

DÉLIBÉRATION N° 2025_04_035
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 03 AVRIL 2025
RÉGULIÈREMENT CONVOQUÉ LE MERCREDI 26 MARS 2025
AU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTÉLIMAR - SALLE COM1 COM2 -
ENTRÉE SUD
SOUS LA PRÉSIDENTE DE MONSIEUR JULIEN CORNILLET

L'an deux mille vingt cinq, le trois avril, à 18 heures 30, le Conseil Communautaire s'est réuni au Palais des Congrès de Montélimar - Salle Com1 Com2 - Entrée Sud, sous la présidence de Monsieur Julien CORNILLET.

Présents (es) :

Monsieur Julien CORNILLET, Madame Valérie ARNAVON, Monsieur Jean-Luc ZANON, Madame Marielle FIGUET, Monsieur Fermin CARRERA, Madame Marie-Pierre PIALLAT, Monsieur Bruno ALMORIC, Monsieur Eric PHÉLIPPEAU, Monsieur Yves COURBIS, Madame Christel FALCONE, Monsieur Hervé ICARD, Madame Fabienne MENOVAR, Monsieur Yves LEVEQUE, Madame Régina CAMPELLO, Monsieur Laurent CHAUXEAU, Monsieur Yannick ALBRAND, Monsieur Hervé ANDEOL, Madame Marie-Christine MAGNANON, Monsieur Pascal BEYNET, Monsieur Jean-Bernard CHARPENEL, Monsieur Daniel BUONOMO, Monsieur Damien LAGIER, Monsieur Julien DUVOID, Monsieur Jacky GOUTIN, Monsieur Vanco JOVEVSKI, Monsieur Allain DORLHIAC, Monsieur Jean-Pierre LAVAL, Madame Florence MERLET, Monsieur Michel THIVOLLE, Madame Sandrine MOURIER, Monsieur Jean-Michel GUALLAR, Madame Josiane DUMAS, Madame Catherine VIALE, Monsieur Cyril MANIN, Madame Sylvie VERCHÈRE, Monsieur Julien DECORTE, Madame Chloé PALAYRET CARILLION, Monsieur Dorian PLUMEL, Monsieur Jacques ROCCI, Monsieur Christophe ROISSAC, Monsieur Karim BENSID-AHMED, Madame Cécile GILLET, Madame Patricia BRUNEL-MAILLET, Monsieur Nicolas DELOLY, Madame Catherine MATSAERT, Monsieur Laurent MILAZZO

Pouvoirs :

Madame Ghislaine SAVIN (pouvoir à Madame Sylvie VERCHÈRE), Madame Sandrine MAGNETTE (pouvoir à Monsieur Dorian PLUMEL), Madame Emeline MEHUKAJ (pouvoir à Monsieur Cyril MANIN), Monsieur Chérif HEROUM (pouvoir à Madame Fabienne MENOVAR), Monsieur Philippe LHOTTELLIER (pouvoir à Monsieur Jacques ROCCI), Madame Vanessa VIAU (pouvoir à Madame Catherine MATSAERT), Madame Demet YEDILI (pouvoir à Monsieur Jean-Michel GUALLAR), Madame Anne BELLE (pouvoir à Madame Marie-Christine MAGNANON), Monsieur Laurent LANFRAY (pouvoir à Madame Patricia BRUNEL-MAILLET), Monsieur Jean-Frédéric FABERT (pouvoir à Monsieur Fermin CARRERA), Madame Sandra CEYTE (pouvoir à Monsieur Julien DUVOID)

Absents :

Madame Françoise QUENARDEL, Monsieur Norbert GRAVES, Monsieur Daniel COIRON, Madame Maryline ROISSAC, Madame Françoise CAPMAL

Secrétaire de séance : Madame Valérie ARNAVON

2025_04_035 _ OPAH-RU DU CENTRE HISTORIQUE DE MONTÉLIMAR - LANCEMENT D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

Monsieur Fermin CARRERA, Vice-président, Rapporteur, expose à l'assemblée :

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU a mis en lumière une dégradation particulièrement avancée sur 52 immeubles prioritaires dans le centre ancien de Montélimar. Cette liste a été intégrée à la convention signée fin 2022 avec l'ANAH. Depuis, elle a évolué au gré des travaux réalisés par les propriétaires de ces immeubles et des visites d'immeubles effectuées depuis septembre 2023 par l'opérateur SOLIHA Drôme en charge de cette OPAH (quelques immeubles sont sortis de la liste et d'autres ont été ajoutés à volume identique).

