Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 069-246900740-20261116-BC_2026_026-DE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS MORNANTAIS
Le Clos Fournereau
CS 40107
69440 MORNANT

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
Délibération n° BC-2026-026

L'an deux mille vingt-six
Le seize novembre à dix-sept heures
Le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Renaud PFEFFER.
Date de convocation : 9 novembre 2026

Nombre de membres :	
En exercice	**16**
Présents	**12**
Votes	**13**

PRESENTS :
Renaud PFEFFER, Fabien BREUZIN, Marc COSTE, Yves GOUGNE, Olivier BIAGGI, Jean-Pierre CID, Laurent NAULIN, Arnaud SAVOIE, Luc CHAVASSIEUX, Christèle CROZIER, Morena-Alina GARCIA, Stéphanie NICOLAY

ABSENTS / EXCUSES :
Bruno FERRET, Dorothée RODRIGUES, Coralie TRICHARD

PROCURATION :
Mélanie TRAVIER donne procuration à Arnaud SAVOIE

SECRETAIRE DE SEANCE : Christèle CROZIER

HABITAT

******

Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle entre la commune de Beauvallon, l'EPORA et la Copamo

Rapporteur : Madame Morena Alina GARCIA, Vice-Présidente déléguée à l'Habitat et à la Revitalisation Urbaine

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le décret n° 98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône Alpes (EPORA),

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2026-2030 de l'EPORA approuvé par son Conseil d'Administration le 6 mars 2026,

Vu les statuts de la Communauté de communes du Pays Mornantais validés par arrêté préfectoral n° 69-2024-09-24-00001 en date du 24 septembre 2024 et notamment sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie »,

Vu la délibération n° CC-2026-060 du Conseil Communautaire du 31 mars 2026 donnant délégation au Bureau communautaire pour approuver les conventions foncières avec les communes et l'EPORA,

Vu la délibération n° CC-2023-011 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023 portant approbation du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH),

Vu la délibération n° BC-2024-017 du Bureau Communautaire du 21 mai 2024 portant approbation d'une convention de veille et de stratégie foncière entre la commune de Beauvallon, l'EPORA et la Copamo,

Vu la délibération n° BC-2024-041 du Bureau Communautaire du 24 septembre 2024 portant approbation d'une convention opérationnelle entre la commune de Beauvallon, l'EPORA et la Copamo,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Cohésion sociale et santé » en date du 27 octobre 2026,

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 069-246900740-20261116-BC_2026_026-DE

Vu le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle ci-annexé,

Dans le cadre de sa stratégie foncière, la commune de Beauvallon a souhaité mobiliser une dent creuse, partiellement urbanisée, au centre de Chassagny afin de développer une nouvelle offre de logements au cœur du village.

Une convention de recomposition foncière (69C046 – Centre Bourg) avait été signée le 14 novembre 2016 entre la commune de Beauvallon, l'EPORA et la Copamo pour une durée maximale de dix ans. Cette convention avait pour objet d'acquérir les biens nécessaires au projet, et permettre un portage long, le temps que toutes les unités foncières soient maitrisées par l'EPORA.
Une première unité foncière avait été ainsi maitrisée dès la première année (2016). Cependant, les unités suivantes n'avaient pu être maitrisées qu'à partir de 2022. En 2024, il ne restait ainsi qu'une seule unité foncière à maitriser.

Le terme de la convention de recomposition foncière s'approchant et au regard des éléments exposés ci-avant, une convention opérationnelle a été signée le 22 janvier 2025 pour finaliser l'acquisition des biens.

L'EPORA a réalisé un appel à projets multisites (tènements EPORA et tènement commune) pour trouver un opérateur en 2026. La commune a choisi le candidat ayant proposé un programme d'environ 28 logements dont 23 logements abordables répartis sur trois tènements.

Il convient ainsi de modifier la convention opérationnelle pour intégrer les évolutions du projet, inclure le tènement de la commune acquis par l'EPORA, modifier le bilan financier et les avances financières, et adapter la durée de la convention pour être compatible avec le planning de cession à l'opérateur.

