

**Service Habitat**

**OBJET : EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LA VENTE D'UN**  
**IMMEUBLE SITUE 1 PLACE DU CHAMP DE MARS / 1 MONTEE DE LA COTE A**  
**ANNONAY APPARTENANT A L'INDIVISION HOUARI**

Le Maire de la Commune d'Annonay,

Vu les articles L 2122-21 et L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2020/96 du 3 juillet 2020 donnant délégation de pouvoirs au Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 221-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants, R 213-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil Communautaire d'Annonay Rhône Agglo n°2019/184 du 13 juin 2019 approuvant le PLU de la commune d'Annonay,

Vu la délibération du Conseil Communautaire d'Annonay Rhône Agglo n°2019/185 du 13 juin 2019 instituant le droit de préemption sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par le PLU d'Annonay,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2019/167 du 23 septembre 2019 donnant son accord afin qu'Annonay Rhône Agglo délègue sa compétence en matière de droit de préemption urbain à la commune d'Annonay,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie le 22 février 2021 adressée par Maître COURTES-LAPEYRAT Olivier, notaire, dont l'étude est située 63 avenue de l'Europe 07100 Annonay, mandataire de l'indivision HOUARI, en vue de la cession d'une propriété sise 1 place du Champ de Mars / 1 montée de la Côte 07100 ANNONAY, cadastrée section AL N°74, d'une superficie totale de 1022 m² appartenant à Monsieur HOUARI Saïd, au profit de Monsieur CELLUPICA Philippe, 19 rue du 8 mai 1945 69 540 IRIGNY.

Vu l'avis favorable du service France Domaine en date du 22 mars 2021.

Considérant la politique locale de l'habitat mise en œuvre par Annonay Rhône Agglo se traduisant par des actions en faveur du renouvellement urbain, de lutte contre la vétusté et la forte dégradation du bâti, de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti et ce, notamment sur le centre ancien de la ville d'Annonay,

Considérant le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009 relatif à la mise en place du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, retenant le cœur de ville historique de la ville d'Annonay comme quartier bénéficiaire,

Considérant que la convention PNRQAD a été signée le 30 janvier 2012, et prolongée par avenant du 20 juillet 2018, entre la Ville d'Annonay, Annonay Rhône Agglo, l'Etat, l'ANRU, l'Anah, Ardèche Habitat, Action Logement, la Caisse des Dépôts et l'EPORA

pour la mise en œuvre d'un programme d'actions comprenant des opérations de recyclage foncier, d'aménagement urbain et d'équipements publics,

Considérant qu'Annonay Rhône Agglo, la commune d'Annonay, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et la Caisse des Dépôts ont signé le 27 décembre 2016 une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour le cœur de ville historique d'Annonay et que celle-ci a été modifiée par avenant signé le 9 avril 2019,

Considérant que cette opération de renouvellement urbain vise à lutter contre l'habitat indigne et l'habitat insalubre, renforcer l'attractivité du cœur de ville, réaménager les espaces publics, améliorer les déplacements et le stationnement et faciliter l'accessibilité,

Considérant que cet immeuble est sous arrêté préfectoral n°07-2020-02-11-005 déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière,

Considérant les moyens et les garanties que présente l'opération de requalification du cœur de ville historique telle que ci-dessus décrite tant sur le plan technique (en termes d'études et de programmation sur les travaux) que sur le plan financier (budgets d'études, d'acquisition et de travaux approuvés à l'échelle globale de l'opération et de son périmètre),

Considérant que de par sa localisation et sa grandeur, l'immeuble est très visible notamment depuis la rue Melchior de Vogüé très fréquentée et depuis le nouveau quartier Rives de Faya qui accueille la nouvelle gare routière, un nouveau centre commercial, l'arrivée de la Via Fluvia dans la ville d'Annonay, mais aussi à moyenne échéance un pôle petite enfance et un multiplexe de 1200 places,

Considérant que l'immeuble se situe à proximité immédiate de projets réalisés par la Ville d'Annonay : l'espace public du Champ de Mars requalifié en 2020, le futur ascenseur urbain qui reliera la ville basse et la ville haute et l'îlot Malleval où seront créés un espace public et des jardins associés à des maisons de ville,

Considérant le très fort potentiel résidentiel de cet immeuble : présence d'un jardin, proximité du stationnement public, vues sur le centre-ville,

Considérant l'état actuel d'entretien de l'immeuble et le fait qu'il ait été repéré dans la convention d'OPAH RU comme immeuble cible pour le traitement de l'habitat indigne,

Considérant que, dans ces conditions, il apparaît opportun pour la commune d'Annonay d'exercer son droit de préemption sur le ledit bien immobilier, au vu des objectifs qualitatifs et quantitatifs ci-dessus, afin d'éradiquer l'indécence de l'immeuble par la réalisation de logements mis aux normes d'habitabilité et de confort, à loyers maîtrisés, d'une surface totale habitable d'environ 600 m².

## **DECIDE**

### **Article 1**

Il est décidé d'acquérir par voie de préemption le bien situé 1 place du Champ de Mars / 1 montée de la Côte, cadastré AL N°74, appartenant à l'indivision HOAURI : M. HOUARI Saïd (usufruit) et M. HOUARI Alain, M. HOUARI François, M. HOUARI Michel et M. HOUARI Philippe (nue-propriété).

### **Article 2**

La vente se fera au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner soit 180 000 €.

### **Article 3**

L'acquisition par la Ville d'Annonay sera définitive à compter de la notification de la présente décision. Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la présente décision.

**Article 4**

Le règlement de la vente interviendra dans les six mois, à compter de la notification de la présente décision.

**Article 5**

La présente décision sera notifiée à Maître COURTES-LAPEYRAT Olivier, notaire, mandataire désigné dans la rubrique « H » de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, ainsi qu'à l'acquéreur mentionné à la rubrique « G ».

**Article 6**

La présente décision sera transmise à Monsieur le Sous-préfet de Tournon sur Rhône.

**Article 7**

Monsieur Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte compte tenu de son dépôt à la Sous-Préfecture de Tournon et de son affichage et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lyon (Palais des Juridictions Administratives, 184 rue Duguesclin 69433 LYON CEDEX 03) dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Fait à Annonay, le 01/04/21  
Le Maire  
Simon PLENET



Transmis en sous-préfecture le : 01/04/21

Identifiant télétransmission : 01104121