L'opérateur SOLIHA est entré en contact avec les propriétaires de ces immeubles dans l'objectif de visiter les biens et d'établir un diagnostic multicritères pour chacun d'eux afin de proposer un projet de rénovation global avec un accompagnement technique et financier.

Par ailleurs, différentes actions incitatives ont été mises en place avec différentes opérations de communication relayées largement, des permanences de SOLIHA et des aides financières dédiées importantes.

Toutefois, certains propriétaires de ces immeubles prioritaires n'ont pas répondu aux différentes sollicitations de Montélimar-Agglomération et de SOLIHA ou ont répondu ne pas avoir l'intention de s'engager dans des travaux à court terme.

Face à ce désengagement de certains propriétaires, la commune de Montélimar et Montélimar-Agglomération souhaitent affirmer leur intervention forte sur la réhabilitation des logements du centre ancien pour lutter contre le logement indécent et/ou vacant, en complément notamment des travaux de requalification de l'espace public.

Pour ce faire, elles engagent une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur quelques immeubles. Une ORI se définit comme une opération d'aménagement visant à la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation, ou de démolition ayant pour conséquence la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles visés. Elle a pour objectif, en l'absence de travaux engagés avec les outils incitatifs mis en place (situation de blocage), de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés en les déclarant d'utilité publique (DUP).

La mise en place d'une ORI se déroule en trois étapes :

- Elle débute par la confirmation de l'intérêt public à mettre en place l'outil et à la construction du dossier de DUP. Une information / concertation est alors lancée auprès des habitants et des propriétaires de ces immeubles, permettant d'échanger sur le projet porté par les collectivités et sur leur immeuble en particulier.
- Une fois l'arrêté de DUP prononcé, la procédure se poursuit avec la signification aux propriétaires concernés de la liste des travaux prescrits à mettre en œuvre obligatoirement dans un délai fixé par Montélimar-Agglomération.
- En l'absence de volonté de faire ou de vendre le bien, et donc à défaut d'une réalisation de travaux au terme de ce délai, une procédure d'expropriation avec enquête parcellaire pourra, le cas échéant et en dernier recours, être engagée : les biens seront acquis par la collectivité qui réalisera alors les travaux via un prestataire

agissant pour son compte ou via un opérateur privé dans le cadre d'une opération d'acquisition/revente.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, À L'UNANIMITÉ

DÉCIDE :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-1, L.5211-9 et L.5211-10,

Vu les articles L.313-4 et suivants du Code de l'urbanisme décrivant les opérations de restauration immobilière ;

Vu le rapport d'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU identifiant les immeubles d'habitation dégradés et/ou vacants du centre historique nécessitant intervention ;

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) approuvée par délibération n° 3.05 du Conseil municipal du 27 juin 2022 et par délibération du Conseil communautaire n°6.06 du 28 juin 2022, et signée le 19 décembre 2022 ;

Vu l'avenant n°1 signé le 21 novembre 2024 ;

Considérant qu'en parallèle de l'accompagnement incitatif technique et financier de l'OPAH RU, il s'avère nécessaire de mettre en place un dispositif plus coercitif afin de pouvoir intervenir sur les bâtiments les plus dégradés ;

Considérant qu'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) est l'outil adapté à cet objectif ;

Considérant que la situation semble bloquée pour une douzaine d'immeubles ciblés comme prioritaires ;

