



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 14 février 2020 à 17 h 00

AUJOURD'HUI quatorze février deux mille vingt

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 07 février 2020, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s : Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Pascaline BIDOUNG, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sandrine DUBOC-GEAY, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Jean-Pierre LAVIGNE, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Simon POURRET à Marion CANALES, Cyril CINEUX à Jean-Christophe CERVANTES, Edith CANDELIER à Jean-Pierre BRENAS, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Jean-Luc BLANC, Claude LEROUX à Nicolas BONNET, Nicole PRIEUX à Magali GALLAIS

Excusé(e)s :

Absent(e)s : François BARRIÈRE, Anne FAUROT, Patricia GUILHOT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX

Secrétaire : Marianne MAXIMI

M. Florent NARANJO arrive pendant le discours introductif de M. le Maire.

Mme Sondès EL HAFIDHI arrive avant le vote de la question n°2.

M. Grégory BERNARD quitte la séance avant le vote de la question n° 38 et donne pouvoir à Mme Cécile AUDET.

Mme Géraldine BASTIEN quitte la séance avant le vote du vœu et donne pouvoir à M. Jean-Pierre LAVIGNE.

Rapport N° 13

BAIL EMPHYTEOTIQUE ECOLE SUPERIEURE DE COMMERCE BOULEVARD TRUDAINE

L'Ecole Supérieure de Commerce (ESC) souhaite se développer sur son site actuel, boulevard Trudaine (parcelles HV 220 et HV 221), et sur la parcelle HV 17 (1792 m²), propriétés de la Ville de Clermont-Ferrand.

Cette dernière s'est montrée favorable à une mise à disposition de ce tènement foncier actuellement occupé par la Maison des associations et la Maison des anciens combattants. Pour ce faire, un déclassement des parcelles concernées et une constatation de leur désaffectation ont été nécessaires et ont fait l'objet d'une délibération spécifique en décembre 2019.

Le projet de PESC baptisé « Campus Trudaine 2021 », qui représente des aménagements et investissements conséquents (estimés à 16,5M€ TTC), consiste principalement en la transformation complète des bâtiments existants sur la parcelle HV17, assortie d'une extension significative sur cette même parcelle. Cette opération prévoit également des liaisons visuelles et physiques entre les différents bâtiments du campus, une reconfiguration complète du parking et des accès, ainsi qu'une requalification des espaces extérieurs. Il s'agit à la fois d'accroître les surfaces disponibles pour exercer les activités de formation, d'améliorer la fonctionnalité des espaces et de renforcer l'attractivité du site dans son ensemble.

Cette extension permettrait de répondre à l'évolution des effectifs accueillis chaque année à l'ESC, ainsi qu'aux besoins et attentes des étudiants, enseignants et personnels administratifs, d'une part, et des nombreux utilisateurs de l'école et de l'auditorium, d'autre part (stagiaires en formation continue, cadres, dirigeants d'entreprises, conférenciers...).

En effet, dans son plan de développement, l'ESC a notamment pour objectifs de former chaque année environ 2 000 élèves à Clermont, soit une progression d'environ 30%, de développer la formation continue des cadres et ingénieurs et des salariés, de faire croître l'activité de son incubateur « SquareLab », et de développer le nombre d'événements économiques accueillis sur son campus.

Ainsi, l'ESC souhaite occuper des surfaces d'enseignements supplémentaires, disposer de lieux en phase avec les nouveaux modes d'apprentissages et valoriser un cadre de vie étudiant attractif de par sa situation en centre-ville (proximité des commerces, logements, transports) et son ouverture sur la vie locale (lieu d'événements économiques et culturels notamment). Ce projet, qui tend à améliorer l'offre de formation dans le domaine des études supérieures, renforce le positionnement et l'attractivité de la Ville parmi les autres grandes villes françaises.

