

Envoyé en préfecture le 25/11/2021

Reçu en préfecture le 25/11/2021

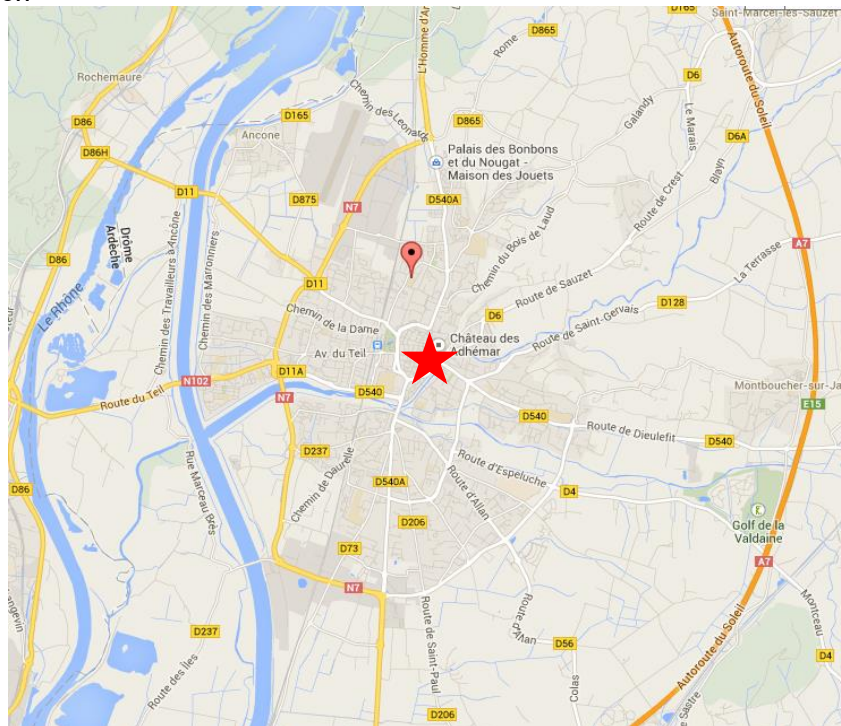
Affiché le

**SLO**

ID : 026-212601983-20211116-20211116\_304D-DE

# SUBSTITUTION DE L'EPORA DANS LE CADRE DE L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE 3 RUE DU CANAL – OPÉRATION CŒUR DE VILLE

Plan de situation



Plan cadastral



## Extrait Etude pré-opérationnelle de l'OPAH

# Transformer l'offre de logements

## Construire les outils du portage foncier et immobilier

**4 îlots pré-fléchés et un immeuble** pour des projets de renouvellement urbain, en raison de la concentration de vacance/dégradation sur ces secteurs

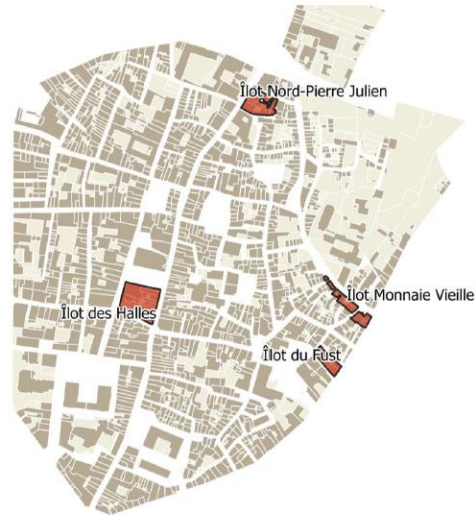
Un enjeu à permettre :

### 1/ La création de logements à l'accession dans l'ancien

- Des typologies adaptées aux familles
- Une qualité résidentielle renouvelée : réhabilitation globale qualitative (isolation thermique et phonique), dimension patrimoniale de l'immeuble, présence d'espaces extérieurs, distribution modernisée des pièces

### 2/ L'aménagement à l'échelle de l'îlot

- Changer l'image d'une rue, d'un secteur, et ainsi en améliorer l'attractivité
- Améliorer durablement la qualité des logements pour les occupants du centre-ancien (curetage ponctuel pour améliorer la luminosité des logements, regroupements d'immeubles, cages d'escalier)
- Mener des opérations trop lourdes pour le privé



