



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AN numéro 154 sis 292-294, boulevard Antonin Lassalle à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400) – DIA GIORDANO

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 schéma de cohérence territoriale (SCoT) Beaujolais,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal applicable à la Commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE approuvé le 18 novembre 2013 et modifié le 30 juin 2022,

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 27 juillet 2021, entre la Commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône 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 convention de réserve foncière conclue le 5 février 2024, entre la Commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône et l'EPORA, délimitant un périmètre restreint 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 la SAS TERRANOTA, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 novembre 2023 en mairie de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision GIORDANO de céder son bien cadastré section AN numéro 154 sis 292-294, boulevard Antonin Lassalle à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), au prix de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE euros (280 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 14 000 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône en date du 16 décembre 2013 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône en date du 24 février 2022 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Président de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône du 30 novembre 2023 qui délègue à EPOA 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 12 janvier 2024 et la transmission des documents réceptionnés le 18 janvier 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 12 janvier 2024, son acceptation en date du 12 janvier 2024 et le constat contradictoire réalisé le 25 janvier 2024 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône du 29 janvier 2024,

Vu la délibération n° 23/93 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'EPOA 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'EPOA,

Considérant que l'EPOA, 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'EPOA du 5 mars 2021, fixe pour objectif à l'EPOA 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 dès l'année 2016, les collectivités et la SNCF ont envisagé les modalités de la requalification du secteur de la gare de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE dont l'objectif est d'améliorer les capacités d'accueil ainsi que son intégration dans le tissu urbain conformément aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durable afin, d'une part, d'aménager qualitativement le pôle gare pour favoriser l'usage du train dans le cadre des navettes domicile travail pour un développement d'une offre dédiée aux activités économiques, en particulier tertiaires, et d'autre part, de favoriser la production de logements dans un rayon plus large de la gare tout en soutenant l'offre de stationnement compte tenu des besoins importants qui caractérisent le secteur,

Considérant que ce périmètre est ainsi identifié depuis plusieurs années par une orientation d'aménagement et de programmation ainsi qu'un secteur en attente de projet inscrits au plan local d'urbanisme permettant de réglementer la constructibilité et d'interdire les projets incompatibles avec cette opération d'aménagement,

Considérant que différentes études urbaines ont permis d'aboutir à un projet transformant ce pôle monofonctionnel de transports et de déplacements en un pôle plurifonctionnel urbain avec le développement de nouvelles activités tertiaires et de services,

Considérant que 50 à 56 000 m² de surfaces de bureaux, de logements et d'activités seront créées dans le cadre de cette opération de requalification du secteur de la gare de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE,

Considérant que la parcelle cadastrée section AN numéro 154 est incluse dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 27 juillet 2021 avec les collectivités pour permettre l'acquisition du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement du secteur de la Gare,

Considérant que le bien préempté, à proximité immédiate de la gare, est notamment identifié pour être reconverti en surface de bureaux dans le cadre de ce nouveau pôle d'activités tertiaires,

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

Considérant que l'acquisition de ce bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 344 m², est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de requalification de cet ilot pour la concrétisation du projet d'aménagement de la gare de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, 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, de réaliser des équipements collectifs et d'organiser l'accueil de nouvelles activités économiques, 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 AN numéro 154 sis 292-294, boulevard Antonin Lassalle à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE euros (280 000 €).**

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 Monsieur le préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie de commissaire de justice à :

- SAS TERRANOTA – 13, rue Jean Grolier – 69007 LYON, en tant que mandataire de la vente,
- Office notarial – 46, chemin du Bief – 69830 SAINT-GEOGRES-DE-RENEINS, en tant que notaire de la vente,
- M. Maurice GIORDANO – EHPAD Les Mimosas – 80, avenue du Loirat – 81000 ALBI, en tant que vendeur,
- Mme Isabelle GIORDANO – 566, chemin de Giry – 81380 LESCURE D'ALBIGEOIS, en tant que venderesse,
- Mme Catherine GIORDANO – 23, route de Monesties – 81400 BLAYES-LES-MINES, en tant que venderesse,
- SARL ARCALADE IMMOBILIER – 15, rue du Louvre – Centre des Affaires Néopole de Paris Louvre – 75001 PARIS, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

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 14/2/2024 ,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: FA1A9AD45861496F9B3B7BC8BD9CD095		État: Complétée
Objet: Décision de préemption VILLEFRANCHE-SUR-SAONE - DIA GIORDANO - DATE LIMITE PREEMPTION 16 FEVRIER		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 4	Laurence Denis
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
		laurence.denis@epora.fr
		Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Laurence Denis	Emplacement: DocuSign
14 février 2024 13:24	laurence.denis@epora.fr	

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Florence HILAIRE florence.hilaire@epora.fr Directrice Générale EPORA Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	DocuSigned by: <i>Florence HILAIRE</i> EBC80336457847D... Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73	Envoyée: 14 février 2024 13:31 Consultée: 14 février 2024 16:06 Signée: 14 février 2024 16:09

Divulgate 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
Antoine Broquet antoine.broquet@epora.fr Chargé d'actions foncières EPORA Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Copié	Envoyée: 14 février 2024 13:31
Divulgate 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	14 février 2024 13:31
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	14 février 2024 16:06
Signature complétée	Sécurité vérifiée	14 février 2024 16:09
Complétée	Sécurité vérifiée	14 février 2024 16:09

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