Il est proposé de prendre en compte ces différentes évolutions dans le cadre d'un avenant à la convention opérationnelle.

Ouï l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle ci-annexé,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 à la convention opérationnelle et toutes pièces y étant relatives.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme.

Le Président
Renaud PFEFFER

La secrétaire de séance
Christèle CROZIER

PUBLIE LE 19 NOVEMBRE 2026
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT

Communauté de communes du Pays Mornantais

Certifié exécutoire
Transmis en Préfecture le 19 NOV. 2026
Notifié ou publié le 19 NOV. 2026
Le Président

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président ou d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Lyon, 184 rue Duguesclin 69003 Lyon / www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois suivant sa publication

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 069-246900740-20261116-BC_2026_026-DE

PUBLIE LE 19 NOVEMBRE 2026
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT

AVENANT N° 01 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE LA COMMUNE DE BEAUVALLON, LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS MORNANTAIS

ET L'EPORA

(Secteur Centre Bourg – 69C117)

A DELIBERER

D'une part,

La Commune de Beauvallon, représentée par son maire, M. Yves GOUGNE, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération de l'assemblée délibérante en date du ……

Ci-après désignée par « **la Commune** »,

La Communauté de Communes du Pays Mornantais, représentée par son Président, M. Renaud PFEFFER, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération de l'assemblée délibérante en date du …….

Ci-après désignée par « **l'EPCI** »,

Lorsque des éléments de cet avenant concernent la Commune et/ou la Communauté de Communes, elles sont désignées par « la ou les Collectivité(s) »

Et

D'autre part,

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° …… du Conseil d'administration de l'EPORA en date du ……**,** approuvée le …… par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

Ci-après désigné par les initiales « **EPORA** »,

Ci-après désignés ensemble par « **les Parties** »,

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 069-246900740-20261116-BC_2026_026-DE

PRÉAMBULE 3
ARTICLE 1 – L'OBJET DE L'AVENANT 4
ARTICLE 2 – LES MODIFICATIONS APPORTEES 4
ARTICLE 3 – AUTRE DISPOSITIONS 6

A DELIBERER

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 069-246900740-20261116-BC_2026_026-DE

PRÉAMBULE

La commune de Beauvallon a souhaité intervenir sur des dents creuses dans le tissu urbain du bourg de Chassagny. Cette dernière est composée de maisons d'époques diverses, et de leurs jardins. La commune souhaite ainsi proposer une offre de logement nouvelle dans ce bourg.

Le périmètre de la convention 69C117 comprend deux tènements fonciers :

- Les parcelles 0591, 0902, 0903, 0593, 0462, 0464, 0463, 0048, 0050, 0047, 0904, 0046, 0900, 0901 correspondent à l'OAP « centre » du PLU de Beauvallon, village de Chassagny. L'OAP prévoit un minimum de 15 logements et un maximum de 1 500 m² SDP. Au sein de l'OAP, la réalisation de l'ensemble devra permettre à minima 40% de logements abordables.
- La parcelle C544, comprenant le bien BUCHI, correspond à une partie de la phase 1 de l'OAP « ex-Mairie » du PLU de Beauvallon, village de Chassagny. Cette phase 1 prévoit un minimum de 10 logements et un maximum de 1 100 m² SDP. Au sein de l'OAP, la réalisation de l'ensemble devra permettre à minima 40% de logements abordables. La convention prévoit la cession de ce tènement à la commune en 2026.

La modification N°2 du PLU approuvée le 27 janvier 2025 a intégré les OAP modifiées décrites ci-dessus dans le PLU. EPORA a alors mené un appel à projets sur l'ensemble de l'assiette foncière entièrement maîtrisée à ce jour. Un tènement communal sur lequel il existe une troisième OAP « Chazeaux » a été intégré à la consultation afin d'atteindre une taille de projet permettant de toucher davantage d'opérateurs et de faire des économies d'échelle. Deux offres ont été réceptionnées lors de la consultation et la commune a décidé de retenir le candidat ayant proposé un programme d'environ 28 logements au total dont 23 logements sociaux, répartis sur les trois tènements faisant chacun l'objet d'une OAP, et ayant également fait l'offre la « mieux disante » en matière de charge foncière .

