

---

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25 septembre 2023

Régulièrement convoqué le 15 septembre 2023

Le 25 septembre 2023 à 18 heures

Le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Julien CORNILLET.

**Présents (es) :** Mme Marie-Christine MAGNANON, M. Éric PHÉLIPPEAU, Mme Ghislaine SAVIN, M. Laurent CHAUVEAU, M. Jean-Michel GUALLAR, Mme Emeline MEHUKAJ, M. Cyril MANIN, Mme Fabienne MENOVAR, M. Chérif HEROUM (arrivé à la 3.00), Mme Sylvie VERCHÈRE, Mme Pauline CABANE : Adjoints au Maire, M. Norbert GRAVES, Mme Anne BELLE, M. Philippe LHOTTELLIER, Mme Catherine MATSAERT (arrivée à la 4.00), Mme Florence VINENT, Mme Vanessa VIAU, Mme Sandrine MAGNETTE, M. Karim OUMEDDOUR, M. Dorian PLUMEL, M. Nicolas DELOLY (arrivé à la 0.00), M. Jean-Frédéric FABERT (arrivé à la 2.02), M. François COUTOS-THEVENOT, M. Christophe ROISSAC, M. Karim BENSID-AHMED (arrivé à la 0.00), Mme Cécile GILLET, M. Laurent MILAZZO, M. Laurent LANFRAY, Mme Françoise CAPMAL, Mme Patricia BRUNEL-MAILLET

**Pouvoirs :** M. Chérif HEROUM (pouvoir M. Norbert GRAVES), M. Jacques ROCCI (pouvoir Mme Anne BELLE), Mme Catherine MATSAERT (pouvoir Mme Florence VINENT), M. Vincent PERROUX (pouvoir M. Éric PHÉLIPPEAU), M. Julien DECORTE (pouvoir M. Cyril MANIN), Mme Chloé PALAYRET-CARILLION, (pouvoir Mme Ghislaine SAVIN), Mme Demet YEDILI (pouvoir Mme Pauline CABANE), M. Corentin CATELLA (pouvoir M. Laurent CHAUVEAU),

**Absent(e)s :** M. Jérôme BEAUTHÉAC, M. Jacques SÉBILLE,

**Secrétaire de Séance :** Mme Emeline MEHUKAJ

#### 4.03 - ACQUISITION DE BIENS DANS LE CADRE DE LA CONVENTION D'ÉTUDES ET DE STRATÉGIE FONCIÈRE AVEC EPORA - OPÉRATION « ACTION CŒUR DE VILLE »

Monsieur Laurent CHAUVEAU, Adjoint au Maire, Rapporteur, expose à l'assemblée :

La précédente Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU 2011/2016) du centre ancien de Montélimar ainsi que les différentes études menées depuis sur le centre ancien - Etude sur les gisements fonciers en centre ancien menée par l'EPORA et la communauté d'agglomération, étude pré-opérationnelle de la future OPAH, étude urbaine sur la redynamisation du centre-ville - ont mis en exergue l'importance de la vacance et de la dégradation du bâti dans le secteur Est dit « Fust Meyer ».

Dans le cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville » et de l'Opération de Revitalisation de Territoire de la ville de Montélimar, la Commune et la Communauté d'agglomération souhaitent mener une véritable politique de reconquête du centre-ville par une intervention coordonnée visant à favoriser notamment la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville pour la mise en valeur de l'espace urbain, le renouvellement urbain de l'habitat et la lutte contre la vacance. Elles ont souhaité concentrer leurs efforts sur le secteur « Fust Meyer », en grande difficulté en raison de la dégradation et de la vacance du bâti et en raison de son positionnement stratégique en entrée de ville, face au Roubion - lieu de promenade - lieu très visible et très fréquenté.

Une étude urbaine et paysagère pour la requalification du secteur « Fust Meyer » est en cours avec les bureaux d'études SAS DUMENTIER DESIGN, ALTO STEP, ARTER, CYPRIU, FONCEO CITELIANCE ET AAMO et a pour objectif de définir précisément le programme d'aménagement du secteur.

La maîtrise foncière des immeubles est donc une condition *sine qua non* sans laquelle aucune opération d'envergure de restructuration ne pourra avoir lieu.

Dès 2020, une convention d'études et de veille foncière a été conclue entre l'Établissement Public Foncier EPORA, la Communauté d'agglomération et la commune de Montélimar, sur le périmètre élargi du centre historique permettant à l'EPORA d'accompagner les collectivités dans la réalisation de leurs projets - de la conception à la mise en œuvre de stratégies foncières.

