

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DU RHÔNE  
Communauté de communes de la vallée du Garon



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**N° 2024-52**

---

L'an deux mille vingt-quatre, le neuf avril, à 20h30.

Le Conseil communautaire dûment convoqué le 02 avril 2024, s'est réuni en session ordinaire, à Millery, sous la présidence de Madame Françoise GAUQUELIN, Présidente.

Le secrétaire de séance désigné est : Guy BOISSERIN

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 37  
Nombre de conseillers communautaires présents : 24  
Nombre de conseillers communautaires absents et représentés : 10  
Nombre de conseillers communautaires absents : 3

PRESENTS :

Mme Monia BEN SLAMA, MM. Jean-Luc BERARD, Serge BERARD, Mme Laurence BEUGRAS, MM. Guy BOISSERIN, Jean-Marc BUGNET, Lionel BRUNEL, Damien COMBET, MM. Ernest FRANCO, Pierre FOUILLAND, Pierre FRESSYNET, Mme Françoise GAUQUELIN, MM. Jean-Louis GERGAUD, Martial GILLE, Jean-Philippe GILLET, Mmes Patricia GRANGE, Valérie GRILLON, Corinne JEANJEAN, M. Guillaume LEVEQUE, Mmes Pascale MILLOT, Céline ROTHEA, Anne-Claire ROUANET, Catherine STARON, M. Roland WILPUTTE.

ABSENTS REPRESENTES :

Mme Agnès BERAL donne pouvoir à M. Jean-Philippe GILLET  
M. Dominique CHARVOLIN donne pouvoir à Mme Patricia GRANGE  
M. Jérôme CROZET donne pouvoir à Mme Françoise GAUQUELIN  
M. Thierry DILLENSEGER donne pouvoir à Mme Catherine STARON  
Mme Marie DECHESNE donne pouvoir à Mme Anne-Claire ROUANET  
M. Erwan LE SAUX donne pouvoir à M. Pierre FRESSYNET  
Mme Christine MARCILLIERE donne pouvoir à M. Guy BOISSERIN  
Mme Martine MORELLON donne pouvoir à M. Guillaume LEVEQUE  
M. Jean-François PERRAUD donne pouvoir à M. Damien COMBET  
Mme Claire REBOUL donne pouvoir à Mme Monia BEN SLAMA

ABSENTS :

Mme Josiane CHAPUS  
Mme Christiane CONSTANT  
M. Grégory NOWAK

*Publiée le 12 avril 2024*

**Objet : Convention opérationnelle entre la commune de Brignais, l'EPORA et la CCVG  
– Secteur de la Gare – Rue du Général de Gaule »**

---

Vu le rapport établi par Françoise Gauquelin :

L'EPORA est un Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial chargé d'une mission de service public.

Dans le cadre de l'article L321-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPORA lutte contre l'étalement urbain en fournissant les assiettes foncières nécessaires aux projets d'aménagement des collectivités, qu'il mobilise dans le tissu urbain constitué, pour servir les politiques de l'habitat, du développement économique et plus largement de l'aménagement du territoire.

A ce titre, l'EPORA accompagne les collectivités et leurs groupements en charge des politiques d'aménagement pour identifier les gisements fonciers mobilisables, étudier et définir les stratégies de mobilisation foncière sur le court et long terme, capter les opportunités foncières, vérifier l'économie et la faisabilité des projets, pour orienter l'action foncière publique là où elle est la plus pertinente.

En partenariat avec les collectivités poursuivant les projets d'aménagement, l'EPORA met en œuvre les stratégies foncières. Il acquiert les terrains, en assure le portage financier et patrimonial, y réalise les travaux de requalification foncière le cas échéant, pour céder à la collectivité, son concessionnaire, ou l'opérateur qu'elle désigne, un terrain prêt à être aménagé dans un délai conforme à la stratégie foncière convenue.

Les modalités d'intervention de l'EPORA, au bénéfice des Collectivités relevant de son périmètre d'intervention, ont été précisées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, délibéré par son Conseil d'administration du 05 mars 2021.

