Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200958-20251202-DCM_20251202_17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/12/2025
Publication : 05/12/2025

Avenant n°1 à la CEP n°2

Cité des ainés de FIRMINY

Construction d'une Cité des Aînés comprenant un EHPAD de 167 lits, une résidence autonomie de 70 lits, un pôle commun et 19 logements inclusifs

Entre :

La COMMUNE DE FIRMINY, Collectivité Territoriale, personne morale de droit public située dans le Département de la Loire, ayant son siège social sis à FIRMINY (Loire), 2 Place du Breuil, en l'Hôtel de Ville, dont le numéro S.I.R.E.N. est 214 200 958,

Représentée par Monsieur Julien LUYA, agissant en sa qualité de Maire de ladite COMMUNE et spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date 02/12 2025.

Ci-après dénommée « la Commune de Firminy »,

Le Centre Communal d'Action Sociale de la Commune DE FIRMINY, personne morale de droit public située dans le Département de la Loire, ayant son siège social sis à FIRMINY (Loire), 2 Place du Breuil, en l'Hôtel de Ville, dont le numéro S.I.R.E.N. est 264 210 055,

Représentée par Monsieur Julien LUYA, agissant en sa qualité de Président et spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date 02/12 2025.

Ci-après dénommé indifféremment « le CCAS » ou « le Centre Communal d'Action Sociale »,

Et ensemble dénommés « le CCAS et la Commune de Firminy »,

De première part,

ET,

Habitat et Métropole, Office Public de l'Habitat, immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés de Saint Etienne, sous le numéro 890 385 792, dont le siège est à SAINT ETIENNE 19 rue Honoré de Balzac, représenté par Madame Marie laure VUITTENEZ, Directrice Générale, agissant en qualité aux présentes, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration d'Habitat et Métropole en date du _____ reçue en Préfecture de la Loire le _____pour contrôle de légalité.

Ci-après dénommé « H&M »,

De seconde part,

ET,

La Mutualité française Loire - Haute-Loire - Puy-de-Dôme SSAM, Société mutualiste, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 775 602 436, dont le siège est à SAINT-ETIENNE 60 rue Robespierre représenté par Monsieur Thierry ESMILAIRE, Directeur Général, agissant en qualité aux présentes, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration d'AESIO Santé en date du 24/11/2025.

Ci-après dénommé indifféremment « AESIO » ou « AESIO santé »,

De troisième part,

ET ENFIN,

Deux Fleuves LOIRE HABITAT, office public de l'habitat, immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés de Saint Etienne, sous le numéro 776 382 624, dont le siège est à SAINT ETIENNE 30 rue Palluat de Besset représenté par Monsieur Pascal NAYME, Directeur Général, agissant en qualité aux présentes, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de Deux Fleuves Loire Habitat en date du 26 Avril 2024.

Ci-après dénommé DFLH,

De quatrième part,

Ensemble dénommés « les parties », « les partenaires » ou « les signataires » ;

<u>Considérant</u>

- Le scénario retenu, correspondant au projet de l'équipe de maitrise d'œuvre CRR désignée suite à la consultation en procédure négociée et par décision de la commission d'appel d'offre de DFLH du 23 juillet 2025, portant sur les parcelles section 000 AE n° 719 (pour partie), section 000 AE n° 460, section 000 AE n° 720, section 000 AE n° 995, section 000 AE n° 994 du CTM 1, et la parcelle cadastrée section AE n°959 dite « parcelle ED », actuellement détenue par l'EPORA,
- La délibération n°DCM_20250923_22 du 23/09/25 du Conseil Municipal de la ville de FIRMINY définissant notamment les conditions de cession des parcelles susvisées du CTM 1 à DFLH, ainsi que celles du CTM 2 à Habitat et Métropole, situé sur la parcelle cadastrée section 000 AE n° 746,
- La délibération de l'EPORA du 24 juin 2025 et l'achat de la parcelle AE 959 par ce dernier le 03 juillet 2025 et la convention opérationnelle qui doit être signée entre l'EPORA, la ville de Firminy et Saint Etienne Métropole,
- L'arrêté de transfert du 16 octobre 2025 pris par le Département de la Loire concernant le transfert des places de la résidence Autonomie du CCAS vers AESIO à effet au 1er janvier 2026,
- L'arrêté portant cession de l'autorisation détenue par le CCAS de Firminy pour le fonctionnement des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes « Maison de retraite La Verrerie » et « MAPAD les BRUNEAUX » à la Mutualité Française 42-43-63 SSAM, délivré le 23 septembre 2025 par l'ARS et le Département de la Loire, à effet au 1er janvier 2026.

