

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DU 17 février 2025 à 20 HEURES 30**



**Délibération n° 2025 02 17-03 - FONCIER – Autorisation donnée à l'EPORA de vendre le tènement cadastré AB 676, AB 678, AB 680, AB 690 et AB 693 situé au lieu-dit "La Maletière" à la SFHE.**

Nombre de conseillers	Date de la convocation : 10/02/2025
En exercice : <b>33</b>	
Présents : <b>29</b>	Affichage de la convocation : 11/02/2025
Pouvoirs : <b>2</b>	
Votants : <b>31</b>	Affichage du compte rendu : 20/02/2025
<b>Présents :</b> Daniel JULLIEN, Daniel MALOSSE, Béatrice DUMORTIER, Gérard DUPLAT, Anne LANSON PEYRE DE FABREGUES, Henri COQUARD, Geneviève HECTOR, Danielle CHARVOLIN, Olivier DEROZARD, Yolande CHAREYRE, Chantal ROCHE, Christian NEUVILLE, Edouard WILLEMIN, Jean-Pierre NEMOZ, Safi BOUKACEM, Fatima FERNI, Isabelle VIDAL, Sandrine ARNAUD, Stéphane GILLET, Rémi GILLET, Joao DA ROCHA, Véronique DUMAS, Aline DURAND, Roland BADOIL, Sylvère MATHIEU, Ghislaine FROMM, Yohann DUMAS, Sylvain BARCET, Brigitte REGIS-MOREAU.	
<b>Absents ayant remis pouvoir :</b>	
M Gerbert RAMBAUD donne pouvoir à Mme Isabelle VIDAL M Philippe LARGE donne pouvoir à M Olivier DEROZARD	
<b>Absents ou excusés :</b>	
Mme Chantal BERTHILLON Mme Sylvie RAZY	

Monsieur Safi BOUKACEM est élu secrétaire de séance (article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal que la commune de Vaugneray, la Communauté de Commune des Vallons du Lyonnais (CCVL) et l'EPORA sont signataires d'une convention de veille et de stratégie foncière 69C076. Dans le cadre de cette convention, l'EPORA est devenu propriétaire du tènement foncier cadastré AB 676, AB 678, AB 680, AB 690 et AB 693 situé au lieu-dit "La Maletière" et classé en zone AUD au PLU de la commune.

Ces acquisitions ont été suivies de la convention opérationnelle 69C103 permettant de définir les opérations d'aménagement à engager sur le tènement porté l'EPORA, en respect des prérogatives de la collectivité. Un avenant n° 1 a été voté par le Conseil municipal de Vaugneray le 16 décembre 2024.

Selon les termes de l'avenant de ladite convention, le coût de revient de cette assiette foncière est 900.000 € H.T.

Monsieur le Maire rappelle que les deux conventions susmentionnées font l'objet d'avenants votés par le Conseil municipal lors de sa séance du 16 décembre 2024.

La société SFHE s'est rapprochée d'EPORA pour acquérir les terrains et proposer un projet d'aménagement.

Le projet d'aménagement proposé par la société SFHE est le suivant :  
Aménagement d'un ensemble immobilier sur un foncier de 6 214 m<sup>2</sup>, comportant 38 logements sociaux pour une surface de plancher minimum de 2 770m<sup>2</sup>, et se répartissant comme suit :

- 30 logements collectifs répartis dans 3 immeubles en R+2 ;
- 8 maisons individuelles groupées ;

La ventilation des financements sociaux se répartit entre 20 PLAI, 10 PLUS et 8 PLS.

La société SFHE propose à EPORA d'acquérir le tènement foncier au prix de 558 000 € H.T. (ce prix tenant compte d'une décote financière de 342 000 € correspondant à la mobilisation du fonds SRU par l'EPORA).

Une saisine du pôle d'évaluation domaniale a été réalisée, conformément aux dispositions de l'article 19.2 de la convention opérationnelle liant la commune de Vaugneray et EPORA. Le pôle d'évaluation domaniale, par avis du 20 novembre 2024, a estimé la valeur vénale du tènement à 1 400 000 €.

Monsieur le Maire rappelle ce qui suit :

1. Au moment de l'acquisition du tènement par l'EPORA en 2022, le pôle d'évaluation domaniale avait, par avis, estimé la valeur vénale du tènement à 914 000 €.
2. Depuis le portage de l'EPORA n'a consisté qu'en l'assurance et le gardiennage du bien.

Par suite de ce qui précède et pour maintenir l'équilibre de l'opération, respecter le cadre initialement fixé avec l'EPORA, préserver l'ambition du projet urbain, prendre en considération les contraintes techniques de ce foncier (dureté du sol, pente), répondre à des enjeux d'intérêt général et se conformer à l'arrêté de carence frappant la commune de Vaugneray, il est nécessaire pour permettre la réalisation d'une opération 100 % logements locatifs sociaux, avec une majorité de financement en PLAI, d'appliquer une décote foncière et ainsi de maintenir un prix de cession de 558 000 € H.T. (en ce compris la minoration foncière due à la mobilisation du fonds SRU) et de déroger, ainsi, à l'estimation du pôle d'évaluation domaniale.

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de délibérer sur l'autorisation donnée à l'EPORA de vendre, à la société SFHE, le tènement cadastré AB 676, AB 678, AB 680, AB 690 et AB 693, au prix de 558 000 € H.T., déduction faite de la mobilisation du fonds SRU à hauteur de 342 000 €.

***Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, Après un vote à main levée,  
Dont le résultat est le suivant :***

**31 suffrages exprimés : 31 voix Pour  
UNANIMITÉ des suffrages exprimés**

**AUTORISE** EPORA à céder le tènement cadastré AB 676, AB 678, AB 680, AB 690 et AB 693 auprès de la société SFHE, ou au profit d'une société dont les associés de la SFHE seraient majoritaires, pour un montant de 558 000 € H.T.

Rendue exécutoire compte tenu  
de la transmission en Préfecture le

21.02.2025

et de la publication en mairie le

21.02.2025

Le secrétaire  
Safi BOUKACEM

Pour copie certifiée conforme

Au registre des délibérations

Le Maire

Daniel JULLIEN

