



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AH numéro 94 sis 15, place du Commerce à THIZY-LES-BOURGS (69240) – DIA [REDACTED]

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 Beaujolais,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de THIZY-LES-BOURGS approuvé le 16 juillet 2018 et modifié le 8 avril 2021,

Vu l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) approuvée le 12 octobre 2020,

Vu la convention pour l'opération de revitalisation du territoire conclue le 18 juillet 2019 et ses avenants en date des 19 décembre 2019, 1^{er} février 2023 et 9 décembre 2024,

Vu la convention de Protocole habitat signée le 18 juillet 2019, son avenant n°1 en date du 13 juin 2024 et son avenant n°2 en cours de signature,

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 l'arrêté préfectoral en date du 25 mars 2022 déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière (ORI) « Place du Commerce », pour les parcelles cadastrées section AH numéros 91, 92 et 94, et section AB n°516, sur la commune de THIZY-LES-BOURGS,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 23 juin 2022, entre la Commune de THIZY-LES-BOURGS, la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR) et l'EPORA, délimitant un périmètre d'intervention et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques dans ce secteur notamment par voie de préemption,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022,

Vu la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) signée le 6 février 2023 pour cinq ans, renouvelant l'OPAH-RU 2017-2023,

Vu la convention cadre Petites Villes de Demain conclue le 3 janvier 2023,

Vu la convention de partenariat et de financement de la phase aménagement pour la rénovation de l'immeuble AH0094 dans le cadre de l'ORI « Place du commerce » à THIZY-LES-BOURGS conclue le 30 juin 2025 entre la commune de THIZY-Les-Bourgs, la COR et le bailleur social Deux fleuves Rhône Habitat (DFRH),

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Annabelle ROSSETTI, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 mai 2025 en mairie de THIZY-LES-BOURGS, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme [REDACTED] de céder son bien cadastré section AH numéro 94 sis 15, place du Commerce à THIZY-LES-BOURGS (69240), au prix de CENT CINQUANTE MILLE euros (150 000 €), en ce compris une commission d'un montant de 7 000 € TTC à la charge du vendeur,

Vu la délibération du conseil municipal de THIZY-LES-BOURGS en date du 16 juillet 2018 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de THIZY-LES-BOURGS en date du 24 mai 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu les délibérations en date du 17 septembre 2023 et du 6 octobre 2023 par lesquelles le Conseil Municipal de THIZY-LES-BOURGS a chargé M. Le Maire par délégation de cette assemblée de prendre certaines décisions prévues à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, dont l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la délibération du conseil municipal de THIZY-LES-BOURGS en date du 20 juin 2025 qui précise les conditions d'exercice du droit de préemption urbain et de sa subdélégation à l'EPORA en vue de l'acquisition de l'immeuble cadastré AH 94 ;

Vu la décision du Maire de THIZY-LES-BOURGS du 3 juillet 2025 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de communication de documents reçue le 11 juillet 2025 et leur réception le 22 juillet 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue le 11 juillet 2025, son acceptation en date du 17 juillet 2025 et le constat contradictoire en date du 25 juillet 2025 réalisé à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône le 25 juillet 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 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 la commune de THIZY-LES-BOURGS fait l'objet d'une opération de revitalisation de son territoire, d'une OPAH-RU et du programme Petites Villes de demain,

Considérant que le parc de logements de la commune demeure peu attractif, vieillissant, inadapté et parfois très dégradé, avec un taux de vacance en 2018 de 18,1% et un taux de logements potentiellement indignes de 5%,

Considérant que les collectivités ont mis en place un programme cohérent visant à renforcer l'attractivité du centre-bourg auprès des habitants mais aussi des nouveaux arrivants, par le développement de terrains à vocation économique et la repolarisation de son territoire autour de ses trois pôles urbains,

Considérant que la revitalisation du territoire passe en priorité par la requalification du centre-ville et l'intervention sur l'habitat dégradé, tels que définis par le programme local de l'habitat dans ses objectifs, approuvé par une délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien en date du 29 septembre 2022, ainsi que par l'OPAH-RU, notamment via un repérage et un suivi des situations de logements indignes, insalubres,

