

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION n° P2017-002

Objet: Décision de préemption – DIA VEYRE – ANNONAY

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune d'ANNONAY le 17 novembre 2016 portant sur une parcelle bâtie de 30 m² cadastrée Section AN 48, située 8 rue Mallevall et 19 rue du Murier, vendu au prix de 49.000 €, appartenant à Monsieur Patrick VEYRE;

Vu les articles L 210-1, R 213-8 b) et R 213-12 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération par laquelle le conseil d'administration de l'EPORA (Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes) a délégué au directeur général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPORA est délégataire de ce droit ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal d'ANNONAY du 28 juin 2010 et du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Bassin d'Annonay du 30 juin 2010, approuvant une convention opérationnelle entre la Commune d'ANNONAY, la Communauté de Communes du Bassin d'Annonay et l'EPORA, dont le périmètre est défini en annexe de la convention, convention signée le 9 août 2010 ;

Vu les avenants n°1, 2 et 3 de cette convention des 7 novembre 2012, 18 juillet 2013 et 21 avril 2016

Vu le projet de requalification du centre ancien d'Annonay (PNRQAD)

Vu la décision du maire du 29 novembre 2016 déléguant le droit de préemption à l'EPORA pour l'acquisition du bien objet de la DIA

Vu la demande de visite du 6 décembre 2016

Vu l'avis de France domaine en date du 16 décembre 2016

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la DIA est situé dans l'ilot Mallevall du secteur dit du centre ancien du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

JG

(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'EPOA 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, appelle par nature une intervention sur le bâti et est voué à être restructuré dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain (espace public), ci-dessus décrit.

CONSIDERANT que cette opération et ses objectifs relèvent de ceux énumérés par les articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'Urbanisme (réalisation d'un projet de renouvellement urbain) ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer le droit de préemption urbain en vue de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 49.000 euros, mentionné dans la DIA, (correspondant à une valeur occupée et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non pollué).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune d'ANNONAY, 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 49.000 euros, mentionné dans la DIA.

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble 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).

56

Article 3 :

Un acte constatant le transfert de propriété entre les vendeurs et l'EPORA sera dressé dans le délai de 3 mois, conformément aux dispositions de l'article R 213-12 du Code de l'urbanisme.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée :

- à Maître Stéphanie BOCQUET, Notaire, 25 Quai Vauban – BP 90318 – 66003 PERPIGNAN

Elle sera également adressée à :

- Monsieur Patrick VEYRE, 15 rue des Mélias – 66390 BAIXAS
- SGAR
- Commune de ANNONAY
- 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.

Fait à SAINT ETIENNE le 20 Janvier 2017

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

Monsieur Jean GUILLET

