

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 29 janvier 2026

L'an deux mille vingt-six et le vingt-neuf janvier à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune d'AUBENAS, légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Yves MEYER, Maire.

Présents : MEYER Jean-Yves, LOYET André, GAILLARD Pascal, ROCHE Eliette, FAURE Cécile, CIVIER Stéphane, NGUYEN Isabelle, DAUMAS Jacques, DURIEU Joël, HADDAD Catherine, BOUSCHON Max, SAUGET Elisabeth, SOUBEYRAND Jacky, LEYNAUD Michel, BOYER Alain, TEYSSIER Nicolas, ROGIER Monique, ROUX Patricia, VERMOREL Guillaume, GUIBERT Alexandra, PERRUSSET Benoît, SIMON Cloé, CAUQUIL Alexandra, CONSTANZO André, DELAUCHE Henri

Excusés : TASTEVIN Marie-Françoise donne procuration à SOUBEYRAND Jacky, VERNEDE Corinne donne procuration à DAUMAS Jacques, MARRON Corentin donne procuration à TEYSSIER Nicolas, JOLY Delphine donne procuration à CIVIER Stéphane, ARMAND Michel donne procuration à GAILLARD Pascal, JEAN LEYNAUD Sylvie donne procuration à BOUSCHON Max

Absents : AMRANI Hasiba, KAPPEL Roger

Secrétaire de séance : Nicolas TEYSSIER

Date de la convocation :

Délibération n°2026-031

22 janvier 2026

OBJET : Signature de l'avenant n°1 à la convention Opérationnelle Tripartite avec l'EPORA et la CCBA en vue de réaliser une opération immobilière sur un ilot bâti de Pont d'Aubenas

Transmis au représentant de l'Etat le : - 4 FEV. 2026
Affiché le :
Notifié le : - 4 FEV. 2026

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment ses articles L. 1612-2, L. 2121-29 et L. 2122-21, L. 2122-22, L. 2224-2, L. 2224-13 et L. 2224-31

Vu la convention de veille et de stratégie foncière signée en 2022 qui a donné mandat à l'EPORA pour procéder à l'acquisition des immeubles sur les parcelles cadastrées section A, numéros 3 841, 1 730, 1 333 et 1 332, situées à l'angle du faubourg Jean Mathon et de la rue de l'Eglise au quartier de Pont d'Aubenas ;

Vu la délibération° 50 du Conseil Municipal du 22 juin 2023 approuvant la convention opérationnelle n°07D027 entre l'EPORA et la CCBA pour réaliser une opération immobilière sur un ilot bâti à Pont d'Aubenas ;

Vu la décision d'octroi de la subvention d'ingénierie par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) en date du 22 décembre 2023 pour le financement d'une étude de faisabilité pour la rénovation urbaine de l'ilot ;

Vu la présentation des conclusions de l'étude de faisabilité présentées à l'ensemble des élus lors d'une réunion de travail en date du 3 septembre 2024 ;

Vu la décision d'octroi de la subvention au titre de la phase « étude de calibrage » du dispositif de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) par l'ANAH en date du 6 Août 2025 pour le financement des études techniques pour pouvoir appréhender et connaître l'état des structures des bâtiments composant cet ilot ;

CONSIDERANT que les études techniques sont bien avancées et qu'ainsi l'ensemble des investigations menées permettent de préciser les modalités de coopération entre les 3 organismes signataires de la convention originelle (l'EPORA, la CCBA et la Ville),

CONSIDERANT qu'ainsi il est nécessaire de signer un avenant n°1 à ladite convention qui précise l'ensemble des conditions de la contractualisation,

CONSIDERANT les modifications à la convention originelles apportées par l'avenant n°1 qui précise ainsi les articles 1 – 3 – 5 – 7 – 8 et 9 des clauses particulières :

Article 1 – L'opération d'aménagement de la collectivité :

Réalisation de 6 logements et de 2 à 3 locaux commerciaux
(initialement 12 à 15 logements et 2 à 3 locaux commerciaux).

Article 3 – Le périmètre de l'opération d'aménagement et l'assiette foncière à mobiliser :

La parcelle A 1365 située en face de l'ilot à réhabiliter a été intégré alors qu'elle ne l'était pas dans la convention originelle.

