



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 808 sis 3, rue Monnaie Vieille à MONTELIMAR (26200) – DIA RIOUFOL

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'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

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

Vu le programme local de l'habitat 2022 – 2027 de Communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 9 mars 2022,

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 de veille et de stratégie foncière n°26C029 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 Claudia ZAFFUTO, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 décembre 2024 en mairie de MONTELIMAR, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Béatrice RIOUFOL de céder son bien cadastré section AV numéro 808 sis 3, rue Monnaie Vieille à MONTELIMAR (26200), au prix de QUATRE VINGT DIX MILLE euros (90 000 €),

étant précisé qu'une commission d'un montant de 4 400 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

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 le courrier de demande de visite du bien reçu le 13 janvier 2025 et le constat contradictoire de visite en date du 20 janvier 2025,

Vu la décision du Président de la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération en date du 14 janvier 2025 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 délibération n° 23/93 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 que la Communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération a inscrit dans son programme local de l'habitat 2022 – 2027, approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 9 mars 2022, un objectif consistant à poursuivre la politique de revitalisation du territoire et la lutte contre l'habitat dégradé sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de MONTE LIMAR,

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 808, situé à l'entrée de la rue Monnaie Vieille, axe de communication majeur à l'échelle du centre-ville permettant de faire la liaison entre l'Est et le Nord de la ville, figure dans la « liste des parcelles constitutives des îlots identifiés pour les opérations de renouvellement urbain » sur lesquelles une intervention est nécessaire, située en annexe n°3 à la convention OPAH-RU du centre historique de Montélimar 2023 – 2027 du 19 décembre 2022,

Considérant que son état dégradé est identifié dans « l'îlot cible opérationnel démonstrateur » n°1 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°1 du Fust dit « îlot Monnaie Vieille » 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 commerciale de proximité du centre-ville,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 27 décembre 2022, entre la commune de MONTE LIMAR, la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération et l'EPORA qui permet aux collectivités de solliciter l'EPORA afin de mettre en œuvre leur stratégie d'action foncière, notamment, à travers l'acquisition de fonciers en vue de produire du logement,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section AV numéro 808, d'une superficie de 61 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 îlots 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 808 sis 3, rue Monnaie Vieille à MONTELMAR (26200), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUATRE VINGT DIX MILLE euros (90 000 €).**

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'EORA.

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 Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie de commissaire de justice à :

- Me Claudia ZAFFUTO – 1, rue des Bateliers – Résidence Le Rhône – 07800 LA-VOULTE-SUR-RHONE, en tant que notaire et mandataire de la venderesse,
- Mme Béatrice RIOUFOL – 15, montée de Celles – 07800 LA VOULTE-SUR-RHONE, en tant que venderesse,

- M. Nohé DIF – 1597, route de Viviers – 07400 ALBA-LA-ROMAINE, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme Eva DIF – 1597, route de Viviers – 07400 ALBA-LA-ROMAINE, 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 13/2/2025

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 5A554F90-0D76-442B-AB50-7B1D0CCB8A7B		État: Complétée
Objet: Docusign : Décision de préemption MONTELMAR - DIA RIOUFOL (révisée) 26C029		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 4	Laurence Denis
Signature dirigée: Activé		2 AVENUE GRUNER
Horodatage de l'enveloppe: Activé		CS32902
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris		SAINT ETIENNE, France 42029
		laurence.denis@epora.fr
		Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Laurence Denis	Emplacement: DocuSign
13 février 2025 17:18	laurence.denis@epora.fr	

Événements de signataire

Florence HILAIRE
 florence.hilaire@epora.fr
 Directrice Générale
 EPORA

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Signature



Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 13 février 2025 | 17:28
 Consultée: 13 février 2025 | 17:38
 Signée: 13 février 2025 | 17:38

Divulgateion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
 Non offerte par Docusign

Événements de signataire en personne Signature

Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire État

Horodatage

Événements de livraison certifiée État

Horodatage

Événements de copie carbone

État

Horodatage

Amandine Ferriol
 amandine.ferriol@epora.fr
 Chargée d'actions foncières
 EPORA

Copié

Envoyée: 13 février 2025 | 17:28

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgateion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
 Non offerte par Docusign

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe

État

Horodatages

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	13 février 2025 17:28
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	13 février 2025 17:38
Signature complétée	Sécurité vérifiée	13 février 2025 17:38
Complétée	Sécurité vérifiée	13 février 2025 17:38

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------