



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 15 décembre 2021 à 16 h 00

AUJOURD'HUI quinze décembre deux mille vingt et un

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 09 décembre 2021, s'est réuni dans les Salons de l'Hôtel de Ville.

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, Christine DULAC ROUGERIE, Nicolas BONNET, Marion CANALES, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Rémi CHABRILLAT, Nicaise JOSEPH, Jean-Christophe CERVANTES, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Christophe BERTUCAT, Magali GALLAIS, Jérôme AUSLENDER, Anne-Laure STANISLAS, Didier MULLER, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Dominique BRIAT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Alparslan COSKUN, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Diego LANDIVAR, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Lucie MIZOULE, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Stanislas RENIÉ, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

**Excusé(e)s ayant donné pouvoir :** Odile VIGNAL à Anne-Laure STANISLAS, Géraldine BASTIEN à Christiane JALICON, Jean-Pierre BRENAS à Julien BONY, Estelle BRUANT à Marion BARRAUD, Wendy LAFAYE à Anna AUBOIS, Catherine PINET-TALLON à Cécile LAPORTE

**Excusé(e)s :**

**Absent(e)s :**

**Secrétaire :** Alexis BLONDEAU

*Rémi CHABRILLAT et Cécile LAPORTE arrivent pendant la présentation du diaporama de la question n°2.*

*Lucie MIZOULE arrive pendant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir donné à Magali GALLAIS).*

### Rapport N° 38 PORTAGE FONCIER PAR L'EPF AUVERGNE

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal l'acquisition par l'EPF Auvergne des parcelles cadastrées :

- CI67, située 6 rue du Charolais, par exercice du droit de préemption.

Par arrêté du 11 juin 2020, Monsieur le Maire de la Commune de Clermont-Ferrand a délégué à l'EPF Auvergne, l'exercice de son droit de préemption à l'occasion de la vente de ce bien moyennant le prix de 340 000 €. Il s'agit d'un bâtiment à usage de dépôt et d'habitation implanté sur la parcelle cadastrée CI67, d'une superficie totale de 462 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a pour objet de poursuivre la maîtrise des acquisitions diligentées sur l'ensemble du secteur foncier « Saint-Jean » pour accompagner les aménagements projetés.

- IV43, située 9 rue Louis Braille, par exercice du droit de préemption.

Par arrêté du 10 janvier 2020, Monsieur le Maire de la Commune de Clermont-Ferrand a délégué à l'EPF Auvergne, l'exercice de son droit de préemption à l'occasion de la vente de ce bien moyennant le prix de 25 000 €. Il s'agit d'un garage avec porte automatique, implanté sur la parcelle cadastrée IV43, d'une superficie totale de 30 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition a pour objet de restructurer l'îlot du Galet, situé dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation inscrite au Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la Ville de Clermont-Ferrand et dans le centre historique, entre la rue Fontgiève et la place de la Liberté, aux bâtis très dégradés.

- IV 23, située 3 rue Haute Fontgiève, par exercice du droit de préemption.

Par arrêté du 9 juin 2020, Monsieur le Maire de la Commune de Clermont-Ferrand a délégué à l'EPF Auvergne, l'exercice de son droit de préemption à l'occasion de la vente de deux lots dans cette copropriété, moyennant le prix de 25 000 €. Il s'agit d'un appartement (lot n° 10) d'une superficie de 28 m<sup>2</sup> et d'une cave (lot n°6).

Cette acquisition a pour objet de restructurer l'îlot du Gallet situé dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation inscrite au PLU de la Ville de Clermont-Ferrand au travers d'un programme de démolition/reconstruction et de réhabilitation des constructions dégradées.

En effet, conformément aux dispositions des articles L.324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, aux statuts de l'Etablissement, l'EPF Auvergne est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L.221-1 et L.221-2 du Code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 dudit code.

Une convention de portage qui fixe les conditions particulières de l'opération doit être conclue entre la Commune et l'EPF Auvergne.

Dans ce cadre, Monsieur le Maire propose à l'assemblée la signature d'une convention de portage qui a pour objet de définir les conditions d'acquisition, par exercice du droit de préemption, de portage et de rétrocession par l'EPF Auvergne pour le compte de la commune de cet immeuble.

Il vous est proposé, en accord avec votre commission :

- de confier le portage foncier de ces parcelles CI67- IV43 et IV 23 à l'EPF Auvergne ;
- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer les conventions de portage correspondantes (ci-annexées) et tous documents s'y rapportant.

