



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 817 sis 43, rue Maurice Meyer à MONTELIMAR (26200) – DIA TOUILI

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 Bruno FLANDIN, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 mai 2023 en mairie de MONTELMAR, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Abdelkrim TOUILI et Mme Aziza EL IBRAHIMI ép. TOUILI de céder leur bien cadastré section AV numéro 817 sis 43, rue Maurice Meyer à MONTELMAR (26200), au prix de QUARANTE CINQ MILLE euros (45 000 €),

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 21 juin 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 15 juillet 2023 et le refus de visite du vendeur reçu le 17 juillet 2023,

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques de l'Isère en date du 25 juillet 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 817 situé à l'entrée Est de la ville, dans l'artère historique rue Maurice Meyer – rue Cuiraterie, ancienne artère commerçante de MONTELMAR, marquée aujourd'hui par un déclin total de l'activité et une perte d'attractivité, 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 présumé dégradé est identifié dans l'étude pré-opérationnelle pour une future intervention publique dans le cadre d'une nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), tout comme la frange bâtie en façade du Roubion pour laquelle un programme de démolition/réhabilitation est envisagé afin de retravailler la façade d'entrée de ville de la rue Meyer,

Considérant que cette acquisition permettra de valoriser l'ancien canal auquel cet immeuble est adossé et de retravailler une véritable entrée de ville en face du pont de la Libération, lien principal entre le cœur de Montélimar et les quartiers Est notamment le quartier d'Espoulette, lien vers le poumon vert que constitue le Roubion,

Considérant que ce bâtiment objet de la déclaration d'intention d'aliéner se situe dans « l'îlot cible opérationnel démonstrateur » n°3 de l'étude urbaine et paysagère pré-opérationnelle secteur Fust-Meyer – Enjeux d'aménagement d'avril 2023,

Considérant que cet immeuble s'inscrit dans un projet plus global de requalification et de restructuration de l'îlot Fust-Meyer 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 817, d'une superficie de 79 m², située à l'entrée de la rue Meyer et plus largement dans le secteur Fust-Meyer, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de requalification de cet îlot

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 fait l'objet de différentes études pré-opérationnelles et techniques 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 numéro 817 sis 43, rue Maurice Meyer à MONTELMAR (26200), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUARANTE CINQ MILLE euros (45 000 €).**

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et à la suite de cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ces biens est définitive au profit de l'EPORA.

Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision.

Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

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 Bruno FLANDIN – 59, route d'Allan – 26200 MONTELIMAR, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- M. Abdelkrim TOULI – 46 bis, impasse du Tricastin – 26200 MONTELIMAR, en tant que vendeur,
- Mme Aziza EL IBRAHIMI ép. TOULI – 46 bis, impasse du Tricastin – 26200 MONTELIMAR, en tant que vendeur,
- M. Gordon HIBADE – 18, avenue 1^{ère} Division Brosset – 83400 HYERES, 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'EPOA.

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'EPOA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 1/8/2023

2023,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificate Of Completion

Envelope Id: 206E652DF54842CCA5B5085C21AC2AFC

Status: Completed

Subject: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption MONTELMAR - DIA TOUILI.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 5

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 4

Valérie Vanoost

AutoNav: Enabled

2 AVENUE GRUNER

Envelopeld Stamping: Enabled

CS32902

Time Zone: (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

SAINT ETIENNE, France 42029

valerie.vanoost@epora.fr

IP Address: 37.58.253.73

Record Tracking

Status: Original

Holder: Valérie Vanoost

Location: DocuSign

01 August 2023 | 15:59

valerie.vanoost@epora.fr

Signer Events

Florence HILAIRE

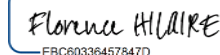
florence.hilaire@epora.fr

Directrice Générale

EPORA

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**Signature**

DocuSigned by:



EBC60336457847D...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 37.58.253.73

Timestamp

Sent: 01 August 2023 | 16:07

Viewed: 01 August 2023 | 17:20

Signed: 01 August 2023 | 17:21

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Pauline Achard

pauline.achard@epora.fr

EPORA

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**COPIED**

Sent: 01 August 2023 | 16:07

Viewed: 01 August 2023 | 16:07

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Witness Events**Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

01 August 2023 | 16:07

Certified Delivered

Security Checked

01 August 2023 | 17:20

Signing Complete

Security Checked

01 August 2023 | 17:21

Completed

Security Checked

01 August 2023 | 17:21

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------