Dans ce contexte, un avenant est nécessaire afin d'intégrer les évolutions du projet à la convention et notamment :

- Céder le bien BUCHI (OAP ex-mairie) à opérateur et non plus à la commune comme le prévoit la convention 69C117, pour la réalisation de 5 logements libres parmi les 28 logements prévus sur l'ensemble du projet. Ce point impact également le bilan prévisionnel de la convention,
- Ajuster le périmètre de la convention afin d'intégrer le tènement communal acquis par l'EPORA, dans l'objectif de constituer une assiette foncière unique permettant la réalisation d'une opération d'aménagement cohérente sur les trois OAP concernées. Cette évolution permet d'assurer une commercialisation unique auprès d'un même opérateur, de garantir la cohérence urbaine et architecturale du projet, d'optimiser les conditions techniques, juridiques de sa réalisation ainsi que son calendrier de mise en œuvre. Le bilan prévisionnel est adapté afin de tenir compte des conséquences de cette évolution et d'intégrer les recettes issues de la cession de l'assiette foncière constituée par l'EPORA, conformément aux modalités prévues par la convention,
- Prolonger la durée de la convention pour qu'elle soit compatible avec le planning de cession à l'opérateur,
- Ajuster le bilan prévisionnel afin de tenir compte de la baisse des recettes prévisionnelles sur le tènement « Laurent » (OAP centre-bourg) suite à l'appel à projets mené, intégrer les

A DELIBERER

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 069-246900740-20261116-BC_2026_026-DE

recettes liées à la vente à tiers du tènement Buchi (OAP ex-mairie), et intégrer les recettes liées à la vente du tènement communal (OAP Chazeaux),
- Modifier le calendrier des avances financières afin d'étaler la subvention complément de prix de la commune sur plusieurs années.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

1. L'objet de l'avenant

Le présent Avenant à la convention opérationnelle n° 69C117 (ci-après « la Convention ») a pour objet de :

- Prolonger la durée de validité de la Convention de 23 mois
- Modifier le bilan prévisionnel de l'opération
- Modifier le périmètre de la Convention
- Mettre en place des avances financières
- Autre objet

2. Les modifications apportées à la Convention

CLAUSES PARTICULIERES

2.1 Durée de validité

L'article 6 est modifié comme suit :

La durée de validité de la convention est prolongée de 23 mois décompté à partir de la date de signature de la convention, soit jusqu'au 22/12/2029.

Six mois avant l'expiration du délai mentionné aux deux précédents alinéas, les parties se réunissent pour décider des modalités de fin de la coopération, dans les conditions fixées par l'article 24 de la Convention.

2.2 Bilan prévisionnel de l'opération

Le présent Avenant est conclu sur le fondement du bilan financier modifié figurant en Annexe n°1 qui annule et remplace le bilan financier prévisionnel de la Convention.

La Commune participe au financement du déficit de l'opération de requalification foncière réalisée par l'EPORA, via le versement d'une subvention complément de prix, dans les conditions fixées par la Convention.

- *L'EPORA s'engage à prendre en charge une partie du déficit de l'opération égal à la différence entre le coût de revient et les recettes, selon les termes définis à*

A DELIBERER

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 069-246900740-20261116-BC_2026_026-DE

l'article 16 de la Convention : Montant total des dépenses prévisionnelles : 2 723 001 € HT.

- *Montant total des recettes prévisionnelles : 1 540 000 € HT.*
- *Montant du déficit prévisionnel de l'opération : 1 183 001 € HT.*

L'article 8 de la Convention est modifié comme suit :

8.1 Minoration foncière pour charges exceptionnelles et exorbitantes

Le prix de revient des fonciers faisant l'objet de la Convention est supérieur à leur valeur vénale déterminée au vu du marché foncier et immobilier dans le secteur d'intervention, qui n'est pas compensée par des subventions de tiers ou des recettes diverses. Cet écart résulte de charges exceptionnelles et exorbitantes liées à la requalification foncière. Le bilan financier prévisionnel du projet de requalification présente donc un déficit financier prévisionnel.