Considérant qu'il est opportun de lancer une ORI pour une douzaine d'immeubles dans un premier temps et pour quelques autres immeubles, le cas échéant, dans un second temps en fonction des résultats des incitations menées par SOLIHA ;

Après avoir entendu l'exposé précédent,

Après en avoir délibéré,

D'APPROUVER le lancement d'une Opération de restauration immobilière (ORI) portant sur le périmètre d'OPAH-RU de Montélimar annexé à la présente délibération qui pourra être mise en œuvre en plusieurs étapes ;

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant par délégation à signer tout document afférent à la présente délibération ;

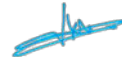
DE CHARGER Monsieur le Président ou son représentant par délégation de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble au moyen de l'application informatique Télérecours accessible par le biais du site www.telerecours.fr, 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,
POUR EXPÉDITION CONFORME
Fait à la Communauté d'Agglomération,

Le Secrétaire de séance,



Julien CORNILLET
Président de Montélimar
Agglomération
9 avr. 2025



Valérie ARNAVON
Pour le Président, La Déléguée
aux moyens généraux et au
Personnel
11 avr. 2025

**DÉLIBÉRATION N° 2026_04_041
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MERCREDI 29 AVRIL 2026
RÉGULIÈREMENT CONVOQUÉ LE JEUDI 23 AVRIL 2026
À L'ESPACE SAINT MARTIN - 26200 MONTÉLIMAR
SOUS LA PRÉSIDENTE DE M. JULIEN CORNILLET**

L'an deux mille vingt six, le vingt neuf avril, à 18 heures 30, le Conseil Communautaire s'est réuni à l'Espace Saint Martin - 26200 MONTÉLIMAR, sous la présidence de M. Julien CORNILLET.

Présents (es) :

M. Julien CORNILLET, Mme Valérie ARNAVON, M. Jean-Luc ZANON, Mme Marielle FIGUET, M. Anthony CELERIEN, Mme Laure DUCHAMP, M. Bruno ALMORIC, M. Patrice GUIRAUD, Mme Régina CAMPELLO, Mme Christel FALCONE, M. Damien LAGIER, Mme Fabienne MENOVAR, M. Julien DUVOID, Mme Audrey GILBERT-COLLET, M. Vanco JOVEVSKI, M. Jocelyn DUVAL, M. Christophe MALINGREY, M. Benoit CARMICHAEL, Mme Florence MERLET, M. Yannick ALBRAND, M. Didier COURBIERE, M. Jean-Michel GUALLAR, M. Allain DORLHIAC, M. Thibaut BASTET, M. Paul ESCODA, M. Olivier LOUBET, M. Lionel FARGIER, M. Christophe QUENIN, M. Jean-Luc PASCAL, M. Cyril MANIN, M. Karim BENSID-AHMED, Mme Cécile BESSON-SESTIER, M. Alain BIANCHETTI, M. Jean-Marie BILLOT, Mme Corinne BOURGERY, Mme Patricia BRUNEL-MAILLET, M. Julien DECORTE, M. Jean-Frédéric FABERT, Mme Laurence FABRE, M. Jean-Michel GAMORE, Mme Nathalie GATT, Mme Laure LEANDRE, Mme Sandrine MAGNETTE, M. David MASSE, M. Philippe MAZZUCA, M. Antoine MONTEIRO, Mme Aude MORIN, Mme Christine POUZET, M. Alain QUEMIN, M. Luc RODIA, Mme Ghislaine SAVIN, M. Thierry SOFIA, Mme Laëtitia VERA, Mme Sylvie VERCHÈRE, Mme Catherine VIALE, Mme Vanessa VIAU, Mme Valérie WOLFF

Pouvoirs :

