

**DECISION N° 2023.03.45D****Objet: DECISION PORTANT DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A L'EPORA**

Le Président de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants et L.300-1 ;

Vu la délibération n° 5.1, en date du 14 avril 2017, du conseil communautaire, actant le transfert du droit de préemption urbain au profit de la Communauté d'agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION, instaurant le droit de préemption intercommunal sur l'ensemble des zones préexistantes de ses communes membres et déléguant à Monsieur le Président le pouvoir d'exercer le droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n°4.8, en date du 10 juillet 2017, du conseil communautaire, modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain intercommunal ;

Vu la délibération n°5.4 du conseil communautaire, en date du 03 février 2020, prévoyant la délégation ponctuelle du Droit de Préemption urbain à l'Etablissement Public foncier EPORA dans le cadre des conventions passées avec cet établissement ;

Vu la délibération n°1.20 du conseil communautaire, en date du 23 juillet 2020, déléguant le Droit de Préemption Urbain à son Président, Julien CORNILLET ;

Vu les délibérations n° 1.1 du 24 septembre 2018 du conseil communautaire et n° 1.00 du 24 septembre 2018 du conseil municipal de Montélimar, approuvant la Convention Cadre Pluriannuelle - Action Cœur de Ville - Ville de Montélimar ;

Vu la Convention Cadre Pluriannuelle, dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville, signée le 25 octobre 2018 entre la Ville de Montélimar, la Communauté d'agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le groupe Action Logement, le Conseil départemental de la Drôme ainsi que l'EPORA, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme, et la Chambre des Métiers et d'Artisanat de la Drôme ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 26-2020-01.14-007 du 14 janvier 2020 portant homologation de la Convention Cadre Action Cœur de Ville en Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire de la Ville de MONTELIMAR ;

Vu l'avenant n°1 à la Convention Cadre, approuvé par délibérations du Conseil municipal en date du 25 mars 2021 et du Conseil communautaire en date du 28 avril 2021, permettant de rentrer dans la phase opérationnelle ;

Vu la convention de veille et de stratégie foncière 26C029 portant sur l'ensemble du territoire communal signée le 27 décembre 2022, entre l'EPORA, la Ville de MONTELMAR, et MONTELMAR AGGLOMERATION, suite à délibérations du Conseil municipal n° 4.01 en date du 04 novembre 2022 et du Conseil communautaire n° 5.00 en date du 10 novembre 2022 ;

Vu l'étude pré-opérationnelle menée entre 2019 et 2021 à une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui s'engage sur le centre ancien de Montélimar mettant en avant l'enjeu d'intervention sur le secteur du Fust du fait d'un parc de logements dégradé ou présumé dégradé important ;

Vu la fiche test menée par l'atelier SKALA sur cet immeuble dans le cadre de cette étude pré-opérationnel ;

Vu l'étude urbaine et paysagère pré-opérationnelle lancée sur le secteur Fust-Meyer depuis le 28 février dernier qui, face à la dégradation avancée de ce secteur, doit conduire à la définition d'un plan d'ensemble d'une part, et à la mise en place de solutions opérationnelles d'autre part ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner DIA 026198 23M0110, déposée le 27 février 2023 en mairie de MONTELMAR par Maître Benoît FAUCHATRE, Notaire sis 9 Esplanade à VIVIERS (07), faisant part de la vente par Monsieur Jean-Pierre PELLIER d'un immeuble situé 1 rue Monnaie Vieille, cadastré AV 809 pour une superficie totale de 197 m<sup>2</sup>, transmise à la Communauté d'Agglomération ;

Considérant que l'ensemble immobilier est soumis au droit de préemption urbain ;

Considérant l'engagement des collectivités dans une stratégie foncière et une politique de reconquête du centre-ville de Montélimar ;

Considérant que MONTELMAR est engagée dans le programme national « Action Cœur de Ville 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 (logements/artisanat ou autre), 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 l'axe 1 de la Convention Cadre : « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » ;

