



DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – immeuble situé à GUILHERAND-GRANGES, 33 et 51 avenue Sadi Carnot cadastré section AH 232 et 235 – Propriété de la SCI de Crussol-Savine au prix de 247 000 € (hors commission de 25 000 € TTC)

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de GUILHERAND-GRANGES le 15 mai 2013, portant sur un tènement immobilier bâti situé au 51 et 33 avenue Sadi Carnot, cadastré section AH 232 et 235 d'une superficie totale de 1.390 m², propriété de la SCI de Crussol-Savine.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 210-1, L 213-3, L 213-4, R 213-8 c), ainsi que l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Vu l'arrêté préfectoral du 1^{er} mars 2013, par lequel la Commune de GUILHERAND-GRANGES a fait l'objet, en application de l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un constat de carence en raison de l'insuffisance du nombre de logements sociaux présents sur son territoire.

Vu la convention, visée par l'arrêté préfectoral du 1^{er} mars 2013, signée le 28 février 2013 entre l'Etat, représenté par le Préfet de l'Ardèche, l'EPORA et la Commune de GUILHERAND-GRANGES.

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner (500.000 euros, hors commission d'agence de 25.000 euros TTC à la charge de l'acquéreur) et l'avis de France Domaine, en date du 21 juin 2013, estimant la valeur du bien à la hauteur de 267.000 euros (avant tout abattement pour encombrement, hors coût de démolition/dépollution).

Vu la délibération par laquelle le Conseil d'Administration de l'EPORA a délégué au Directeur Général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPORA est délégataire de ce droit,

CONSIDERANT que le terrain, objet de la DIA, bâti, est à usage d'habitation et est affecté à l'habitation par les règles d'urbanisme applicables (zone UA).

CONSIDERANT que le bien est situé dans le périmètre d'intervention de l'EPORA, dit Ilot Avenue Sadi Carnot, identifié par la convention du 28 février 2013 signée avec l'Etat et la Commune de GUILHERAND-GRANGES.

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer un droit de préemption, conformément l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, dans l'intérêt général, en vue :

- de réaliser, dans cet îlot, un ensemble de logements locatifs sociaux (de 25 logements environ de financement de type PLUS et/ou PLAI), intégrant le tènement objet de la DIA ainsi que les parcelles cadastrées section AH 237 et 238 pour une surface totale de 1887m². Ces deux dernières parcelles représentent environ 25% de l'emprise globale du tènement que la Commune souhaite aménager.
- de désenclaver les parcelles cadastrées section AH 237 et 238 situées en contrebas, dans la culée du pont Mistral en vue de densifier l'îlot constitué par les 4 parcelles,
- d'aménager l'entrée de ville de manière qualitative en y intégrant les parcelles objet de la DIA et les parcelles cadastrées section AH 237 et 238.

CONSIDERANT l'objectif de la Commune, et compte tenu de la carence constatée, que seuls des logements locatifs sociaux sont programmés sur le tènement concerné, à l'exclusion de tout autre logement.

CONSIDERANT que ce projet relève de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme (mise en œuvre de la politique locale de l'habitat).

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 247.000 euros (commission d'agence en sus, au vu des justificatifs), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine à la hauteur de 267.000 euros et des travaux de dépollution pouvant usuellement être identifiés et évalués à 20 000 € hors taxes.

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de l'Etat, le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix de 247.000 euros (commission d'agence en sus, au vu des justificatifs), inférieur à celui de la DIA (valeur libre et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales).

Conformément à l'article R 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de **deux mois** pour notifier à l'EPORA :

- a) soit qu'il accepte le prix proposé ;
- b) soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par le juge de l'expropriation (le juge sera alors saisi par l'EPORA) ;
- c) soit qu'il renonce à l'aliénation.

JG

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois susvisé équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée :

- à Maître Didier RICARD, 2 bis due Chevandier, BP 215, 26002 VALENCE CEDEX
- à la Société pour le développement de l'Habitat – SDH constructeur 4 et 6 rue Pasteur, 26000 VALENCE

Elle sera également adressée, pour information, à la SCI de CRUSSOL-SAVINE, 33 avenue Sadi Carnot, 07 500 GUILHERAND-GRANGES.

Article 4 :

Les destinataires de la présente décision, s'ils s'estiment fondés à la contester judiciairement, ont un délai de deux mois à compter de sa réception pour saisir le Tribunal Administratif de Lyon. Les autres tiers ont un délai de deux mois à compter de l'affichage de la présente décision. Ce recours contentieux peut être précédé d'un recours gracieux, adressé au Directeur Général de l'EPORA, et tendant au retrait de la présente décision. En l'absence de réponse à ce recours gracieux dans le délai de deux mois à compter de sa réception par le Directeur Général, les intéressés ont un nouveau délai de deux mois pour saisir le Tribunal administratif.

Fait à SAINT ETIENNE le 8 Juillet 2013

JA

Le Directeur général de l'EPORA,
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA

Monsieur Jean GUILLET