M. Alexandre SOULIER (pouvoir à Mme Régina CAMPELLO), M. Stéphane VARGAS (pouvoir à Mme Cécile BESSON-SESTIER), Mme Sandra CEYTE (pouvoir à M. Julien DUVOID), M. Daniel COIRON (pouvoir à Mme Marielle FIGUET), Mme Marie-Renée LAGARDE (pouvoir à Mme Valérie WOLFF), Mme Catherine MATSAERT (pouvoir à Mme Sylvie VERCHÈRE)

Absents :

M. Laurent MILAZZO

Secrétaire de séance : Mme Valérie ARNAVON

**2026_04_041 _ OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE –
MODIFICATION DES IMMEUBLES CONCERNÉS – LANCEMENT DE L'ENQUÊTE
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

M. Anthony CELERIEN, Vice-président, Rapporteur, expose à l'assemblée :

Dans le cadre de sa politique de requalification du parc immobilier ancien et de lutte contre l'habitat dégradé, Montélimar-Agglomération a engagé une stratégie globale mobilisant plusieurs outils, comme l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), appelée Rénov'habitat Montélimar, et une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

L'OPAH-RU constitue un outil incitatif permettant l'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans la réalisation de travaux d'amélioration notamment en matière de performance énergétique, de salubrité et d'adaptation des logements. Ainsi, la remise sur le marché de logements vacants et l'amélioration globale des conditions d'habitat sont favorisés.

En complément, une délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2025 a approuvé le lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) basée sur une liste d'immeubles en situation de blocage, en imposant, le cas échéant, la réalisation de travaux nécessaires à leur remise en état. Cet outil, à caractère contraignant, s'inscrit dans une logique d'intérêt général visant à résorber durablement les situations d'habitat indigne et à requalifier le tissu urbain.

Dans ce cadre, une liste d'immeubles avait été arrêtée afin d'identifier les biens relevant du dispositif ORI.

Toutefois, à la suite d'analyses complémentaires et de vérifications de terrain, il apparaît que l'un des immeubles inscrits dans cette liste ne comporte pas de logement, et de ce fait, ne relève pas du champ d'intervention de l'ORI, centré sur le traitement de l'habitat.

Dès lors, afin de garantir la sécurité juridique du dispositif et la cohérence de l'action publique, il convient de procéder à une mise à jour de la liste des immeubles concernés, en retirant l'immeuble situé 4 place Émile LOUBET, cadastré AV numéro 47. Cette modification, strictement technique, n'altère pas les objectifs poursuivis par l'EPCI en matière d'amélioration de l'habitat et de requalification urbaine, mais permet au contraire de renforcer la pertinence et l'efficacité des outils.

La procédure ORI se poursuit. Dans ce cadre, il y a lieu de lancer une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) qui vise deux objectifs : informer le public et recueillir son avis sur l'opération envisagée et parvenir à la déclaration d'utilité publique de l'ORU afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires des immeubles concernés.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, À L'UNANIMITÉ

DÉCIDE :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29, L.2122-21 L.5211-1 et L.5211-9 ;

Vu Le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.313-4 à L.313-4-4 et R.313-23 et R.313-29 définissant les opérations de restauration immobilière ainsi que les modalités de leur mise en œuvre ;

Vu la délibération n°2025_12_237 du conseil communautaire du 17 décembre 2025 approuvant le lancement de l'opération de restauration immobilière (ORI) sur le périmètre du centre ancien ;

Vu la liste initiale des onze (11) immeubles concernés par ladite opération ;

Vu la liste modifiée ci-annexée, ramenée à dix (10) immeubles en situation complexe ;

Considérant la nécessité d'adapter la liste des immeubles proposés à la suite des éléments du diagnostic technique et des études complémentaires réalisées ;

Considérant l'intérêt général attaché à la lutte contre l'habitat dégradé et à la requalification du tissu urbain ;

Considérant que l'ORI se définit par une opération d'aménagement visant à la réalisation de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'immeubles ;

Considérant que, dès l'obtention d'une déclaration d'utilité publique, Montélimar-Agglomération pourra, dans le cadre de l'enquête parcellaire, notifier les travaux de restauration au(x) propriétaire(s) et lui(leurs) imposer un délai de réalisation ;
Considérant à l'issue du délai de prescription des travaux, que si ces derniers n'ont pas été menés, un arrêté de cessibilité visant à exproprier le(s) propriétaire(s) pourra être pris par le Préfet ;

Après avoir entendu l'exposé précédent ;
Après en avoir délibéré ;

D'APPROUVER le retrait de l'immeuble situé 4 place Émile LOUBET cadastré AV numéro 47 de la liste des immeubles prioritaires concernés par l'ORI.

