



COMMUNE DE CHAZELLES-SUR-LYON

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200594-20250923-250923_008-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/09/2025

Publication : 01/10/2025



DELIBERATION N° 250923_008

OBJET : FONCIER : EPORA

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ, LE VINGT-TROIS SEPTEMBRE à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Chazelles-sur-Lyon, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du théâtre Marcel Pagnol, sous la présidence de Monsieur Pierre VERICEL, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Date de convocation du Conseil Municipal : 17 septembre 2025

Nombre de Conseillers présents (y compris ceux ayant donné procuration) : 26

Ladite délibération a été adoptée à l'unanimité des votants

Présents : Pierre VERICEL - Michel NEEL - Michel FAURE - Maryvonne MOUNIER - Ludovic PADUANO - Annie CHAPUIS - Pierre THOLLY - Marie-Christine BERTHOLLET - René GRANGE - Hervé LASSABLIERE - Christiane BRUYAT - Frédéric BERTHET - Nathalie JOUBAND - David BOURKAIB - Mickaël HATRON - Gérard HAEGY - Christian BLANCHARD - Yves GORD - Christine MONTAGNY - Maxime PEILLER.

Absents ayant donné procuration : Jeanine RONGERE à Michel FAURE - Thierry PONCHON à Marie-Christine BERTHOLLET - Corinne CHEVRON à Maryvonne MOUNIER - Emmanuelle NEEL à Michel NEEL - Isabelle POULARD à Annie CHAPUIS - Julienne BERTHET à Frédéric BERTHET.

Absents : Florence PAILLEUX - Cyril D'IPPOLITO - Aline CIZERON.

Secrétaire élue pour la session : Marie-Christine BERTHOLLET

Vu la délibération n°220308_003 du 8 mars 2022 validant une convention tripartite de veille et stratégie foncière entre la CCFE, la commune de Chazelles-sur-Lyon et l'EPORA ;

Vu la délibération n°230404_010 du 04 avril 2023 validant une convention opérationnelle avec EPORA.

Vu la délibération n°231212_004 du 12 décembre 2023 portant sur la requalification de l'hôpital dans le cadre d'un recyclage.

La commune de Chazelles-sur-Lyon en partenariat avec l'EPORA a engagé la requalification de l'ex-hôpital qui consiste en la dépollution et démolition du site. Cette requalification laissera place à la création de 39 logements en promotion privée et 19 logements sociaux ainsi qu'à l'aménagement d'un pôle de services aux publics.

Le coût de revient de l'assiette foncière requalifiée est de 2 008 266,19 € HT.

Pour réaliser cette opération, la commune avait déposé une demande de subvention au titre du fonds national pour la transition écologique – mesure « recyclage foncier ».

L'Etat a décidé d'accompagner le projet en apportant une contribution sous la forme d'une subvention fixée à la somme de 1 000 000 € euros destinée à réduire le déficit global de l'opération.

La valeur vénale de l'assiette foncière requalifiée est de 300 000 €.

Le déficit foncier de l'opération s'élève à 708 266,19 € HT.

La minoration foncière de l'EPORA est de 283 306,46 € (40% du déficit foncier).

Le prix de cession résiduelle à la collectivité (2 008 266,19 - 1 000 000 - 283 306,46) est de **724 959,73 € HT soit 869 951,67 € TTC.**

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE**, l'acquisition à l'EPORA du tènement requalifié de l'ex-hôpital au montant de 724 959,73 € HT soit 869 951,67 € TTC ;
- **DIT** que les frais de notaire des actes afférents à l'acquisition sont à la charge de la commune de Chazelles-sur-Lyon.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes afférents à la présente délibération, y compris les actes notariés.

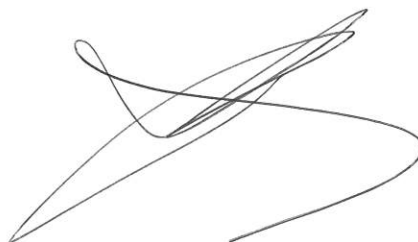
Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour copie conforme,

Monsieur le Maire,
Pierre VERICEL



La secrétaire de séance,
Marie-Christine BERTHOLLET





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	2 008 266 €	- €	2 008 266 €	C
Coût de revient pour l'EPORA	2 008 266 €	- €	2 008 266 €	C1
Etudes pré-opérationnelles			- C	
Acquisitions	1 374 804 C		1 374 804 C	
Frais notariés	12 054 C		12 054 C	
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures			- C	
Travaux en moa directe (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)	607 297 C		607 297 C	
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	14 112 C		14 112 C	
TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE (valeur forfaitaire Toutes Dépenses Confondues HT)**			- C	C2
Dépenses prises en charge par la collectivité compétente	- €	- €	- €	C3
Acquisitions et frais notariés ou valeur des biens apportés à l'opération			- C	
Travaux (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, etc.)**			- C	

Valeur Vénale de l'assiette foncière requalifiée à aménager	300 000 €	- €	300 000 €	V
Fonciers vendus par l'EPORA****	300 000 €	- €	300 000 €	V1
768 m² à 93 C/m² de terrain nu urbanisable pour équipement public	71 464 C		71 464 C	
2 456 m² à 93 C/m² de terrain nu urbanisable pour 73 lgts au total	228 536 C		228 536 C	
Unité foncière C			- C	
Fonciers vendus directement par la collectivité compétente (sans portage EPORA)	- €	- €	- C	V2
Unité foncière D			- C	
Unité foncière E			- C	

RECETTES diverses	1 000 000 €	- €	1 000 000 €	R
Recettes diverses perçues par l'EPORA	1 000 000 €	- €	1 000 000 €	R1
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA	1 000 000 €		1 000 000 C	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçues par l'EPORA			- C	
Recettes diverses perçues par la Collectivité compétente	- €	- €	- €	R2
Subventions à percevoir ou perçues			- C	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçus			- C	

MINORATIONS FONCIÈRES DE L'EPORA	283 306 €	- €	283 306 €	MINO
MINORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF annexe 4)			- €	SRU
Déficit foncier :	708 266 €	- €	708 266 €	D = C - V - R - SRU
Taux de participation au déficit de l'opération	40%		%	
Minoration foncière requalification au prorata (Dx%)*	283 306 €		M=D.%	marge pour aléas
Minoration foncière requalification plafonnée en valeur absolue 15%*	325 802 €		M'	15%

1

PRIX DE VENTE CONTRACTUEL prévisionnel des biens portés par l'EPORA à la collectivité compétente	724 959,71 €	- €	724 960 €	H = C1-R1-MINO
POUR INFO: PARTICIPATION estimée DE LA (ou des) COLLECTIVITE(S) AU DEFICIT DE REQUALIFICATION FONCIERE	424 960 €	- €	424 960 €	P=C-V-R-MINO
Collectivité A (compétente)	424 960 €	- €	424 960 €	p1 = P-P2
dont déficit directement assumé par la collectivité sur ses apports de fonciers et travaux	- €	- €	- €	=C3-V2
dont somme à devoir à l'Epora en numéraire si la collectivité se fait substituer par un tiers pour racheter les biens à leur valeur vénale***	424 960 €	- €	424 960 €	H-V1+C2
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- €	- €	- €	-R2
Collectivité B (partenaire financier):			- €	P2

* valeurs arrondies au millier d'euros supérieur