## Aménager à l'échelle d'un îlot - Îlot du Fust

### Diagnostic multicritères et enjeux d'aménagement

#### Etat foncier



#### Occupation



- Copropriété
- Monopropriété
- Vacance des logements d'au moins 50 %
- Situation d'occupation complexe / habitat potentiellement indigne
- Pas ou peu d'information sur l'occupation
- Situations ne présentant pas de difficultés

#### Dégradation du bâti



- Bâti présumé ou avéré dégradé

#### Éléments patrimoniaux



#### Enjeux

- Résoudre les situations de dégradation avancée (péril) côté boulevard du Fust
- Résorber la vacance structurelle des logements et remettre sur le marché une offre de logements attractive (maisons de ville)
- Intervenir sur les situations d'habitat insalubre et retrouver un parc locatif aux normes de décence



## ILOT DU FUST

## 1. CONTEXTE URBAIN



L'îlot urbain est situé dans le Sud Est du centre ancien de Montélimar. Il est majoritairement composé d'immeuble de logements exceptés les rez-de-chaussée situés sur le boulevard du Fust abritant deux locaux d'activité dont un auto-école un commerce fermé. Il est bordé par les rue du Canal à l'ouest, le Boulevard du Fust au sud, la rue du Canal à l'est et la Place A. Planel aménagée en parking au nord.



NUMÉRO DE PARCELLE : AV 836

ADRESSE : 3 RUE DU CANAL

ILOT DU FUST

## Présentation :

Nombre de niveau : R+3

Époque de construction : Implantation médiévale

Nature occupation (logement ou mixte) : logement

Nbre de logement : ?

Nbre de local : 0

Orientation : Sud Est

Espace extérieur (oui/non) : non

Position dans l'îlot : Centre Sud

## Morphologie de l'immeuble :

Immeuble mitoyen, aligné sur la rue du Canal. En façade, il comprend cinq travées de fenêtres axées sur rue.

## Observation parties communes :

L'accès aux niveaux des étages se fait depuis le RDC.

## Caractéristiques architecturales et patrimoniales :

Immeuble façade enduite en bon état.

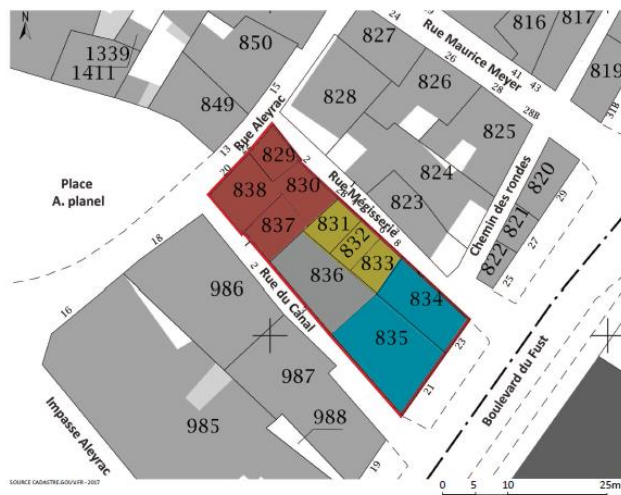
Volets bois et fenêtres PVC.



PLAN DE REPÉRAGE

## ILOT DU FUST

## 3. CONNAISSANCE DE L'ÎLOT



- Visite partielle partie privative
- Visite complète immeuble
- Visite partie commune uniquement
- Aucun accès à l'intérieur de l'immeuble
- Immeuble non vu

L'îlot a pu être vu de façon assez complète, à l'exception de quelques immeubles.

Les parcelles au Nord de l'îlot ont pu être visitées entièrement, il s'agit de deux maisons de ville et d'un petit immeuble avec 2 logements. Les Parcelles au centre de l'îlot n'ont pas pu être visitées. Seules les parties communes des parcelles côté Boulevard du Fust ont été visitées.



