



**PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL
AUX FINS DE RESILIATION TRANSACTIONNELLE D'UNE
CONVENTION**

**Transaction numéro 2025-005
Avis CGEF numéro 147-2025
Convention n°42B044**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part,

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER OUEST RHONE-ALPES, par sigle
« EPORA »,

Etablissement public de l'Etat à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à SAINT-ETIENNE (42000), 2 avenue Grüner, identifiée au SIREN sous le numéro 422097683 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE.

Ledit établissement est représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale, nommée à cette fonction par arrêté du Ministère de la Cohésion des Territoires en date du 27 septembre 2018 publié au Journal Officiel du 9 octobre 2018 et renouvelée à cette fonction aux termes d'un arrêté du 18 septembre 2023, publié au journal officiel du 27 septembre 2023. Agissant en vertu d'une délibération N°23/93 du Conseil d'Administration en date du 28 juin 2023.

Ci-après désigné « l'EPORA »,

D'autre part,

IMMOBILIERE RHONE ALPES, Société Anonyme d'HLM au capital de 68 981 813,44 €, filiale du Groupe 3F, RCS 398 115 808, représentée par Madame Anne Warsmann, Directrice Générale, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil d'administration en date du 20 juin 2024.

Ci-après désignée par « IRA »

LA COMMUNE DE L'HORME, représentée par son Maire, Audrey BERTHEAS, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2025.

Ci-après désignée par « La Collectivité»

Ci-après dénommés ensemble les « Parties ».

Lesquelles, ont exposé préalablement ce qui suit :

PREAMBULE

L'EPORA est un établissement public national à caractère industriel et commercial chargé de missions de service public.

L'intervention de l'EPORA au bénéfice des Collectivités relevant de son périmètre d'intervention a été précisée dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2015-2020, dont les orientations ont été arrêtées par son Conseil d'administration du 4 décembre 2014 en retenant quatre axes d'intervention :

- Axe 1 : développement des activités économiques et recyclage des friches industrielles
- Axe 2 : Recomposition urbaine et habitat
- Axe 3 : Contribution aux grands projets structurants
- Axe 4 : Participation à la préservation des zones agricoles et des espaces sensibles.

Au titre de l'axe 2 de son PPI 2015-2000, l'EPORA a conclu en septembre 2014 une convention avec AMOS 42, Association des Maîtres d'ouvrage Sociaux de la Loire, au terme de laquelle les parties s'engageaient à mettre en œuvre un partenariat au service d'un plus grand partage des enjeux et favoriser la mise en œuvre de leur feuille de route : refaire la ville sur la ville tout en assainissant le tissu urbain existant.

Immobilière Rhône-Alpes (IRA) est une Société Anonyme d'HLM, membre d'AMOS 42, implantée sur plus de 50 communes dans la Région Rhône-Alpes où elle gère plus de 20 000 logements sociaux.

IRA est propriétaire d'un parc de logement social dans la Commune de L'Horme. Le patrimoine de ce site présentant un taux de vacance important, IRA envisage une opération de renouvellement urbain.

Le projet, hors tout financement ANRU, porte sur la démolition de quatre bâtiments comprenant 13 logements locatifs et des parkings boxés, le long de l'avenue Berthelot à L'Horme.

Cette opération doit permettre :

- D'améliorer le cadre de vie du quartier et la transition urbaine entre les quartiers d'habitat et les zones d'activités
- D'améliorer le plan de déplacement de la Commune au débouché du Cours Marin.

Constatant conjointement que l'opération initiée par IRA répond à la priorité n°2 du PPI de l'EPORA, qu'elle est de nature à contribuer à l'assainissement du marché locatif de L'Horme, et que l'EPORA peut faire bénéficier IRA de ses compétences et de son expérience dans le domaine des déconstructions techniques, les parties ont souhaité initier une relation de coopération afin de réaliser leurs missions communes de service public.

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

C'est sur cette base que la Collectivité, IRA et l'EPORA ont conclu une convention opérationnelle le 07/02/2017 d'une durée de 4 ans éventuellement prolongeable par avenant (ci-après « la Convention »).

A la date des présentes aucun avenant n'a été contractualisé par les Parties visant à la prolonger ou à en modifier les termes, de sorte que la convention est échue.

La Convention a été conclue sur le fondement d'un bilan financier prévisionnel accepté par les parties et figurant en Annexe 2 de la convention.

Ce bilan prévoyait un montant total de dépenses correspondant aux travaux de déconstruction évalué à 410 000€ HT pour le périmètre opérationnel défini à l'article 5 de la Convention.