Considérant la localisation très stratégique de cet immeuble adossé aux anciens canaux de la ville et à l'ancienne porte du Fust, et situé au début de la rue Monnaie Vieille fortement dégradée constituant une artère incontournable sud-nord traversant le centre historique de la ville ;

Considérant le positionnement déterminant de cet immeuble dans le périmètre de l'étude urbaine en cours et dans un îlot cible d'intervention inscrit dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ;  
Considérant la vacance de cet immeuble et les travaux notamment d'isolation énergétique à mener sur les logements et parties communes, comme identifié dans la fiche test menée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle à une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, pour un montant estimé à environ 460 000 € TTC en 2020, soit à environ 500 000 € TTC aujourd'hui en appliquant la hausse du coût des matériaux ;

Considérant que cet immeuble s'inscrit dans un projet global de requalification et de restructuration de l'îlot Fust-Meyer, mixant intervention incitative et coercitive, pour assurer la mise en valeur du patrimoine, mobiliser les rez-de-chaussée commerciaux vacants et créer une offre de logements attractive, capable de concurrencer l'offre de logements en périphérie ;  
Considérant les biens déjà maîtrisés ou en cours d'acquisition à l'amiable par la collectivité ou l'EPORA et la volonté de garantir une cohérence d'intervention à l'échelle de ce secteur ;

Considérant que l'acquisition de cet immeuble s'inscrit dans le cadre des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, de la politique de l'habitat fixée par MONTELMAR AGGLOMERATION, de la Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire concernant MONTELMAR, et de la stratégie foncière nécessaire aux réhabilitations lourdes, à la remise sur le marché des biens vacants, voire à l'aération des îlots urbains, dans l'objectif de la revitalisation du centre-ville ;

Considérant qu'il est opportun d'exercer le droit de préemption urbain en vue de permettre à terme la reconquête du début de la rue Monnaie Vieille et plus largement du secteur Fust-Meyer, secteur majeur d'intervention de la politique Action Cœur de Ville ;

Considérant que l'EPORA, au vu de la convention de veille et de stratégie foncière et de la délibération de délégation du Droit de Préemption Urbain, est à même de préempter dans le cadre de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme et à porter du foncier ;

## DECIDE

**Article 1** - Le droit de préemption urbain dont la Communauté d'Agglomération est titulaire, délégué à son Président, est délégué à l'Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), à l'occasion de l'aliénation de l'ensemble immobilier situé 1 rue Monnaie Vieille à MONTELMAR, cadastré AV 809 pour une superficie globale de 197 m<sup>2</sup>.

**Article 2** - L'EPORA, délégataire, exercera le droit de préemption urbain, dans le cadre de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme.

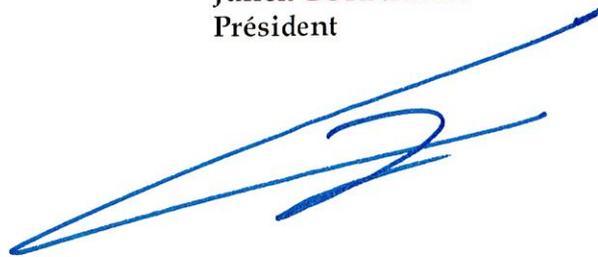
**Article 3** - La présente décision sera affichée à la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et en Mairie de MONTELMAR durant deux mois.

**Article 4** - Monsieur le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération est chargée de l'exécution de la présente décision.

