



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet** : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AT numéro 67 sis 37, rue Lucien Sampaix à ROANNE (42300) – DIA SCI VISION

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 2025 – 2030 de la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération adopté par une délibération du conseil communautaire le 12 décembre 2024,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de ROANNE approuvé le 14 décembre 2016 et modifié dernièrement le 11 décembre 2025,

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 Christine SOL DOURDIN, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 janvier 2026 en mairie de ROANNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI VISION de céder le bien cadastré section AT numéro 67 sis 37, rue Lucien Sampaix à ROANNE (42300), au prix de DIX HUIT MILLE euros (18 000 €),

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 12 juin 2025 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 5 mars 2026 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue le 9 mars 2026 et la transmission des documents le même jour,

Vu la demande de visite du bien reçue le 9 mars 2026 et la visite du bien réalisée le 11 mars 2026,

Vu la délibération n° 26/19 du 6 mars 2026 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 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, la réalisation d'équipements collectifs, la renaturation et la désartificialisation des sols,

Considérant que la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération fait face ces dernières années à un impératif d'évolution de son offre de logements afin de tenir compte de la diversification des ménages résidant sur son territoire,

Considérant que la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération a inscrit comme objectif dans son programme local de l'habitat adopté par une délibération du conseil communautaire le 12 décembre 2024, l'identification de tènements stratégiques afin de favoriser la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain pour répondre à ces besoins,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable 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 et diversifiée, 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 à la convention « Action cœur de ville » 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 la parcelle cadastrée section AT numéro 67 sis 37, rue Lucien Sampaix 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'EPORA, 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 l'étude de faisabilité pré-opérationnelle de l'ilot 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 :

- Créer des espaces de renouvellement urbain,
- Construire des formes d'habitat qualitatives et diversifiées,
- Intégrer ces programmes sur le plan environnemental,

Considérant que le tènement d'une superficie de 336 m<sup>2</sup> fait partie du lot « C », spécialement intégré depuis plusieurs années par différentes études de faisabilité et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par l'EPORA et les collectivités 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 la parcelle cadastrée section AT numéro 67 est ainsi spécifiquement visée 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 598 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements sur le lot dans lequel est comprise la parcelle cadastrée section AT numéro 67, pour la réalisation d'immeubles de logements en petits collectifs ou intermédiaires,

Considérant que l'acquisition de ce tènement stratégique d'une superficie de 336 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 du bien visé 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 AT numéro 67 sis 37, rue Lucien Sampaix, **au prix et conditions proposées dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de DIX HUIT MILLE euros (18 000 €).**

**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 Christine SOL DOURDIN – 3 bis, rue Emile Noirod – 42300 ROANNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI VISION – Mme Laurence PEREY – CENE – 42590 SAINT-PRIEST-LA-ROCHE, en tant que venderesse,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], 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'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 26 MARS 2026,

La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:  
*Florence HILAIRE*  
EBC60336457847D...