### **DELIBERATION**

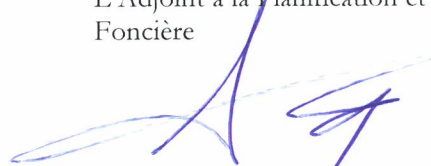
Après en avoir délibéré, la proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le

- 3 JAN. 2022

Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjoint à la Planification et Politique  
Foncière



Jean-Christophe CERVANTES





## **CONVENTION DE PORTAGE FONCIER**

**Entre la commune de CLERMONT-FERRAND et l'EPF Auvergne**

**Projet Orientation d'Aménagement et de Programmation du  
secteur SAINT-JEAN**

### **Entre**

La commune de Clermont-Ferrand (63) domiciliée à l'Hôtel de Ville de Clermont-Ferrand (63000), 10 rue Philippe Marcombes, représentée par Monsieur le Maire Olivier BIANCHI, ou son représentant, habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du **XXXX** demeurée ci-annexée ;

Dénommée ci-après « la commune » d'une part,

### **Et**

L'EPF Auvergne dont le siège est à CLERMONT FERRAND (63000), 63- 65 Boulevard François Mitterrand, représenté par Monsieur Jérémy MENDES en sa qualité de Directeur dudit Etablissement habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 30 juin 2020 demeurée ci-annexée.

Dénommé ci-après « L'EPF Auvergne » d'autre part.

### **Il est exposé ce qui suit**

Conformément aux dispositions des articles L 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, aux statuts de l'Etablissement, l'EPF Auvergne est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L 221-1 et L 221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 dudit code.

Les activités de l'EPF Auvergne s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) réalisé par tranches annuelles.

Aucune opération de l'EPF Auvergne ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue.

**Cette acquisition s'inscrit dans le périmètre de prise en compte de l'opération d'aménagement et de programmation pour la restructuration du secteur « Saint-Jean ». En effet, l'acquisition de cette maison est nécessaire à la réalisation d'un projet ciblé pour la réalisation de petits projets denses et contemporains sur cet îlot.**

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit,

### **Objet**

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition par exercice du droit de préemption, de portage et de rétrocession par l'EPF Auvergne pour le compte de la commune de l'immeuble situé sur son territoire, désigné ci-après.

En effet, par arrêté du 11 juin 2020, Monsieur le Maire de la commune de CLERMONT-FERRAND a délégué à l'EPF Auvergne, l'exercice de son droit de préemption à l'occasion de la vente d'une maison, cadastrée CI 67 sise 6 Rue du Charolais moyennant le prix de 370 000 €.

Il s'agit d'un immeuble élevé sur garage comprenant 2 appartements libres d'occupation.





L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 15 juin 2020 au prix révisé de 340 000 €, accepté par les vendeurs.

### **Prix d'acquisition**

Conformément aux statuts de l'EPF Auvergne, le prix de cette acquisition a été validé par une évaluation réalisée par les Services des Domaines préalablement à l'exercice du droit de préemption.

### **Modalités d'intervention - gestion des biens**

**L'EPF Auvergne est propriétaire du bien pendant toute la période du portage foncier jusqu'à sa rétrocession.** Il assure la sauvegarde et la sécurisation de l'immeuble qu'il acquiert mais il ne peut se substituer à la commune dans la réalisation de l'opération d'aménagement qui justifie cette acquisition.

La commune s'engage à prévenir l'EPF Auvergne de toutes dégradations, occupations ou autres incidents dont il aurait connaissance.

### **Etat d'occupation du bien**

Le bien est acquis libre de tout occupant.

### **Usage du bien et autorisation de travaux**

La commune s'engage à ne pas faire usage du bien et à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisée préalablement par l'EPF Auvergne.

Le bien peut être mis à disposition de la commune par l'Etablissement par une convention approuvée par une délibération du conseil municipal. Cette convention définit les conditions de mise à disposition du bien par l'Etablissement à la commune.

**Le bien a été visité par le bureau d'études structure « Etudes Béton », dont le diagnostic structurel est joint à la présente convention.**

**Les principaux éléments du rapport d'Etudes Béton sont ci-après rappelés :**

« Diagnostic structurel visuel du bien situé sur la parcelle cadastrée Cl 67 en vue de l'acquisition par préemption d'une maison.

Le bien visité est bâti en R+1, donnant sur rue à l'Ouest et jardin à l'Est.

Le rez-de-chaussée est constitué de deux atelier-garages communiquant par une porte mais à accès indépendants depuis la rue.

Le bâtiment situé au Nord semble être le plus ancien. Il comporte une cave partielle couverte d'une dalle béton de 10cm. Il est bâti en mur maçonnés épais. Une file centrale de poutres supporte le plancher bois.

