

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – Commune d'ANNONAY – Propriété MANOS-FAUQUE-SAMPOL-SCI EMMA 5-MATTEI-FIGON – Parcelle AO 15 – 247 m²

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune d'ANNONAY le 4 mars 2016, portant sur un terrain bâti sur la parcelle AO 15 d'une surface de 247 m², situé 17 rue Boissy d'Anglas, vendu au prix de 100.000 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 trois avenants, des 7 novembre 2012, 18 juillet 2013 et 21 avril 2016

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 17 mars 2016 décidant de subdéléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPORA

Vu l'avis de France Domaine en date du 15 avril 2016

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la DIA est situé dans l'ilot Boissy d'Anglas 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.

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA, constitué d'un immeuble à usage d'habitation, en très mauvais état, 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).

56

CONSIDERANT que la valeur de ce bien, compte tenu de son état et de ses caractéristiques, peut être estimée à 30.000 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 30.000 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.

JG

Article 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- Me Jacques DE L'HERMUZIERE, notaire, 8 place de la Liberté, BP 44 – 07 100 ANNONAY

Elle sera également adressée à :

- Monsieur et Madame Thierry MANOS, 397 Corniche Kennedy Batiment B, Le Roumanille – 13007 MARSEILLE
- Monsieur Michel FAUQUE, 8 impasse de la Papeterie – 13005 MARSEILLE
- Monsieur Jérôme SAMPOL, 397 VC du Président John F.Kennedy – 13007 MARSEILLE
- SCI EMMA 5, dont le siège social est à MARSEILLE -13008- Villa Paulia, 38 Boulevard Baptistin Cayol,
- Monsieur Gérard MATTEI, Villa Paulia, 38 Boulevard Baptistin Cayol – 13008 MARSEILLE
- Monsieur Jean-Marc FIGON, 604 Chemin du Moulin Rouge – 84470 CHATEAUNEUF DE GADAGNE
- Monsieur Patrick GUILLON, Les Justices 38150 SALAISE SUR SANNE
- Au SGAR
- A la Commune de ANNONAY
- A la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Annonay

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.

JG

Fait à SAINT ETIENNE le 3^{ème} Mar 2016

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

Monsieur Jean GUILLET