



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 décembre 2020 à 17 h 00

AUJOURD'HUI seize décembre deux mille vingt

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 10 décembre 2020, s'est réuni en visioconférence.

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, présidentant 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, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Estelle BRUANT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Alparslan COSKUN, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Wendy LAFAYE, Diego LANDIVAR, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Lucie MIZOULE, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Catherine PINET-TALLON, Stanislas RENIÉ, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Odile VIGNAL à Marion BARRAUD, Didier MULLER à Christine DULAC ROUGERIE

Excusé(e)s :

Absent(e)s :

Secrétaire : Wendy LAFAYE

Mme Valérie BERNARD arrive pendant la présentation du diaporama de la question n°1 (fin du pouvoir donné à Mme Cécile AUDET)

Mme Anna AUBOIS arrive pendant la présentation du diaporama de la question n°1 (fin du pouvoir donné à M. Pierre SABATIER)

M. Rémi CHABRILLAT arrive pendant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir donné à M. Thomas WEIBEL)

Mme Catherine PINET-TALLON arrive pendant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir donné à Mme Cécile LAPORTE)

Mme Fatima CHENNOUF-TERRASSE quitte la séance pendant le débat de la question n°3 et donne pouvoir à Mme Marianne MAXIMI

Rapport N° 24
SIGNATURE CONVENTIONS DE PORTAGE ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER SMAF AUVERGNE

Conformément aux dispositions des articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme et aux nouvelles modalités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier Smaf Auvergne, ce dernier 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 L221-1 et L221-2 du Code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L300-1 dudit code.

C'est ainsi qu'en 2019 et 2020, la Ville a sollicité l'EPF Smaf pour porter les opérations suivantes, sur délégation de son droit de préemption :

- acquisition le 30 décembre 2019 d'une maison au 8 bis rue du Charolais (CI 69), au prix estimé de 140 000 €, dans le cadre du projet d'écoquartier sur le secteur Saint Jean ;
- acquisition le 30 décembre 2019 d'un garage au 56 rue du Capricorne (DT 70), lot 8, au prix estimé de 12 750 €, pour répondre aux objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation GUICHARD/CAPRICORNE, pour réaménager l'îlot et traiter l'angle du chemin du Capricorne ;
- acquisition le 30 avril 2019 d'un garage au 56 rue du Capricorne (DT 70), lot 7 au prix estimé de 11 250 €, pour répondre aux mêmes objectifs que ceux énoncés ci-dessus ;
- acquisition le 26 juillet 2019 de 2 lots de copropriété, représentant des locaux à usage professionnel et associatifs, au 2 et 4 rue Gabriel Péri et 62/64 rue Lamartine (IR 246), au prix révisé de 772 000 € plus 15 000 € de commission, pour répondre aux objectifs de l'Emplacement Réserve inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune, pour la création d'un cheminement piéton rue Gabriel Péri ;
- acquisition le 7 février 2020 d'un foncier bâti, allée du Pont de la Sarre (DX 261 et DX 8) au prix estimé de 649 740 €, pour répondre aux objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les quartiers de Crouël et du Plateau de la Sarre, de désenclaver et d'urbaniser les cœurs de ces îlots ;
- acquisition le 3 mars 2020, d'une maison d'habitation au 7 rue Nouvelle des Liondards (HK 206) au prix révisé de 260 000 €, pour répondre aux préconisations du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) de Saint-Jacques pour réaménager l'espace public et les voiries ;
- acquisition le 16 mars 2020 d'un appartement, lot 19, au 8 rue Gabriel Péri (IR 245), au prix révisé de 67 000 € plus 5 000 € de commission d'agence, pour répondre aux objectifs de la réservation inscrite au PLU de la Commune, de créer un cheminement piéton rue Gabriel Péri ;
- acquisition le 17 mars 2020 d'un garage, lot 15, au 56 rue du Capricorne, au prix estimé de 14 000 €, pour répondre aux objectifs de l'Orientation d'Aménagement de Programmation GUICHARD/CAPRICORNE, pour traiter l'angle du chemin du Capricorne ;
- acquisition le 24 juin 2020, de deux immeubles au 15 et 19 avenue de la République (LS 184 et 187), au prix révisé de 710 000 €, dans le cadre de la restructuration urbaine de l'îlot dit « Ilot Bouillet » en vue de la reconstitution d'un front bâti homogène sur l'avenue de la République.

Toutes ces préemptions déjà réalisées ont été portées à l'information du Conseil municipal

Pour chacune de ces opérations, l'EPF Smaf a établi une convention de portage foncier entre lui et la Ville, avec descriptif des biens, état des lieux, rapport du bureau d'études missionné par l'EPF Smaf, durée et modalités du portage et de la rétrocession du bien à la Commune.

L'ensemble de ces conventions sont annexées à la présente délibération sur CD.

Il est demandé au Conseil municipal, en accord avec votre commission, d'autoriser Monsieur le Maire à les signer.

DELIBERATION

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

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le **19 JAN. 2021**

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)

Représentée par Monsieur le Maire Olivier BIANCHI

Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 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, représentée par Madame Pascale MARCHAL en sa qualité de Directrice dudit Etablissement habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 28 janvier 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 19 décembre 2019, 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 bien cadastré CI 69 sis 8 BIS Rue du Charolais moyennant le prix de 140 000 €.

Il s'agit d'une maison à laquelle est accolé un garage.



L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 30 décembre 2019 au prix de 140 000 €.

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'Etudes 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 :

« L'étude concerne la solidité du bien bâti sur la parcelle cadastrée CI 69 située à Clermont-Ferrand. Il s'agit d'un diagnostic structurel visuel.

