

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 15 juin 2026 A 20 HEURES 30



**Délibération n° 2026 06 15-08- FONCIER – Validation de l'acquisition
par l'EPORA du bien immobilier cadastré AD 206, AD 472 et AD 473 sis
9 rue des Fontanières et engagement de la commune à son rachat.**

Nombre de conseillers		Date de la convocation : 08/06/2026
En exercice :	33	
Présents :	27	Affichage de la convocation : 09/06/2026
Pouvoirs :	6	
Votants :	33	Affichage du compte rendu : 18/06/2026
Présents : MALOSSE Daniel ; DEROZARD Olivier ; DUMORTIER Béatrice ; DUPLAT Gérard ; LANSON - PEYRE DE FABREGUES Anne ; BOUKACEM Safi ; ARNAUD Sandrine ; BARCET Sylvain ; DURAND Aline ; GILLET Stéphane ; COQUARD Henri ; CHAREYRE Yolande ; CHARVOLIN Danielle ; JULLIEN Daniel ; NEMOZ Jean-Pierre ; FERNI Fatima ; RAZY Sylvie ; CARRET Audrey ; GILLET Rémi ; VERICEL Emmanuel ; PERRET Pierre ; MICHON Thomas ; JULLIEN Anne ; GRANDGEORGE Michel ; RAMBAUD Gerbert ; BUFQUIN Bernard ; FAUCHEUR Virginie.		
Absents ayant remis pouvoir :		
Mme Anne DELISLE BUILLES donne pouvoir à Mme Aline DURAND Mme Martine MASPER donne pouvoir à M Michel GRANDGEORGE Mme Isabelle JOLY ROSSATO donne pouvoir à Mme Béatrice DUMORTIER M Alexis OGEARD donne pouvoir à M Daniel MALOSSE Mme Cyrielle ARTHUS- BERTRAND donne pouvoir à M Gerbert RAMBAUD Mme Céline CASCHERA donne pouvoir à M Safi BOUKACEM		
Absents ou excusés :		

Monsieur Sylvain BARCET est élu Secrétaire de séance (article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales).

La commune de Vaugneray a reçu le 4 mars 2026 une déclaration d'intention d'aliéner pour la vente d'un terrain bâti situé 9, rue des Fontanières et cadastré AD 206, AD 472 et AD 473, pour une surface de 3 568 m². Les propriétaires envisageaient de céder ce bien au prix de 900 000 €.

La commission d'urbanisme, lors de ses séances du 4 mai 2026 et du 1^{er} juin 2026, a constaté que le bien faisait partie d'un gisement foncier dont le réaménagement, par son inscription dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Charpieux, permettrait la construction de nouveaux logements participant à répondre aux obligations de la commune posées par l'article 55 de la loi SRU, et a confirmé à EPORA l'opportunité d'une préemption.

En effet, le terrain est mitoyen des parcelles cadastrées AD 203 et AD 468, dont EPORA s'est porté acquéreur pour le compte de la commune le 24 septembre 2024. Ces parcelles sont situées dans le même périmètre de l'OAP mentionnée ci-dessus et l'acquisition de ce nouveau tènement permettrait d'améliorer les possibilités d'aménagement pour les raisons suivantes : assurance d'un accès commun à l'ensemble des lots au fur et à mesure de leur acquisition, assurance d'une liaison gravitaire des réseaux.

Le Pôle d'évaluation domaniale a été saisi par EPORA et a précisé dans son avis du 18 mai 2026 que la valeur vénale du terrain pouvait être évaluée au prix de 880 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Monsieur le Maire rappelle que le droit de préemption urbain a été retiré à la commune de Vaugneray par Madame la Préfète du Rhône pour être délégué à EPORA, en application des arrêtés préfectoraux du 27 décembre 2023 et du 3 janvier 2024. Dans le cadre de la convention de veille et de stratégie foncière signée le 16 novembre 2021, l'EPORA peut préempter le bien et en assurer le portage foncier à la place de la collectivité.

Conformément aux termes de la convention (article 5), la commune doit s'engager à racheter le bien à l'EPORA à l'issue du délai de portage si le bien n'est pas transféré dans une convention opérationnelle ou une réserve foncière. La commune pourra également désigner un tiers pour se substituer à elle dans l'acquisition du bien.