La Convention prévoyait que :

- Le bilan serait ajusté pour tenir compte du résultat de l'appel d'offres pour la réalisation des travaux de démolition.
- IRA participe financièrement à l'opération à hauteur de 200 000€ HT au maximum, pour un montant estimatif des travaux de démolition de 375 000€ HT, avec une possibilité d'ajustement de ce montant selon le montant réel des travaux sous réserve du montant maximum.
- La Commune de l'Horme acquière les fonciers à l'EPORA pour la somme de 5 000 € plafonnée à 10 000€ HT.

A la date des présentes, il est constaté par les Parties que ce bilan a été largement modifié en raison de 461 374,31€, dépassant les plafonds proposés pour chaque partenaire de la convention (cf annexe 3). Par ailleurs, la cession à la ville peut être considérée par les services fiscaux comme une cession à vil prix, compte-tenu de la valeur vénale de ces biens, terrains à construire. La conséquence serait une augmentation du bilan à la hauteur de la TVA sur travaux, TVA déduite du bilan considéré. Il convient donc de revoir les participations de chacun des partenaires.

Cette évolution du bilan tient compte d'une augmentation du coût de démolition par rapport au coût prévisionnel, aux frais engagés par l'EPORA en 2025 pour libérer et clôturer l'un des sites, sur lequel des occupations illégales ont eu lieu (parking sauvage et food truck). La libération et la clôture des sites ont été faites le 23 avril 2025. Ces frais ne seront pas à la charge de l'IRA mais répartis à 50% entre la ville et l'EPORA.

L'équilibre économique de la Convention ayant été bouleversé les Parties et la convention ne pouvant plus être modifiée par la voie de l'avenant puisqu'elle est échue, les Parties conviennent de conclure le présent protocole de façon à mettre fin à tout litige né ou à naître résultant de cette situation et surtout pour pouvoir mettre un terme à la convention.

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ARTICLE 1 : DOCUMENTS FORMANT LE PROTOCOLE

Le présent Protocole est formé des articles 1 à 5 du présent document et des Annexes numérotées de 1 à 3 qui, ensemble, ont valeur contractuelle.

Annexe 1	Convention opérationnelle n°42B044 conclue le 07/02/2017
Annexe 2	Bilan financier définitif
Annexe 3	Etat des dépenses et des recettes
Annexe 4	RIB d'EPORA

Le Protocole est formé par l'acceptation écrite de chacune des Parties, formalisée par l'apposition de son paraphe sur chacune de ses pages et de ses annexes et de sa signature accompagnée de son cachet ou par recours à un procédé de signature électronique.

En cas de contradictions ou de difficultés d'interprétation, le présent Protocole prévaudra sur les Annexes.

Le présent Protocole remplace toutes les déclarations, accords ou ententes antérieures, verbales ou écrites, entre les Parties relativement à son objet, et reflète l'intégralité de leur accord.

ARTICLE 2 : OBJET

Après avoir pris l'exacte mesure de la situation et en pleine connaissance de leurs droits et obligations respectifs, les Parties consentent, par le présent Protocole d'accord, à mettre fin, amiablement et de manière définitive, à la situation telle que définie au préambule et plus généralement à tout différend né ou à naître relatif :

- A la participation définitive des Parties à l'opération décrite dans la Convention ;
- Mettre un terme définitif à la Convention

ARTICLE 3 : CONCESSIONS RECIPROQUES

Les négociations ont permis d'aboutir aux concessions suivantes qui, prises dans leur ensemble, reflètent un équilibre global et constituent les concessions réciproques des Parties :

3.1 Concessions de l'EPORA

Comme présenté au préambule des présentes, EPORA qui a réalisé des dépenses au-delà du prix de revient indiqué dans le bilan de la Convention, consent à prendre en charge les minorations supplémentaires en résultant conformément au bilan financier définitif figurant en Annexe 2 du présent protocole, soit à hauteur de 218 187,16 € HT.

3.2 Concessions de l'IRA

Comme cela était rendu possible par l'article 7 de la Convention, si à l'issue de l'appel d'offre géré par EPORA pour la réalisation des travaux de démolition, la participation d'IRA devait être supérieure à 200 000€ HT, les Parties se devaient se rapprocher pour convenir des suites à donner, IRA consent par le présent Protocole d'augmenter sa participation à hauteur de 215 036.03€ HT. Le taux de TVA en vigueur est de 20%.

Un appel de fonds émis par EPORA interviendra à compter de la date de cession des fonciers à la commune (prévue en octobre 2025 au plus tard). L'appel de fonds tiendra compte de l'avance réalisée par l'IRA en octobre 2018 pour un montant de 100 000€ HT.