La parcelle CI 69 comporte une maison datant de 1956 à laquelle a été accolé un garage avec toiture terrasse béton, lui-même rehaussé en 1968 d'un niveau d'habitation. La maison comporte une cave partielle à demi enterrée, un rez-de-chaussée rehaussé d'un demi-niveau par rapport à la rue (sur cave partielle et vide sanitaire), d'un étage généralisé et de combles

accessibles (avec échelle amovible). Elle a été construite contre la maison de la parcelle cadastrée CI 70 sans contre mur.

Contraintes de site :

De par sa situation géographique, certaines informations extérieures caractérisent le site. D'après la cartographie de risques établie par le BRGM la parcelle du projet est située :

- en zone d'aléa « fort » vis-à-vis du risque « retrait/gonflement des argiles » à partir du 01/01/2020 ;
- en zone potentiellement sujettes vis-à-vis du risque de débordement de nappe ;
- dans un territoire à risque important d'inondation (TRI) ;
- dans une zone soumise à prescription du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) « Inondations » ;
- selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée. Les bâtiments pourront être classés (selon leurs utilisations actuelles) en catégorie II d'importance ;
- le site étudié n'est pas compris dans le périmètre de protection des monuments historiques. Cependant, la parcelle est située à l'intérieur du périmètre de la Zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

Points singuliers et remarquables sur les structures - conséquences - solutions :

- La parcelle comporte une maison et un garage réhaussé en habitation accolés. La maison est bâtie contre le mur en pierre de la parcelle CI 70 voisine, la toiture et les planchers appuyés dessus. L'extension garage est à priori dissociée de la parcelle CI 68 voisine. Il faut vérifier que le voisin n'ait pas solidarisé sa petite construction annexe avec notre bâtiment.
- Les poutres du plancher haut de rez-de-chaussée du garage ont fissuré verticalement leurs murs porteurs : des jauges de contrôle pourront être mises en place pour mesurer l'évolution. Le site classé en zone d'aléa fort vis-à-vis des argiles gonflantes peut également expliquer en partie ce désordre.
- Le pignon originel de la maison a été réhaussé lors de la réalisation de l'extension sur garage. La rive de toiture sommitale doit être reprise à moyen terme afin d'éviter des infiltrations.
- Côté jardin se situe une cuve à fioul de 2000l enterrée. Elle est en service.

Conclusion

Le bien visité est en bon état de conservation. A moyen terme, les rives de toiture devront être ressuivies. Des jauges témoins pourront être disposées sur les fissures relevées dans le garage pour un suivi périodique (enveloppe financière d'environ 300€ hors taxe et hors suivi). »

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.

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

Pascale MARCHAL

Olivier BIANCHI 

Pierre DAUMARD et Dominique CHARBONNEL associés

ETUDES  BETON

Bureau d'études structure béton armé

Affaire : *Diagnostic parcelle 69 section C1 à Clermont-Ferrand.*

Nos Références : 1911-26 8 bis, rue du Charolais à Clermont-Ferrand (63000)

Date de visite : 02 décembre 2019

Diagnostic structurel visuel

1. Objet

L'étude concerne la solidité du bien bâti sur la parcelle n°69 de la section C1 située à Clermont-Ferrand. Il s'agit d'un diagnostic structurel visuel.



Extrait cadastral

ETUDES BETON 15 rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr
RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

2. Contraintes de site

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

Géologie locale

D'après la carte géologique au 1/50.000^{ème} (feuille de Clermont-Ferrand), le substratum est constitué de Marnes oligocènes Il est surmonté par des altérations de même origine, par des colluvions argileuses issues du démantèlement des versants situés à proximité et par alluvions en partie basse de la cité.

Notons les risques spécifiques liés à :

- la sensibilité hydrique des sols argileux en présence,
- l'hétérogénéité lithologique possible du site compte tenu du contexte géologique,
- la présence possible de polluants dans les sols et dans la nappe,



F Alluvions différenciées

Risque recensés sur la commune

- Feu de forêt
- Inondation
- Inondation – Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau
- Mouvement de terrain
- Mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines
- Mouvement de terrain - Glissement de terrain
- Phénomène lié à l'atmosphère
- Phénomènes météorologiques – Tempête et grains (vent)
- Transport de marchandises dangereuses

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 « retrait/gonflement des argiles » - utilisable jusqu'au 31/12/19
- « fort » vis-à-vis du risque « retrait/gonflement des argiles » - à partir du 01/01/2020

Aléa retrait-gonflement des argiles – Utilisable jusqu'au 31 décembre 2019



Exposition au retrait gonflement des argiles - Entrée en vigueur au 1er janvier 2020



Risque inondation

Selon la carte BRGM, au 1/100.000ème, la parcelle du projet est située en zone potentiellement sujettes vis-à-vis du risque débordement de nappe.



Zones potentiellement sujettes
aux débordements de nappe
fiabilité MOYENNE

Notons également que la parcelle du projet est située:

- dans un territoire à risque important d'inondation (TRI)
- dans une zone soumise à prescription du PPRN Inondations (Plan de Prévention des Risques Naturels).

Risque sismique

Selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée.
Les bâtiments pourront être classés (selon leurs utilisations actuelles) en catégorie II d'importance.



Règlement d'urbanisme

D'après le règlement d'urbanisme, le site est classé en zone urbaine UG, zone Urbaines Générales.
LA ZONE Ug est une zone à vocation résidentielle de faible densité, où l'habitat individuel est prédominant mais non exclusif.

Réseau de transport

A proximité de voie ferrée et routes départementales.



