



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AV numéro 822 sis 25, boulevard du Fust à MONTELIMAR (26200) – DIA ROLLAND

La Directrice Générale,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de MONTELIMAR,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2021-2025, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 5 mars 2021,

Vu la convention d'études et de veille foncière conclue le 17 mars 2021, entre la commune de MONTELIMAR, la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière sur le secteur « Centre-Ville » et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir notamment dans le quartier du Fust, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 27 décembre 2022, entre la commune de MONTELIMAR, la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du territoire, et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Julie CLEMENT, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 13 mars 2023 en mairie de MONTELMAR, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Isabelle ROLLAND de céder son bien cadastré section AV numéro 822 sis 25, boulevard du Fust à MONTELMAR (26200), au prix de VINGT HUIT MILLE euros (28 000 €),

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération en date des 14 avril et 10 juillet 2017 qui ont instauré et modifié le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future du territoire de la commune de MONTELMAR,

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération en date des 3 février et 29 juillet 2020 qui délèguent à son Président l'exercice et la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Président de la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération en date du 3 avril 2023 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande de visite du bien reçue le 11 mai 2023 et le refus de visite du vendeur en date du 16 mai 2023,

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques de l'Isère en date du 1^{er} juin 2023,

Vu les délibérations n° 19-108 du 28 novembre 2019 et n° 21-065 du 28 mai 2021 du Conseil d'administration de l'EPORA relatives aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 2018 portant nomination de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale de l'EPORA,

Considérant que l'EPORA, en application du décret constitutif précité, est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 5 mars 2021, fixe pour objectif à l'EPORA d'aider les communes à promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ainsi que développer en périurbain, des réponses d'aménagement avec des produits moins consommateurs d'espace et respectueux des sites naturels et des espaces agricoles environnants,

Considérant que la commune de MONTELMAR est engagée dans le programme national « Action Cœur de Ville », suite à la conclusion d'une convention cadre pluriannuelle en date du 25 octobre 2018, dont les objectifs et actions visent à réduire la vacance des logements, rénover le patrimoine public et privé, diversifier et rendre attractive l'offre en logements en centre-ancien, lutter contre l'insalubrité et dissuader les marchands de sommeil, conforter les opérations mixtes sur certains secteurs cibles, attirer une population nouvelle, lutter contre la paupérisation du centre ancien, améliorer le cadre architectural et paysager du centre-ville, renforcer l'attractivité de l'offre commerciale et de services, générer du flux et améliorer la fréquentation du centre-ville, construire une image dynamique, créer une identité commerciale et artisanale différenciant et complémentaire, agir sur la vacance et valoriser le potentiel commercial du centre et de l'hyper centre,

Considérant notamment la Fiche Action n°5 de la convention Action Cœur de Ville qui prévoit de mettre en place une stratégie foncière, par une intervention coordonnée visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville,

Considérant la localisation de cet immeuble cadastré section AV numéro 822 adossé aux anciens canaux de la ville et à l'ancienne porte du Fust, situé au début de la rue Monnaie Vieille fortement dégradée constituant une artère incontournable sud-nord traversant le centre historique de la ville, au cœur du secteur Fust-Meyer qui est stratégique en termes de mutation au sein du périmètre de l'opération de revitalisation engagée,

Considérant que son état dégradé et squatté nécessite d'importants travaux d'isolation énergétique, de réfection de la toiture et de la façade vétuste,

Considérant que ce tènement fait partie du secteur dit du Fust, pour lequel une future intervention publique dans le cadre d'une nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est prévue, dès lors que l'état de dégradation est global et le fonctionnement de ces immeubles ne répond plus aux besoins de la population,

Considérant que cet immeuble a vocation à être intégralement réhabilité et s'inscrit dans un projet plus global de requalification et de restructuration des îlots du secteur du Fust qui mobilisera notamment les rez-de-chaussée commerciaux vacants et créera une offre de logements attractive et capable de concurrencer l'offre de logements en périphérie, cette attractivité passant également par la nécessaire mise en valeur du patrimoine et la prise en compte des besoins d'une mutualisation de places de parking,

Considérant que le bien est situé au sein des périmètres des conventions conclues le 17 mars 2021 et 27 décembre 2022, entre la commune de MONTELMAR, la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération et l'EPORA qui visent à proposer un accompagnement qui s'inscrit dans l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le centre historique de Montélimar, pour acquérir du bâti dégradé, particulièrement dans les îlots pré-identifiés dans l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH, pour créer une nouvelle dynamique avec des logements de qualité,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section AV numéro 822, d'une superficie de 21 m² pour une surface bâtie d'environ 96 m², située boulevard du Fust, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de réhabilitation et restructuration de ces îlots afin de permettre une opération de restructuration générale du quartier et d'assurer une cohérence globale dans le traitement du bâti, ayant notamment pour but la création de logements, en ce compris des logements locatifs sociaux, permettant ainsi de conforter

une offre en logements adaptés aux besoins de la population, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que cette parcelle est connexe à plusieurs tènements acquis par EPORA et les collectivités, et fait l'objet de différentes études en vertu de la politique de l'habitat fixée par Montélimar Agglomération et les dispositions de la convention d'opération de revitalisation de territoire, la commune de MONTELMAR mettant ainsi en place une stratégie foncière en vue de favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des biens vacants, d'aérer les ilots urbains, dans l'objectif de la revitalisation du centre-ville,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, à la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux et au renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de MONTELMAR présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir, par exercice du droit de préemption urbain, le bien cadastré section AV n°822 sis 25, boulevard du Fust à MONTELMAR (26200), **au prix de DIX HUIT MILLE euros (18 000 €)**.

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit d'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- Me Julie CLEMENT – 3, place Félix Baret – 13006 MARSEILLE, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- Mme Isabelle ROLLAND – 17, avenue des Roches – 13007 MARSEILLE, en tant que vendeur,
- M. Rahib DJELLOUL – 39, rue César Aleman – 13007 MARSEILLE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de GRENOBLE (2, place Verdun – 38000 GRENOBLE).

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de GRENOBLE.

L'absence de réponse de l'EPORA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 13/6/2023

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...