

EXTRAIT du REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 27 septembre 2023,

Objet : Cessions immobilières pour le double projet « Cœur de Ville » et « Biajoux » dans le cadre du programme Petite Ville de Demain

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept septembre à dix-neuf heures et douze minutes, en application de l'article L.2121-7 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), les membres du Conseil Municipal de la Commune Nouvelle de Plateau d'Hauteville (Ain), se sont réunis en la salle du conseil municipal en mairie sur la commune de Plateau d'Hauteville, sur la convocation qui leur a été adressée par courrier électronique le vingt et un septembre deux mille vingt-trois.

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 29

Membres présents : 19

BILLON-BERTHET Claire, BOURGEAIS Didier, BROCHET Olivier, CHAPUIS Gérard, CORTINOVIS Bernard, DOMINGUEZ Solange, DRHOUIIN Jacques, EMIN Philippe, FORAY Gaëlle, FUMEX Jacques, GENOD Patrick, LALLEMENT Alexandre, LEMOINE Gilbert, LIEVIN Karine, MASSIRONI Alain, MERMILLON Eliane, PERILLAT Marie-Hélène, PERNOD BEAUDON Stéphanie, ROSIER Nicole.

Membres absents excusés avec pouvoir : 8

BEVOZ Sébastien pouvoir à Madame Marie-Hélène PERILLAT
BORGEOOT Joël pouvoir à Monsieur Alexandre LALLEMENT
CYVOCT Jean-Michel pouvoir à Monsieur Bernard CORTINOVIS
GUILLERMET Maria pouvoir à Monsieur Jacques FUMEX
LYAUDET (MARIN) Jessie pouvoir à Monsieur Le Maire
LYAUDET Stéphane pouvoir à Madame Stéphanie PERNOD BEAUDON
MARTINE Christine pouvoir Monsieur Gilbert LEMOINE
ZANI Sonia pouvoir à Madame Karine LIEVIN

Membres absents excusés, sans pouvoir : 2

BOYER Corinne
CRETIER Humbert

en présence de 19 conseillers, 8 pouvoirs ayant été déposés, soit 27 votants,

Secrétaire de séance : Madame Nicole ROSIER

VU la délibération N°2020-37 relative à la vente par adjudication de l'immeuble « Les Touristes » à Hauteville à l'EPF de l'Ain avec sollicitation du Président de Haut Bugey Agglomération pour un délégation de droit de préemption urbain permettant à la commune de solliciter l'Établissement Public Foncier de l'Ain

VU la délibération N° 2021-163 relative à la donation « Biajoux » à la Commune des parcelles cadastrées code 000185 section B n°13 (490 m²), B n°14 (4 280 m²), B N°15 (1 110m²), B n° 733 (964 m²) et B n°1072 (928m²) pour une surface totale de 7 772 m² situées au lieu-dit « Hauteville le Bas »

VU la délibération N°2022-12-02 relative à la validation du plan de financement pour l'étude : déterminer un plan de développement et d'attractivité du territoire. (LINDEA)

VU les délibérations N° 2023-05-09 et N° 2023-05-10 relatives à la convention de mise à disposition entre la commune et l'EPF et relative à l'acquisition d'un tènement situé avenue du Lyon (B 574 et B n° 575)

VU la délibération N° 2022-13-03 relative à la signature de la convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

VU la délibération N°2023-05-01 relative à l'acquisition par la commune d'une partie de la parcelle b n°1071 située au lieu-dit « Hauteville-Le-Bas » appartenant à monsieur Riffaud Nicolas et madame Ségaud-Riffaud Anne-Lise

Pour rappel, la commune de Plateau d'Hauteville est lauréate du programme Petites Villes de Demain par la signature d'une convention d'adhésion en juin 2021.

Dans le cadre du programme « Petites villes de demain » dispositif d'accompagnement de l'Etat, la commune de Plateau d'Hauteville a mandaté le bureau LINDEA, pour la réalisation d'une étude sur l'attractivité et la dynamisation commerciale du centre-ville d'Hauteville, étude « de développement et d'attractivité du territoire » financée à hauteur de 80 %. (50% par l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires et 20 % par la Banque des Territoires).

La requalification de la place des FFI, des bâtiments environnants et l'aménagement du terrain dit « Biajoux » sont inscrits dans la convention cadre du Programme « Petites Ville de Demain », par le biais de deux fiches projets.