Protection du patrimoine

Plusieurs monuments historiques sont classés/inscrits dans la commune de Clermont-Ferrand. Le site étudié n'est pas compris dans le périmètre de protection de ces monuments historiques

Cependant, la parcelle est située à l'intérieur du périmètre de la zone ZPPA – Zones de présomption de prescription archéologique.

3. Description sommaire des structures

La parcelle 69 section CI comporte une maison datant de 1956 à laquelle a été accolé un garage avec toiture terrasse béton, lui même rehaussé en 1968 d'un niveau d'habitation.

La maison comporte une cave partielle à demi enterrée, un rez de chaussée réhaussé d'un demi niveau par rapport à la rue (sur cave partielle et vide sanitaire), d'un étage généralisé et de combles accessibles (avec échelle amovible). Elle a été construite contre la maison de la parcelle 70 sans contre mur.



Maison adossée contre propriété voisine sans contre mur
Grille de ventilation sur rue de cave semi enterrée

La maison originelle est bâtie en façade et pignon avec des blocs de mâchefer de 25cm, hormis le soubassement côté rue qui est en maçonnerie de pierre. Un refend intermédiaire de 15cm partage la maison. Présent à tous les niveaux, il est en brique et mâchefer dans le vide sanitaire et en mâchefer dans les combles accessibles. Seul le plancher haut de la cave partielle est en dalle béton armé, le reste des planchers est en solivage bois.



Grille de ventilation sur rue de cave semi enterrée
Maçonnerie pierre contre rue, dalle haute béton

ETUDES BETON 15, rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

Page 5 sur 10



Solivage sur refend brique et mâchefer
en vide sanitaire

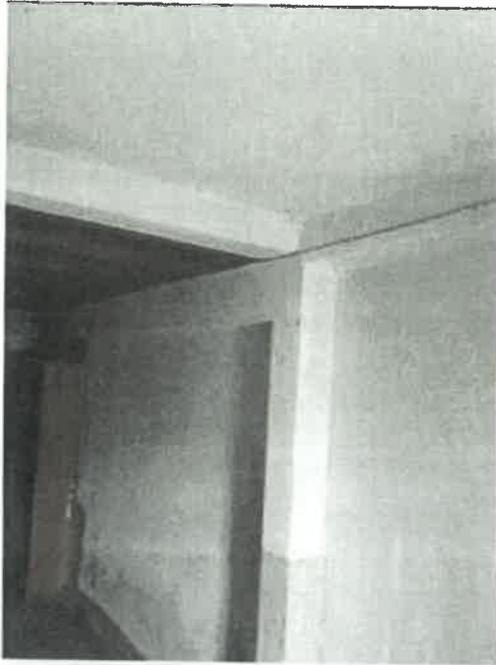


solivage appuyé par muralière sur mur pierre voisin



Refend intermédiaire en mâchefer.
Toiture en arrière plan qui s'appuie sur mur pierre voisin

Le garage annexé semble être totalement dissocié du voisin de la parcelle 68. Une structure mur-poteaux-poutres reprend la structure supérieure.



Structure poteaux-poutres en limite de propriété
Plancher bois au centre dalle pleine en rive



Garage avec toiture terrasse béton, réhaussé en habitation
Structure indépendante du voisin

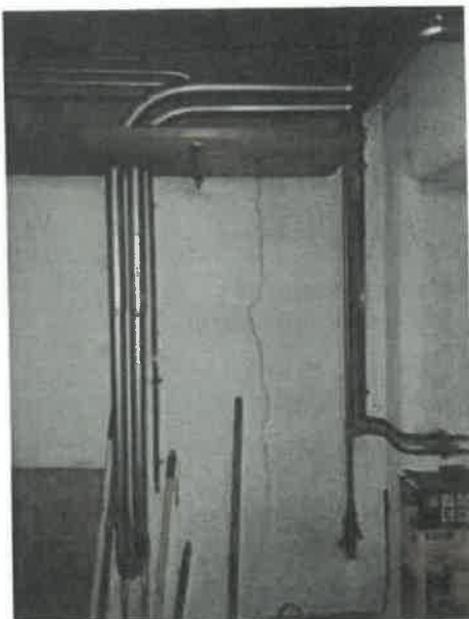
4. Points singuliers et remarquables sur les structures – conséquences – solutions

- La parcelle comporte une maison et un garage réhaussé en habitation accolés.
La maison est bâtie contre le mur en pierre de la parcelle 70 voisine, la toiture et les planchers appuyés dessus.
L'extension garage est à priori dissociée de la parcelle 68 voisine. Il faut vérifier que le voisin n'ait pas solidarisé sa petite construction annexe avec notre bâtiment (peu probable)



Vue côté jardin : parcelle 68 à gauche et 70 à droite

- Les poutres du plancher haut de rez de chaussée du garage ont fissuré verticalement leurs murs porteurs : des jauges de contrôle pourront être mises en place pour mesurer l'évolution. Le site classé en zone d'aléa fort vis-à-vis des argiles gonflantes peut également expliquer en partie ce désordre.



Murs fissurés sous charges des poutres du plancher haut de rez de chaussée

- Le pignon originel de la maison a été réhaussé lors de la réalisation de l'extension sur garage. La rive de toiture sommitale doit être reprise à moyen terme afin d'éviter des infiltrations.



Rive de réhausse de pignon original à reprendre

- Côté jardin se situe une cuve à fioul de 2000l enterrée. Elle est en service.



Regard de cuve à fioul

5. Synthèse des documents techniques transmis par le vendeur

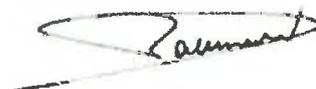
Aucun diagnostic technique (à la charge du vendeur) ne nous a été remis.