En 2022, une convention de veille et de stratégie foncière a ensuite été conclue permettant à l'EPORA de poursuivre son travail de veille foncière et de stratégie sur l'ensemble du territoire communal et d'envisager des Périmètres d'Etude et de Veille Renforcée (PEVR) sur des secteurs à enjeux, comme le secteur « Fust Meyer ».

Ainsi, les conventions prévoient que l'EPORA assure une veille foncière et peut acquérir avec l'accord des collectivités des biens qu'il serait utile de maîtriser dans le cadre de la reconquête d'îlots urbains ou de manière plus diffuse. L'EPORA peut même se substituer à la Ville dans ces acquisitions. Par délibération du 3 février 2020, le Conseil communautaire de l'Agglomération a d'ailleurs autorisé la délégation du droit de préemption urbain à l'EPORA.

L'EPORA a ainsi déjà acquis les immeubles situés 33 boulevard du Fust, 3 rue du Canal, 20 et 22 rue Aleyrac et 3 rue Mégisserie et a engagé des négociations sur d'autres biens.

Elle s'apprête aujourd'hui à acquérir, après exercice du droit de préemption, deux immeubles :

- 1 rue Monnaie Vieille (AV 809) d'une surface cadastrale de 197 m<sup>2</sup> appartenant à Monsieur Jean-Pierre PELLIER pour un prix de 215 000 €,
- 43 rue Maurice Meyer (AV 817) d'une surface cadastrale de 79 m<sup>2</sup> appartenant à Monsieur et Madame Abdelkrim TOULI pour un prix de 45 000 €.

L'EPORA réalise alors le portage financier et patrimonial des biens pour les céder à la commune ou à l'opérateur qu'elle désigne, au terme d'un délai convenu dans les conventions (4 ans).

La Commune doit donner son accord sur les acquisitions à réaliser et s'engager à racheter les biens acquis par l'EPORA, à l'issue du portage foncier ou à désigner un opérateur chargé de la mise en œuvre du projet public qui les acquerra directement.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29, L.2122-21 et L.2241-1,

Vu les délibérations du 24 septembre 2018 du conseil municipal et du 24 septembre 2018 du conseil communautaire 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 Montélimar, la communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération, l'État, 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 (ORT) de la ville de Montélimar,

Vu la délibération du 3 février 2020 du Conseil communautaire autorisant la délégation du droit de préemption urbain à l'EPORA,

Vu les délibérations du Conseil communautaire du 16 décembre 2020 et du Conseil municipal du 25 février 2021, approuvant la convention d'études et de veille foncière entre l'EPORA, la communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération et la ville de Montélimar portant sur le périmètre d'ORT et concernant le centre historique de Montélimar,

Vu la délibération du 21 février 2022 du Conseil municipal approuvant l'avenant à la convention d'études et de veille foncière,

Vu les délibérations du Conseil communautaire du 10 novembre 2022 et du Conseil municipal du 14 novembre 2022, approuvant la convention de veille et de stratégie foncière entre l'EPORA, la communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération et la ville de Montélimar,

Vu les déclarations d'intention d'aliéner concernant les biens acquis,

Après avoir entendu l'exposé précédent,

Après en avoir délibéré, **À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**

### DÉCIDE :

- **D'ACTER** l'acquisition, par l'EPORA, de l'immeuble situé 1 rue Monnaie Vieille, appartenant à Monsieur Jean-Pierre PELLIER, selon les conditions susmentionnées,
- **D'ACTER** l'acquisition, par l'EPORA, de l'immeuble situé 43 rue Maurice Meyer, appartenant aux Epoux Abdelkrim TOULLI, selon les conditions susmentionnées,

- **DE S'ENGAGER**, à l'issue du portage foncier, et à défaut d'un porteur de projet choisi pour réaliser le projet public, d'acquérir de l'EPORA, les biens présentement acquis.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents afférents au projet,
- **DE CHARGER** Monsieur le Maire ou son représentant de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'État dans le département et de sa publication.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus,  
Ont signé les membres présents,  
Suivent les signatures.

**POUR EXPEDITION CONFORME**

Fait en Mairie, le 26 septembre 2023

Le Maire,  
Julien CORNILLET



La secrétaire de séance  
Emeline MEHUKAJ