EPORA a préempté le bien afin d'accompagner la commune dans la réalisation d'une opération d'aménagement ayant pour but la création de logements, en ce compris des logements locatifs sociaux, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Monsieur le Maire précise que l'avenant à la convention de veille et de stratégie foncière 69C076 du 21 novembre 2021 (avenant approuvé par délibération du Conseil municipal le 16 décembre 2024), fixe un encours de 2 000 000 d'euros. L'encours constitue l'ensemble des dépenses maximum qu'EPORA engage pour les acquisitions immobilières auprès des collectivités. L'encours actuellement mobilisé pour la commune de Vaugneray s'élevant à 1 215 000 € (terrain sis 7, rue des Fontanières pour 650 000 € et terrain sis 2, rue du Laval pour 565 000 €), le solde est de 785 000 €.

Le niveau de l'encours étant donc insuffisant pour assurer le portage complet du présent bien préempté, sis 9, rue des Fontanières (- 95 000 €), EPORA prévoit de transférer le portage du bien sis 2, rue du Laval sur une convention d'intervention foncière spécifique. Cela permettrait de retrouver un montant d'encours de 1 350 000 €, et d'assurer ainsi le portage financier complet du bien préempté, sis 9, rue des Fontanières.

Monsieur le Maire précise qu'il est toutefois indispensable que la convention d'intervention foncière soit signée avant la conclusion de l'acte notarié relatif à l'acquisition du bien préempté sis 9, rue des Fontanières, pour éviter à la commune d'avoir à verser l'avance de 95 000 €.

A L'ISSUE DE L'EXPOSE

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vaugneray ;

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais ;

VU la délibération du 26 janvier 2026 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (zones U) et d'urbanisation future (zones AU) du plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté de la Préfète du Rhône en date du 27 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2023-2025 pour la commune de Vaugneray ;

VU l'arrêté de la Préfète du Rhône en date du 3 janvier 2024 déléguant à EPORA le droit de préemption urbain tel que défini à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme sur le territoire de la commune de Vaugneray ;

VU la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 16 novembre 2021, entre la commune de Vaugneray, la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière sur l'ensemble du

territoire communal 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 n°16/2026 reçue en mairie le 4 mars 2026 par la commune nouvelle de Vaugneray, aux termes de laquelle Maître Julien SAUVIGNE, notaire, fait part de l'intention de Madame Isabelle VILAGINES, de vendre le bien situé 9, rue des Fontanières, sur les parcelles cadastrées AD 206, AD 472 et AD 473, d'une superficie de 3 568 m², au prix global de 900 000 € ;

VU l'avis favorable de la commission d'urbanisme en date du 1^{er} juin 2026 ;

VU l'avis du service France Domaines en date du 18 mai 2026 ;

VU la décision prise par EPORA, après visite du bien le 11 mai 2026 et au vu de l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale du 18 mai 2026, portant préemption du bien cadastré AD 206, AD 472 et AD 473 au prix de 880 000 € ;

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

33 suffrages exprimés :

27 voix Pour

6 voix contre

MAJORITÉ des suffrages exprimés

APPROUVE l'acquisition par EPORA, dans le cadre d'une préemption, des parcelles AD 206, AD 472 et AD 473, sises 9, rue des Fontanières, propriété de Madame Isabelle VILAGINES, au prix de 880 000 € ;

S'ENGAGE à racheter à EPORA le bien objet de la présente délibération dans les conditions prévues à la convention de veille et de stratégie foncière du 16 novembre 2021 ;

S'ENGAGE à signer une convention d'intervention foncière sur le bien sis 2, rue du Laval avant la conclusion de l'acte notarié lié à la préemption des parcelles AD 206, AD 472 et AD 473, sises 9, rue des Fontanières et, à défaut, à verser une avance de 95 000 € à EPORA ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

*Rendue exécutoire compte tenu
de la transmission en Préfecture le*

23.06.26

et de la publication en mairie le

23.06.26

Le Secrétaire,
Sylvain BARCET

Pour copie certifiée conforme
Au registre des délibérations

Le Maire,
Daniel MALOSSE