6. Conclusions

Le bien visité est en bon état de conservation. A moyen terme, les rives de toiture devront être ressuivies. Des jauges témoins pourront être disposées sur les fissures relevées dans le garage pour un suivi périodique (enveloppe financière d'environ 300€ hors taxe et hors suivi).

Clermont-Ferrand, le 06 décembre 2019

Pierre DAUMARD, ingénieur



Annexes :

- Relevé sommaire des existants
- Principes structurels

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

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

Projet OAP Guichard / Capricorne

Entre

La commune de CLERMONT-FERRAND (63)
Représentée par Monsieur le Maire Olivier BIANCHI
Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal
en date du 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 Madame Pascale MARCHAL en sa qualité de Directrice
dudit Etablissement habilitée 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'établissement, 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 Guichard / Capricorne et plus précisément dans un îlot urbain à restructurer, dont le but est de réaménager l'îlot en particulier pour le traitement de l'angle chemin du Capricorne.

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 19 décembre 2019, 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 lot n°8, cadastré DT 70 sis 56 Rue du Capricorne moyennant le prix de 12 750 €.

Il s'agit d'un garage n°8 situé dans une barre de 16 garages.



L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 30 décembre 2019 au prix de 12 750 €.

Cette nouvelle acquisition s'inscrit dans le projet de la collectivité d'acquérir la totalité des garages de la copropriété.

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 visuel d'un bien situé sur la parcelle cadastrée DT 70 en vue de l'acquisition du garage N°8.

Le bien concerné se trouve dans une enfilade de garages à l'arrière d'un petit immeuble R+1.

Contraintes de site :

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

- Géologie locale : au droit du projet et en référence à la carte géologique, le sol est formé de alluvions fluviales actuelles à récentes (Holocène).
- Risque sécheresse : d'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa « fort » 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 : néant.
- Risque radon : le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.

Points singuliers et remarquables :

- La maçonnerie est en agglomérés. Les murs séparatifs de 15cm d'épaisseur sont communs avec les garages accolés. La toiture est composée de pannes bois plus couverture tôles fibros.

Conclusion :

Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente. L'objectif de l'acquisition étant à terme le réaménagement global de l'îlot, la démolition aujourd'hui d'un garage isolé n'apparaît pas être la solution la plus économique. »

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.

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

Pascale MARCHAL

Olivier BIANCHI

Pierre DAUMARD et Dominique CHARBONNEL associés

ETUDES  BETON

Bureau d'études structure béton armé

Affaire : Diagnostic parcelle 70 sections DT Garage Rue du Capricorne

Nos Références : 2003-1 56 Rue du Capricorne

Date de visite :

Diagnostic structurel visuel – ind A

1. Objet

Diagnostic visuel d'un bien situé sur la parcelle 70 en vue de l'acquisition du garage N°8.



Extrait cadastral

2. Contraintes de site

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

ETUDES BETON 15 rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

Géologie locale

Au droit du projet et en référence à la carte géologique au 1/10000^{ème}, le sol est formé de alluvions fluviales actuelles à récentes (Holocène).



Extrait carte géologique

Risque sécheresse

D'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa « fort » vis-à-vis du risque exposition au retrait gonflement des argiles.



Extrait carte aléas argile

Risque inondation

Selon la carte, le site est classée en zone « unité semi-perméable »

Risque sismique

Selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée.

^Règlement d'urbanisme

Zone couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la communauté de Clermont-Ferrand, approuvé le 04/11/2016
Zone classée UG, Zones urbaines générales, en application du règlement.

Réseau de transport

Accès autoroutes à proximité.

Protection du patrimoine

Néant.

Risque radon

Le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.

3. Description sommaire des structures

Le bien concerné se trouve dans une enfilade de garages lot 8.



Garage N°8

4. Points singuliers et remarquables

La maçonnerie est en agglomérés. Les murs séparatifs de 15cm d'épaisseur sont communs avec les garages accolés. La toiture est composée de pannes bois plus couverture tôles fibros.

Pannes bois et tôles fibros

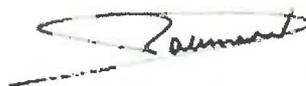
5. Conclusion

Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente.

L'objectif de l'acquisition étant à terme le réaménagement global de l'îlot, la démolition aujourd'hui d'un garage isolé n'apparaît pas être la solution la plus économique.

Clermont-Ferrand, le 24 juin 2020

Pierre DAUMARD, ingénieur



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

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

Projet OAP Guichard / Capricorne

Entre

La commune de **CLERMONT-FERRAND (63)**
Représentée par **Monsieur le Maire Olivier BIANCHI**
Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal
en date du [redacted] 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 **Madame Pascale MARCHAL** en sa qualité de Directrice
dudit Etablissement habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération
du conseil d'administration en date du 06/06/2019 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 Guichard / Capricorne et plus précisément dans un îlot urbain à restructurer, dont le but est de réaménager l'îlot en particulier pour le traitement de l'angle chemin du Capricorne.

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 29 avril 2019, 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 lot n°7 cadastre DT 70 sis 56 Rue du Capricorne moyennant le prix de 11 250 €.

Il s'agit d'un garage n° 7 situé dans une barre de 16 garages.



L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 30 avril 2019 au prix de 11 250 €.

Cette nouvelle acquisition s'inscrit dans le projet de la collectivité d'acquérir la totalité des garages de la copropriété.

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 visuel d'un bien situé sur la parcelle cadastrée DT 70 en vue de l'acquisition du garage N°7.

Le bien concerné se trouve dans une enfilade de garages à l'arrière d'un petit immeuble R+1.

