

# EPORA

Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet** : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés 250 section AR numéros 128, 129 et 130 sis 10, chemin des Vignes à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170) – DIA

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, et son avenant n°1 conclu avec l'Etat en date du 23 décembre 2024, 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 Damien BASSET, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 13 octobre 2025 en mairie de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. [REDACTED] et de Mme [REDACTED] de céder leurs biens cadastrés 250 section AR numéros 128, 129 et 130 sis 10, chemin des Vignes à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170), au prix de SEPT CENT SOIXANTE DIX MILLE euros (770 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 40 000 € TTC a été prévue à la charge de l'acquéreur,

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 délibération du conseil communautaire de Loire Forez Agglomération en date du 12 mars 2024 modifiant le périmètre du droit de préemption urbain sur la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT,

Vu la demande de visite du bien reçue le 17 novembre 2025, son acceptation en date du 17 novembre 2025 et le constat contradictoire de visite en date du 27 novembre 2025,

Vu l'arrêté du préfet de la Loire en date du 20 novembre 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 l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 9 décembre 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 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 agrèments 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, ainsi que l'avenant n°1 en date du 23 décembre 2024 conclu avec l'Etat, 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 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 (gisement n°2) prévoient la création d'une opération de logements locatifs sociaux sur cet îlot via une opération de démolition du bâti pour construire une vingtaine de logements sociaux,

Considérant que ces trois parcelles visées font également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite au plus local d'urbanisme intercommunal sous le numéro « A8 – OAP Aménagement – Chemin des Vignes »,

Considérant que la programmation de cette OAP prévoit la création d'environ 26 logements sur l'ensemble du site en mixant les formes urbaines de l'habitat individuel groupé à l'habitat collectif, avec la production de 100% de logements sociaux sur cet îlot,

Considérant que l'acquisition de l'unité foncière sous-utilisée composée des parcelles cadastrées 250 section AR numéros 128, 129 et 130 sis 10, chemin des Vignes d'une superficie de 3 976 m<sup>2</sup>, composée d'une maison d'habitation entièrement détruite suite à un incendie et d'un grand terrain, 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 pallier 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,

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 biens cadastrés 250 section AR numéros 128, 129 et 130 sis 10, chemin des Vignes à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170), **au prix de 540 000 euros (Cinq cent quarante mille euros)**, en ce non compris une commission d'un montant de 40 000 € TTC – sous réserve de la vérification et de l'existence d'un mandat – à la charge de l'acquéreur.

#### **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 ou par lettre recommandée avec accusé réception à :

- Maître Damien BASSET – 6, voie Jean Jaurès – 63570 BRASSAC-LES-MINES, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] en tant que vendeur,
- Mme [REDACTED] – [REDACTED], en tant que venderesse,
- NOVALYS SAS – 41, boulevard Ambroise Paré – 80000 AMIENS, 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 19 décembre 2025,

La Directrice Générale,

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

Madame Florence HILAIRE

### Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: E6F4B680-0E0D-4F0B-B2BE-4541FF102DAB	État: Complétée	
Objet: Complétez avec Docusign : Décision de préemption SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT - DIA ROUX.docx		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 1	Paraphe: 4	Yamina Boughellam
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
		yamina.boughellam@epora.fr
		Adresse IP: 37.58.253.73

### Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Yamina Boughellam	Emplacement: DocuSign
19 décembre 2025   15:46	yamina.boughellam@epora.fr	

### Événements de signataire

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

### Signature



Sélection d'une signature : Style présélectionné  
 En utilisant l'adresse IP: 109.210.162.82

### Horodatage

Envoyée: 19 décembre 2025 | 15:49  
 Consultée: 19 décembre 2025 | 15:59  
 Signée: 19 décembre 2025 | 16:00

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

### 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

### Événements de témoins Signature

### Horodatage

### Événements notariaux Signature

### Horodatage

### Récapitulatif des événements de l'enveloppe

### État

### Horodatages

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	19 décembre 2025   15:49
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	19 décembre 2025   15:59
Signature complétée	Sécurité vérifiée	19 décembre 2025   16:00
Complétée	Sécurité vérifiée	19 décembre 2025   16:00

### Événements de paiement

### État

### Horodatages