Des escaliers maçonnés situés dans la partie Nord permettent l'accès à l'étage. Ils distribuent un logement sur la partie Nord et un logement sous la partie Sud.

La partie de bâtiment qui est au Sud a vraisemblablement été construite en seconde phase. Cette partie à une structure poteaux-poutre quasi généralisée en façades. Des poteaux situés contre le mur de la première partie précisent la reprise de construction que l'on remarque également en façade Ouest, au droit d'une fissure devenue « joint de dilatation ». Une grande poutre centrale reprend les poutres secondaires d'un plancher qui semble être en gros-œuvre.

Les combles n'ont pu être visités.

#### **Contraintes de site :**

De par sa situation géographique, certaines informations extérieures caractérisent le site.

- Géologie locale : alluvions fluviales anciennes indifférenciées, alluvions anciennes résiduelles.
- Risque sécheresse, d'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa « forte » vis-à-vis du risque exposition au retrait gonflement des argiles.
- Risque inondation : selon la carte, le site est classé en zone « unité semi-perméable ».
- Risque sismique : selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée.
- Protection du patrimoine : zone de présomption de prescription archéologique en zone de saisine (zone 5 nord de la commune, secteurs de Trémonteix, côtes de Clermont, la Plaine...).
- Risque radon : le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.

#### **Points singuliers et remarquables**

- Le bâtiment a été construit en deux phases. Ils ont une toiture commune. Les descentes d'eau pluviale sont distinctes en façade sur rue.



- Une fissure en façade sur rue souligne le joint de dilatation naturel qui s'est formé entre les deux parties.
- Les habitations ne sont pas isolées en façade.
- Le logement Sud est isolé en grande partie en sous face de plancher.
- Les fenêtres sont en pvc double vitrage dans le logement Sud en bois dans le logement Nord.
- Le logement situé au Sud est pourvu d'un disjoncteur 30mA.
- Le plancher haut du garage Nord est en solivage bois.
- Il y a une chaudière collective au fioul en RDC.
- Un ancien passage dans le pignon Sud de l'extension est obstrué par le pignon Nord de la parcelle 66 laissé en vestige.
- Le vendeur devra fournir les diagnostics techniques usuels (électricité, plomb, amiante, ...).

### **Conclusion**

La visite du bien nous permet de conclure qu'il ne comporte pas de désordre structurel apparent. Il est en bon état structurel.

Tout relogement ou occupation des lieux pendant la durée du portage impose de ne conserver qu'un preneur. Au préalable, les diagnostics techniques de second œuvre devront être suivis d'effets si besoin et des attentions particulières devront être portées :

- au bon fonctionnement de la chaudière.
- à l'efficacité des ventilations.
- à l'état des réseaux électrique. »

### **Entretien et sécurisation des biens**

Tous les travaux que les services de l'EPF Auvergne jugeront nécessaires pour garantir la santé, la salubrité et la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement, ceux permettant d'éviter son occupation illégale ainsi que tous les travaux de mise aux normes et de sécurisation conformément aux dispositions légales en vigueur seront engagés par l'Etablissement après avoir fait l'objet d'une information à la commune.

En cas de désaccord écrit de la commune, le bien sera :

- rétrocedé à la commune par l'EPF Auvergne
- ou fera l'objet d'une convention transférant son gardiennage à la commune.

En cas d'urgence (accidents, dégradations, vandalisme, squat...) les travaux nécessaires pour garantir la santé, la salubrité et la sécurité des biens, des personnes et de

l'environnement seront engagés par l'EPF Auvergne sans délai ni autorisation de la commune.

### **Travaux préparatoires au projet**

Tous les travaux et études nécessaires au projet de la commune ayant justifié l'acquisition ne seront entrepris par l'EPF Auvergne qu'après avoir été autorisés par le représentant légal de la commune (démolition, études de sols, dépollution, désamiantage, ...).

### **Durée et modalités de portage**

La commune s'engage à faire face aux entières conséquences financières entrainées par l'intervention de l'EPF Auvergne et au remboursement, notamment :

- par anticipation de la valeur du stock par annuité constante sur **12 ans**.

La première phase de remboursement interviendra à partir de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition jusqu'à la revente selon les modalités fixées par le Conseil d'administration de l'Etablissement.

La valeur du stock comprend : le prix d'acquisition, les frais de notaire estimés, les indemnités et commissions d'agence éventuelles, ainsi que toute autre dépense de travaux engagés pour l'entretien, la sauvegarde et la sécurisation du bien, et plus généralement toute dépense qui ne serait pas intégrée dans le bilan de gestion.