Contraintes de site :

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

- Géologie locale : au droit du projet et en référence à la carte géologique, le sol est formé de alluvions fluviales actuelles à récentes (Holocène).
- Risque sécheresse : d'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa « fort » 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 : néant.
- Risque radon : le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.

Points singuliers et remarquables :

- La maçonnerie est en agglomérés. Les murs séparatifs de 15cm d'épaisseur sont communs avec les garages accolés. La toiture est composée de pannes bois plus couverture tôles fibros.

Conclusion :

Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente. L'objectif de l'acquisition étant à terme le réaménagement global de l'îlot, la démolition aujourd'hui d'un garage isolé n'apparaît pas être la solution la plus économique. »

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.

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

Pascale MARCHAL

Olivier BIANCHI

Pierre DAUMARD et Dominique CHARBONNEL associés

ETUDES  BETON

Bureau d'études structure béton armé

Affaire : *Diagnostic parcelle 70 sections DT Garage Rue du Capricorne*

Nos Références : *2003-1 56 Rue du Capricorne*

Date de visite :

Diagnostic structurel visuel – ind B

1. Objet

Diagnostic visuel d'un bien situé sur la parcelle 70 en vue de l'acquisition du garage N°7.



Extrait cadastral

2. Contraintes de site

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

ETUDES BETON 15 rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65
etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

Géologie locale

Au droit du projet et en référence à la carte géologique au 1/10000^{ème}, le sol est formé de alluvions fluviales actuelles à récentes (Holocène).



Extrait carte géologique

Risque sécheresse

D'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa « fort » vis-à-vis du risque exposition au retrait gonflement des argiles.



Extrait carte aléas argile

Risque inondation

Selon la carte, le site est classée en zone « unité semi-perméable »

Risque sismique

Selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée.

Règlement d'urbanisme

Zone couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la communauté de Clermont-Ferrand, approuvé le 04/11/2016
Zone classée UG, Zones urbaines générales, en application du règlement.

Réseau de transport

Accès autoroutes à proximité.

Protection du patrimoine

Néant.

Risque radon

Le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.

3. Description sommaire des structures

Le bien concerné se trouve dans une enfilade de garages lot 7.



Garage N°7

4. Points singuliers et remarquables

La maçonnerie est en agglomérés. Les murs séparatifs de 15cm d'épaisseur sont communs avec les garages accolés. La toiture est composée de pannes bois plus couverture tôles fibros.



Pannes bois et tôles fibros

5. Conclusion

Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente.

L'objectif de l'acquisition étant à terme le réaménagement global de l'ilot, la démolition aujourd'hui d'un garage isolé n'apparaît pas être la solution la plus économique.

Clermont-Ferrand, le 24 juin 2020

Pierre DAUMARD, ingénieur

Une signature manuscrite en noir, lisible comme 'Daumard', sur une ligne de soulignement.

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre CLERMONT AUVERGNE METROPOLE et l'EPF Auvergne

Projet ER n°52 « création d'un cheminement piéton rue Gabriel Péri »

Entre

La Métropole de CLERMONT AUVERGNE METROPOLE (63)
Représentée par Monsieur le Président Olivier BIANCHI
Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal
en date du 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, représentée par Madame Pascale MARCHAL en sa qualité de Directrice
dudit Etablissement habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération
du conseil d'administration en date du 17 septembre 2019 demeure ci-annexée.

Dénommée 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 l'Emplacement Réservé (ER) n°52 du PLU de la Ville qui prévoit la création d'un cheminement piéton rue Gabriel Péri, et dans un projet de renouvellement des tissus anciens et la reconquête des cœurs d'îlots dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Ville de Clermont-Ferrand. L'immeuble objet de de la présente convention se trouve dans le secteur de la rue Gabriel Péri dans laquelle la Ville a mis en œuvre un programme de démolition et de reconstruction de bâtiments, avec des implantations en retrait permettant de requalifier et valoriser les espaces publics et d'apporter des respirations au tissu urbain.

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 5 juillet 2019, Monsieur le Président de CLERMONT AUVERGNE METROPOLE a délégué à l'EPF Auvergne, l'exercice de son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un immeuble cadastré IR 246 LOTS 2 et 4 sis 2-4 Rue Gabriel Péri et 62-64 Rue Lamartine à CLERMONT-FERRAND, moyennant le prix de 800 000 € plus 15 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

Il s'agit d'un immeuble comprenant des locaux à usage professionnel accueillant plusieurs associations.



L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 26 juillet 2019 au prix de 772 000 € plus 15 000 € de commission d'agence (soit un total de 787 000 €).

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 avec des occupants :

- Association F.I.T. FORMATION INSERTION TRAVAIL des bureaux pour une superficie de 65 m² au premier étage du bâtiment situé au 64 rue Lamartine, pour un loyer trimestriel hors charges de 1 476,28 € ;
- Société ESIGRAF des bureaux pur une superficie de 60 m² et un WC au premier étage du bâtiment situé au 64 rue Lamartine, pour un loyer trimestriel hors charges de 1 476,28 € ;
- Association PLATEFORME DE MOBILITE DU PUY DE DOME des bureaux pour une superficie de 60 m² au premier étage du bâtiment situé au 64 rue Lamartine, pour un loyer trimestriel hors charges de 1 476,28 € ;
- Association F.I.T. FORMATION INSERTION TRAVAIL le deuxième et troisième étage d'une surface d'environ 430 m² à l'angle de la rue Gabriel Péri et de la rue Lamartine où il porte le numéro 64, pour un loyer trimestriel hors charges de 5 455 €, comprenant :
 - Au deuxième étage : 10 bureaux, deux salles d'attente, une grande salle de réunion d'où part un escalier de secours permettant de rallier directement la rue Gabriel Péri, vestiaire, sanitaire.
 - Au troisième étage : locaux à usage de réserve, archives etc.