<u>Préambule :</u>

Compte-tenu de la réalisation, par les parties, des obligations prévues par la CEP n°2, relatives aux conditions de lancement de l'opération, celles-ci ont souhaité mettre à jour certaines dispositions de ladite convention afin de poursuivre la réalisation du projet de construction de la Citée des Ainés.

Compte-tenu de ce qui précède, les parties se sont réunies et ont arrêté entre elles ce qui suit :

Article 1 : Objet

Le présent avenant a pour objet de proroger et d'affiner la CEP n2.

Article 2 : Durée

Le présent avenant prend effet à la date de désignation de la Maîtrise d'œuvre visée ci-dessus et à compter de sa signature, par l'ensemble des parties.

Période de calcul du risque :

Il a vocation à couvrir les risques financiers allant de la désignation de la maîtrise d'œuvre jusqu'au dépôt de la demande du permis de construire, des documents d'urbanisme associés et des éventuelles pièces complémentaires sollicitées par les services instructeurs.

Période de portage du risque :

la CEP n°2 demeure applicable jusqu'à la réalisation du projet, en l'espèce, jusqu'au terme de la construction d'une Cité des Ainés à Firminy tel que défini par la CEP n°2. Les Parties pourront se rapprocher afin d'établir d'éventuels avenants.

Article 3. Planning

Les étapes et conditions suivantes devront être réalisées entre la désignation de la maitrise d'œuvre et le dépôt de la demande de permis de construire.

Le dépôt de la demande du permis de construire de la Cité des Aînés qui doit avoir lieu avant le 31/12/2025, est conditionné aux étapes intermédiaires suivantes :

- Signature du présent avenant,
- Signature de la convention opérationnelle entre l'EPORA, la ville de Firminy et Saint Etienne Métropole,
- Signature des promesses de vente (PUV) des terrains détenus par la Mairie au profit de DFLH, à défaut, que les propriétaires des tènements assiette du permis de construire à obtenir aient autorisé le dépôt de la demande par voie de délibération.
- Au stade de l'Avant-Projet Sommaire, les Services de DFLH en lien avec ceux d'AESIO pourront se rapprocher du Service Urbanisme de la Commune de Firminy pour identifier les conditions réglementaires applicables (PLU, SPR…), en vue de la formalisation de la demande Permis de construire qui sera déposée par la Maîtrise d'Ouvrage.

Les parties reconnaissent que, compte tenu de la nécessité d'attendre l'obtention du PC et la purge de tout recours et retrait, le planning initialement prévu dans la CEP N°2 ne saurait être maintenu et qu'il est nécessairement retardé. En conséquence, elles s'engagent à à le reconsidérer et, notamment, quant à la date de la reprise des études (voir compte rendu du COPIL du 13 février 2024 annexé à la CEP n°2, modifié par le « planning prévisionnel du 18 janvier 2025 » lui aussi en annexe à la CEP n°2).

Article 4. Frais engagés et prise en charge

4.1. Frais engagés

Afin de déposer la demande de permis de construire, DFLH doit engager des frais relatifs aux rémunérations des prestations tant internes qu'externe.

Le tableau figurant à **l'annexe 1** du présent avenant fait état des dépenses qui ont été engagées à ce jour dans le

cadre de la CEP n°2 et de celles qui seront engagées en sus dans le cadre du présent avenant jusqu'au dépôt de la demande du permis de construire et des éventuelles pièces complémentaires sollicitées sur la base de l'avant-projet sommaire.