- au règlement annuel des frais de portage, soit **0 %** sur le capital restant dû.

- au remboursement annuel de la taxe foncière liée à la propriété du bien.

- au remboursement de toute dépense supportée par l'EPF Auvergne au titre des frais annexes non stockés qui font l'objet d'un bilan de gestion adressé annuellement à la commune accompagnée d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération.



## **Modalités de rétrocession**

À tout moment, la commune peut demander la rétrocession du bien.

La commune s'engage à racheter l'immeuble, objet de la présente convention, avant l'affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente convention et au plus tard aux termes de la durée de portage définie précédemment.

A sa demande par voie de délibération, la commune peut autoriser que le bien soit racheté pour la mise en œuvre du projet par l'une des personnes morales visées dans les statuts de l'Etablissement

La rétrocession du bien s'opère par acte notarié ou par acte administratif au prix d'acquisition initial diminué des annuités déjà versées, augmenté de frais annexes et des frais de portage calculés au prorata de la durée effective du portage.

## **Résiliation de la convention**

En cas d'inexécution d'une des obligations contractuelles de l'une ou l'autre partie, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'autre partie cocontractante à l'expiration d'un délai de quatre mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

En cas de résiliation, l'EPF Auvergne pourra exiger la rétrocession immédiate à la commune de l'immeuble, objet de la présente convention par courrier recommandé valant mise en demeure d'acquiescer.

## **Date d'effet de la convention**

La convention prend effet à compter de sa signature par les deux parties et se termine le jour où l'ensemble des conditions concernant le portage foncier de l'opération est clôturé.

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par les parties cocontractantes.

Fait à

en deux originaux

**L'EPF Auvergne**

**La commune de CLERMONT-FERRAND**

Jérémy MENDES

Olivier BIANCHI

Pièces annexées :

- Délibération du conseil municipal du XXXX
- Délibération du conseil d'administration de l'EPF Auvergne du 30 juin 2020
- Diagnostic du bureau d'études structure « Etudes Béton »



## CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre la commune de CLERMONT-FERRAND et l'EPF Auvergne

### Projet OAP Ilot du Galet

#### Entre

La commune de Clermont-Ferrand (63) domiciliée à l'Hôtel de Ville de Clermont-Ferrand (63000), 10 rue Philippe Marcombes, représentée par Monsieur le Maire Olivier BIANCHI, ou son représentant, habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du **XXXXX** demeurée ci-annexée;

Dénommée ci-après « la commune » d'une part,

#### Et

L'EPF Auvergne dont le siège est à CLERMONT FERRAND (63000), 63- 65 Boulevard François Mitterrand, représenté par Monsieur Jérémy MENDES en sa qualité de Directeur dudit Etablissement habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 28/01/2020 demeurée ci-annexée.

Dénommé ci-après « L'EPF Auvergne » d'autre part.

#### Il est exposé ce qui suit

Conformément aux dispositions des articles L 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, aux statuts de l'Etablissement, l'EPF Auvergne est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L 221-1 et L 221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 dudit code.

Les activités de l'EPF Auvergne s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) réalisé par tranches annuelles.

Aucune opération de l'EPF Auvergne ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue.

**Cette acquisition s'inscrit dans le secteur foncier de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « îlot du Galet/Fontgiève/Braille/Péri » du PLU de la commune de CLERMONT FERRAND. Cette OAP envisage à terme une complète requalification de l'îlot.**

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit,

## 1. Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition par exercice du droit de préemption, de portage et de rétrocession par l'EPF Auvergne pour le compte de la commune de l'immeuble situé sur son territoire, désigné ci-après.

En effet, par arrêté du 10 janvier 2020, Monsieur le Maire de la commune de CLERMONT-FERRAND a délégué à l'EPF Auvergne, l'exercice de son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un garage cadastré IV 43 sis 9 rue Louis Braille moyennant le prix de 25 000€.

Il s'agit d'un garage fermé par une porte électrique.



L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 13 janvier 2020 au prix de 25 000 €.

## **2. Prix d'acquisition**

Conformément aux statuts de l'EPF Auvergne, le prix de cette acquisition a été validé par une évaluation réalisée par les Services des Domaines préalablement à l'exercice du droit de préemption.

## **3. Modalités d'intervention - gestion des biens**

**L'EPF Auvergne est propriétaire du bien pendant toute la période du portage foncier jusqu'à sa rétrocession.** Il assure la sauvegarde et la sécurisation de l'immeuble qu'il acquiert mais il ne peut se substituer à la commune dans la réalisation de l'opération d'aménagement qui justifie cette acquisition.

