ceux du premier groupe,

Considérant dès lors que l'élément de comparaison le plus pertinent au sein du premier groupe est celui de la parcelle cadastrée AI n°115 à 268,09 euros /m² (Les parcelles AM366 et AE 402 sont situés dans les villages, et que la cession intervenue pour la parcelle AI 716 et 332 remonte à 2016),

Considérant néanmoins que la commune propose d'acquérir au prix de 320 euros/m², prix moyen des biens du premier groupe, soit un prix d'acquisition de 2 706 240 euros (deux millions sept cent six mille deux cent quarante euros),

DECIDE

Article 1 : De préempter les parcelles mentionnées ci-dessous :

- Parcelle 380253 AI 0808, située 8 avenue de la Muzelle, Les Deux-Alpes 38860, d'une superficie de 8271m²
- Parcelle 380253 AI 0804, située au petit plan, Les Deux Alpes 38860, d'une superficie de 168m²
- Parcelle 380253 AI 0806, située au petit plan, Les Deux-Alpes 38860, d'une superficie de 18m²

au prix de 2 706 240€ (deux millions sept cent six mille deux cent quarante euros)

Article 2 : De régulariser cette acquisition par acte notarié aux frais de la commune.

Article 3 : La préemption étant faite aux conditions précisées dans la déclaration d'intention d'aliéner, les dispositions des articles R 213-12 et L 213-14 du code de l'urbanisme s'appliquent :

- L'acte authentique constatant le transfert de propriété au profit de la commune Les Deux Alpes devra être dressé dans le délai de 3 mois à compter de la date de décision de la préemption,
- Le montant de la transaction devra être réglé, au plus tard, 4 mois après la décision d'acquisition de la parcelle.

Article 4 : De notifier la présente décision à la société SEMCODA, société souscriptrice de la déclaration d'intention d'aliéner et propriétaire des biens.

Article 5 : La présente décision sera inscrite au registre des actes administratifs.
Ampliation en sera adressée à Monsieur le préfet de l'Isère.

Les Deux Alpes, le 20 décembre 2023
Par délégation du conseil municipal,
Le Maire, Stéphane SAUVEBOIS