D'APPROUVER la liste des immeubles prioritaires ainsi modifiée à intégrer au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

D'AUTORISER monsieur le Président ou son représentant par délégation, à solliciter monsieur le Préfet de la Drôme en vue de la mise en œuvre de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur la restauration des immeubles situés 99 rue Pierre Julien, 134 rue Pierre Julien, 11 boulevard Marre Desmarais, 19 Rue Montant au Château-24 rue Juiverie, 24 bis rue Juiverie, 34 rue Saint Pierre, 8 rue Chèvrerie, 6 rue Monnaie Vieille, 21 rue Féraud et 6 rue Maurice Meyer, consistant en des travaux de remise en état ayant pour objet la transformation des conditions d'habitabilité de ceux-ci et la mise en valeur du patrimoine.

D'AUTORISER monsieur le Président, ou son représentant par délégation, à notifier les travaux de restauration au(x) propriétaire(s) et lui(leurs) imposer un délai de réalisation, dès l'obtention de la déclaration d'utilité publique.

D'INSCRIRE la dépense afférente à l'organisation de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le budget de l'exercice concerné, compte 62268.

D'AUTORISER monsieur le Président ou son représentant par délégation de signer tous documents afférents et 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 au moyen de l'application informatique Télérecours accessible par le biais du site www.telerecours.fr, 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,
POUR EXPÉDITION CONFORME**