Le taux de la minoration foncière sur le déficit foncier que pourra consentir l'EPORA lors de la cession des biens acquis est déterminé conformément aux délibérations de l'établissement dont les principes sont appliqués dans le bilan financier en annexe 1 du présent Avenant modifiant et remplaçant l'annexe 3 de la Convention.

- Taux de participation de l'EPORA au déficit : 20 %
- Montant prévisionnel de minoration : 237 000 € HT, soit une minoration plafonnée à 273 000 € HT par application de 15% de dérive du déficit.

  (Valeurs arrondies au millier d'euros supérieur)

8.3 Prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière et participations de la(des) collectivité(s) partenaires(s)

Le prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière à la Collectivité compétente, résulte du prix de revient, tel que défini dans les conditions générales de la Convention, et des minorations foncières attribuées au projet foncier, et s'élève à titre prévisionnel à :

2 296 001 € HT

Le prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière tient compte de la perception par l'EPORA de participations financières prévisionnelles correspondant au(x) complément(s) de prix versés de la Collectivité partenaire :

Commune de Beauvallon : 946 001 € HT soit 1 135 201.20 TTC.

2.3 Modification du périmètre

La Convention s'exerce sur le périmètre d'intervention modifié tel que défini à l'annexe 2 du présent Avenant qui annule et remplace celui initialement validé dans la Convention d'origine.

A DELIBERER

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 069-246900740-20261116-BC_2026_026-DE

2.4 Avances financières

En application de l'article 20.3 de la Convention, les Parties conviennent de modifier l'échéancier de versements d'avances par la Collectivité compétente, comme suit :

Introduire le nouvel échéancier de versement d'avance

- 110 000 Euros HT soit 132 000 TTC en 2026 (en complément de l'avance de 50 k€ HT déjà inscrite à la convention initiale)
- 130 000 Euros HT soit 156 000 TTC en 2027
- 130 000 Euros HT soit 156 000 TTC en 2028

Les avances réalisées dans ce cadre sont exprimées en euros TTC, et arrondies au millier d'euros supérieur.

Ce nouvel échéancier annule et remplace à partir de 2027, l'échéancier de l'annexe 6 de la convention initiale.

CLAUSES GENERALES

Les Clauses générales ne sont pas modifiées

3. Autres dispositions

Les autres dispositions de la Convention non expressément modifiées demeurent inchangées.

ANNEXES

Sont annexées au présent contrat les documents suivantes :

- Annexe n°1: Nouveau Bilan financier prévisionnel
- Annexe n°2: Périmètres (Plan de situation, plan cadastral, photos aériennes, …)
- Autres annexes

Ces annexes ont valeur contractuelle

A DELIBERER

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 069-246900740-20261116-BC_2026_026-DE

Fait à Saint-Etienne, le ……

En 1 exemplaire original par signataire.

Pour la Commune
Monsieur le Maire
Yves GOUGNE

Pour l'EPORA
La Directrice Générale
Florence HILAIRE

Pour l'EPCI
Le Président
Renaud PFEFFER

A DELIBERER

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 069-246900740-20261116-BC_2026_026-DE

