

Le 20 novembre 2023, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune d'Andrézieux-Bouthéon, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur François DRIOL, Maire

Nombre de membres en exercice : 29

Date de convocation du Conseil Municipal : le 14 novembre 2023

**Présents** : Mesdames et Messieurs DRIOL, MONTEUX, BRUEL, VOCANSON, FABRE, CHAPOT, MONTAGNON, INCORVAIA, DUCREUX, SPADA, GALONNET, SEGUIN, GRANGE, DUMAZET, BOIS-CARTAL, FAVEYRIAL, ROBERT, MONTET-FRANC, MARRET, MOINE, CEYTE, SORGI, CAMPEGGIA, PEPIN, PONSON, BELLE.

**Procurations** : Monsieur MAGALHAES à Madame DUMAZET, Madame KHEBRARA à Madame BRUEL, Monsieur KARA à Monsieur VOCANSON.

**Secrétaire** : Monsieur MARRET.

-----

**Objet : Protocole d'accord transactionnel entre EPORA, la société Thomas Sograma matériaux, la SCI Les Hameaux et la Ville d'Andrézieux-Bouthéon**

Monsieur le Maire expose que, par convention du 26 octobre 2006 ayant fait l'objet de plusieurs avenants successifs, la commune d'Andrézieux-Bouthéon a confié à l'EPORA une mission de requalification du site BDI.

A la suite de la conclusion de plusieurs avenants de prolongation, cette convention liant l'EPORA à la commune a pris fin au 31 décembre 2019.

Dans ce cadre, le 28 décembre 2012, l'EPORA s'est porté acquéreur des parcelles BM 358, 359, 360, 361 et BN 213 d'une surface totale de 32 360 m<sup>2</sup> pour un montant de 1 500 000 € (soit 46,35 € / m<sup>2</sup>).

La parcelle BM 360 de 7 743 m<sup>2</sup> a ensuite été vendue par l'EPORA à la SCI Les Hameaux pour un montant de 62 620 € (soit 8,09 € / m<sup>2</sup>) en décembre 2016 avec l'accord de la commune et sur la base d'un nouvel avis des domaines en-deçà des précédents et sans qu'aucuns travaux n'aient été conduits sur le terrain.

Cette vente prévoyait par ailleurs la cession à venir des parcelles BM 358, 359 et 361 (775 m<sup>2</sup> + 23 m<sup>2</sup> + 1 351 m<sup>2</sup> = 2 149 m<sup>2</sup>) au profit de la même SCI Les Hameaux pour 17 380 € (soit 8,09 € / m<sup>2</sup>).

Etant invitée à confirmer l'acte de vente de ces parcelles en décembre 2021, l'équipe municipale a pris connaissance de ce dossier et a donc souhaité en refaire l'historique s'interrogeant sur de nombreux points liés à cette transaction a priori particulièrement défavorable aux intérêts de la commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200057-20231121-2023-91-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/11/2023

Publication : 23/11/2023

Pour l'autorité compétente par délégation



En effet, il ressort que l'EPORA a acquis en décembre 2012, un total de 9 892 m<sup>2</sup> pour 358 065 € HT (36,19 €/m<sup>2</sup>) auprès de la société BDI.

La commune ne comprenant pas la baisse de prix consentie à l'époque et n'a pas souhaité confirmer ce prix à l'occasion de la cession des parcelles restantes, étant précisé par ailleurs, que la convention liant la ville et l'EPORA prévoyait que la cession devait être faite aux conditions du marché et ne saurait en aucun cas être inférieure aux conditions de cession consenties à la collectivité.

Les investigations menées n'ont pas permis de comprendre les motifs expliquant les conditions de cette transaction.

Plusieurs rencontres sont intervenues en 2022 entre les représentants de la SCI Les Hameaux, l'EPORA et la commune pour tenter de trouver une solution amiable permettant de régulariser ce dossier et rééquilibrer les choses en termes financier pour la ville.

Cette démarche n'ayant pas abouti, la SCI les Hameaux par l'intermédiaire de son conseil juridique a engagé un recours gracieux auprès de la commune et de l'EPORA pour exiger la confirmation de la cession des parcelles restantes aux conditions définies en 2016, considérant que la vente était juridiquement parfaite.

Le conseil de l'EPORA, propriétaire des parcelles, ayant confirmé le risque juridique au regard de la jurisprudence actuelle du juge administratif, l'ensemble des parties se sont rapprochés pour mettre fin au différend les opposant dans le cadre d'une démarche visant à établir un protocole transactionnel conformément aux dispositions de l'article 2044 du code civil.

Ainsi, à l'issue des discussions intervenues entre les parties, ces dernières se sont accordées sur les engagements respectifs suivants :

### **Engagements pris par l'EPORA**

L'EPORA s'engage à vendre à la commune d'Andrézieux-Bouthéon les parcelles visées à l'alinéa 2 de l'article 2.2. du présent protocole à un prix de revient total décoté à 40%, correspondant à la somme de 846 233 € HT, conformément aux stipulations de la convention du 26 octobre 2006 et de ses avenants, ce qui est accepté par cette dernière.

