

Envoyé en préfecture le 25/06/2026

Reçu en préfecture le 25/06/2026

Publié le
MUNICIPAL
ID : 038-213801970-20260623-033-DE



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DE L'ISERE

**DELIBERATION DU CONSEIL
DE LA COMMUNE DE JAN**
N° 2026-032
Séance du 23 juin 2026

NOMBRE DE MEMBRES

Affiliés au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la Délibération
19	19	18

Date de la convocation : 18 juin 2026

Date de convocation du Conseil Municipal : 18 juin 2026

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 19

Présents : 15 Votants : 18

L'an deux mil vingt-six le mardi 23 juin à 19 heures 30,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à la Mairie, en séance ordinaire et publique, sous la présidence de Monsieur Denis VIGOUROUX, Maire.

Présents : MM. MMES Denis VIGOUROUX ; Martine DUCHATEL ; Pascal RATON ; Bernard GUICHERD ; Olivier GROSS ; Dominique DEVILLE ; Vincent LEVEQUE ; Jessica MOREL ; Frédéric GILLE ; Chloé BANCEL ; Véronique PILIKIAN ; Mehdi BOUTRA ; Fabien LECHES ; Magali LABOUREUR ; Maud PELOSSIER.

Absents : MM. MMES. Joëlle GÉRON ; Thérèse MOLARD ; Bernard HERNANDEZ ; Nathalie ROUBA.

Pouvoirs : Madame Joëlle GÉRON a donné pouvoir à Madame Martine DUCHATEL ; Madame Thérèse MOLARD a donné pouvoir à Monsieur Pascal RATON ; Madame Nathalie ROUBA a donné pouvoir à Madame Magali LABOUREUR.

Adjointe à la secrétaire du Maire : Fatima MENIRI

A été nommé secrétaire de séance : Martine DUCHATEL

OBJET : PROJET D'AMÉNAGEMENT AU CENTRE-BOURG – Décision de désaffectation à effet différé de parcelles relevant du domaine public communal – Autorisation du Maire pour engager une procédure d'enquête publique aux fins de déclassement de parcelles relevant de la voirie communale - Autorisation du Maire de signer une promesse de vente pour la cession de parcelles communales situées au « Centre Bourg » au profit de la Société CAPFIMO pour la réalisation d'un programme immobilier pour de l'habitat collectif, et de signer des contrats de réservation de VEFA et des actes de VEFA réitérant lesdits contrats de réservation pour l'acquisition, par la Commune, de 2 appartements et de 3 places de stationnement.

La Commune est propriétaire de parcelles bâties et non bâties situées dans le secteur dit du « Centre Bourg » relevant tant de son domaine privé que de son domaine public.

La Commune avait signé le 6 mars 2026, avec la Société CAPFIMO, deux promesses de vente dans le cadre d'un projet porté par ladite Société portant sur le secteur du Centre Bourg d'une part, et sur le secteur des Pâquerettes d'autre part. Toutefois, la Société CAPFIMO et la commune ont entendu modifier le projet initial et abandonner le projet portant sur le secteur des Pâquerettes et modifier le projet immobilier porté par la Société CAPFIMO portant sur le secteur du Centre Bourg.

Dans ces conditions, les deux promesses de vente signées le 6 mars 2026 sont désormais caduques.

Au regard de ces modifications apportées au projet initial de la Société CAPFIMO, dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, la Commune entend procéder à la cession de ces parcelles à un opérateur immobilier afin de réaliser un programme de logements collectifs dans le secteur du Centre Bourg.

Les promesses de vente, signées le 6 mars 2026, étant devenues caduques, la Commune et la Société CAPFIMO se sont rapprochées aux fins de déterminer de nouvelles conditions de cession des parcelles par la Commune pour la réalisation de son programme immobilier par la Société CAPFIMO.

Les parcelles objet de la promesse de vente (**Annexe 1**) sont : « Centre Bourg » :

- ✓ AB 161p (en partie) pour 379 m² environ
- ✓ AB 157p (en partie) pour 55 m² environ
- ✓ AB 190 (en totalité) pour 435 m²



- ✓ AB 273 (en partie) pour 637 m² environ
 - ✓ AB 178 (en totalité) pour 1218 m²
 - ✓ AB 103 (en totalité) pour 43 m²
 - ✓ AB 174 (en totalité) pour 82 m²
 - ✓ AB 158p (en partie) pour 95 m² environ
 - ✓ AB 159p (en partie) pour 159 m² environ
 - ✓ AB 49 (en totalité) pour 1156 m²
- ✓ Une partie de l'actuelle IMPASSE BELTRAME non encore identifiée par des références cadastrales propres, objet de l'enquête publique ci-après à réaliser, à détacher pour 216 m² environ.
 - ✓ AB 107 (totalité 76 m²) actuellement propriété de Électricité de France dont l'acquisition par la Commune préalablement à la signature de la vente à CAPFIMO des biens ci-dessus pour être incluse dans l'assiette desdits biens, constitue une condition essentielle et déterminante. L'acquisition par la Commune de cette parcelle fera l'objet d'une délibération ultérieure.

Tels que lesdits biens sont identifiés « B Partie Vendue » sur le plan ci-annexé (**Annexe 2**).

