



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AT numéros 690, 517 et 511 sis 24, 24B, 26, 28, 30 et 32, rue de Clermont et 31, rue Lucien Sampaix et 12, rue de la Coopération à ROANNE (42300) – DIA AEW IMMOCOMMERCIAL**

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'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le SCoT du Roannais,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2016 prorogé par des délibérations en date des 30 septembre 2021 et 30 novembre 2023,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de ROANNE approuvé le 14 décembre 2016 et modifié dernièrement le 24 mars 2022,

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 13 mars 2023, entre la commune de ROANNE, la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération 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 Me Claire LUBIN, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 novembre 2024 en mairie de ROANNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de la société AEW IMMOCOMMERCIAL de céder les biens cadastrés section AT numéros 690, 517 et 511 sis 24, 24B, 26, 28, 30 et 32, rue de Clermont et 31, rue Lucien Sampaix et 12, rue de la Coopération à ROANNE (42300), au prix de UN MILLION HUIT CENT TRENTE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE NEUF euros (1 830 469 €) si la vente est réalisée avant le 30 juin 2025 ou au prix de UN MILLION NEUF CENT VINGT SIX MILLE HUIT CENT NEUF euros (1 926 809 €) si la vente est réalisée après le 30 juin 2025 et comprenant plusieurs conditions particulières à la vente,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de ROANNE en date du 14 décembre 2016 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de ROANNE en date du 23 mai 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice des droits 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,

Vu la décision du Maire de ROANNE en date du 19 décembre 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue le 27 janvier 2025 et la transmission des documents le 4 février 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue le 27 janvier 2025, son acceptation en date du 30 janvier 2025 et la visite du bien réalisée le 10 février 2025,

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

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 27 septembre 2018 portant nomination 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 la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération a inscrit dans son programme local de l'habitat approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2016 prorogé par des délibérations en date des 30 septembre 2021 et 30 novembre 2023, un objectif consistant à réhabiliter les îlots stratégiques pour des opérations de logement dans la perspective d'une diversification de l'offre,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) inscrit au plan local d'urbanisme prévoit de mettre en œuvre une stratégie de reconquête urbaine volontariste permettant la production de logements de qualité notamment en optimisant les espaces urbains existants pour développer une offre de logements attractive, ainsi que la poursuite de la stratégie de regain d'attractivité résidentielle en offrant un cadre de vie de qualité,

Considérant que la commune de ROANNE a intégré le dispositif national « Action cœur de ville » par convention en date du 26 septembre 2018, qui a pour ambition de revitaliser les villes moyennes en renforçant l'attractivité du centre-ville,

Considérant que l'avenant n°1 approuvé par délibération en date du 14 janvier 2020 pour le déploiement de la transcription en convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) vise notamment à conforter l'offre commerciale en centre-ville,

Considérant que l'unité foncière cadastrée section AT numéros 690, 517 et 511 sise 24, 24B, 26, 28, 30 et 32, rue de Clermont et 31, rue Lucien Sampaix et 12, rue de la Coopération section CE numéro 106 se situe dans les périmètres ORT et de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 13 mars 2023, entre la commune de ROANNE, la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération et l'EPOA, qui identifie le renouvellement urbain du centre-ville de ROANNE comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant que tènement d'une superficie de 9 097 m<sup>2</sup> constitue le site dit « Casino » qui est spécialement visé depuis plusieurs années par différentes études de faisabilité et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPOA et les collectivités sur des biens situés dans le périmètre de la convention pour la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain et de création de logements,

Considérant que l'étude de faisabilité pré-opérationnelle de l'îlot Fontval et des rues Sampaix-Foyatier-Gougenot-Clermont établie par le bureau d'études ZEPPELIN, dans le périmètre duquel le tènement fait partie, a permis de définir un plan guide dont le parti d'aménagement vise notamment à :

- Ouvrir la rue de Clermont pour végétaliser l'entre faubourg Sud,
- Mailler pour rapprocher les habitations des commerces, services et équipements,
- Conforter la polarité commerciale place Gabriel Péri,
- Construire des formes d'habitat qualitatives et diversifiées,

Considérant que les parcelles cadastrées section AT numéros 690, 517 et 511 sont ainsi spécifiquement visées pour une opération d'aménagement avec démolition-reconstruction du bâti pour la création de logements, des liaisons paysagères et piétonnes ainsi que de nouveaux espaces publics,

Considérant qu'il est ainsi prévu la création d'environ 5 000 à 8 000 m<sup>2</sup>, selon les scénarios, de surface de plancher de logements sur l'îlot, pour la réalisation d'immeubles de logements en petits collectif ou intermédiaires ainsi que des logements individuels groupés,

Considérant que l'acquisition de ce tènement stratégique d'une superficie de 9 097 m<sup>2</sup> est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de rénovation urbaine avec la construction de logements, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 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 biens cadastrés section AT numéros 690, 517 et 511 sis 24, 24B, 26, 28, 30 et 32, rue de Clermont et 31, rue Lucien Sampaix et 12, rue de la Coopération à ROANNE (42300), **au prix de UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE MILLE euros (1 550 000 €)** 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 Claire LUBIN – 1-3, rue Lulli – 75002 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- AEW IMMOCOMMERCIAL – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS, en tant que vendeur,
- L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES – 24, rue Auguste Chabrières – 75015 PARIS, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de ROANNE.

**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 04/03/2025,

La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE

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