

# EPORA

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 et 6 des biens cadastrés 250 section AH numéros 56 et 57 sis 10, boulevard Carnot à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170) – DIA VILLEDIEU-HALLOU**

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 programme local de l'habitat 2020-2026 de Loire Forez Agglomération approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 28 janvier 2020,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de Loire Forez Agglo approuvé le 13 décembre 2022 et modifié dernièrement le 12 décembre 2023,

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 2 février 2022, entre la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, la Communauté d'agglomération Loire Forez Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière sur l'ensemble du territoire communal 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 Eva TRONCHET-BLONDEAU, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 décembre 2024 en mairie de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Maxime VILLEDIEU et de Mme Romy HALLOU de céder les lots n°1, 2, 3, 4, 5 et 6 des biens cadastrés 250 section AH numéros 56 et 57 sis 10, boulevard Carnot à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170), au prix de TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE euros (380 000 €) en ce compris 100 000 € de prix payé par remise de locaux à construire,

Vu l'arrêté du préfet de la Loire en date du 28 novembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale pour la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT,

Vu la demande de communication de documents reçue le 27 janvier 2025 et la communication des documents sollicités le 29 janvier 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue le 27 janvier 2025, son acceptation en date du 29 janvier 2025 et le constat contradictoire de visite en date du 5 février 2025,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 18 février 2025,

Vu l'arrêté du préfet de la Loire en date du 27 février 2025 déléguant à EPORA le droit de préemption urbain tel que défini à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

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 qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT pour la période triennale 2020-2022 était de 207 logements et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de 96 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 41,54%,

Considérant qu'en application du même article, le nombre d'agrèments ou de conventionnements de logements sociaux pour la période triennale 2020-2022 devait

comporter 30% au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30% au moins de ce même objectif en PLAI ou assimilés, et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation de 27,7% de PLAI ou assimilés et de 8% de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux,

Considérant que compte tenu du non-respect des obligations triennales, la commune a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 28 novembre 2023 constatant sa carence en matière de production de logements locatifs sociaux pour une durée de trois ans conformément à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que la Communauté d'agglomération Loire Forez Agglomération a inscrit dans son programme local de l'habitat 2020 – 2026 approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 28 janvier 2020, un objectif consistant à pallier la carence dans la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT,

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 2 février 2022 entre la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, la Communauté d'agglomération Loire Forez Agglomération 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 l'avenant N°1 de la convention signé en date du 23 décembre 2024 intégrant l'Etat comme cosignataire le temps de la carence SRU,

Considérant qu'une étude de faisabilité urbaine réalisée en janvier 2024 par l'agence EPURES a identifié plusieurs gisements fonciers pour produire du logement social sur le territoire communal et a défini une stratégie d'action afin de requalifier ces tènements,

Considérant que le scénario d'aménagement et l'étude de capacité réalisés pour ce site prévoient la création d'une opération de logements locatifs sociaux sur cet ilot via une opération de démolition du bâti pour construire environ 23 logements,

Considérant que l'acquisition de l'unité foncière sous-utilisée composée des parcelles cadastrées 250 section AH numéros 56 et 57 sis 10, boulevard Carnot d'une superficie de 1 635 m<sup>2</sup>, 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 l'acquisition de ces parcelles pour réaliser du logement permettra de palier la carence de la commune en matière de production de logements et que leur maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés dans ce secteur 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 SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ces biens tels que 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 et 6 des biens cadastrés 250 section AH numéros 56 et 57 sis 10, boulevard Carnot à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170), **au prix de QUATRE CENT VINGT MILLE euros (420 000 €)** et sans aucune reprise par le titulaire du droit de préemption des conditions particulières de la vente ou contreparties initialement mises à la charge de l'acquéreur conformément à l'article R. 213-9 b) du code de l'urbanisme.

**Article 2 :**

A compter de la réception de la présente décision de préemption, conformément à l'article R. 213-10 du code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit d'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

**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 :

- Maître Eva TRONCHET-BLONDEAU – 1, place de la République – 42170 SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Maxime VILLEDIEU – 10, boulevard Carnot – 42170 SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, en tant que vendeur,
- Mme Romy HALLOU – 10, boulevard Carnot – 42170 SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, en tant que venderesse,

- SAS LOLITAM – rue Jules Verne – Immeuble Vision – 42530 SAINT-GENEST-LERPT, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT et à Monsieur le préfet de la Loire.

**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 4 mars 2025,

La Directrice Générale,

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

Madame Florence HILAIRE

## Certificat de réalisation

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Identifiant d'enveloppe: B7E204CE-F99B-42FE-9AE1-6C9C229A5692   | État: Complétée             |
| Objet: Complétez avec Docusign : Décision de préemption SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT - DIA VILLEDIEU-HALLO... |                             |
| 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 |
| 04 mars 2025   09:17 | 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: 37.58.253.73

## Horodatage

Envoyée: 04 mars 2025 | 09:22  
 Consultée: 04 mars 2025 | 10:11  
 Signée: 04 mars 2025 | 10:12

## Divulgateur 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      | 04 mars 2025   09:22 |
| Livraison certifiée | Sécurité vérifiée | 04 mars 2025   10:11 |
| Signature complétée | Sécurité vérifiée | 04 mars 2025   10:12 |
| Complétée           | Sécurité vérifiée | 04 mars 2025   10:12 |

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