Monsieur le Maire rappelle que L'EPF a acquis, en 2020, un bâtiment commercial situé sur la parcelle cadastrée code 000 185 B127, 25 avenue de Lyon, d'une superficie de 505 m² dit « hôtel des touristes » en proximité immédiate de la place des FFI.

L'EPF a également acquis, en 2023, un bâtiment accueillant un fonds de commerce à usage de boucherie en rez-de-chaussée et un appartement à l'étage, situé sur les parcelles cadastrées code 000 185 section B n°574 et 575, avenue de Lyon, d'une superficie de 170 m² dit « immeuble CARRIER » donnant sur la place des FFI.

L'acquisition par la commune via l'EPF, de ces bâtiments s'est donc faite dans le cadre d'un projet global de restructuration du centre-ville d'HAUTEVILLE et vise la création :

- de nouveaux commerces,
- d'un aménagement d'une place urbaine rayonnante
- de logements collectifs autour de la place FFI
- et de logements collectifs et individuels sur un terrain, dit « Biajoux », situé sur les parcelles code 000 185 B0014, B0013, B0015, B0733 et B1072, d'une surface de 7 772 m² dont la commune est propriétaire, pour les avoir reçus par leg « Biajoux ».

Ce projet s'inscrit dans une recomposition urbaine générale à l'échelle du centre-ville avec l'organisation de ces différentes zones (habitations, commerces) et des interactions entre elles. Le lien entre celles-ci se fera par des connexions de voies douces en direction des équipements publics structurants et avec une voirie principale Nord-Sud pour désenclaver le site du terrain dit « Biajoux »

Deux programmes immobiliers sont envisagés simultanément, d'une part sur le terrain « Biajoux » et, d'autre part, sur les parcelles situées sur la place FFI. Ces deux programmes, qui sont liés, sont accompagnés par des aménagements ciblés permettant d'affirmer l'identité de la ville et de créer les parcours urbains. Ils initient une nouvelle dynamique urbaine avec un profond respect du cadre de vie que la commune souhaite préserver, développer et promouvoir.

L'opération de revitalisation du centre-ville doit permettre de rendre celui-ci plus lisible et plus attractif grâce notamment :

- à la structuration d'une vraie place centrale et urbaine « dite place des FFI - Forces françaises de l'intérieur » accueillant la fontaine déplacée, redonnant de la surface de terrasse de part et d'autre de la rue, un développement de la vie sociale avec un espace de pause piéton et la présence de bancs permanents, l'aménagement d'un espace pour des stands, concerts, événements sur la place centrale, qui doit devenir un lieu d'animation (manifestations festives, extension du marché, etc.)
- à une piétonnisation des rues adjacentes
- à l'implantation de nouveaux commerces, venant compléter le parcours commercial du centre-ville, organisés au sein d'une halle,
- au développement des modes de déplacements doux.

Sur le terrain dit « Biajoux », situé en plein centre de la commune, il est envisagé la création d'un nouveau quartier innovant, permettant la liaison entre le cœur urbain de la commune et des infrastructures comme le Boost Center tout en respectant l'esprit des lieux calme, serein et respirant pour le tissu urbain.

La concrétisation de ce projet nécessite l'acquisition par un seul et même acheteur de l'ensemble des tènements immobiliers afin de pouvoir en garantir la cohérence et la simultanéité de réalisation.

Monsieur le Maire rappelle que la société dénommée D2L FONCIERE, représentée par M. Guilhem DUFAURE DE LA JARTE a présenté à la commune un projet qui répond aux objectifs de dynamisation et développement de ce cœur urbain. Ladite société dénommée D2L FONCIERE souhaite réaliser un projet de construction d'un ensemble immobilier qui comprendra :

- ❖ Des Commerces d'une surface de 314 m² ;
Un premier ensemble comprenant au global huit logements collectifs d'une surface de plancher globale d'environ 683 m² répartis en 2 T2, 4 T3 et 2 T4
ainsi que de 8 places de stationnements en surface ;
- ❖ Un second ensemble comprenant au global 17 Logements collectifs d'une surface de plancher globale d'environ 1.195 m² répartis en 5 T2, 6 T3 et 6 T4
ainsi que de 4 maisons individuelles d'une surface habitable d'environ 120m² chacune
et ses voiries (douces et véhiculées) à rétrocédera l'achèvement du programme immobilier à la Commune du Plateau d'HAUTEVILLE pour intégration dans son domaine public .