Annexe 1 : Nouveau bilan financier prévisionnel

Ces données sont prévisionnelles et HT	*FONCIERS ELIGIBLES À LA MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION*	*FONCIERS NON ÉLIGIBLES À LA MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION*	TOTAL
COÛT DE REVIENT DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE	2 723 001 €	300 000 €	3 023 001 €
COÛT DE REVIENT POUR L'EPORA	2 533 001 €	- €	*2 533 001 €*
Etudes pré-opérationnelles		- €	*- €*
Acquisitions	2 468 001 €		*2 468 001 €*
Frais notariés	36 000 €		*36 000 €*
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures	1 000 €		*1 000 €*
Travaux en moa directe (Programmation & diagnostics techniques, maitrise d'œuvre, assistance maitrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)			*- €*
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	28 000 €		*28 000 €*
TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE (valeur forfaitaire Toutes Dépenses Confondues HT)**	190 000 €		*190 000 €*
DÉPENSES PRISES EN CHARGE PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	- €	300 000 €	300 000 €
Acquisitions et frais notariés ou valeur des biens apportés à l'opération		300 000 €	*300 000 €*
Travaux (Programmation & diagnostics techniques, maitrise d'œuvre, assistance maitrise d'ouvrage, etc.)**			*- €*
VALEUR VÉNALE DE L'ASSIETTE FONCIERE REQUALIFIÉE À AMÉNAGER	*1 540 000 €*	*300 000 €*	*1 840 000 €*
FONCIERS VENDUS PAR L'EPORA****	*1 540 000 €*	*300 000 €*	*1 840 000 €*
Unité foncière A - OAP1 Buchi	360 000 €		*360 000 €*
Unité foncière B - OAP 2 centre-bourg	1 180 000 €		*1 180 000 €*
Unité foncière C - OAP 4 Chazeaux		300 000 €	*300 000 €*
FONCIERS VENDUS DIRECTEMENT PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE (SANS PORTAGE EPORA)	- €	- €	*- €*
Unité foncière D			*- €*
Unité foncière E			*- €*
RECETTES DIVERSES	- €	- €	*- €*
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR L'EPORA	- €	- €	*- €*
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA			*- €*
Loyers et indemnités à percevoir ou perçues par l'EPORA			*- €*
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	- €	- €	*- €*
Subventions à percevoir ou perçues			*- €*
Loyers et indemnités à perçevoir ou perçus			*- €*
MINORATIONS FONCIÈRES DE L'EPORA	237 000 €	- €	237 000 €
MINORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF ANNEXE 4)			*- €*
DÉFICIT FONCIER :	1 183 001 €	- €	*1 183 001 €*
Taux de participation au déficit de l'opération	20%		
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION AU PRORATA (DX%)*	237 000 €		
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION PLAFONNÉE EN VALEUR ABSOLUE 15%*	273 000 €		
PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PREVISIONNEL DES BIENS PORTÉS PAR L'EPORA À LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	*2 296 001 €*	*- €*	*2 296 001 €*
POUR INFO: PARTICIPATION ESTIMÉE DE LA (OU DES) COLLECTIVITE(S) AU DEFICIT DE REQUALIFICATION FONCIERE	*946 001 €*	*- €*	*946 001 €*
COLLECTIVITÉ A (COMPÉTENTE)	*946 001 €*	*- €*	*946 001 €*
dont déficit directement assumé par la collectivité sur ses apports de fonciers et travaux	*- €*	*300 000 €*	*300 000 €*
dont somme à devoir à l'Epora en numéraire si la collectivité se fait subsituer par un tiers pour racheter les biens à leur valeur vénale***	*946 001 €*	*- 300 000 €*	*646 001 €*
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	*- €*	*- €*	*- €*
COLLECTIVITÉ B (PARTENAIRE FINANCIER):			*- €*

** valeurs arrondies au millier d'euros supérieur*

*** les travaux à la charge du cessionnaire portant sur des biens apportés par la collectivité et qui ne seront pas vendus par l'EPORA sont comptabilisés dans la rubrique "Dépenses prises en charge par la collectivité"*

**** en cas de vente à la valeur vénale. Cette somme est augmentée ou diminuée de l'écart de valeur entre la valeur vénale (diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire le cas échéant) et le prix de vente au tiers désigné le ca*

***** en cas de travaux réalisés par le cessionnaire, le prix de vente au cessionnaire est égal à la valeur vénale indiquée ici diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire indiqué plus haut*

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 069-246900740-20261116-BC_2026_026-DE

Annexe 2 : Périmètre de la convention

A DELIBERER