Fait à la Communauté d'Agglomération,
Le 30 avril 2026

Le Président,
Julien CORNILLET

La Secrétaire de séance,
Valérie ARNAVON



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTELIMAR-AGGLOMERATION

Opération de Restauration Immobilière (ORI) Centre historique de Montélimar

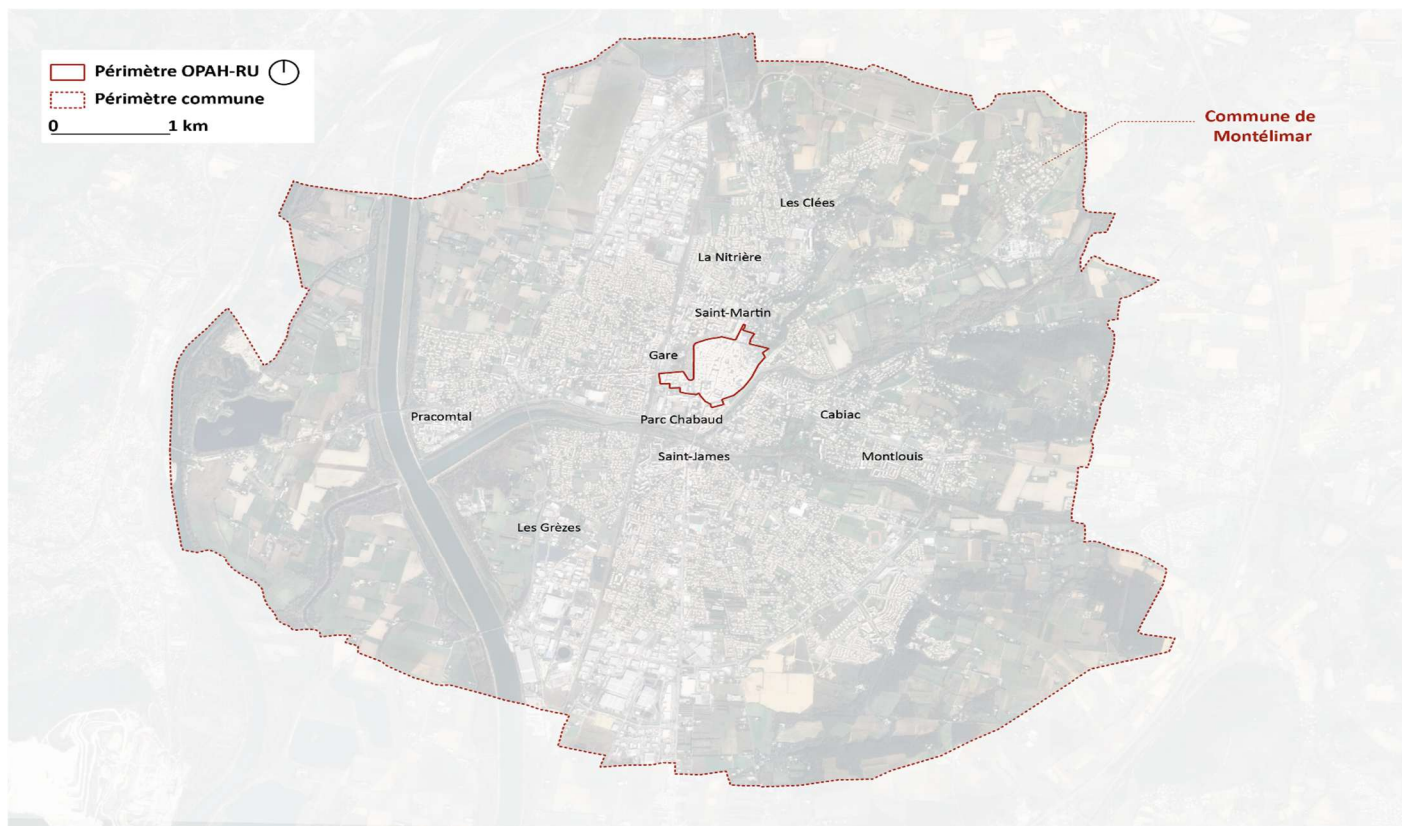
Liste modifiée des 10 immeubles

Du Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

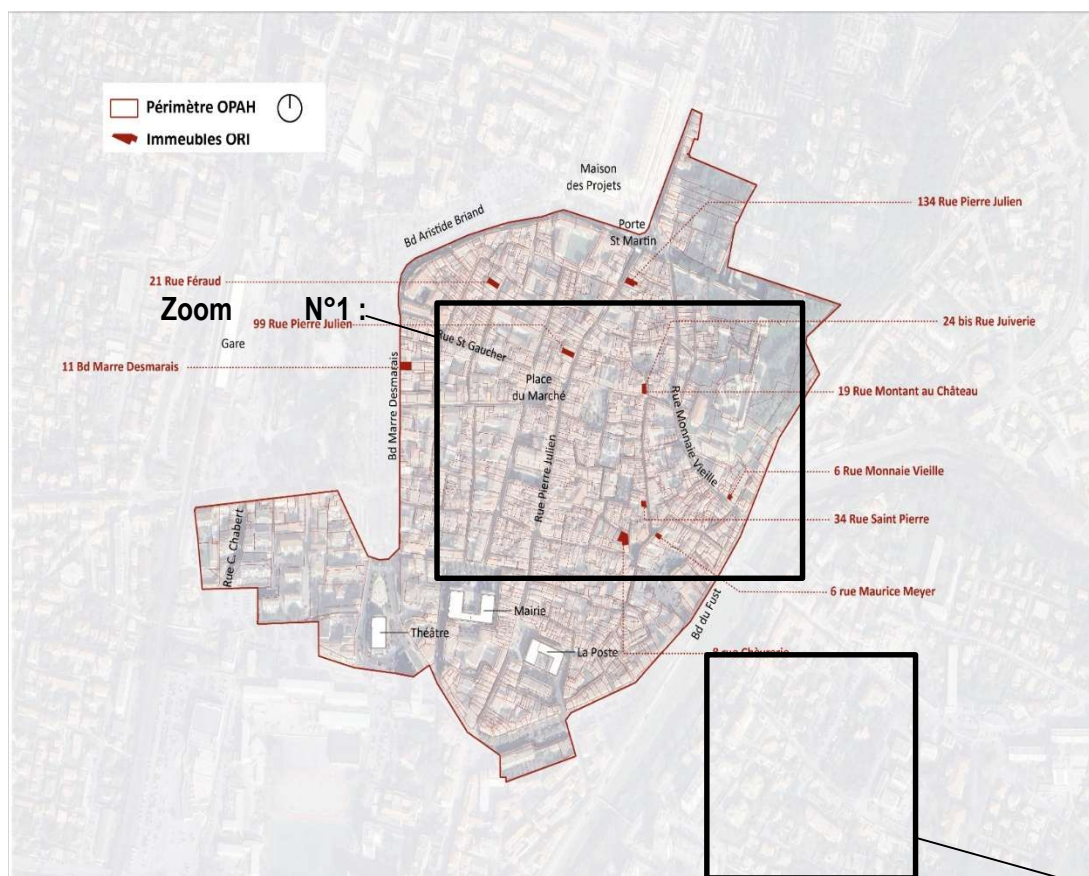
(Article L.313-4-1 du code de l'urbanisme)

