
DÉCISION N° 2023.04.35D

Objet : Exercice du droit de préemption urbain : Opération de renouvellement urbain pour accueillir de nouvelles activités économiques et lutter contre la vacance et l'habitat indigne dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville »

VU le Code général des collectivités territoriales notamment ses articles L. 2122-21 et L.2122-22,
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 du Conseil Municipal n° 2.00 du 17 juillet 2020 octroyant les délégations prévues à l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

VU l'arrêté municipal n° 2022.07.735A du 25 juillet 2022 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Laurent CHAUVEAU, 4^{ème} Adjoint,

VU la délibération n° 5.1/2017, 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°4.8/2017, en date du 10 juillet 2017, du conseil communautaire, modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain intercommunal,

VU la délibération n°4.9/2017, en date du 10 juillet 2017, du conseil communautaire, autorisant Monsieur le Président à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain intercommunal à une commune qui en fait la demande, dans le cadre d'une délégation ponctuelle,

VU la délibération n°1.20/2020, en date du 29 juillet 2020, du conseil communautaire octroyant les délégations prévues aux articles L. 5211-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et notamment, autorisant Monsieur le Président à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain intercommunal à une commune qui en fait la demande, dans le cadre d'une délégation ponctuelle,

VU l'étude urbaine pour la redynamisation du centre-ville de Montélimar réalisée par le cabinet ELAN,

VU les délibérations n° 1.00 du 24 septembre 2018 du Conseil Municipal de MONTELMAR et n°1/1/2018 du 24 septembre 2018 du Conseil Communautaire de MONTELMAR AGGLOMERATION 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, du 25 octobre 2018, signée entre la Commune de MONTELMAR, 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 EPORA, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Drôme,

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 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 MONTE LIMAR,

VU l'étude réalisée par AID en partenariat avec la CCI et la CMA dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif FISAC ainsi que le dossier de candidature,

VU l'étude menée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme sur l'activité commerciale de centre-ville de Montélimar & la consommation au centre-ville,

VU l'étude menée par la Banque des Territoires et le cabinet PIVALIS « Plan Action Cœur de Ville » relative à une expertise de spatialisation et priorisation des actions de revalorisation et de développement commercial,

VU la délibération n°2.22 du 30 juillet 2020 du Conseil Municipal de Montélimar approuvant la convention cadre de l'Opération Collective en milieu urbain (Action Cœur de Ville) au titre du FISAC, visant à renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville,

VU la délibération n° 4.01 du 27 juin 2022 du Conseil Municipal de MONTE LIMAR, approuvant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et instaurant un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux,

VU l'étude pré-opérationnelle à une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menée par MONTE LIMAR AGGLOMERATION qui a abouti à la signature d'une convention opérationnelle avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat en date du 19 décembre 2022,

VU la déclaration d'intention d'aliéner DIA 026198 23M0105, réceptionnée le 23 février 2023, en mairie de MONTE LIMAR, établie par Maître Solange MATHIEU BONNET, Notaire, sis 10 boulevard du Pêcheur, 26200 MONTE LIMAR, faisant part de la volonté de la SCI ROCAIMMO de vendre les lots 2, 4 et 9 à usage de local commercial, logement et cave dans un immeuble soumis au droit de préemption urbain situé 2 rue Faucon et 88 rue Pierre Julien, cadastré AV 889, d'une superficie de 145 m² au sol, transmise à la Communauté d'Agglomération,

VU la demande de visite du bien adressée à la SCI ROCAIMMO et au Notaire en date du 23 mars 2023,

VU la visite du bien en date du 31 mars 2023,

VU la demande de la commune de MONTE LIMAR en date du 5 avril 2023, sollicitant la délégation du droit de préemption à son profit à l'occasion de cette aliénation,

VU la décision n° 2023.04.61D du 24 avril 2023 par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération a délégué à la commune de MONTE LIMAR le droit de préemption urbain,

CONSIDERANT que le bien est soumis au droit de préemption urbain,

CONSIDERANT l'engagement des collectivités dans une stratégie foncière et une politique de reconquête du centre-ville de MONTE LIMAR,

CONSIDERANT que MONTE LIMAR a été retenue dans le programme national « Action Cœur de Ville » et a signé une Convention Cadre Pluriannuelle – Action Cœur de Ville – en date du 25 octobre 2018. Cette convention cadre a fait l'objet d'un avenant en date du 25 mars 2021. Elle définit des objectifs et actions qui 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 ...

