

**DECISION N° 2023-06-93D****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 à une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), menée entre 2019 et 2021 et 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 convention signée le 19 décembre 2022 entre la Commune de MONTELMAR, la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et leurs partenaires, notamment l'ANAH, engageant l'opérationnalité de l'OPAH ;

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 23M0248, arrivée par voie dématérialisée le 17 mai 2023 en mairie de MONTELMAR et établie par Maître Bruno FLANDIN, Notaire sis 59 Route d'Allan à MONTELMAR (26200), faisant part de la vente par Monsieur et Madame TOULI d'un immeuble situé 43 rue Maurice Meyer, cadastré AV 817 pour une superficie totale de 79 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 différenciante 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 fiche action 5 de la convention ACV qui prévoit la mise en place d'une stratégie foncière, par une intervention coordonnée visant à favoriser la

restructuration d'immeuble stratégiques du CV

Considérant la localisation très stratégique de cet immeuble situé à l'entrée Est de la ville, dans l'artère historique rue Maurice Meyer - rue Cuiraterie, ancienne artère commerçante de Montélimar, marquée aujourd'hui par un déclin total de l'activité, une perte totale d'attractivité et un sentiment d'insécurité ;

Considérant que cet immeuble est présumé dégradé selon l'étude pré-opérationnelle 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 la nécessité 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, et lien vers le poumon vert que constitue le Roubion ;

Considérant que le bâtiment se situe dans « l'îlot cible opérationnel et 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 global de requalification et de restructuration de l'îlot Fust-Meyer, mixant intervention incitative et coercitive, pour assurer la mise en valeur du patrimoine, 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 MONTE LIMAR AGGLOMERATION, de la Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire concernant MONTE LIMAR, 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 de l'entrée de la rue Meyer 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 43 rue Maurice Meyer à MONTE LIMAR, cadastré AV 817 pour une superficie globale de 79 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.

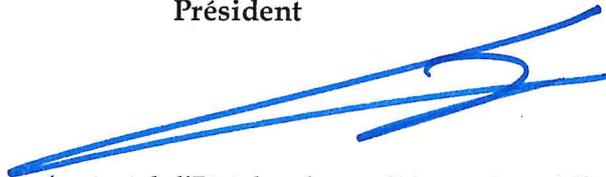
**Article 3** - La présente décision sera affichée à la Communauté d'Agglomération MONTE LIMAR AGGLOMERATION et en Mairie de MONTE LIMAR durant deux mois.

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

Fait à Montélimar, le 21 juin 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).*

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le 29.06.23

ID : 026-200040459-20230621-2023\_06\_93D-AR

S<sup>2</sup>LOW

ccju

N° 10072\*02



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

Ministère chargé 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)



## Cadre réservé à l'administration

Date de réception

17/05/2023

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m<sup>2</sup>

## A. Propriétaire(s)

### Personne physique

Nom, prénom

M & Mme TOUILI

Profession (facultatif) (5)

### Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

### Adresse ou siège social (6)

N° voie

46bis

Extension

Type de voie

Nom de voie

Impasse du Tricastin

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26200

Localité

Montélimar

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

43

Extension

Type de voie

Nom de voie

Rue Maurice Meyer

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26200

Localité

Montélimar

Superficie totale du bien

79

### Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AV	817		79

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 cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

DIA 23 10248@

UA

Bâtiments vendus en totalité (9)  Une maison à usage de commerce et d'habitation

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>) 79 Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>) 116

Nombre de Niveaux  : 4 Appartements  : Autres locaux  :

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) 45 000 € (quarante-cinq-mille euros) €

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  Bénéficiaire : acquéreur  vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation \_\_\_\_\_

Évaluation de la contrepartie \_\_\_\_\_

Rente viagère

Montant annuel \_\_\_\_\_ Montant comptant \_\_\_\_\_

Bénéficiaire(s) de la rente \_\_\_\_\_

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

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit \_\_\_\_\_

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Échange

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 **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) M Gordon HIBADE

Profession (facultatif)

**Adresse**

N° voie 18

Extension

Type de voie

Nom de voie

Avenue 1ère Division Brosset

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

83400

Localité

Hyères

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 a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A 

A MONTELMAR

Le

17052023

Signature et cachet s'il y a lieu

Bruno FLANDIN

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

Nom, prénom

Bruno FLANDIN notaire

Qualité

**Adresse**

N° voie 59

Extension

Type de voie

Nom de voie

Route d'Allan

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26200

Localité

Montélimar

**I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :**

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 demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

## 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 général du département 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 général 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>



Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le 29.06.23



ID : 026-200040459-20230621-2023\_06\_93D-AR

# Montant de la commission

Montant Acquéreur	Montant Vendeur	Montant total de la commission	HT	TTC
	undefined	undefined		

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 026-200040459-20230621-2023\_06\_93D-AR



# Références cadastrales de la ou les parcelles

Préfixe	Section	Numéro	Lot	Lieu-dit	Superficie
	AV	817			79

Références cadastrales de la ou les parcelles