- Deux emplacements de parking au 62 rue Lamartine qui ne seront utilisés exclusivement que la nuit de 19h à 7h30 du matin tous les jours, les weekends et jours fériés dans l'attente de la réalisation des travaux concernant les piliers.

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'Etudes 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 :

« L'étude concerne la solidité du bien bâti sur la parcelle cadastrée IR 246 lots 2-4 située à Clermont-Ferrand. Il s'agit d'un diagnostic structurel visuel.

La parcelle IR 246 visitée intègre plusieurs biens n'appartenant pas tous au vendeur. Cinq accès indépendants sont présents sur rues Lamartine et Gabriel Péri.

Sous ce bâtiment réside un sous-sol qui déborde sous le bâtiment voisin. La chaudière d'ensemble y est installée. Les ventilations de la chaufferie se situent sous les allèges du voisin.

Une partie garage est accessible depuis la rue Lamartine, sous une partie de l'emprise de ces garages, une cave partielle appartient à un propriétaire de la parcelle voisine IR 101.

Contraintes de site :

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

- Risque sismique, selon la réglementation sismique le site est classé en zone d'importance 3 dite modéré. Les bâtiments pourront être classés selon leurs utilisations actuelles en catégorie II d'importance.

- **Protection du patrimoine**, plusieurs monuments historiques sont classés/inscrits dans la commune de Clermont-Ferrand. Le site étudié est compris dans le périmètre de protection de plusieurs de ces monuments historiques.

Parmi ces monuments, les plus proches au site sont :

- l'immeuble d'en face sis 26 rue Blatin, immeuble de rapport néo-haussmanien (1er quart 20ème siècle) ;
- l'Eglise St-Pierre-des-Minimes sis 6 rue Lamartine, ancienne église du couvent des Minimes (17ème, 18ème et 19ème siècle) ;
- Temple de Vasso Galate : murailles dites des Sarrasins (Haut-Empire, 2ème siècle).

La parcelle est également située à l'intérieur du périmètre de la Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).

Points singuliers et remarquables sur les structures - conséquences - solutions :

- La protection au feu des poteaux et poutres métalliques de garages doit être reprise en second œuvre (Placoplatre feu à vérifier et reprendre) ;
- La protection au feu des poteaux et poutres intérieurs doit être reprise en second œuvre (Placoplatre feu à vérifier et reprendre) ;
- La position de ventilations de chaudière sous fenêtre de tiers doit être commentée par les diagnostics à fournir par le vendeur ;
- Une cuve de fioul vide, située dans le vide sanitaire sous bâtiment principal, doit être dégazée ;
- Le garde-corps de la cage d'escaliers du bâtiment principal doit être repris.

Conclusion :

La structure du bien visuellement diagnostiquée n'impose pas d'intervention imminente. Les préconisations présentées dans le paragraphe ci-dessus devront être intégrées dans la liste des actions à mener lorsque les diagnostics vendeurs seront remis. »

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'Établissement 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 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.

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

CLERMONT AUVERGNE METROPOLE

Pascale MARCHAL

Olivier BIANCHI

Pierre DAUMARD et Dominique CHARBONNEL associés



Bureau d'études structure béton armé

Affaire : Diagnostic parcelle 246 lots 2-4 section IR à Clermont-Ferrand.

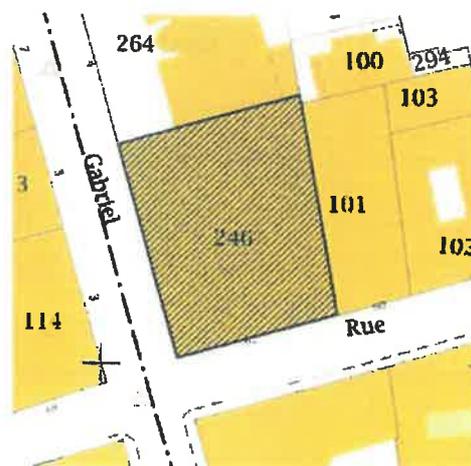
Nos Références : 1911-27 2 et 4, rue Gabriel Péri / 62 et 64, rue Lamartine à Clermont-Fd

Date de visite : 10 décembre 2019

Diagnostic structurel visuel

1. Objet

L'étude concerne la solidité du bien bâti sur la parcelle n°246 lots 2-4 de la section IR située à Clermont-Ferrand. Il s'agit d'un diagnostic structurel visuel.



Extrait cadastral

ETUDES BETON 15 rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND tel 04 73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

2. Contraintes de site

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

Géologie locale

D'après la carte géologique au 1/50.000^{ème} (feuille de Clermont-Ferrand), le substratum est constitué de Marnes oligocènes Il est surmonté par des altérations de même origine, par des colluvions argileuses issues du démantèlement des versants situés à proximité et par alluvions en partie basse de la cité.