FAÇADE RUE DU CANAL

## Extrait convention d'études et de veille foncière avec l'EPORA



## CONVENTION D'ETUDES ET DE VEILLE FONCIERE

ENTRE LA COMMUNE DE MONTEILIMAR,  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTEILIMAR AGGLOMERATION  
ET L'EPORA

CENTRE-VILLE  
(26C019)

## D'une part,

La Commune de Montélimar, représentée par Monsieur Cornillet, Maire, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du...**25-FEV. 2021**

CI-après désignée par « la Commune »,

La Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération, représentée **h. Fournier**, Vice-Président, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération du Conseil Communautaire N°6.1/2020 du 16 décembre 2020

CI-après désignée par « l'EPCI »,

Lorsque des éléments de la convention concernent la Commune et/ou la Communauté de Communes/Agglomération, elles sont désignées par « la ou les Collectivité(s) »

## Et

## D'autre part,

L'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° B20/088 du Bureau de l'EPORA en date du 27 novembre 2020, approuvée le 7 décembre 2020 par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

CI-après désigné par les initiales « EPORA »,

CI-après désignés ensemble par « les Parties »,

## Article 1 - Historique du cadre conventionnel

Située aux portes de la Provence, le long de la vallée du Rhône et de l'A7, la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération (CA MA) bénéficie d'un cadre de vie attrayant et d'un certain dynamisme économique qui entraîne l'arrivée de nouveaux ménages. Le territoire connaît un phénomène de périurbanisation classique, avec une structuration radioconcentrique.

A l'image de nombreuses villes moyennes, le centre ancien de sa ville centre, Montélimar, connaît une certaine dévitalisation. A cet effet, une convention cadre "Action Cœur de Ville" (ACV) a été signée le 25 septembre 2018 entre l'Etat, la ville de Montélimar et l'agglomération ainsi que les partenaires financiers, parmi lesquels EPORA. L'arrêté portant homologation de la convention-cadre ACV en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de la ville de Montélimar a été pris le 14 janvier 2020. Un périmètre y a été associé.

L'EPORA est sollicité par la collectivité pour l'accompagner dans l'élaboration de sa stratégie foncière et pour la mise en place d'une veille foncière à l'échelle du périmètre ORT. C'est l'objet de la présente convention.

## Article 2 - L'opération pour la/les Collectivités

Trois sites ont été jugés prioritaires par les collectivités.

Il s'agit du quartier du Fust et de l'îlot des Halles, situés respectivement au sud-est et en plein cœur du centre ancien qui ont été identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH RU en cours. Ils doivent bénéficier d'une requalification d'ensemble.

## Article 6 - Acquisitions immobilières

En application de la Convention et sur proposition de la Collectivité garante, l'EPORA peut être conduit à acquérir des biens immobiliers à la demande de la Collectivité dans des secteurs considérés comme stratégiques au sein du périmètre d'intervention tel que défini à l'article 2.

Pour engager cette démarche, la Collectivité garante doit formaliser une demande d'acquisition auprès de l'EPORA mentionnant les caractéristiques (localisation, référence(s) parcellaire(s), ...) les décrivant, permettant notamment de vérifier qu'ils font bien partie du périmètre défini à l'article 2.

L'analyse de l'intérêt stratégique de l'acquisition et la décision d'acquérir relèvent de la compétence de l'EPORA qui peut librement refuser une demande d'acquisition de la part de la Collectivité garante.

Il n'y aura pas à ce stade, sauf cas particulier à justifier, de stratégie organisée d'acquisitions amiables.

Une fois le Bien acquis, EPORA assumera toutes les responsabilités du propriétaire, y compris celles de la gestion des éventuels locataires présent au moment de l'acquisition.

## Article 7 - Les acquisitions

En application de la Convention, l'EPORA acquiert les Biens nécessaires à la réalisation de l'opération et inclus dans le périmètre annexé aux présentes, pour, à l'issue du portage :

- céder à la Collectivité ou à l'EPCI garante, les biens, le cas échéant requalifiés, dans les conditions prévues par la Convention et conformément à l'article L. 321-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme,
- OU les céder à un opérateur tiers.

Chaque acquisition réalisée par l'EPORA est conditionnée à la transmission préalable de la délibération exécutoire de la Collectivité ou de l'EPCI garante(s), par laquelle celle-ci donne son accord sur les conditions d'acquisitions (définition du bien et de son prix) du bien concerné.