



DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – Commune d'ANNONAY – DIA transmise le 5 juin 2014 – Propriété FAURITE – terrains cadastrés Section AN n°50 et 55 situés 23 et 29 rue du Mûrier.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune d'ANNONAY le 5 juin 2014, portant sur un terrain bâti de 46m² (parcelle AN 50), avec un lot de copropriété attaché, situé sur la parcelle AN 55 d'une surface de 78m², vendus ensemble au prix de 60.000 euros

Vu la convention opérationnelle entre la Commune d'ANNONAY, la Communauté de Communes du bassin d'ANNONAY en date du 9 août 2010, et ses deux avenants, des 7 novembre 2012 et 18 juillet 2013

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

Vu la décision du Maire du 1^{er} Juillet 2014 décidant de subdéléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPORA

Vu l'avis de France Domaine en date du 9 juillet 2014

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la DIA est situé dans l'îlot Mallevall du secteur dit du centre ancien du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), qui a fait l'objet d'une convention signée en Janvier 2012 par l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Aménagement Urbain, la Communauté de Communes du Bassin d'Annonay, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPORA et l'OPH Vivarais Habitat.

CONSIDERANT en effet que le centre ancien d'ANNONAY présente une image dévalorisée, marquée par un habitat fortement dégradé, l'existence de logements et de locaux commerciaux vacants et des rues étroites.

CONSIDERANT que le programme de requalification approuvé tend à la rénovation de 300 logements environ, mais aussi à des démolitions et à la réalisation d'aménagements urbains, de façon à restructurer les îlots bâtis, aérer les îlots, et créer des espaces publics.

JG

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA, constitué d'une maison anciennement à usage commercial et d'habitation, en très mauvais état, ainsi qu'un lot de copropriété à usage de cour, cave et garage y attaché, appelle par nature une intervention sur le bâti et est voué à être restructuré dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain, ci-dessus décrit.

CONSIDERANT que ce projet entre dans les prévisions de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme (renouvellement urbain – projet urbain – équipements collectifs).

CONSIDERANT que la valeur de ce bien, compte tenu de son état et de ses caractéristiques, peut être estimée à 32.000 euros, suivant en cela l'avis de France Domaine (valeur libre d'occupation et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non pollué).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune, 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 32.000 euros, inférieur à celui mentionné dans la DIA.

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble non occupé lors de la cession, utilisable dans des conditions normales et non pollué (l'existence de pollutions, non mentionnées dans la DIA, est susceptible de diminuer substantiellement la valeur du bien).

Article 3 :

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.

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

Article 4 :

La présente décision sera notifiée :

- à Me Karine LIBERA, notaire, 12 place Rambaud, 26 140 ANNEYRON
- à Monsieur Serge ROCHE, 6 rue Mallevall, 07 100 ANNONAY

Elle sera également adressée, pour information, à Monsieur Pascal FAURITE, 730 rue du Baud, Hameau de Thoué, 07 290 ARDOIX.

JL

Article 5 :

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 28 Juin 2014

JG.

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

Monsieur Jean GUILLET