



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots n°1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 des biens cadastrés section AC numéros 166, 167, 168, 169, 170 et 171 sis 4, rue du Cimetière à FRAISSES (42490) – DIA BOEN**

La Directrice Générale,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le SCoT Sud Loire,

Vu le troisième programme local de l'habitat de SAINT-ETIENNE METROPOLE approuvé par délibération du conseil communautaire du 16 mai 2019,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de FRAISSES approuvé le 5 septembre 2014 et modifié dernièrement le 30 septembre 2021,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2021-2025, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 5 mars 2021,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 8 août 2023, entre la commune de FRAISSES, SAINT-ETIENNE METROPOLE et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Lucas MARCOUX, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 octobre 2024 en mairie de FRAISSES, informant Madame la Maire de l'intention de l'indivision BOEN de céder les lots n°1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 des biens cadastrés section AC numéros 166, 167, 168, 169, 170 et 171 sis 4, rue du Cimetière à FRAISSES (42490), au prix de CENT SOIXANTE DIX MILLE euros (170 000 €), étant précisé qu'une commission de 4 500 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de FRAISSES en date du 3 mars 2021 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme et dans la limite de 500 000 euros par acquisition,

Vu la décision du Maire de FRAISSES en date du 21 novembre 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu le courrier de demande de communication de documents reçu le 9 décembre 2024 et la réception des pièces demandées le 9 décembre 2024,

Vu le courrier de demande de visite du bien reçu le 9 décembre 2024, l'accord de visite du 10 décembre 2024 et le constat contradictoire de visite en date du 18 décembre 2024,

Vu la délibération n° 23/93 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'EPORA relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 septembre 2023 portant renouvellement du mandat de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale de l'EPORA,

Considérant que l'EPORA, en application du décret constitutif précité, est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 5 mars 2021, fixe pour objectif à l'EPORA d'aider les communes à promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ainsi que développer en périurbain, des réponses d'aménagement avec des produits moins consommateurs d'espace et respectueux des sites naturels et des espaces agricoles environnants,

Considérant que SAINT-ETIENNE METROPOLE a inscrit dans son programme local de l'habitat arrêté par délibération du conseil communautaire du 16 mai 2019, une orientation stratégique consistant à organiser et diversifier la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de FRAISSES,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) inscrit au plan local d'urbanisme de la commune prévoit comme objectif de trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée, assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat avec notamment la production de formes d'habitat variées pour répondre aux besoins de tous à travers la recherche de la mixité sociale et générationnelle,

Considérant que le PADD prévoit ainsi, du fait du phénomène de desserrement des ménages, de permettre le maintien de la population en place par la construction de plus de logements afin de stabiliser le nombre d'habitants,

Considérant que les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner sont situés au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 8 août 2023, entre la commune de FRAISSES, SAINT-ETIENNE METROPOLE et l'EPORA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant qu'une étude de faisabilité urbaine réalisée par Habitat & Métropole a identifié spécifiquement le tènement composé par les parcelles cadastrées section AC numéros 166, 167, 168, 169, 170 et 171 sis 4, rue du Cimetière pour créer une résidence comportant environ 17 logements locatifs sociaux d'une surface de plancher brute d'environ 1 600 m<sup>2</sup>, avec logements collectifs et intermédiaires,

Considérant que l'acquisition de cette unité foncière est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de logements, en ce compris des logements locatifs sociaux, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que la maîtrise foncière de ces parcelles permettra de concrétiser les objectifs fixés par le SCoT, le programme local de l'habitat et le plan local d'urbanisme afin de créer des logements locatifs sociaux, s'intégrant dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés sur le territoire communal nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de permettre le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de FRAISSES présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition des biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

**Décide :**

**Article 1 :**

D'acquérir, par exercice du droit de préemption urbain, les lots n°1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 des biens cadastrés section AC numéros 166, 167, 168, 169, 170 et 171 sis 4, rue du Cimetière à FRAISSES (42490), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT SOIXANTE DIX MILLE euros (170 000 €).**

**Article 2 :**

A compter de la signification de cette décision et à la suite de cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ces biens est définitive au profit de l'EPORA.

Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision.

Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

**Article 3 :**

La présente décision est notifiée à Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

**Article 4 :**

La présente décision sera notifiée par voie de commissaire de justice à :

- PAILHES MARCOUX NOTAIRES ASSOCIES – Me Lucas MARCOUX – 10, rue du Pont Noir – 42700 FIRMINY, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Roger BOEN – 48, ancien chemin Bas Quartier Les Cazelles – 30130 SAINT-ALEXANDRE, en tant que vendeur,
- Mme Barbara BOEN – 48, ancien chemin Bas Quartier Les Cazelles – 30130 SAINT-ALEXANDRE, en tant que venderesse,
- Mme Hélène BOEN – 3, rue de Samuegues – 30630 GOUDARGUES, en tant que venderesse,
- Mme Lucie DANCETTE – 3, rue du Pont Neuf – 43110 AUREC-SUR-LOIRE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Madame la Maire de FRAISSES.

**Article 5 :**

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

**Article 6 :**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de LYON (184, rue Duguesclin – 69003 LYON).

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner – CS32902 – 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de LYON.

L'absence de réponse de l'EPORA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 14 janvier 2025,

La Directrice Générale,

DocuSigned by:  
**Florence HILAIRE**  
EBC60336457847D...

Madame Florence HILAIRE

## Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 011741C3-731E-4F77-B0D4-1C4E2BEC95EB	État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Décision de préemption FRAISSES - DIA BOEN.docx	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 1	Paraphe: 4
Signature dirigée: Activé	Émetteur de l'enveloppe:
Horodatage de l'enveloppe: Activé	Yamina Boughellam
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris	2 AVENUE GRUNER
	CS32902
	SAINT ETIENNE, France 42029
	yamina.boughellam@epora.fr
	Adresse IP: 37.58.253.73

## Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Yamina Boughellam	Emplacement: DocuSign
14 janvier 2025   12:18	yamina.boughellam@epora.fr	

## Événements de signataire

Florence HILAIRE  
florence.hilaire@epora.fr  
Directrice Générale  
EPORA

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

## Signature



Sélection d'une signature : Style présélectionné  
En utilisant l'adresse IP: 81.185.160.170  
Signé à l'aide d'un périphérique mobile

## Horodatage

Envoyée: 14 janvier 2025 | 12:22  
Consultée: 14 janvier 2025 | 13:11  
Signée: 14 janvier 2025 | 13:11

## Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

## Événements de signataire en personne

Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage
-------------------------------------	------	------------

Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage
-----------------------------------	------	------------

Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage
---------------------------------------	------	------------

Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
-----------------------------------	------	------------

Événements de copie carbone	État	Horodatage
-----------------------------	------	------------

Événements de témoins	Signature	Horodatage
-----------------------	-----------	------------

Événements notariaux	Signature	Horodatage
----------------------	-----------	------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	14 janvier 2025   12:22
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	14 janvier 2025   13:11
Signature complétée	Sécurité vérifiée	14 janvier 2025   13:11
Complétée	Sécurité vérifiée	14 janvier 2025   13:11

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------