Ce programme immobilier dessiné par l'architecte M Nicolas BERGER du cabinet URB1N à LYON est présenté aux membres du Conseil municipal et annexé à la présente délibération.

Ce projet comprend également la réalisation par la commune d'un projet d'aménagement de la place publique des FFI avec le déplacement de la fontaine, la piétonisation de la fin de la rue du Bief Chapuis et l'optimisation des stationnements publics.

Ces constructions mettront en avant les matériaux de la région avec l'utilisation de la pierre d'Hauteville sur la place FFI et les matériaux de la filière bois pour les immeubles.

Dans le cadre de l'acquisition des tènements immobiliers, le terrain » Biajoux » composées des parcelles cadastrées code 000 185 section B n° B0014, B0013, B0015, B0733 et B1072 d'une superficie globale de 7 772 m² environ a été estimé à DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000€) par le service des Domaines. Pour faciliter l'accès au projet, la commune ajoute au tènement la parcelle Code 000185 section B n°1215 d'une surface de 190m² acquise pour SIX MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (6 650€).

Monsieur le Maire fait valoir que le projet est un véritable atout pour la redynamisation de la commune, du point de vue de l'habitat, du commerce et de la vie Hautevilloise, notamment, par la production de 29 logements de qualité, et accessibles à tous les publics, dont la commune est aujourd'hui déficitaire ainsi que 3 à 4 nouveaux commerces, structurés autour d'une place centrale, qui viendront offrir plus de services aux habitants, et animer le cœur de ville. L'aménagement d'un nouvel espace, autour de la fontaine offrira un véritable lieu de rencontre et d'échanges où des manifestations pourront être organisées, par les associations locales ou les commerçants. Enfin, la création de nouvelles voies piétonnes, favorisant la circulation et les modes de déplacements doux sécurisés.

En considération de cet intérêt général manifeste que représente ce projet, et de son impact positif sur le cœur de ville notamment par la création d'emplois, par la mise en place d'un meilleur parcours de vie pour les habitants de la Commune du Plateau d'HAUTEVILLE et par la possibilité que ce projet offre pour accueillir une nouvelle population au cœur de la Commune, cette dernière propose de vendre ces terrains représentant 7 962 m² au prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €) HORS TAXE.

La voie de circulation à créer pour permettre la desserte du nouveau quartier édifié sur ledit tènement dénommé « Biajoux » comportant tous les réseaux conformes devra être aménagée par le constructeur moyennant un coût global de 362 000€ HT environ. Les conditions financières seront définies dans une convention annexée aux autorisations d'urbanisme. Cette voie de circulation devra ensuite être rétrocédée à la commune afin d'intégrer le domaine public communal.

Monsieur le Maire précise que l'EPF, en accord avec la commune cédera à la D2L foncière pour un prix d'acquisition global de TRENTE MILLE EUROS (30.000€) Hors Taxes pour l'ensemble des tènements figurant au cadastre sous les mentions CODE 000185 B 127 et B 574 et 575 objets des conventions de portage répartis de la façon suivante :

- DIX MILLE EUROS (10.000€) HT pour la parcelle cadastrée CODE 000185 section B n°127 pour l'« hôtel des Touristes »
- VINGT MILLE EUROS (20.000€ HT) pour les parcelles cadastrées CODE 000185 B section B n° 574 et 575 pour l'« immeuble CARRIER ».

Le « immeuble CARRIER » sera cédé occupé (bail commercial), les coûts d'éviction ou de transfert du locataire seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Cette opération se réalisera sous les conditions suspensives suivantes par la société dénommée D2L FONCIERE ou toute société qui se substituera à elle après l'accord exprès de M le Maire et de l'EPF :

- Acquisition concomitante
 - des parcelles cadastrées Code 000185 section B n°127 et B n°574 et 575 appartenant à l'EPF de l'Ain
 - et des parcelles appartenant à la Commune du Plateau d'HAUTEVILLE Lieudit « Biajoux » cadastrées Code 000185 section B n° 13, 14, 15, 733 et 1072 d'une surface de 7 772 m²; et de la parcelle Code 000185 section B n°1215 d'une surface de 190m².