La CCVG a souhaité poursuivre le partenariat engagé avec l'établissement public pour servir des projets d'aménagement sur son territoire, entrant dans les axes d'intervention de l'EPORA. A cette fin, elle s'est engagée dans la signature d'un protocole de coopération (délibération du 28 juin 2022). L'EPORA s'engage à associer l'Intercommunalité à la signature des conventions d'intervention foncière sollicitée par les communes membres. Par parallélisme, l'EPORA associera systématiquement à la signature la commune membre sur le territoire de laquelle l'Intercommunalité souhaite mener un projet foncier relevant de sa compétence.

Réciproquement, l'Intercommunalité s'engage à intervenir à la signature des conventions d'intervention foncière de l'Etablissement avec les communes membres de son territoire, chaque fois qu'il est nécessaire de démontrer la cohérence de l'intervention de l'établissement avec une politique publique de compétence intercommunale.

En particulier, l'Intercommunalité s'engage à intervenir à la signature des conventions d'intervention foncière lorsque :

- elle est compétente en matière de PLH et que la convention se situe sur l'axe d'intervention n°1 de l'EPORA (logement) ;
- pour toutes les conventions d'intervention foncière couvrant des secteurs économiques d'intérêt intercommunal ou des secteurs de projets d'aménagement de compétence intercommunale.

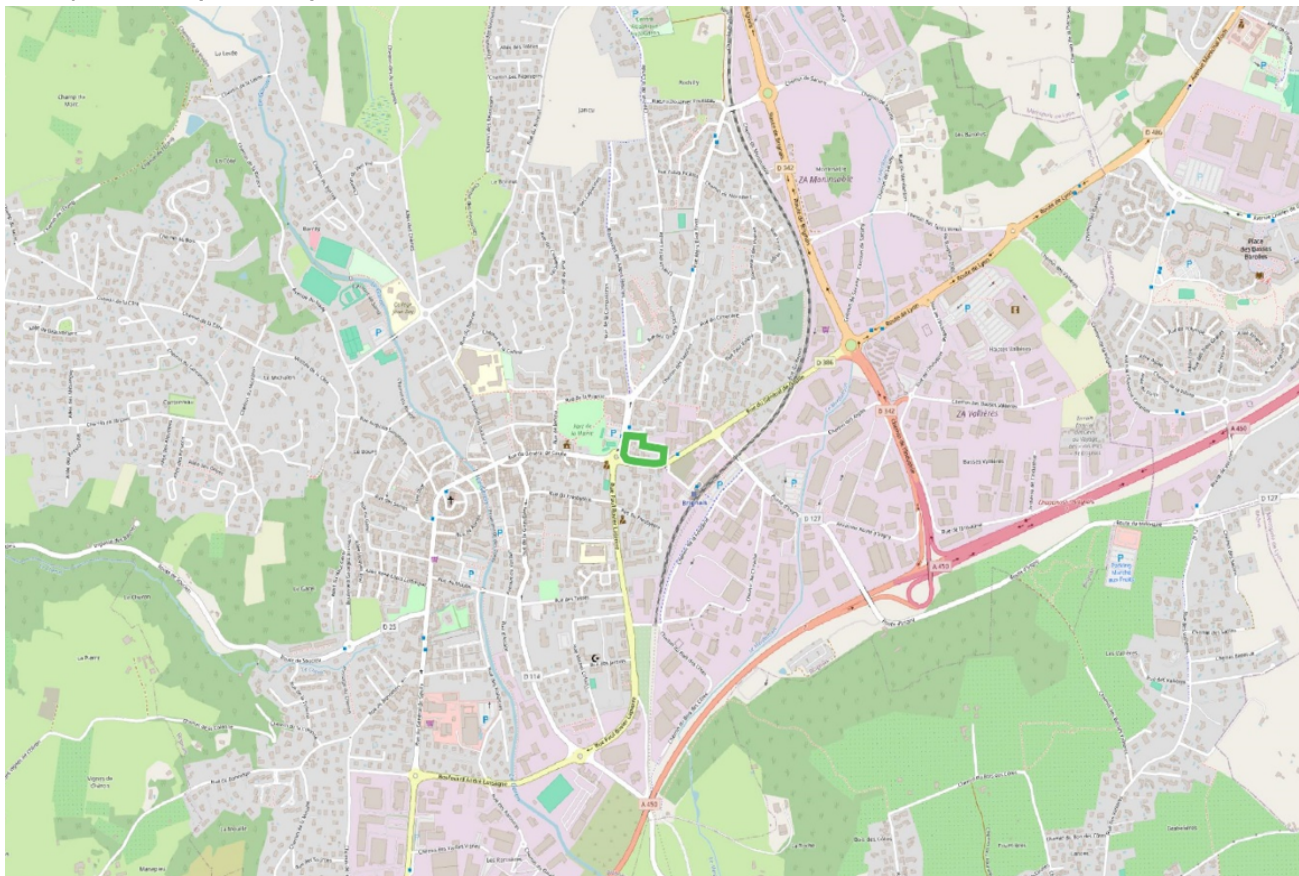
A ce titre, la commune de Brignais, la CCVG et l'EPORA souhaitent s'engager dans la signature d'une convention opérationnelle qui a pour objet de poursuivre l'action foncière menée dans le cadre de la convention de veille et de stratégie foncière (69C078) en date du 13 janvier 2022.