1. PLANS DE SITUATION

1.1. PLAN DE SITUATION A L'ECHELLE INFRACOMMUNALE ET COMMUNALE

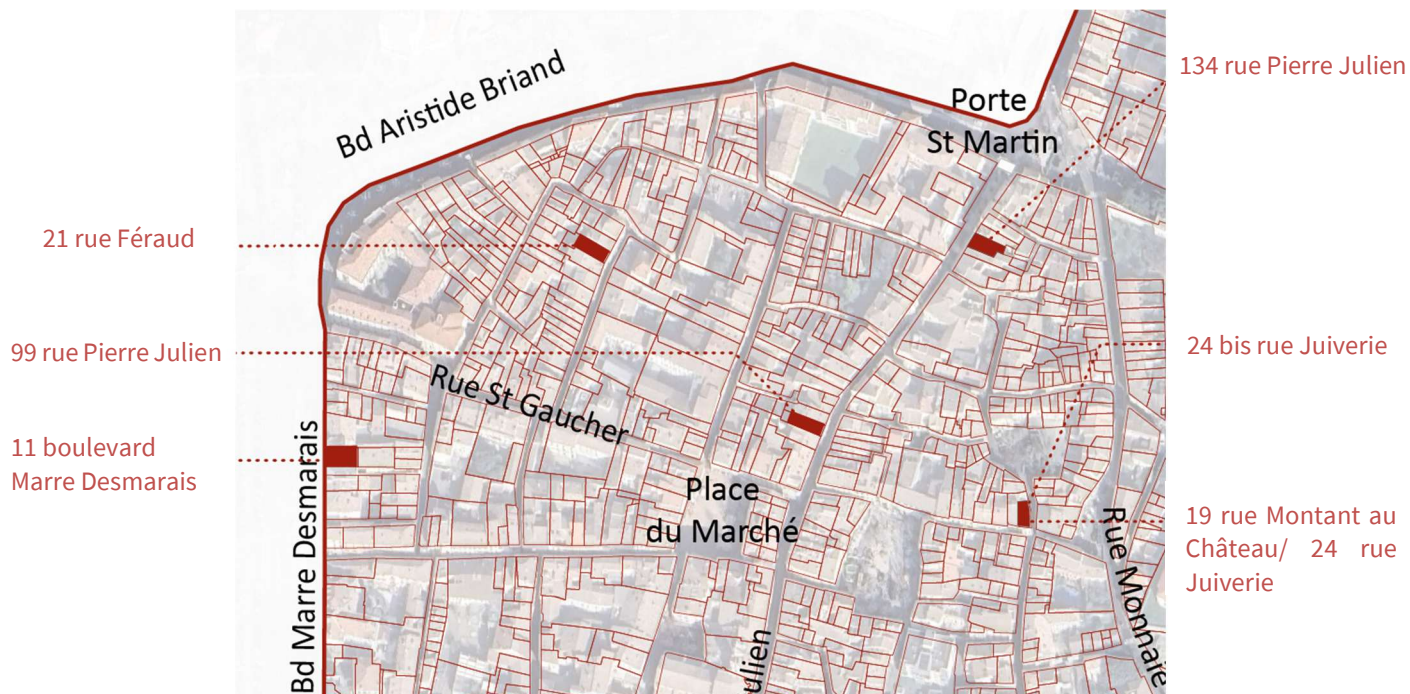


1.2. PLAN DE LOCALISATION DES IMMEUBLES OBJETS DE LA DUP DE TRAVAUX



Localisation des immeubles : zoom n°1 et 2

- Zoom N°1 : Nord



- Zoom N°2 : Fust



2. DESIGNATION ET OCCUPATION DES IMMEUBLES

REFERENCE CADASTRALES MONTEILMAR	ADRESSE	Nbre de logements	Surface de la parcelle	Statut d'occupation	Statut de propriété
AV0252	99 rue Pierre Julien	3	190 m2	Totalement vacant	monopropriété
AV1402	134 rue Pierre Julien	4	137 m2	Partiellement vacant : 3 logements occupés / 1 vacant	monopropriété
AV0177	11 Bd Marre Desmarais	5	153 m2	Totalement vacant	monopropriété
AV1188	19 rue Montant au Château / 24 rue Juiverie	2	77 m2	Totalement vacant	copropriété
	24 bis rue Juiverie	2		Partiellement vacant : 1 logement occupé / 1 vacant	
AV0863	34 rue Saint Pierre	4	42 m2	Totalement vacant	monopropriété
AV0919	8 rue Chèvrerie	8	146 m2	Totalement vacant	monopropriété
AV0722	6 rue Monnaie Vieille	1	35 m2	Occupé	monopropriété
AV1647	21 rue Féraud	3	207 m2	Totalement vacant	monopropriété
AV0846	6 rue Maurice Meyer	2	36 m2	Totalement vacant	monopropriété

TOTAL : 34 logements existants

1023 m2

3. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

3.1. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES D'ACQUISITION

Nombre d'immeubles	Evaluation sommaire des dépenses d'acquisition
TOTAL 10 immeubles	1 368 000 €

3.2. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES DE TRAVAUX

3.2.1. Récapitulatif de l'estimation sommaire des dépenses travaux

L'ensemble des dépenses de travaux sur les parties communes et privatives des **10 immeubles concernés** correspond à un budget d'environ 3 129 200 millions € TTC, répartis de la manière suivante :

Parcelle	Adresse	m2 de surface habitable prise en compte	Estimation sommaire des travaux logements TTC (TVA :10%)	Ratio travaux/m2 de surface habitable TTC
AV0252	99 rue Pierre Julien	162	567 000 €	3500 €/m2
AV1402	134 rue Pierre Julien	200	200 000 €	1000 €/m2
AV0177	11 Bd Marre Desmarais	320	768 000 €	2400 €/m2
AV1188	19 rue Montant au Château /24 rue Juiverie	75	127 500 €	1700 €/m2
AV1188	24 bis rue Juiverie	44	66 000 €	1500 €/m2
AV0863	34 rue Saint Pierre	115	138 000 €	1200 €/m2
AV0919	8 rue Chèvrerie	248	496 000 €	2000 €/m2
AV0722	6 rue Monnaie Vieille	60	156 000 €	2600 €/m2
AV1647	21 rue Féraud	278	528 200 €	1900 €/m2
AV0846	6 rue Maurice Meyer	75	82 500 €	1100 €/m2
TOTAL		1 577 m2	3 129 200 €	