La commune s'engage à prévenir l'EPF Auvergne de toutes dégradations, occupations ou autres incidents dont il aurait connaissance.

### **3.1. Etat d'occupation du bien**

Le bien est occupé par un locataire titulaire d'un bail pour un usage de garage.

### **3.2. Usage du bien et autorisation de travaux**

La commune s'engage à ne pas faire usage du bien et à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisée préalablement par l'EPF Auvergne.

**Le bien a été visité par le Bureau d'Etudes Structure « Etudes Béton » pour établir un diagnostic structurel. La commune reconnaît avoir pris connaissance du rapport qui en résulte, annexé à la présente convention.**

**Les principaux éléments du rapport d'Etudes Béton sont rappelés ci-après.**

**Concernant la situation géographique du bien, le bureau d'étude relève notamment :**

*« - Risque inondation : Selon la carte, le site est classé en zone « unité semi-perméable »*



Formations des sables et argiles de type Limagne et calcaire lacustres de l'Eocène-Oligocène dans le bassin de l'Allier de sa source à la Dore.

- Risque sismique : Selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée.
- Risque radon : Le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.»

**Concernant le bâti, le rapport du bureau d'étude signale notamment :**

- « - Un arbre se trouve le long de la façade Sud, du côté de la parcelle 42.
- A noter qu'un second groupe d'arbres se trouve à proximité Ouest de la construction. Ce dernier a soulevé et déstabilisé les escaliers pierre de la construction voisine (parcelle 596). L'arbre doit être coupé. L'accès aux escaliers incertains est à proscrire.
- L'élévation Ouest est doublée par un placage bois à l'extérieur.
- Il est possible que la solive bois (entaillée pour le passage du mécanisme de porte de garage) visible en plafond corresponde à l'entrait d'une demi ferme centrale. Cette demi ferme serait porteuse des pannes de toiture, d'un solivage éventuel et du faux plafond suspendu.
- Le faux plafond et les placages verticaux intérieurs montrent des traces d'humidité. Cette humidité est au Sud-Ouest, à l'aplomb du changement de toiture. Le doublage masque la quasi-totalité de la charpente porteuse. Etant donné l'état altéré des panneaux intérieurs rapporté, il est fort possible que la charpente (ancienne) puisse montrer des traces de faiblesse ou pire.
- Certaines pièces de bois sont endommagées en toiture. Les étanchéités de toiture, solins et zingueries sont imparfaits ou manquants. Les fuites et infiltrations doivent être récurrentes.
- Une tuile est cassée au niveau de la toiture Sud-Ouest.
- La petite venelle, entre la façade Ouest et les escaliers de la construction voisine, est couverte par une tôle en polycarbonate.
- La façade Nord est fissurée. »

**Le bureau d'étude a conclu :**

**« Le bien visité est dans un état très médiocre de conservation et de construction. Pour les différentes raisons énumérées ci avant, nous préconisons de cesser toute utilisation du local. »**

### **3.3. Entretien et sécurisation des biens**

Tous les travaux que les services de l'EPF Auvergne jugeront nécessaires pour garantir la santé, la salubrité et la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement, ceux permettant d'éviter son occupation illégale ainsi que tous les travaux de mise aux normes et de sécurisation conformément aux dispositions légales en vigueur seront engagés par l'Etablissement après avoir fait l'objet d'une information à la commune.

En cas de désaccord écrit de la commune, le bien sera :

- rétrocédé à la commune par l'EPF Auvergne
- ou fera l'objet d'une convention transférant son gardiennage à la commune.

En cas d'urgence (accidents, dégradations, vandalisme, squat...) les travaux nécessaires pour garantir la santé, la salubrité et la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement seront engagés par l'EPF Auvergne sans délai ni autorisation de la commune.

### **3.4. Travaux préparatoires au projet**

Tous les travaux et études nécessaires au projet de la commune ayant justifié l'acquisition ne seront entrepris par l'EPF Auvergne qu'après avoir été autorisés par le représentant légal de la commune (démolition, études de sols, dépollution, désamiantage, ...).

### **3.5. Mise à disposition du bien**

Le bien peut être mis à disposition de la commune par l'EPF Auvergne pendant la durée du portage. Dans ce cas, une convention de gardiennage, approuvée par une délibération du conseil municipal, sera conclue entre les parties. Cette convention fixe les conditions, la durée de la mise à disposition du bien par l'EPF Auvergne à la commune ainsi que les responsabilités incombant à chacune des parties. Les dispositions de la convention de gardiennage et de ses avenants, tant qu'elles sont en vigueur, prévalent celles de la présente convention de portage.

