



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AA numéro 151 et pour moitié indivise le bien cadastré section AA numéro 152 sis 28, rue du Onze Novembre et 2 bis, rue Paul Bert à BALBIGNY (42510) – 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'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le SCoT Loire-Centre,

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de BALBIGNY approuvé le 9 octobre 2018,

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 délibération du conseil municipal de la Commune de BALBIGNY en date du 17 décembre 2024 approuvant la convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) multisites des centres-villes des 4 communes Petites Villes de Demain dans la Communauté de Communes Forez-Est,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 25 août 2025, entre la Commune de BALBIGNY, la Communauté de communes Forez-Est 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 Maxime BLANC, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 septembre 2025 en mairie de BALBIGNY, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. [REDACTED] de céder le bien cadastré section AA numéro 151 et pour moitié indivise le bien cadastré section AA numéro 152 sis 28, rue du Onze Novembre et 2 bis, rue Paul Bert à BALBIGNY (42510), au prix de CENT VINGT CINQ MILLE euros (125 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 5 000 € TTC a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du conseil municipal de BALBIGNY en date du 9 octobre 2018 instituant un périmètre de droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de BALBIGNY en date du 28 février 2022 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Maire de BALBIGNY en date du 9 septembre 2025 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets 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 17 septembre 2025 et la transmission des documents par le notaire le 25 septembre 2025,

Vu la visite du bien en date du 1^{er} octobre 2025,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 3 octobre 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,

Vu la délégation de signature D21-017 de Monsieur Aimeric FABRIS,

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 de Communes de Forez-Est comprend un nombre important de logements situés dans des bâtis anciens, qui concentrent des problématiques telles que la vacance, la dégradation, la précarité énergétique dont le traitement est à envisager par des actions ciblées dans le cadre de périmètres prioritaires d'interventions,

Considérant que dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain », la Communauté de Communes de Forez-Est a traduit la volonté de s'engager dans une étude pré-opérationnelle qui a permis de définir les périmètres opérationnels d'intervention, les objectifs qualitatifs et quantitatifs de logements à traiter, les budgets et les outils opérationnels à mobiliser,

Considérant que le plan local d'urbanisme de la Commune de BALBIGNY a institué une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « Secteur du centre, rue du 11 Novembre » avec comme objectifs :

- Requalifier ce secteur participant à l'image de la traversée de Balbigny le long de la rue du Onze Novembre par une opération de requalification et/ou démolition-reconstruction, en résorbant des points noirs paysagers et densifier ce secteur à proximité immédiate du centre-ville,
- Réaliser une opération d'habitat pouvant accueillir des services et commerces, en lien avec le bâtiment présent à l'angle de la rue du Onze Novembre et de la rue Claude Pilaud, permettant d'accueillir des habitants et de diversifier le parc de logements,
- Lutter contre les logements vacants et réaliser une opération d'habitat attractive.

Considérant que les biens cadastrés section AA numéros 151 et 152 se situent au cœur de ce périmètre et qu'une étude de faisabilité pré-opérationnelle les identifie avec précision comme étant destinés à muter dans une opération de démolition-reconstruction pour la création de logements collectifs en R+3 et de sept maisons de ville en R+1 en cœur d'îlot,

Considérant que ce projet de requalification de cet îlot bâti situé derrière la Mairie a pour objectif d'optimiser la densité tout en assurant une mixité sociale, ce qui permettra la création d'un espace central aéré et paysagé, source d'espace privatif,

Considérant que la maîtrise foncière des biens visés dans la déclaration d'intention d'aliéner permettra la réhabilitation de bâtiments vacants et la mise en valeur d'un cœur d'îlot, la diversification de l'offre de logement sur la commune par l'implantation de maisons de ville et de nouveaux logements en centre-ville,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles d'une superficie de 1 011 m² est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de requalification de cet îlot ayant pour but d'accueillir une nouvelle offre de logements, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, permettant la réalisation d'équipements collectifs, de permettre le recyclage foncier et le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de BALBIGNY 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, le bien cadastré section AA numéro 151 et pour moitié indivise le bien cadastré section AA numéro 152 sis 28, rue du Onze

Novembre et 2 bis, rue Paul Bert à BALBIGNY (42510), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT VINGT CINQ MILLE euros (125 000 €).**

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 Maxime BLANC – 247, rue Nationale – 42260 SAINT-GERMAIN-LAVAL, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. [REDACTED] – [REDACTED], en tant que vendeur,
- M. [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme [REDACTED] ép. [REDACTED] – [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé.

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

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).

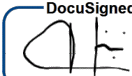
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner – CS32902 – 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

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 24 octobre 2025,

Le Directeur Général Adjoint
Aimeric FABRIS

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...