

DECISION N° 2023.03.50D**Objet: DECISION PORTANT DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A L'EPORA**

Le Président de la Communauté d'Agglomération MONTELMAR 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 MONTELMAR 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 MONTELMAR 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 MONTELMAR ;

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 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 23M0137, déposée le 13 mars 2023 en mairie de MONTELMAR par Maître Julie CLEMENT, Notaire sis 3 Place Félix Baret à MONTELMAR, faisant part de la vente par Madame Isabelle ROLLAND d'un immeuble situé 25 Boulevard du Fust, cadastré AV 822 pour une superficie totale de 21 m² au sol, 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, donnant sur le boulevard du Fust, axe majeur du centre-ville, et face à la promenade du Roubion ;

Considérant la vacance de cet immeuble et les travaux importants à mener notamment en termes d'isolation énergétique, de réfection de la toiture, de façade vétuste, ces éléments étant déjà fortement dégradés lors de la vente de ce bien par la commune, fin 2017 au prix de 10 000 €, pour un projet lourd de rénovation combiné avec l'immeuble voisin que l'acquéreur n'a jamais mené ;

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 le long de ce Boulevard 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 Boulevard du Fust 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 25 Boulevard du Fust à MONTELMAR, cadastré AV 822 pour une superficie de 21 m² au sol.

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.

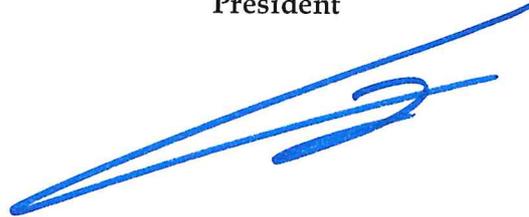
Article 3 - La présente décision sera affichée à la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et en Mairie de MONTELMAR durant deux mois.

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 3 avril 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).

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

(Article A 213.1 du Code 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)

Envoyé en préfecture le 11/04/2023

Reçu en préfecture le 11/04/2023

Publié le 26.04.23 26.04.23

ID : 026-200040459-20230403-2023_03_50D-AR

N° T0072*02

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²**A. Propriétaire(s)****Personne physique**

Nom, prénom

ROLLAND Isabelle

Profession (facultatif) (5)

marchand de biens (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

13 MARS 2023

Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

17 avenue des Roches

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

13007

Localité

MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007)

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

25 Boulevard du Fust

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26200

Localité

MONTELMAR

Superficie totale du bien

00ha 00a 21ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AV	822	25 BD DU FUST	00 ha 00 a 21 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 (m²)

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

DIA 23 RO 137

UA

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²)

21 m²

Surface utile ou habitable (m²)

Nombre de Niveaux :

Appartements :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

Envoyé en préfecture le 11/04/2023

Reçu en préfecture le 11/04/2023

Publié le

ID : 026-200040459-20230403-2023_03_50D-AR

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)

VINGT-HUIT MILLE EUROS (28.000,00 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 : € 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

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

Envoyé en préfecture le 11/04/2023

Reçu en préfecture le 11/04/2023

Publié le

S²LO

ID : 026-200040459-20230403-2023_03_50D-AR

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) Monsieur Rahib DJELLOUL

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

39 rue César Aleman

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

13007

Localité

MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE)

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 Marseille

Le 3 mars 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 Julie CLEMENT

Qualité

Notaire

Adresse

N° voie

3

Extension

Type de voie

Place

Nom de voie

Félix Baret

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26200

Localité

MONTELIMAR

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 :

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

Envoyé en préfecture le 11/04/2023

Reçu en préfecture le 11/04/2023

Publié le

ID : 026-200040459-20230403-2023_03_50D-AR



Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

(3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

(4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du conseil départemental dans lequel se trouve situé ce bien.

(5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

(7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :

- l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
- l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le conservatoire.

(8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

(9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).

- la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ;
- les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant
- locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

(10) -

Locaux dans un bâtiment en copropriété :

Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.

La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

(11) -

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété").

Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.

Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

(12) -

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.

Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

(13) -

Adjudication :

Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.

Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(14) -

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(15) -

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(16) -

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel

- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

(17) -

Signataire autre que le propriétaire :

Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

Pour en savoir plus,

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – La Grande Arche - 925055 La Défense cedex
standard +(33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