En effet même si elle ne sera pas cédée à l'opérateur pour la construction de logements et qu'elle sera réutilisée pour améliorer l'espace public, elle participe à la dé-densification de ce secteur de Pont d'Aubenas et à l'amélioration du cadre de vie. La démolition de l'immeuble édifié sur cette parcelle sera incluse dans le coût global de l'opération et sera intégré au dispositif RHI pour lequel la commune recevra une participation de l'ANAH de l'ordre de 70% des dépenses TTC.

Article 5 – Le projet foncier :

Dans cet article, sont listées les missions d'EPORA qui sont à finaliser en matière :

- de négociations foncières avec l'acquisition du dernier fonds de commerce
- de travaux pour lesquels EPORA dispose de la maîtrise d'ouvrage, à savoir la démolition des parties de bâtiments dont l'état global des structures ne permet pas le maintien et nécessite donc une démolition,

Il est précisé dans cet article les conditions de cession du foncier par l'EPORA à la commune qui procèdera à son tour à la réalisation des travaux de conservation pour lesquels elle dispose de la maîtrise d'ouvrage (cela concerne les proto-travaux de réhabilitation de l'enveloppe des bâtiments conservés et de la réalisation de plateaux qui seront alors vendus à l'opérateur).

Il est également précisé que l'EPORA et la ville feront des demandes conjointes de demandes de subventions pour le financement respectif des travaux que chacun aura financé.

Article 7 – Coût de revient prévisionnel de l'assiette foncière requalifiée :

Le coût global a été réévalué à 1 470 000 € contre 923 000 € dans la convention d'origine. Cette évolution s'explique par :

- la prise en compte du foncier et des travaux liés à l'immeuble situé sur la parcelle A 1365 qui n'était pas englobé dans la convention initiale,
- la réévaluation des coûts de proto-travaux estimés suite aux conclusions de l'étude de faisabilité,
- la prise en compte des coûts réels liés aux acquisitions foncières.

Le coût global pour la commune est estimé à 395 000 € contre 446 500 € dans la convention originelle. Cette diminution de la part de la commune, malgré une augmentation du coût global prévisionnel de l'assiette foncière à requalifier, s'explique par le fait qu'une partie des dépenses est financée par le dispositif RHI.

Article 8 – Minorations foncières octroyées et prix de vente contractuel prévisionnels :

La minoration foncière correspond aux fonds propres injectés directement par EPORA dans une opération pour amoindrir le coût du déficit d'opération pour une collectivité. Dans le cas du projet de Pont d'Aubenas, elle est fixée à 45% du montant du déficit d'opération (déductions faites des aides exceptionnelles perçues par ailleurs) en raison de la localisation du bien en périmètre Action Cœur de Ville.

En raison des aides exceptionnelles perçues dans le cas du dispositif RHI qui sont déduites, le déficit de l'opération, le montant de la minoration est estimé à 192 000 € avec une marge d'aléa de 15% (soit un maximum de 221 000 €). Ce montant est donc moindre que dans la convention originelle car à l'époque le projet n'avait pas encore été éligible au dispositif RHI.

Le prix de vente du bien a également été réévalué sur la base du coût de revient pour les mêmes raisons que les justifications de l'article 7. Par conséquent, il s'établit à 243 500 € contre 110 500 € dans la convention originelle.

Article 9 – Eléments justificatifs des valeurs des fonciers requalifiés :

Le montant inscrit dans la convention initiale a donc été réévalué car il ne prévoyait que la valeur vénale du foncier non bâti (donc vente de terrain seul) mais pas la possibilité de vendre avec un bâtiment proto-aménagé.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **Approuve** les conditions et termes de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle passée entre l'EPORA, la CCBA et la Commune d'AUBENAS ci-annexé ;
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ledit avenant à la convention et à effectuer toutes démarches nécessaires, en concertation avec l'EPORA et la CCBA pour la mise en œuvre de celle-ci ;
- **Approuve** le réajustement en conséquence du plan de financement de l'opération de requalification foncière, tel qu'annexé.

Extrait certifié conforme,

<p>Jean-Yves MEYER, Maire</p> 	<p>Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Informe que la présente peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de LYON dans un délai de deux mois à compter de la notification et/ou de l'affichage de la présente soit par courrier, soit par voie dématérialisée (www.telerecours.fr)</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------