Notons les risques spécifiques liés à :

- la sensibilité hydrique des sols argileux en présence,
- l'hétérogénéité lithologique possible du site compte tenu du contexte géologique,
- la présence possible de polluants dans les sols et dans la nappe,



□ F. Alluvions indifférenciées

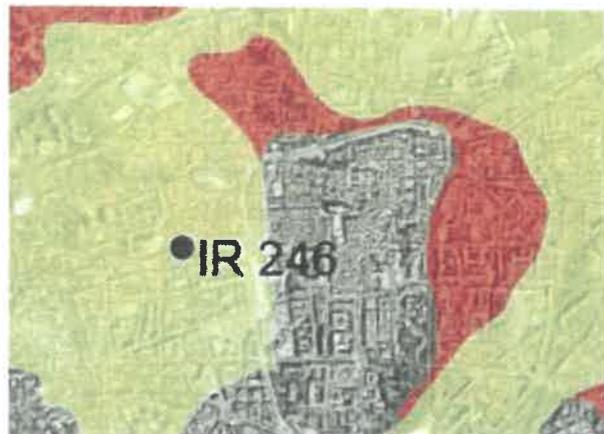
Risque recensés sur la commune

- Feu de forêt
- Inondation
- Inondation – Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau
- Mouvement de terrain
- Mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines
- Mouvement de terrain - Glissement de terrain
- Phénomène lié à l'atmosphère
- Phénomènes météorologiques – Tempête et grains (vent)
- Transport de marchandises dangereuses

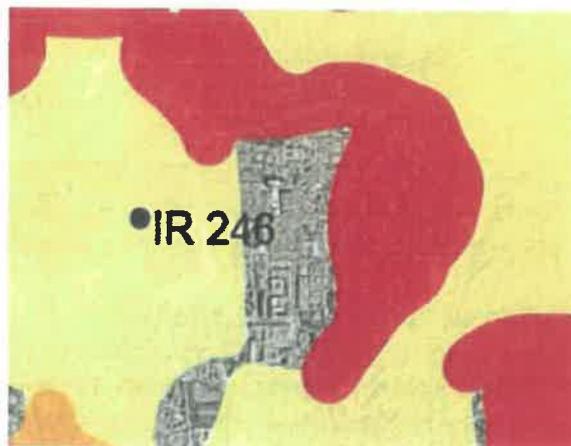
Risque sécheresse

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 « retrait/gonflement des argiles »

**Aléa retrait-gonflement des argiles –
Utilisable jusqu'au 31 décembre 2019**



**Exposition au retrait gonflement des argiles –
Entrée en vigueur au 1er janvier 2020**



Risque inondation

Selon la carte BRGM, au 1/100.000ème, la parcelle du projet est située en limite de zone non sensibles aux remontées de nappes ni d'inondation de cave (fiabilité moyenne).



Pas de débordement de nappe
ni d'inondation de cave
fiabilité MOYENNE

Notons cependant que la commune du projet est située:

- dans un territoire à risque important d'inondation (TRI)
- dans une zone soumise à prescription du PPRN Inondations (Plan de Prévention des Risques Naturels).

Risque sismique

Selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modéré.
Les bâtiments pourront être classés (selon leurs utilisations actuelles) en catégorie II d'importance.



Règlement d'urbanisme

D'après le règlement d'urbanisme, le site est classé en zone urbaine UG, zone Urbaines Générales.
LA ZONE Ug est une zone à vocation résidentielle de faible densité, où l'habitat individuel est prédominant mais non exclusif.

Réseau de transport

A proximité du tramway.



Protection du patrimoine

Plusieurs monuments historiques sont classés/inscrits dans la commune de Clermont-Ferrand.

Le site étudié est compris dans le périmètre de protection de plusieurs de ces monuments historiques.

Parmi ces monuments, les plus proches au site sont :

- l'immeuble dans face sis 26, rue Blatin, immeuble de rapport néo-haussmanien (1^{er} quart 20^{ème} siècle)
- l'Eglise St-Pierre-des-Minimes, sis 6 rue Lamartine, ancienne église du couvent des Minimes (17^{ème}, 18^{ème} et 19^{ème} siècle)
- Temple de Vasso Galate : murailles dites des Sarrasins (Haut-Empire, 2^{ème} siècle)

La parcelle est également située à l'intérieur du périmètre de la zone ZPPA – Zones de présomption de prescription archéologique.

3. Description sommaire des structures

La parcelle 246 visitée intègre plusieurs biens n'appartenant pas tous au vendeur. Cinq accès indépendants sont présents sur rues Lamartine et Gabriel Péri.



Parcelle vue depuis angle des rues

Des biens ont des limites de propriété décalées sur une même verticale.

Les élévations sont le plus souvent en maçonneries de pierre.

Les planchers sont à priori pour la plupart en solivage bois. Tous les complexes porteurs poteaux, poutres et planchers n'ont pu être observés et reconnus. Dans le bâtiment principal situé au croisement des rues, on observe certains poteaux intérieurs en bois ou fonte massive.



Poteau bois intérieur



Poteau fonte intérieur

Sous ce bâtiment réside un sous sol qui déborde sous le bâtiment voisin. La chaudière d'ensemble y est installée. Le plancher haut est en dalle béton.



Chaudière en sous-sol sous tiers

Les ventilations de la chaufferie se situent sous les allèges du voisin.



Ventilations de la chaufferie dans allèges en rez de chaussée du local voisin

Une partie garage accessible depuis la rue Lamartine est bâtie sur un principe poteaux-poutres métalliques intermédiaires.



Plancher haut de garage – Placoplatre pour protection feu

Sous une partie de l'emprise de ces garages, une cave partielle appartient à un propriétaire de la parcelle voisine 101.

4. Points singuliers et remarquables sur les structures – conséquences – solutions

- La protection au feu des poteaux et poutres métalliques de garages doit être reprise en second œuvre (Placoplatre feu à vérifier et reprendre)
- La protection au feu des poteaux et poutres intérieurs doit être reprise en second œuvre (Placoplatre feu à vérifier et reprendre)
- La position de ventilations de chaudière sous fenêtre de tiers doit être commentée par les diagnostics à fournir par le vendeur

ETUDES BETON 15, rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

- Une cuve de fioul vide, située dans vide sanitaire sous bâtiment principal, doit être dégazée



Cuve à dégazée

- Le garde corps de la cage d'escaliers du bâtiment principal doit être repris



Garde corps à réparer

5. Synthèse des documents techniques transmis par le vendeur

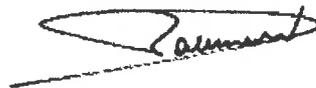
Aucun diagnostic technique (à la charge du vendeur) ne nous a été remis.