## **4. Durée et modalités de portage**

La commune s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF Auvergne et au remboursement, notamment :



- par anticipation de la valeur du stock par annuité constante sur **8 ans**.

La première phase de remboursement interviendra à partir de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition jusqu'à la revente selon les modalités fixées par le Conseil d'administration de l'Etablissement.

La valeur du stock comprend : le prix d'acquisition, les frais de notaire estimés, les indemnités et commissions d'agence éventuelles, ainsi que toute autre dépense de travaux engagés pour l'entretien, la sauvegarde et la sécurisation du bien, et plus généralement toute dépense qui ne serait pas intégrée dans le bilan de gestion.

- au règlement annuel des frais de portage, soit **1,5 %** sur le capital restant dû.
- au remboursement annuel de la taxe foncière liée à la propriété du bien.
- au remboursement de toute dépense supportée par l'EPF Auvergne au titre des frais annexes non stockés qui font l'objet d'un bilan de gestion adressé annuellement à la commune accompagnée d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération.

## **5. Modalités de rétrocession**

À tout moment, la commune peut demander la rétrocession du bien.

La commune s'engage à racheter l'immeuble, objet de la présente convention, avant l'affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente convention et au plus tard aux termes de la durée de portage définie précédemment.

A sa demande par voie de délibération, la commune peut autoriser que le bien soit racheté pour la mise en œuvre du projet par l'une des personnes morales visées dans les statuts de l'Etablissement

La rétrocession du bien s'opère par acte notarié ou par acte administratif au prix d'acquisition initial diminué des annuités déjà versées, augmenté de frais annexes et des frais de portage calculés au prorata de la durée effective du portage.



## 6. Résiliation de la convention

En cas d'inexécution d'une des obligations contractuelles de l'une ou l'autre partie, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'autre partie cocontractante à l'expiration d'un délai de quatre mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

En cas de résiliation, l'EPF Auvergne pourra exiger la rétrocession immédiate à la commune de l'immeuble, objet de la présente convention par courrier recommandé valant mise en demeure d'acquiescer.

## 7. Date d'effet de la convention

La convention prend effet à compter de sa signature par les deux parties et se termine le jour où l'ensemble des conditions concernant le portage foncier de l'opération est clôturé.

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par les parties cocontractantes.

Fait à en deux originaux

**L'EPF Auvergne**

**La commune de CLERMONT-FERRAND**

Jérémy MENDES

Olivier BIANCHI

Pièces annexées :

- Délibération du conseil municipal du **XXXX**
- Délibération du conseil d'administration de l'EPF Auvergne du 28 janvier 2020
- Diagnostic du bureau d'études structure « Etudes Béton »

## CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre la commune de CLERMONT-FERRAND et l'EPF Auvergne

Projet Orientation d'Aménagement et de Programmation de

« l'Ilot du Galet »

### Entre

La commune de Clermont-Ferrand (63) domiciliée à l'Hôtel de Ville de Clermont-Ferrand (63000), 10 rue Philippe Marcombes, représentée par Monsieur le Maire Olivier BIANCHI, ou son représentant, habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du **XXXX** demeurée ci-annexée ;

Dénommée ci-après « la commune » d'une part,

### Et

L'EPF Auvergne dont le siège est à CLERMONT FERRAND (63000), 63- 65 Boulevard François Mitterrand, représenté par Monsieur Jérémy MENDES en sa qualité de Directeur dudit Etablissement habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 30 juin 2020 demeurée ci-annexée.

Dénommé ci-après « L'EPF Auvergne » d'autre part.

### Il est exposé ce qui suit

Conformément aux dispositions des articles L 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, aux statuts de l'Etablissement, l'EPF Auvergne est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L 221-1 et L 221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 dudit code.

Les activités de l'EPF Auvergne s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) réalisé par tranches annuelles.

Aucune opération de l'EPF Auvergne ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue.

**Cette acquisition s'inscrit dans le secteur foncier de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « l'îlot du Galet » qui prévoit la restructuration de l'îlot, au travers d'un programme de démolition/reconstruction et de réhabilitation des constructions dégradées.**

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit,

## Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition par exercice du droit de préemption, de portage et de rétrocession par l'EPF Auvergne pour le compte de la commune de l'immeuble situé sur son territoire, désigné ci-après.

En effet, par arrêté du 9 juin 2020, Monsieur le Maire de la commune de CLERMONT-FERRAND a délégué à l'EPF Auvergne, l'exercice de son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un appartement lot n°10 et d'une cave lot n°6, cadastré IV 23 sis 3 Rue Haute Fontgivière moyennant le prix de 25 000 €.