- Il sera précisé qu'une partie des parcelles devant faire l'objet de cette cession dépendant du domaine public communal, il y a lieu :

➤ **D'une part**, en application des dispositions de l'article L3112-4 du CG3P ci-dessous reproduit :

« Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse. A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public. La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire. »

de décider de la désaffectation des parcelles relevant du domaine public communal, tout en précisant que cette désaffectation ne prendra effet que dans le délai fixé dans la promesse de vente (Cf Annexe 1) dès lors que ces parcelles sont actuellement affectées à l'usage du public, et qu'il apparait nécessaires qu'elles puissent continuer à être affectées à l'usage du public jusqu'à une désaffectation effective de celles-ci, ces parcelles étant notamment, pour partie, à l'usage de voirie et nécessaires à la circulation des personnes.

- **D'autre part**, d'autoriser le Maire à engager une procédure de désignation d'un commissaire enquêteur pour la réalisation d'une enquête publique pour les parties du domaine public relevant de la voirie.
- **Les conditions essentielles** de la promesse de vente des parcelles ci-avant visées, telles que figurant dans ladite promesse (**Cf. Annexe 1**) sont les suivantes :
 - ✓ La vente de ces parcelles se fera au prix de 377 500 Euros (TVA incluse), payable par compensation avec les sommes dues par la Commune dans le cadre de l'acquisition en VEFA de deux appartements situés dans le programme immobilier à réaliser par la Société CAPFIMO, dont le prix est fixé dans l'avis rendu par le Service des Domaines le 16 juin 2026 (**Annexe 3**).
 - ✓ Pour la réalisation de son programme immobilier, l'acquéreur doit également acquérir les parcelles AB n° 191, 175, 176, 179 et 107 n'appartenant pas à la Commune. L'acquisition concomitante de ces parcelles par la Société CAPFIMO constitue une condition essentielle et déterminante.
 - ✓ Pour la réalisation de son programme immobilier, l'acquéreur doit également acquérir de la commune la parcelle AB n°107. Ladite parcelle appartient à ce jour à Électricité de France. L'acquisition par la Commune de cette parcelle préalablement à la signature de la vente à CAPFIMO des biens ci-dessus, pour être incluse dans l'assiette desdits biens, constitue une condition essentielle et déterminante.
 - ✓ La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 30 septembre 2027 (sauf prorogation).
- Au regard du projet immobilier porté par la Société CAPFIMO, la Commune s'est montrée intéressée par l'acquisition de :
 - ✓ Un appartement de type T2 d'une superficie de 42,80 m², au 1^{er} étage, avec un stationnement en sous-sol, pour le prix de 150 000 euros (TVA incluse), acte en mains ;

- ✓ Un appartement de type T3 d'une superficie de 66,50 m², en sous-sol, pour le prix de 227 500 euros (TVA incluse), adossé à un terrain avec deux stations de ski.

Ces biens immobiliers sont situés dans l'ensemble immobilier à réaliser sur le site du Centre Bourg.

Les plans et notices des appartements que la Commune entend acquérir en VEFA sont ci-annexés (**Annexe 4**).

Il sera précisé que les biens dépendant de l'ensemble immobilier « Centre Bourg » à acquérir en VEFA par la Commune feront l'objet d'un contrat de réservation qui sera proposé par la SAS CAPFIMO au plus tard au jour de la signature de la vente du terrain. Les conditions essentielles desdits contrats de réservations sont reprises dans le cadre de la promesse de vente (**Cf Annexe 1**).

➤ **APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, PAR 13 VOIX POUR ET 5 ABSTENTIONS :**

▶ Prend acte de la caducité des deux promesses de vente signées avec la Société CAPFIMO le 6 mars 2026.

▶ Décide de la désaffectation des parcelles relevant du domaine public communal et en application de l'article L3112-4 du CG3P et décide que la désaffectation effective de ces parcelles prendra effet au plus tard le 15 juillet 2027.

▶ Autorise Monsieur le Maire à engager une procédure d'enquête publique dans le cadre de la procédure de déclassement des parcelles relevant du domaine public communal et à usage de voirie, conformément aux articles R141-4 à R141-9 du code de la voirie routière, et à signer tous documents nécessaires pour mener à bonne fin cette procédure.

▶ Autorise Monsieur le Maire à signer, avec la Société CAPFIMO la promesse de vente ci-jointe (**Cf Annexe 1**) portant sur la vente de parcelles appartenant à la Commune de Janneyrias et relevant pour partie de son domaine privé et pour partie de son domaine public et à signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette promesse de vente, dans les conditions prévues par ladite promesse de vente, ainsi que l'actes de vente constatant la réalisation de ladite promesse et tous documents nécessaires à la régularisation de cette vente.

▶ Autorise Monsieur le Maire à signer les contrats de réservation pour l'acquisition de 2 appartements en VEFA dont les caractéristiques essentielles sont précisées dans la promesse de vente, et à signer tous documents nécessaires à la régularisation de ces contrats de réservation ainsi que les actes de VEFA réitérant lesdits contrats de réservation et tous documents nécessaires à la régularisation de ces VEFA.

Annexe 1 : Promesse de vente « Centre Bourg »

Annexe 2 : Plan identifiant les parcelles objets de la promesse de vente

Annexe 3 : Avis du Service des Domaines du 16 juin 2026

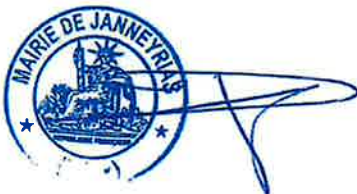
Annexe 4 : Plans de faisabilité et notices sommaires des 2 appartements à acquérir en VEFA par la Commune

Ainsi fait et délibéré à Janneyrias les jours, mois et an que dessus.

Pour expédition conforme.

Le Maire,

Denis VIGOUROUX



La secrétaire de séance

Martine DUCHATEL

