



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour une emprise de 109 m² environ à détacher du bien cadastré section AP numéro 385p sis 80-92, place de la Gare à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400) – DIA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GARE

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 Beaujolais,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône approuvé par une délibération du 24 septembre 2025,

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 déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Malik MAHMOUTI, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 23 octobre 2025 en mairie de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GARE de céder une emprise de 109 m² environ à détacher

du bien cadastré section AP numéro 385p sis 80-92, place de la Gare à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), au prix de QUATRE CENT MILLE euros (400 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 18 000 € TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône en date du 24 septembre 2025 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des 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 18 septembre 2024 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 27 novembre 2025 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien 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 18 décembre 2025 et la transmission des pièces le 22 décembre 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue le 18 décembre 2025, son acceptation en date du 18 décembre 2025 et le constat contradictoire réalisé le 6 janvier 2025 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône du 12 janvier 2026,

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 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 était ainsi identifié depuis plusieurs années par une orientation d'aménagement et de programmation (Secteur OA 18 – Sud – Gare) ainsi qu'un secteur en attente de projet inscrits à l'ancien plan local d'urbanisme permettant de réglementer la constructibilité et d'interdire les projets incompatibles avec cette opération d'aménagement,

Considérant que la Communauté d'agglomération Villefranche Agglomération Beaujolais Saône a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUi-H) par une délibération du conseil communautaire en date du 24 septembre 2025, adoptant un objectif consistant à renforcer la production de logements sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE et instaurant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « 5.2 Quartier Grange Blazet »,

Considérant que cette OAP a pour objectifs de redéfinir la situation urbaine du quartier Grange Blazet pour intégrer deux logiques urbaines distinctes :

- passer de l'entrée de ville au centre-ville ancien en créant des équilibres à l'échelle du quartier Gare Ouest et à décliner dans chaque îlot afin d'atteindre une cohérence entre les degrés d'homogénéité, de diversité ou de complémentarité pour les ambiances paysagères et les formes urbaines,
- induire une programmation composant avec les équilibres communaux à travers leur densité et leur phasage en faisant évoluer les tissus urbains existants : dé-densification, recomposition et densification.

Considérant que le secteur Grange Blazet occupe une place stratégique dans VILLEFRANCHE-SUR-SAONE et que le sous-secteur n°5 identifie et inclut précisément la parcelle cadastrée section AP n°385, avec pour objectif de recomposer le cœur d'îlot en tenant compte des projets récents, renforcer l'angle rue de la Gare/rue Grange Blazet, requalifier l'angle rue d'Anse/rue A. Arnaud et composer une continuité végétale de jardins Est-Ouest,

Considérant qu'il est spécifiquement prévu dans ce sous-secteur n°5 l'aménagement de 31 nouveaux logements, environ 850 m² de commerces en rez-de-chaussée, 75 m² de tertiaire, du stationnement en sous-sol et de la végétalisation,

Considérant que la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner fait plus précisément partie du « Lot D » au sein de ce sous-secteur n°5 dans lequel est prévu la création de 11 logements et 27 places de parking,

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 nouveaux logements, 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 AP numéro 385 est parallèlement incluse dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 27 juillet 2021 entre EPORA et les collectivités pour permettre l'acquisition du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement du secteur de la Gare et Grange Blazet,

Considérant que l'acquisition de cette emprise, dont l'emplacement stratégique est à l'interface entre le centre-ville historique et le futur quartier gare, permettra de recomposer un tissu urbain cohérent par des opérations de densification,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPOA 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, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de requalification de cet îlot afin de permettre une opération de rénovation urbaine et la création 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, une politique locale de l'habitat, un projet urbain, d'organiser l'extension et le maintien d'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, une emprise de 109 m² environ à détacher du bien cadastré section AP numéro 385 sis 80-92, place de la Gare à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUATRE CENT MILLE euros (400 000 €)**, en ce non compris une commission d'un montant de 18 000 € TTC à la charge de l'acquéreur.

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'EPOA.

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 Malik MAHMOUTI – 61, rue d'Anse – 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GARE – 282, boulevard Gambetta – 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, en tant que vendeuse,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], 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 19/1/2026

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 55A17372-1B90-4C4C-9C26-22C68AFCD60		État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Décision de préemption VILLEFRANCHE-SUR-SAONE - DIA SC IMMOBILIERE DE...		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 0	Carole Rey
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
		carole.rey@epora.fr
		Adresse IP: 88.185.231.99

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
19 janvier 2026 10:07	carole.rey@epora.fr	

Événements de signataire

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

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

Signature



Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 19 janvier 2026 | 10:09
 Consultée: 19 janvier 2026 | 10:24
 Signée: 19 janvier 2026 | 10:24

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

Carole Rey
 carole.rey@epora.fr
 Assistante foncière
 EPORA

Copié

Envoyée: 19 janvier 2026 | 10:09
 Renvoyé: 19 janvier 2026 | 10:24

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

Divulgateur 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	19 janvier 2026 10:09
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	19 janvier 2026 10:24
Signature complétée	Sécurité vérifiée	19 janvier 2026 10:24
Complétée	Sécurité vérifiée	19 janvier 2026 10:24

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