La somme de 115 036.03€ HT sera versée par IRA dans le délai de 30 jours à compter de la réception de cet appel de fonds par virement bancaire sur le compte bancaire désigné dans le RIB annexé à la présente convention (Annexe 4).

Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage.

3.3 Concessions de la Commune de l'Horme

La Commune de l'Horme consent par le présent Protocole à acquérir les parcelles E23-24-25-27-28 et F 37-292-293-294 au prix de 28 151,13€ HT et s'engage à les acquérir au plus tard le 1er octobre 2025, aux conditions visées par la Convention, et sous réserve que les biens soient libres de toute occupation. Le taux de TVA en vigueur est de 20%.

3.4 Renonciation à toute instance

En contrepartie des concessions de l'EPORA, IRA et la Commune de l'Horme, les Parties s'engagent expressément à renoncer à tous droits, prétentions et recours nés ou à naître à l'occasion du présent différend tel que défini dans son Préambule et dans son Objet et ayant trait à la conclusion, l'exécution ou au terme de la Convention.

3.5 Globalité

Les Parties déclarent et acceptent expressément, chacune en ce qui la concerne, que les droits et obligations nés du Protocole forment un tout indivisible et global. Les concessions réciproquement consenties sont interdépendantes les unes des autres et constituent, les unes par rapport aux autres, leurs justes et équitables contreparties.

ARTICLE 4 : CARACTERE TRANSACTIONNEL DU PRESENT ACCORD

Le présent protocole met fin à tout différend entre les Parties, tel que défini dans son Préambule et dans son Objet, né ou à naître. Il constitue une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil. Conformément à l'article 2052 du Code civil cette transaction a, entre les Parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Le présent accord, fait de concessions réciproques, est donc irrévocable et ne pourra en aucun cas être dénoncé, sous réserve de la parfaite exécution des obligations mises à la charge de chacune des parties.

Les Parties se déclarent en conséquence entièrement remplies de leurs droits et obligations au titre du différend décrit dans le préambule et en objet par l'exécution du présent protocole transactionnel.

Les Parties déclarent expressément, chacune en ce qui la concerne, que leur consentement au présent protocole traduit leur volonté éclairée. Elles s'engagent à exécuter de bonne foi le présent protocole qui forme un tout indissociable et reconnaissent en avoir apprécié la nature et la portée.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des Parties des obligations mentionnées dans le présent protocole, et passé un délai d'un mois à compter de la réception d'une mise en demeure faite par courrier recommandé avec accusé de réception restée sans effet, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal en vue de contraindre la partie défaillante à exécuter le présent protocole.

ARTICLE 5 : STIPULATIONS FINALES

5.1 Validité

Les Parties conviennent que la nullité, l'inopposabilité, la caducité ou plus généralement l'absence d'effet d'une stipulation du protocole n'affectera pas le reste du protocole.

Le cas échéant, le protocole sera donc exécuté comme si cette stipulation n'avait jamais existé, sous réserve que cette nullité, inopposabilité, caducité ou absence d'effet ne compromette pas l'équilibre du protocole et que la stipulation en cause n'ait pas été une cause déterminante du consentement d'une Partie.

Les Parties conviennent que les engagements et concessions réciproques stipulés à l'Article 3 du présent protocole ont été la condition déterminante de leur engagement.

En cas de nullité, d'inopposabilité, de caducité ou d'absence d'effet d'une stipulation du protocole, les Parties conviennent de remplacer, dans la mesure du possible, la stipulation privée d'effet par une stipulation valide ayant le même effet et reflétant, autant que possible, leur volonté initiale.

5.2 Exercice des droits

Le fait pour une Partie de ne pas se prévaloir de l'un de ses droits aux termes du protocole ne pourra être interprété comme une renonciation à ce droit.

La renonciation par une Partie à l'un de ses droits aux termes du protocole ne saurait constituer une renonciation à ses autres droits.

5.3 Litiges

Tout litige qui pourrait naître notamment de l'interprétation ou de l'exécution du présent protocole sera de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Saint-Etienne.

5.4 Homologation

Les parties conviennent que la Partie la plus diligente pourra faire homologuer le présent accord transactionnel devant le juge du Tribunal Judiciaire de Saint-Etienne conformément aux articles 1565, 1566 et 1567 du Code de procédure civile.

Pour ce faire, la Partie la plus diligente déposera la requête aux fins d'homologation de l'accord, et notifiera par courrier recommandé avec accusé réception la copie de la requête aux autres Parties.

Le cas échéant, la décision d'homologation du juge sera notifiée par la Partie la plus diligente aux autres Parties par courrier recommandé avec accusé réception.

Fait à Saint-Etienne, le

En 3 exemplaires originaux

L'EPORA	IRA	Commune de l'Homme