



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 837 sis 1, rue du Canal à MONTELIMAR (26200) – DIA COUSTAURY

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 Antoine SOYER, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 août 2023 en mairie de MONTELMAR, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Sylvain COUSTAURY de céder son bien cadastré section AV numéro 837 sis 1, rue du Canal à MONTELMAR (26200), au prix de CENT MILLE euros (100 000 €),

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 14 septembre 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 l'avis de la Direction départementale des finances publiques de l'Isère en date du 25 septembre 2023,

Vu la délibération n° 23/93 108 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'EPORA relative 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 l'orientation stratégique n°1 du PLH « Favoriser la qualité de vie et agir sur le parc ancien », laquelle prévoit de renforcer l'action de requalification du parc ancien ainsi que de rendre leur dynamisme aux centres-villes et bourgs,

Considérant que la localisation de cet immeuble cadastré section AV numéro 837 figure dans la « liste des adresses prioritaires » sur lesquelles une intervention est nécessaire, située en annexe n°2 à la convention OPAH-RU du centre historique de Montélimar 2023 – 2027 du 19 décembre 2022 ainsi que dans la « liste des parcelles intégrées dans les îlots de recyclage », située en annexe n°3 de cette convention,

Considérant que son état dégradé est identifié 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, pour une future intervention publique dans un secteur dit du Fust où l'état de dégradation est global et le fonctionnement de ces immeubles ne répond plus aux besoins de la population,

Considérant que le recyclage de l'îlot n°3 du Fust constitue une opération locomotive au sein du projet de requalification et restructuration du secteur Fust-Meyer pour assurer la mise en valeur du patrimoine, créer une nouvelle entrée de ville, offrir des locaux attractifs qui soient capables de concurrencer l'offre de logements en périphérie et de maintenir la fonction commercial de proximité du centre-ville,

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 837, d'une superficie de 46 m², située 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 837 sis 1, rue du Canal à MONTELMAR (26200), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT MILLE euros (100 000 €).**

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 Antoine SOYER – 7, place du Théâtre – CS 60145 – 26204 MONTELMAR Cedex, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- M. Sylvain COUSTAURY – 4 bis, chemin du Rang – 26200 MONTELMAR, en tant que vendeur.

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 5/10/2023

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...