Considérant que pour lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, a été développé un volet d'action coercitif et un volet incitatif, formalisé notamment dans l'OPAH-RU,

Considérant que la mise en place de la convention avec l'ANAH, valant OPAH-RU de 2017 à 2023, a permis la réalisation d'une opération RHI, sur l'îlot Jean Jaurès / Place du commerce consistant en la démolition de quatre immeubles pour la création d'espaces publics de proximité et la réhabilitation d'un immeuble de trois logements locatifs sociaux,

Considérant que les collectivités ont initié une opération de restauration immobilière (ORI) sur quatre immeubles du centre de Thizy, déclarée d'utilité publique par le préfet du Rhône le 25

mars 2022, venant renforcer l'ensemble de ce dispositif opérationnel en complément des mesures incitatives portées par chacun des acteurs,

Considérant que cette opération permettra de garantir la réalisation de travaux de restauration sur ces immeubles stratégiques du fait de leur localisation, leur qualité, et leur usage actuel,

Considérant que cette procédure ORI permettra de rendre obligatoire les travaux tant sur les parties communes que sur les parties privatives avec un objectif d'amélioration de l'habitabilité, les prescriptions conduiront à requalifier des logements dégradés et pour une grande majorité vacants en les dotant des éléments de confort répondant aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles repérés au titre de l'AVAP,

Considérant que l'immeuble cadastré section AH numéro 94 est intégré au périmètre déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 25 mars 2022,

Considérant que son acquisition par EPORA permettra la réalisation rapide de ces travaux, projet porté depuis l'année 2018 dans le cadre de cette opération de restauration immobilière déclarée d'utilité publique,

Considérant que le projet consiste en une rénovation de l'immeuble en logements locatifs sociaux (environ 13) à destination prioritairement d'un public sénior,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPORA sur des biens situés dans le périmètre de la convention pour la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain dans le cadre de cette opération de revitalisation du territoire,

Considérant que l'acquisition de ce bien dégradé est indispensable à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 25 mars 2022 ayant pour objectifs la remobilisation des logements vacants, l'optimisation du bâti existant, l'éradication de l'habitat dégradé ainsi que la revitalisation du territoire, 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 un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés, 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, le bien cadastré section AH numéro 94 sis 15, place du Commerce à THIZY-LES-BOURGS (69240), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT CINQUANTE MILLE euros (150 000 €).**

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 :

- Maître Annabelle ROSSETTI – 1, rue Carnot – 42120 LE COTEAU, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme [REDACTED] – 30, allée François Villon – 37520 LA RICHE, en tant que venderesse.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de la commune de THIZY-LES-BOURGS.

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 4/8/2025

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 08DE4642-EE93-4805-AA77-ADCE5C985301		État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Décision de préemption THIZY-LES-BOURGS - DIA BOYER.lgV2.docx		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 6	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 5	Carole Rey
Signature dirigée: Activé		2 AVENUE GRUNER
Horodatage de l'enveloppe: Activé		CS32902
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris		SAINT ETIENNE, France 42029
		carole.rey@epora.fr
		Adresse IP: 88.170.94.110

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
04 août 2025 14:53	carole.rey@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 août 2025 | 14:57
 Consultée: 04 août 2025 | 15:44
 Signée: 04 août 2025 | 15:45

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
 Non offerte par Docusign

Événements de signataire en personne Signature

Horodatage

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

Carole Rey
 carole.rey@epora.fr
 Assistante foncière
 EPORA

Copié

Envoyée: 04 août 2025 | 14:57
 Renvoyé: 04 août 2025 | 15:45

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

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
 Non offerte par Docusign

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe

État

Horodatages

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

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	04 août 2025 14:57
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	04 août 2025 15:44
Signature complétée	Sécurité vérifiée	04 août 2025 15:45
Complétée	Sécurité vérifiée	04 août 2025 15:45

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