Il s'agit d'un appartement situé au 1er étage d'un immeuble collectif ancien en R+3 et d'une cave.





L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 15 juin 2020 au prix de 25 000 €.

## **Prix d'acquisition**

Conformément aux statuts de l'EPF Auvergne, le prix de cette acquisition a été validé par une évaluation réalisée par les Services des Domaines préalablement à l'exercice du droit de préemption.

## **Modalités d'intervention - gestion des biens**

**L'EPF Auvergne est propriétaire du bien pendant toute la période du portage foncier jusqu'à sa rétrocession.** Il assure la sauvegarde et la sécurisation de l'immeuble qu'il acquiert mais il ne peut se substituer à la commune dans la réalisation de l'opération d'aménagement qui justifie cette acquisition.

La commune s'engage à prévenir l'EPF Auvergne de toutes dégradations, occupations ou autres incidents dont il aurait connaissance.

### **Etat d'occupation du bien**

Le bien est acquis libre de tout occupant.

### **Usage du bien et autorisation de travaux**

La commune s'engage à ne pas faire usage du bien et à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisée préalablement par l'EPF Auvergne.

Le bien peut être mis à disposition de la commune par l'Etablissement par une convention approuvée par une délibération du conseil municipal. Cette convention définit les conditions de mise à disposition du bien par l'Etablissement à la commune.

**Le bien a été visité par le bureau d'études structure « Etudes Béton », dont le diagnostic structurel est joint à la présente convention.**

**Les principaux éléments du rapport d'Etudes Béton sont ci-après rappelés :**

« Diagnostic structurel visuel d'un appartement + cave situé sur la parcelle cadastrée IV 23, en vue de l'acquisition par préemption.

Le bien visité est un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble collectif ancien en R+3 bâti en maçonneries épaisses de pierre et maçonnerie plus légère de 25cm sur la façade arrière qui semble appartenir à une zone d'extension plus contemporaine. Nous ne connaissons pas la nature des planchers inférieur et supérieur. Le rendu du plancher bas laisse penser qu'il est en maçonnerie L'escalier d'accès au 1<sup>er</sup> étage est en pierre.

L'emprise des caves sous la partie ancienne (bâtiment sur rue) est située en sous-sol. Ces caves sont voûtées. D'autres caves et espaces communs (permettant l'accès au sous-sol) sont situés en rez-de-chaussée sous l'emprise de l'appartement visité et de ses cours intérieures.

Nous reconnaissons les structure poteau-poutre et emprise vues dans l'appartement visité. La dalle haute est en béton armé coulé en place.

**Contraintes de site :**

De par sa situation géographique, certaines informations extérieures caractérisent le site.

- Géologie locale, alluvions fluviales anciennes indifférenciées, alluvions anciennes résiduelles.
- Risque sécheresse : d'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa « faible » vis-à-vis du risque exposition au retrait gonflement des argiles.
- Risque inondation : selon la carte, le site est classé en zone « unité semi-perméable ».
- Risque sismique : selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée.
- Protection du patrimoine au titre des abords de monuments historiques :  
Abbaye de Saint-Alyre, Théâtre, Eglise Saint-Pierre des Minimes, Eglise Saint-Eutrope, Immeuble de rapport Bargoin, Chapelle de l'hôpital général, Cité Vaudoit, Villa Bergognam, Hôtel Fontfreyde, Maison Philippe Marcombes, Immeuble rue des Petits Gras, Pâtisseries « A Trianon », Synagogue, Immeuble du Jubé, Statue Vercingétorix, Immeuble aux arcatures romanes, Maison du Forgeron, Maison Blatin, Couvent de la Chasse, Fontaine de cour intérieure.
- Zone de présomption de prescription archéologique : zone de saisine (centre historique de Clermont-Ferrand).
- Risque radon : le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.



### **Points singuliers et remarquables**

- Le but de cette acquisition est d'intégrer la parcelle dans un programme de démolition globale de quartier.
- L'appartement visité est le dernier local de l'immeuble à avoir été occupé. Il est dans un état vétuste. Il n'est pas vidé de son mobilier.
- Nous n'avons pas les diagnostics techniques du vendeur (électricité, plomb, amiante, ...).
- Les murs ne sont pas isolés.
- Le chauffe-eau est privatif au gaz de ville.
- Les radiateurs privatifs sont électriques.
- Les fenêtres sont en simple vitrage.
- L'électricité ne semble pas aux normes
- Du plomb est suspectée dans la peinture des communs.
- Des compteurs électriques sont placés à proximité d'un puits de lumière vitré dans les espaces communs. L'étanchéité des vitrages et montages n'étant pas vérifiés, il faut veiller à ce que le compteur reste hors service.
- La cave dont l'accès correspond à celui de locaux communs du rez-de-chaussée est fermée par une porte métallique. Selon la propriétaire, la cour intérieure couverte qui permet l'éclairage de la cuisine et du séjour, correspondrait à l'emprise de locaux communs du rez-de-chaussée.