Aussi, dans ce secteur élargi autour de la Gare, trois biens ont été saisis par opportunité respectivement en 2018, 2019 et 2020.

Par le biais d'une étude conduite par l'EPORA en 2023, la Commune a préfiguré le devenir du secteur en envisageant une sortie phasée de plusieurs programmes de

logements et en organisant son intervention en termes d'espaces et équipements publics.

La présente convention opérationnelle représente une première phase de ce projet global. En parallèle, une seconde assiette foncière, au sein de laquelle est transférée la parcelle BD 132, acquise en 2018, est circonscrite pour maîtriser le futur développement du secteur via une convention de réserve foncière souscrite en parallèle (69C112).



La Commune souhaite, au travers de la maîtrise foncière publique, engager et maîtriser la densification de ce secteur particulièrement stratégique au sein de son centre-ville ainsi que la temporalité de sortie des programmes, phasée dans le temps, et la typologie de logements des différentes opérations immobilières envisagés.

Le projet d'aménagement est porté par la Commune de Brignais qui s'engage à acquérir les biens mobilisés et préparés par l'EPORA.

La Communauté de communes de la Vallée de Garon est la Collectivité partenaire pour cette opération.


Sous réserve de la modification du document d'urbanisme en vigueur et du respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), les Biens acquis seront aménagés pour permettre la réalisation d'un programme d'environ 83 logements dont 54 en accession libre et 29 logements aidés réparti comme suit : 8 BRS et 21 LLS.

**EPORA** Établissement public foncier  
Au cœur de la région  
Auvergne-Rhône-Alpes

Périmètre de l'opération 69C111

**Brignais : secteur de la Gare - rue du Général de Gaulle**

© EPORA - Reproduction et diffusion interdite  
Édition: Avril 2024  
Document de EPORA - U.S.R. - CENORA - DDFP  
Document confidentiel

 Périmètre de la convention

La convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa date de signature, pour un coût de revient de l'EPORA estimé à 4 810 000 € HT soit un prix de vente contractuel prévisionnel de 4 432 000 € HT (après déduction des minorations foncières prévisionnelles consenties par l'EPORA).

La valeur vénale estimée des biens requalifiés est égale à 3 300 000 € HT. Cette valeur a été établie en considération du prix de marché, évalué par comparaison avec d'autres biens dans le cadre de l'étude urbaine. Le prix de marché des terrains à aménager est évalué entre 600 et 620 €/m<sup>2</sup>.

Il s'agira pour l'EPORA, dans le cadre de la présente convention, de remembrer l'assiette foncière nécessaire au projet, réaliser les travaux de requalification et accompagner les Collectivités dans la recherche d'opérateur auquel céder le foncier en vue de la réalisation d'un programme d'environ 83 logements.

Le projet nécessite la requalification de la totalité du tènement. Par conséquent, l'ensemble du bâti est à démolir dans le cadre de la présente convention.

Un des biens est à priori inscrit dans l'inventaire des sites pollués (BASIAS n°RHA6900018).

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres votants,

**APPROUVE la Convention Opérationnelle entre la commune de Brignais, la CCVG et l'EPORA n°69C111,**

**AUTORISE Madame la Présidente à signer la convention n°69C111 et à donner les suites utiles au dossier.**

Extrait certifié conforme,

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Lyon par le biais d'une requête sous format papier ou déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de deux mois à compter de sa réception. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite)*