

COMMUNE DE
L'HORME
Loire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mil Vingt-Cinq, le 08 juillet à 18h30, le Conseil Municipal, convoqué régulièrement conformément à la loi, s'est réuni sous la présidence de Madame Audrey BERTHEAS, Maire, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour porté sur les convocations.

Présents : BERTHEAS Audrey, CHAPUIS Laurent, OUAKKOUCHE Dalila, ROSSI Xavier, VINCENT BEAUFRERE Claire, NUNEZ Dominique, MACHADO Elodie, PATTE Raphaël, CLAIN Erika, BERNOU Philippe, BECH Françoise, LAUDE Christopher, CLAVEL Anthony, VAZILLE Angeline, BERNAUD Didier, EYRIGNOUX Sophie, HILTGUN Luca, FRANCOIS Pascale, CHARVIEUX Sandra, HOSNI Mohammed, GRATESSOLE Célyne, DELEZAY Olivier, COFFRE Annick, MARION Romain.

Absents excusés : MILLET Gaëtan a donné pouvoir à HILTGUN Luca, BENMOSLY Sabrina a donné pouvoir à CLAIN Ericka.

Absente : NOTO CAMPANELLA Camille.

Secrétaire de séance : LAUDE Christopher

Madame le Maire rappelle/expose :

Au titre de l'axe 2 de son PPI 2015-2020, 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.

Immobilier 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 18000 logements et plus de 340 foyers logements et commerces. 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 (Recomposition urbaine et habitat), qu'elle est de nature à

Nombre de Conseillers

| | |
|-------------|----|
| En exercice | 27 |
| Présents | 26 |
| Votants | 26 |

Délibérations : 2025-37

Objet : Aménagement urbain
/ Protocole transactionnel à
intervenir avec EPORA et la
société Immobilière Rhône
Alpes (IRA)

Nomenclature Contrôle
de légalité 8.4

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.

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. 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,
- des 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.

L'ensemble des modalités administratives, techniques et financières afférentes sont précisées dans le projet de protocole transactionnel tripartite annexé à la présente.

☞ **L'assemblée délibérante décide, à l'unanimité de :**

- **Approuver** le principe et la mise en œuvre du protocole transactionnel tripartite tel qu'il figure en annexe à la présente ;
- **Autorise** Mme le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer ledit protocole et tout document afférent.

L'HORME, le 09/07/2025

Mme le Maire,
Audrey BERTHEAS

Le secrétaire de séance,
Christopher LAUDE