4.2. Modalités de prise en charge des frais financiers

4.2.1. En cas de réalisation de l'opération

En cas de réalisation effective de l'opération l'ensemble des frais visés ci-dessus, sera intégré dans le prix de revient global de l'opération et sera supporté par Deux Fleuves Loire Habitat. Ne seront retenus que les frais inhérents au projet de la Cité des Ainés.
Les frais se rapportant au tènement du futur projet dédié à de l'habitat inclusif seront réaffectés à H&M.
Les frais concernant la création de 18 places de stationnement pour la Maison de santé seront pris en charge par la mairie de Firminy.

4.2.2. En cas de non-réalisation de l'opération

Les Parties conviennent et de manière non équivoque de ce qui précède :

En cas de non-réalisation à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, d'un désistement, d'un retrait en raison d'un non-respect des engagements d'un des partenaires, la partie défaillante supportera l'ensemble des frais directs et indirects engagés au jour du prononcé de l'arrêt du projet, comme conséquence de l'abandon sur la base des justificatifs produits par Deux Fleuves Loire Habitat.
En cas de non-réalisation du projet à l'initiative de plusieurs parties, de désistements, retraits ou en raison d'un non-respect des engagements plusieurs des partenaires, ces derniers supporteront à parts égales l'ensemble des frais directs et indirects engagés au jour de l'abandon et conséquence de leur abandon sur présentation de justificatifs.

En cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil qui empêcherait le projet ou de cas exogènes les parties conviennent de partager les frais engagés au jour du prononcé de l'arrêt du projet de la manière suivante :

- Pour ce qui concerne les frais engagés jusqu'à la désignation de la maîtrise d'œuvre, la répartition sera réalisée selon les modalités de l'article 10.2.2 de la CEP n°2.
- Pour ce qui concerne les frais engagés dans le cadre du présent avenant (de la désignation de la maîtrise d'œuvre jusqu'au dépôt de la demande du permis de construire) la répartition sera réalisée selon les modalités précisées en **annexe 1**

Article 5 : MODALITE DE SUBSTITUTION DE DEUX FLEUVES LOIRE HABITAT AU PROFIT DE DEUX FLEUVES SENIOR ET AUTONOMIE

DFLH est actionnaire avec Deux Fleuves Rhône Habitat de la société Anonyme d'Hlm DEUX FLEUVES SENIOR ET AUTONOMIE (DFSA) qui portera le développement d'une offre médico-sociale à l'échelle de la Région AURA.

Aussi, DEUX FLEUVES SENIOR ET AUTONOMIE pourra se substituer à DEUX FLEUVES LOIRE HABITAT dans ses droits et obligations issus des présentes et pour la conduite d'opération du projet de la future « Cité des Aînés », DFLH demeurera nécessairement solidaire de Deux Fleuves Senior et Autonomie.

DFLH et Deux Fleuves Senior et Autonomie devront informer les cosignataires de toute substitution qui interviendrait dans le cours des Présentes.

Article 6 : Modification

Les parties se réservent la possibilité d'amender les termes de la CEP n°2 ainsi que ceux du présent avenant par commun accord. Toute modification impliquera la signature d'un nouvel avenant.

Liste des annexes :
Annexe 1 : Etat des dépenses engagées et ventilation
Annexe 2.01 : PRP
Annexe 2.02 : PLF
Annexe 2.03 : Redevance prévisionnelle EHPAD en date de novembre 2025
Annexe 2.04 : Redevance prévisionnelle Résidence Autonomie en date de novembre 2025

Fait à

Le

Fait en (5) CINQ exemplaires,

A FIRMINY,

Pour la Commune de FIRMINY,

Le Maire

Julien LUYA

A Saint Etienne,

Pour Habitat et Métropole,

La Directrice Générale

Marie-Laure VUITTENEZ

A FIRMINY,

Pour le CCAS de la Commune de FIRMINY,

Le Président

Julien LUYA

A Saint-Etienne,

Pour Deux Fleuves Loire Habitat,

Le Directeur Général
Pascal NAYME

A Saint Etienne,

Pour AESIO Santé,

La Directeur Général de la Mutualité Française Loire Haute-Loire – Puy-de-Dôme SSAM

Thierry ESMILAIRE