Cette promesse sera régularisée sous réserve des conditions suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tous recours et retrait nécessaires à la réalisation des projets susvisés. Les dossiers de demande d'autorisations d'urbanisme devront être déposés au premier trimestre 2024 et au plus tard le 31 décembre 2024.
- Pré-commercialisation d'au moins 30% des principaux lots de chacun des programmes immobiliers (projet centre-ville et projet Biajoux) dans le délai d'un an à compter de la signature de la promesse de vente. Ladite condition de pré-commercialisation sera réputée être levée lorsque les futurs acquéreurs auront justifié de l'obtention de leur financement et ce au plus tard un (1) mois avant la date de réitération de la vente définitive par acte authentique.

En cas de non-réalisation de cette condition, la société dénommée D2L Foncière aura seule le choix soit de mettre fin à son intention d'acquérir sans aucune indemnité quelconque à devoir soit de poursuivre l'opération en renonçant expressément à ladite condition suspensive de pré commercialisation.

La société dénommée D2L Foncière sera autorisée à transférer les autorisations d'urbanisme à obtenir à toute société qui se substituera à elle après l'accord exprès du Maire.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, à l'unanimité, des membres présents et représentés,

- **CONSENT** la vente au profit de la société dénommée D2L FONCIERE - ou toute société qui se substituera à elle après accord exprès de M le Maire, dans le cadre de son acquisition- des parcelles du tènement « Biajoux » cadastrées Code 000185 section B n° 14, 13, 15, 733, 1072 d'une superficie globale d'environ de 7 772 m² et de la parcelle Code 000185 section B n°1215 d'une surface de 190m².

- **ACCEPTE EXPRESSEMENT** – outre toutes conditions suspensives de droit commun - les conditions suspensives particulières - dont la liste sus-énoncée est non exhaustive – souhaitée par la société dénommée D2L FONCIERE

- **ACCEPTE** la rétrocession selon les modalités à définir dans la convention annexée aux autorisations d'urbanisme à l'achèvement de l'ensemble immobilier de la voie de circulation (douce et véhiculée) créée à l'effet de desservir le nouveau quartier édifié sur le terrain « Biajoux » comportant tous les réseaux conformes à aménager par le constructeur pour un montant de TROIS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (362 000€) HORS TAXE environ

- **DIT** que cette voie sera intégrée au domaine public communal

- **DIT** que les frais de notaire liés à l'acquisition à réaliser par la société dénommée D2L FONCIERE ou toute société qui se substituera à elle après accord exprès de M le Maire seront à la charge de ladite société D2L FONCIERE ou de ladite société substituée

- **DIT** que la taxe foncière sera répartie l'année de la signature de la vente définitive prorata temporis sera à la charge du propriétaire du bien au 1^{er} janvier du fait générateur

- **DIT** que le notaire de la commune chargé de la rédaction de la promesse de vente intégrera l'ensemble des garanties permettant à la commune de s'assurer que le projet sera mené à terme

- **DEMANDE** à l'EPF de l'AIN – dans le cadre des conventions de portage ayant été mises en place - de vendre à la société dénommée D2L FONCIERE ou toute société qui se substituera à elle après accord exprès de M le Maire et de l'EPF:

- Pour l' « hôtel des Touristes » les parcelles CODE 000185 Section B n° 127 - 25 Avenue de Lyon pour un montant de DIX MILLE EUROS (10 000€) HT somme arrêtée à la date de signature de la promesse

- Pour l' « immeuble CARRIER » les parcelles CODE 000185 Section B n° 575 et 574 – 7 et 3 Avenue de Lyon» pour un montant de VINGT MILLE EUROS (20 000€ HT) somme arrêtée à la date de signature de la promesse

étant précisé que cet immeuble sera cédé occupé (bail commercial), les coûts d'éviction ou de transfert du locataire seront à la charge exclusive de l'acquéreur,

- **ACCEPTÉ** de verser, au jour de la vente signée, la totalité du surplus du prix restant dû au titre du stock foncier restant à l'EPF

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse de vente, l'acte définitif de vente et tout document afférent à ce dossier.

- **DONNE POUVOIR** au Maire pour l'exécution de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS, TOUS LES MEMBRES PRESENTS ONT SIGNE AU REGISTRE.

Copie certifiée conforme au registre des délibérations.

Le Maire
Philippe EMIN



Publiée sur le site internet de la Commune le 18/10/2023

Accusé de réception en préfecture
001-200086122-20230927-DE-2023-08-17-DE
Date de télétransmission : 03/10/2023
Date de réception préfecture : 03/10/2023

08-17 - 6