CONSIDERANT l'axe 1 de la Convention Cadre Cœur de Ville « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » et l'axe 2 « Favoriser un développement économique et commercial équilibré »,

CONSIDERANT notamment les objectifs de la Fiche Action n°3 « Réduire la vacance des logements, rénover le patrimoine public et privé et remettre sur le marché des logements de qualité », « Lutter contre l'insalubrité » et « Initier une action forte et coercitive en direction des cibles (copropriétés, habitat insalubre) »,

CONSIDERANT la visite réalisée le 31 mars 2023 faisant apparaître le logement de l'étage comme inhabitable car en mauvais état et nécessitant d'importants travaux pour le rendre habitable (non-conformité du système électrique, absence de garde-corps aux fenêtres, absence de VMC et de ventilations hautes aux fenêtres...) et l'absence de communication entre les lots du rez-de-chaussée et de l'étage,

CONSIDERANT l'Action 4 issue de l'avenant, qui prévoit la « redynamisation commerciale du centre ancien », avec une stratégie offensive pour le maintien et le développement des activités commerciales,

CONSIDERANT les forts besoins d'évolution, d'agilité et d'adaptabilité des surfaces commerciales pour tenir compte des évolutions sociétales, économiques et sanitaires,

CONSIDERANT les études menées sur le commerce de centre-ville faisant apparaître des difficultés en matière de diversité commerciale ainsi qu'une appétence pour le circuit-court et les producteurs locaux tout en préconisant le retour d'un commerce de qualité, indépendant et innovant et d'activités à forte valeur ajoutée,

CONSIDERANT les axes stratégiques d'intervention qui prévoient d'« adapter l'immobilier commercial » en offrant la possibilité à la Ville de Montélimar de maîtriser une partie de son immobilier commercial,

CONSIDERANT la localisation déterminante dans un des quatre secteurs stratégiques (îlot Centre -Sud dit îlot Vert) au sein de l'Opération de Revitalisation du Territoire et plus particulièrement au niveau de la rue principale Pierre Julien,

CONSIDERANT la nécessité de maîtriser la réhabilitation et l'adaptabilité des locaux vacants aux actuels enjeux, en ce lieu stratégique,

CONSIDERANT que ces locaux permettront d'accueillir une nouvelle activité commerciale et de réhabiliter un logement à l'étage, aujourd'hui vacant pour le remettre sur le marché,

CONSIDERANT que l'acquisition de ce bien s'inscrit à la fois dans le cadre des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, de la Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire, du programme national « Action Cœur de Ville » et de la stratégie foncière mise en place,

CONSIDERANT que la délégation du droit de préemption urbain, pour le projet de la commune de MONTE LIMAR, s'exerce dans le cadre de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer le droit de préemption urbain en vue de mettre en œuvre les objectifs de la convention Action Cœur de Ville,

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 125 000 € (Cent vingt-cinq mille euros) aux conditions mentionnées dans la DIA,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

Par déclaration d'intention d'aliéner DIA 026198 23M0105, réceptionnée le 23 février 2023, en mairie de MONTE LIMAR, Maître Solange MATHIEU BONNET, Notaire, sis 10 boulevard du Pêcher, 26200 MONTE LIMAR, a fait part de la volonté de la SCI ROCAIMMO de vendre les lots 2, 4 et 9 à usage de local commercial, logement et cave dans un immeuble soumis au droit de préemption urbain situé 2 rue Faucon et 88 rue Pierre Julien, cadastré AV 889, d'une superficie de 145 m² au sol,

Le MAIRE de MONTE LIMAR,

DECIDE :

ARTICLE 1 : D'exercer le droit de préemption qui lui est ouvert par les articles L. 210-1 et suivants, L. 213-3 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme, suite à délégation de ce droit par le Président de la Communauté d'Agglomération, en vue de permettre une opération de renouvellement urbain pour accueillir de nouvelles activités économiques et lutter contre la vacance et l'habitat indigne dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville ».

ARTICLE 2 : D'offrir, conformément à l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme, d'acquérir l'immeuble susmentionné au prix porté dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit 125 000 € (Cent vingt-cinq mille euros).

ARTICLE 3 : Un acte constatant le transfert de propriété entre le vendeur et la Commune de MONTE LIMAR sera dressé dans un délai de trois mois à compter de l'accord sur le prix par les parties, conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Montélimar le 25 avril 2023
Le Maire

 Pour le Maire
L'Adjoint délégué
Laurent CHALVEAU

Copie à : Services fiscaux – Grenoble, SCI ROCAIMMO représentée par Monsieur BENOÎT SAURY (propriétaires) en l'absence de Monsieur Azzedine EZ-ZBATE (acquéreur)



Envoyé en préfecture le 25/04/2023

Reçu en préfecture le 25/04/2023

Publié le

26 AVR. 2023

ID : 026-212601983-20230425-202304_35D-AR

TRANSMISSION :

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. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Toute personne qui désire contester la présente décision peut saisir le tribunal administratif d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Elle peut également saisir d'un recours gracieux 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). Elle peut aussi dans le même délai, demander au représentant de l'Etat dans le département de déférer au tribunal administratif la présente décision.



Envoyé en préfecture le 25/04/2023

Reçu en préfecture le 25/04/2023

Publié le

26 AVR 2023

SLO

ID : 026-21260T983-20230425-202504_35D-AR