Ce projet permet également d'accroître la richesse économique générée par l'ESC Clermont principalement au bénéfice du territoire municipal. Ainsi, en 2017, cet impact économique a été évalué à 70M € par an sur l'ensemble de la Métropole (Etude d'impact B.S.I.S. réalisée par la FNEGE-EFMD selon une méthodologie spécifique aux Grandes Ecoles de commerce et de management), en forte augmentation du fait de l'attractivité actuelle.

Pour réaliser ce projet et assurer la pérennité notamment financière de l'ESC, la Chambre de commerce et d'industrie (CCI, fondatrice de l'ESC) et ses partenaires ont créé une société par actions simplifiée dénommée « Groupe ESC Clermont Auvergne Développement »(SAS). Cette société assurera à l'association « Groupe ESC Clermont Auvergne » (ESC) qui garantit l'activité d'enseignement et de gestion, l'occupation de l'ensemble des locaux du campus.

Afin de garantir l'activité de l'ESC dans ce nouveau cadre, et compte tenu de l'ampleur des investissements envisagés, il semble nécessaire de fusionner les contrats en cours en un seul bail de forme emphytéotique intégrant ce nouveau tènement foncier. Ainsi, la CCI, renoncera au bénéfice du contrat d'occupation relatif aux tènements HV 220 et 221, qui profite à l'association ESC, et qui s'achève le 31 décembre 2030 pour que la SAS puisse bénéficier d'une autorisation unique jusqu'en 2070 toujours au profit de l'association ESC.

Compte tenu de la valorisation réalisée par l'ESC sur le patrimoine foncier et immobilier de la Ville et l'intérêt pour la Ville à voir la réalisation de ce projet spécialement en ces lieux, les conditions principales de ce bail de forme emphytéotique seraient les suivantes :

- signature avec la SAS ESC qui assurera la réalisation du projet « campus Trudaine 2021 »
- versement par le preneur d'un loyer de 100 euros/an sous réserve du strict respect de ses engagements
- durée de 50 ans du bail à la signature du contrat

- réalisation obligatoire des travaux et investissements annoncés à hauteur minimum de 16 millions d'euros TTC dans les 5 ans de la signature du bail dans le respect des prescriptions des Architectes des Bâtiments de France pour les travaux sur le bâti existant de la parcelle HV 17
- affectation obligatoire de l'ensemble du tènement et des locaux à une activité d'enseignement et de formation professionnelle (ainsi qu'aux activités support strictement nécessaires et aux activités connexes ou complémentaires telles que le SquareLab) pour toute la durée du bail. Cette exploitation est confiée exclusivement à l'association ESC ou à toute autre structure qui s'ajouterait ou se substituerait à cette association dans les mêmes domaines de l'enseignement et de la formation professionnelle et des activités connexes ou complémentaires
- prise en charge par l'ESC des charges qui incombent de droit au propriétaire
- remise anticipée, sans indemnités, à la Ville des locaux au cas où ils ne seraient pas utilisés pour la réalisation du projet Campus Trudaine 2021 ou conformément à l'affectation précisée ci-avant
- clause de retour du bien sans indemnité à la Ville en fin de bail
- résiliation du bail si le preneur ne respecte pas un de ses engagements sans indemnité pour lui et remise immédiate de tous les aménagements réalisés outre le paiement d'une indemnité tenant compte de la durée l'immobilisation du site à la Ville
- conciliation préalable obligatoire à toute procédure de résiliation anticipée.

Aussi, il vous est proposé, en accord avec votre commission :

- d'approuver les conditions substantielles ci-dessus énumérées du bail emphytéotique qui sera rédigé en la forme notariée et d'autoriser préalablement à faire cesser de manière anticipée les contrats en cours sur le même tènement pour en unifier les conditions par cet acte unique ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le dit bail emphytéotique et tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, la proposition mise aux voix est adoptée à la majorité.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 28 FEV. 2020

Le Maire,


Olivier BIANCHI