

**Décision de la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France**

**N°2025-4**

**Portant exercice du droit de préemption**

**VU** les articles L211-2, L213-2, L213-3, R211-1 et suivants, R213-1, R213-4 et suivants, D213-13-1 et suivants, L210-1, L300-1, L324-1 du Code de l'urbanisme ;

**VU** les statuts de l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

**VU** le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France et notamment son article II-4.2 ;

**VU** la délibération du Conseil d'administration n°16 en date du 29 mars 2024 déléguant notamment à la directrice l'exercice des droits de préemption dont l'EPFLI pourrait être titulaire ou délégataire,

**VU** l'arrêté préfectoral du 04/05/2022 du Préfet du Loiret créant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé dite du centre bourg sur le territoire de la commune de Saint-Firmin-des-Bois et désignant la commune de Saint-Firmin-des-Bois titulaire du droit de préemption dans la zone,

**VU** l'arrêté préfectoral du 16/06/2023 du Préfet du Loiret créant le périmètre définitif de la zone d'aménagement différé dite du centre bourg sur le territoire de la commune de Saint-Firmin-des-Bois et désignant la commune de Saint-Firmin-des-Bois titulaire du droit de préemption dans la zone,

**VU** les formalités de publicité de l'instauration de ce droit de préemption,

**VU** l'étude du CAUE du Loiret de juin 2022 sur la zone,

**VU** la délibération du Conseil municipal de SAINT-FIRMIN-DES-BOIS en date du 09/12/2024 sollicitant l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France et approuvant les modalités du portage foncier envisagé,

**VU** la délibération du Conseil municipal de SAINT-FIRMIN-DES-BOIS en date du 21/01/2025 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFLI Foncier Cœur de France,

**VU** l'avis favorable sur l'opération de la Communauté de Communes de La Cléry, du Betz et de l'Ouanne par délibération de son Conseil en date du 12/12/2024,

**VU** la Déclaration d'Intention d'Aliéner portant sur les biens sis à SAINT-FIRMIN-DES-BOIS, 2 rue de Bel Air, cadastrés section E numéro 83 reçue en mairie de SAINT-FIRMIN-DES-BOIS le 29/11/2024, enregistrée sous le numéro 2024.0001,

**VU** le courriel de la mairie en date du 10/12/2024 demandant une pièce complémentaire,

**VU** le courriel du notaire en réponse en date du 11/12/2024 transmettant la pièce complémentaire demandée,

**VU** l'avis du directeur départemental des finances publiques sur le prix de l'immeuble, formulé en application de l'article R213-21 du Code de l'urbanisme, en date du 15/01/2025 ;

**VU** l'accord du Bureau de l'EPFLI Foncier Cœur de France réuni le 21/01/2025 ;

**CONSIDERANT** l'opportunité de poursuivre la réserve foncière déjà constituée par la commune, dans le cadre de son projet sur le périmètre de la zone d'aménagement différé consistant à aménager,

dynamiser et sécuriser le centre-bourg, notamment en créant une résidence pour seniors en favorisant l'installation d'un ou plusieurs commerces et services et en mettant en place un cheminement doux et sécurisé dans le centre-bourg.

**CONSIDERANT** que les éléments bâtis de cette propriété sis 2 rue de Bel Air située dans un carrefour présentent un risque pour l'accessibilité des piétons, le long de la route, que la solution préconisée par l'étude du CAUE du Loiret réalisée en juin 2022 pour la sécurisation des piétons sur le trottoir est de requalifier l'entrée de village et la clôture et que cette propriété est également identifiée pour créer un accès à l'îlot secteur C de la zone d'aménagement différé, lui-même identifié pour la création, d'un lieu de vie, de logements et gîte.

### **LA DIRECTRICE DE L'EPFLI FONCIER CŒUR DE FRANCE**

**DECIDE** d'exercer, aux prix et conditions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée, enregistrée en mairie de SAINT-FIRMIN-DES-BOIS (45) le 29/11/2024, enregistrée sous le numéro 2024.0001, le droit de préemption dont l'EPFLI Foncier Cœur de France est délégataire, à l'occasion de l'aliénation des biens immobiliers situés à SAINT-FIRMIN-DES-BOIS, 2 RUE DE BEL AIR, cadastrés section E °83.

La présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le département, publiée et notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme.

Fait à Orléans

**Sylvaine VEDERE**  
Directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France

**Date de publication sur le site internet [www.fonciercoeurdefrance.fr](http://www.fonciercoeurdefrance.fr) : 23/01/2025**