### **Conclusion**

Dans l'état actuel, l'appartement visité ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente en structure.

Ceci étant, l'état de vétusté du bien ne permettra pas de le relouer durant la période du portage.

L'étude de démolition du bâtiment n'entre pas dans le cadre de ce diagnostic. »

### **Entretien et sécurisation des biens**

Tous les travaux que les services de l'EPF Auvergne jugeront nécessaires pour garantir la santé, la salubrité et la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement, ceux permettant d'éviter son occupation illégale ainsi que tous les travaux de mise aux normes et de sécurisation conformément aux dispositions légales en vigueur seront engagés par l'Etablissement après avoir fait l'objet d'une information à la commune.

En cas de désaccord écrit de la commune, le bien sera :

- rétrocedé à la commune par l'EPF Auvergne
- ou fera l'objet d'une convention transférant son gardiennage à la commune.



En cas d'urgence (accidents, dégradations, vandalisme, squat...) les travaux nécessaires pour garantir la santé, la salubrité et la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement seront engagés par l'EPF Auvergne sans délai ni autorisation de la commune.

### **Travaux préparatoires au projet**

Tous les travaux et études nécessaires au projet de la commune ayant justifié l'acquisition ne seront entrepris par l'EPF Auvergne qu'après avoir été autorisés par le représentant légal de la commune (démolition, études de sols, dépollution, désamiantage, ...).

### **Durée et modalités de portage**

La commune s'engage à faire face aux entières conséquences financières entrainées par l'intervention de l'EPF Auvergne et au remboursement, notamment :

- par anticipation de la valeur du stock par annuité constante sur **8 ans**.

La première phase de remboursement interviendra à partir de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition jusqu'à la revente selon les modalités fixées par le Conseil d'administration de l'Etablissement.

La valeur du stock comprend : le prix d'acquisition, les frais de notaire estimés, les indemnités et commissions d'agence éventuelles, ainsi que toute autre dépense de travaux engagés pour l'entretien, la sauvegarde et la sécurisation du bien, et plus généralement toute dépense qui ne serait pas intégrée dans le bilan de gestion.

- au règlement annuel des frais de portage, soit **1,5 %** sur le capital restant dû.
- au remboursement annuel de la taxe foncière liée à la propriété du bien.
- au remboursement de toute dépense supportée par l'EPF Auvergne au titre des frais annexes non stockés qui font l'objet d'un bilan de gestion adressé annuellement à la commune accompagnée d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération.

## **Modalités de rétrocession**

À tout moment, la commune peut demander la rétrocession du bien.

La commune s'engage à racheter l'immeuble, objet de la présente convention, avant l'affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente convention et au plus tard aux termes de la durée de portage définie précédemment.

A sa demande par voie de délibération, la commune peut autoriser que le bien soit racheté pour la mise en œuvre du projet par l'une des personnes morales visées dans les statuts de l'Etablissement

La rétrocession du bien s'opère par acte notarié ou par acte administratif au prix d'acquisition initial diminué des annuités déjà versées, augmenté de frais annexes et des frais de portage calculés au prorata de la durée effective du portage.

## **Résiliation de la convention**

En cas d'inexécution d'une des obligations contractuelles de l'une ou l'autre partie, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'autre partie cocontractante à l'expiration d'un délai de quatre mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

En cas de résiliation, l'EPF Auvergne pourra exiger la rétrocession immédiate à la commune de l'immeuble, objet de la présente convention par courrier recommandé valant mise en demeure d'acquiescer.

## **Date d'effet de la convention**

La convention prend effet à compter de sa signature par les deux parties et se termine le jour où l'ensemble des conditions concernant le portage foncier de l'opération est clôturé.

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par les parties cocontractantes.

Fait à

en deux originaux

**L'EPF Auvergne**

**La commune de CLERMONT-FERRAND**

Jérémy MENDES

Olivier BIANCHI

- Délibération du conseil municipal du **XXXXXX**
- Délibération du conseil d'administration de l'EPF Auvergne du 30 juin 2020 et la délibération modificative du 29 avril 2021
- Diagnostic du bureau d'études structure « Etudes Béton »

PROJET