Il est indiqué ici qu'à l'issue de la cession du foncier, d'autres dépenses peuvent intervenir (taxes, assurances, ...). Celles-ci seront prises en charge à 40% par l'EPORA et à 60% par la Commune.

Il est rappelé que la vente sera réalisée après consultation du service des Domaines, conformément à la réglementation en vigueur et aux stipulations de la convention susvisée et de ses avenants.

Cette vente devra intervenir dans un délai de trois mois à compter de la signature du présent protocole, prorogeable une fois en cas d'accord des Parties et, en tout état de cause, avant le 31 décembre 2023.

### **Engagements de la commune d'Andrézieux-Bouthéon**

La commune d'Andrézieux-Bouthéon s'engage à procéder au rachat auprès de l'EPORA des parcelles visées à l'alinéa 2 de l'article 2.2. du présent protocole au prix de revient total décoté à 40% correspondant à la somme de 846 233 € HT, dans le délai imparti visé à l'article 3.1. du présent protocole.

La commune d'Andrézieux-Bouthéon s'engage par ailleurs, conformément à la convention du 26 octobre 2006 et à ses avenants, à s'acquitter dans le même temps auprès de l'EPORA

de la somme de 56 653 euros, correspondant à la somme restant due au titre du prix de rachat conventionnel des parcelles cadastrées section BM n° 360 et BN n° 335 visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 2.2. du présent protocole.

*In fine*, la Commune devra donc s'acquitter auprès de l'EPOA de la somme de 902 886 € (846 233 € + 56 653 €) dans le cadre de son obligation conventionnelle de rachat.

La Commune peut désigner un tiers pour se substituer à elle dans l'acquisition des biens à l'EPOA dans les conditions prévues dans le présent protocole. Dans ces circonstances, elle s'engage à ce que la vente se fasse dans les mêmes conditions que celles qui lui sont applicables ou, si cela s'avère impossible, de compenser les écarts de conditions et de prix.

Enfin, la commune d'Andrézieux-Bouthéon s'engage à céder, une fois acquises les parcelles visées à l'article 2.3. du présent protocole, à la SCI Les Hameaux dans un délai de 3 mois à compter de leur acquisition auprès d'EPOA.

Cette vente sera réalisée aux conditions visées à l'article 3.3. du protocole.

### **Engagements de la SCI Les Hameaux**

La SCI Les Hameaux s'engage à acquérir auprès de la commune d'Andrézieux-Bouthéon, dans le délai visé à l'article 3.2. du présent protocole les parcelles cadastrées section BM n° 358, 359 et 361.

Cette acquisition sera réalisée moyennant un prix de vente de 17 380 € et des contreparties en nature ci-après :

- Réalisation par la SCI Les Hameaux d'un mur d'enceinte en gabions en partie basse sur toute la longueur arrière du site (parcelles cadastrées BM n° 219 et BM n° 220) soit 215 m linéaires dans les conditions décrites au protocole ;
- Réfection par la SCI Les Hameaux de la façade arrière du bâtiment existant sur la parcelle cadastrée section BM n° 219 lui appartenant, située en limite de propriété avec la parcelle cadastrée section BN n° 342 ;
- Cession par la SCI Les Hameaux à la commune d'Andrézieux-Bouthéon d'une bande de terrain de 3 m de large le long des parcelles BM 219 et 220, d'une emprise d'environ 645 m<sup>2</sup>, nécessaire à un projet d'aménagement des bords de la Loire ;
- Accord de principe à la constitution sur la parcelle cadastrée BM n° 220 appartenant à la SCI Les Hameaux d'une servitude au bénéfice de la commune d'Andrézieux-Bouthéon en vue d'un projet éventuel d'aménagement d'un bassin de rétention d'eaux pluviales recouvert d'une dalle en sorte que la SCI Les Hameaux comme les occupants de cette parcelle pourront continuer à en avoir un libre usage.

Ces obligations de la SCI Les Hameaux, ainsi que leur délai de réalisation, seront reprises et précisées dans l'acte de cession à intervenir avec la commune d'Andrézieux-Bouthéon.

Enfin, la SCI Les Hameaux s'engage à n'introduire aucun recours, quel qu'il soit, à l'encontre d'EPOA et/ou de la commune d'Andrézieux-Bouthéon, en lien avec les parcelles objet du présent protocole.

Ce protocole transactionnel a été approuvé par la SCI Les Hameaux ainsi que par le Conseil d'administration de l'EPOA en date du 13 octobre 2023. Il a par ailleurs été présenté en groupe de travail municipal « Finances et Personnel » le 9 novembre 2023.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** les termes du protocole transactionnel quadripartite destiné à mettre fin au litige opposant la commune d'Andrézieux-Bouthéon, l'EPORA et la SCI les Hameaux,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole transactionnel correspondant ainsi que tout acte et document qui en découle.
- **DIT** que les crédits nécessaires sont prévus au budget afférent.

Fait à Andrézieux-Bouthéon, le 21 novembre 2023

Le Maire,  
François DRIOL

Le secrétaire de séance,  
Pierre-Julien MARRET