Fait à Montélimar, le 24 mars 2023

**Julien CORNILLET**

**Président**



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission et de sa publication.*

*La présente décision peut faire l'objet, devant le tribunal administratif compétent, d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la publicité de la décision considérée. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).*

**Déclaration d'intention d'aliéner ou  
d'acquisition d'un bien soumis à l'un  
préemption prévus par le code  
de l'urbanisme**

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Envoyé en préfecture le 31/03/2023

Reçu en préfecture le 31/03/2023

Publié le 03/04/2023

ID : 026-200040459-20230324-2023\_03\_45D-AR

N° 10072\*02

Ministère chargé  
de l'urbanisme**Déclaration d'intention  
d'aliéner un bien (1)**Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2)) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3)) Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4)) **Demande d'acquisition  
d'un bien (1)**Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3) **Cadre réservé à l'administration**

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m<sup>2</sup>**A. Propriétaire(s)****Personne physique**

Nom, prénom

PELLIER Jean-Pierre

Profession (facultatif) (5)

enseignant ..... (à renseigner selon la nomenclature INSEE)

**Personne morale**

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Direction de l'Urbanisme  
Et de l'Environnement  
Arrivé le

27 FEV. 2023

**Adresse ou siège social (6)**

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

22 Chemin de Pascal

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26200

Localité

MONTELIMAR (26200)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l' (des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

**B. Situation du bien (8)****Adresse précise du bien**

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

1 Rue Monnaie Vieille

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26200

Localité

MONTELIMAR

**Superficie totale du bien**

00ha 01a 97ca

**Références cadastrales de la ou les parcelles**

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AV	809	1 RUE MONNAIE VIEILLE	00 ha 01 a 97 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI NON **C. Désignation du bien**

Immeuble

Non bâti Bâti sur terrain propre 

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du

propriétaire  :Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

DIA 2370110

UA

Envoyé en préfecture le 31/03/2023

Reçu en préfecture le 31/03/2023

Publié le 05.04.23

ID : 026-200040459-20230324-2023\_03\_45D-AR



Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable

Nombre de Niveaux  : RDC + 2

Appartements  :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable		Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input type="checkbox"/>
							Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
						Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
							Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

#### D. Usage et occupation (12)

##### Usage

habitation  professionnel  mixte  commercial  agricole  autre (préciser) :

##### Occupation

par le(s) propriétaire(s)  par un (des) locataire(s)  sans occupant  autre (préciser) :

*Le cas échéant, joindre un état locatif*

#### E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens

OUI  NON

Préciser la nature

Indiquer si rente viagère antérieure :

#### F. Modalités de la cession

##### 1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS (215 000,00 EUR) sans biens mobiliers et en ce compris une commission d'agence de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) :

##### Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique  à terme (préciser)

si commission, montant :  10 000,00 € TTC  HT  A la charge de : Acquéreur  vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Envoyé en préfecture le 31/03/2023

Reçu en préfecture le 31/03/2023

Publié le 05.04.23

ID : 026-200040459-20230324-2023\_03\_45D-AR

S<sup>2</sup>LO

Apport en société

Bénéficiaire \_\_\_\_\_ Estimation du bien apporté \_\_\_\_\_

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain \_\_\_\_\_ Estimation des locaux à remettre \_\_\_\_\_

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

## 2 - Adjudication (13)

Volontaire  Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication \_\_\_\_\_ Montant de la mise à prix \_\_\_\_\_ €

## G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) SCI MARION

Profession (facultatif) \_\_\_\_\_

### Adresse

N° voie \_\_\_\_\_ Extension \_\_\_\_\_ Type de voie \_\_\_\_\_

Nom de voie 5 chemin de la Condamine Lieu-dit ou boîte postale \_\_\_\_\_

Code postal 07400 Localité ROCHEMAURE (ARDÈCHE)

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A Viviers Le 15 février 2023 Signature et cachet s'il y a lieu



## H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Benoît FAUCHATRE

Qualité Notaire

### Adresse

N° voie 9 Extension \_\_\_\_\_ Type de voie \_\_\_\_\_

Nom de voie L'Esplanade Lieu-dit ou boîte postale \_\_\_\_\_

Code postal 07220 Localité Viviers

## I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

## J. Observations

## K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

24 MAR. 2023

PREEMPTION

Le

Le Président,