6. Conclusions

La structure du bien visuellement diagnostiqué n'impose pas d'intervention imminente.
Les préconisations présentées dans le paragraphe 4 devront être intégrées dans le liste des actions à mener lorsque les diagnostics vendeurs seront remis.

Clermont-Ferrand, le 20 décembre 2019

Pierre DAUMARD, ingénieur



Annexes :

- Relevé sommaire des existants

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

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

Projet OAP Crouël / Plateau de la Sarre

Entre

La commune de CLERMONT-FERRAND (63)

Représentée par Monsieur le Maire Olivier BIANCHI

Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 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 Madame Pascale MARCHAL en sa qualité de Directrice dudit Etablissement habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 12 mai 2020 demeure 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 l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Crouël / Plateau de la Sarre qui prévoit de désenclaver et d'urbaniser le site tout en assurant des transitions paysagères.

Les parcelles DX 261 et DX 8 se situent dans un secteur stratégique dit « Plateau de la Sarre » : zone de densification et d'intensification urbaine, frange urbaine à forts enjeux.

Il est donc nécessaire de poursuivre les acquisitions déjà réalisées dans ce secteur pour avoir les maîtrises foncières nécessaires aux aménagements prévus sur ce site.

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 6 février 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 terrain cadastré DX 261 et DX 8 sis Allée du Pont de la Sarre moyennant le prix de 649 740 €.

Il s'agit d'un terrain très encombré et dont l'accès est libre (aucune fermeture des accès).



Entrée DX 261

Entrée Terrain DX 8

L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 7 février 2020 au prix de 649 740 €.

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.

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.

Condition particulière

Avant la signature de l'acte d'acquisition le terrain devra être désencombré à la charge du vendeur.

Après l'acquisition le terrain sera clôturé et sécurisé en fonction des limites de propriété pour éviter que des encombrants soient déposés sauvagement car le terrain se situe dans un secteur à risque.

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

Pascale MARCHAL

Olivier BIANCHI

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre CLERMONT AUVERGNE METROPOLE et l'EPF Auvergne

Projet NPRU de Liaison Urbaine Sud-Ouest et du quartier Saint-Jacques

Entre

La Métropole de CLERMONT AUVERGNE METROPOLE (63)
Représentée par Monsieur le Président Olivier BIANCHI
Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 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, représentée par Madame Pascale MARCHAL en sa qualité de Directrice dudit Etablissement habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 12 mai 2020 demeurée ci-annexée.

Dénommée 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 vigilance du projet de Liaison Urbaine Sud-Ouest et également à proximité du projet quartier Saint-Jacques, concerné par le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. L'immeuble est inclus dans le secteur PARC et fait partie d'un îlot de restructuration urbaine, qui comporte un potentiel de requalification important qui passera par un réaménagement de l'espace public et des voiries. Il est donc nécessaire de poursuivre les acquisitions déjà réalisées dans ce secteur pour avoir les maîtrises foncières nécessaires aux aménagements prévus sur ce site.

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 3 mars 2020, Monsieur le Président de CLERMONT AUVERGNE METROPOLE a délégué à l'EPF Auvergne, l'exercice de son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un bien cadastré HK 206 sis 7 Rue Nouvelle des Liondards sur la commune de CLERMONT-FERRAND moyennant le prix de 283 500 € dont 5 000 € de mobilier.

Il s'agit d'une maison d'habitation individuelle de 1937 en R+2+combles aménagés.



L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 3 mars 2020 au prix de 260 000 €.

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'Etudes 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 :

L'étude concerne la solidité du bien bâti sur la parcelle cadastrée HK 206 située à Clermont-Ferrand. Il s'agit d'un diagnostic structurel visuel.

Le bien visité est une maison individuelle en R+2+combles aménagés. Elle date de 1937.

Le rez-de-chaussée abrite garage, chaufferie et de buanderie.

Contraintes de site :

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

- Risque sécheresse, d'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa « fort » vis-à-vis du risque « retrait/gonflement des argiles ».
- Risque sismique, selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée. Les bâtiments pourront être classés (selon leurs utilisations actuelles) en catégorie II d'importance.
- Réseau de transport : projet de la Liaison Urbaine Sud-Ouest de Clermont-Ferrand.
- Protection du patrimoine, la parcelle est située à l'intérieur du périmètre de Protection au titre des abords de monuments historiques. L'immeuble classé le plus près est « Villa Lise » 193 Ave de la Libération.

Points singuliers et remarquables sur les structures - conséquences - solutions :

- Une ancienne cuve à fioul est enterrée dans le jardin, nous ne savons pas si elle a été vidée et dégazée.
- Les façades et chéneaux ont été refaits en 2009.
- La maison n'est pas isolée thermiquement.
- La maison est équipée du tout à l'égout.
- Le site est classé en zone fortement sensible à la sécheresse à cause de la présence d'argile. Il est donc fortement recommandé de couper toute végétation poussant aux abords immédiats de la construction.
- Les joints et faïences de la salle de bain doivent être partiellement repris.
- Le parquet sur lambourdes du 1er étage est localement attaqué. Cet état ne semble pas récent. La zone devra être ponctuellement purgée et traitée.

Conclusion :

Le bien visité apparaît en très bon état structurel.

Quelques interventions mineures de second œuvre sont à prévoir. Les diagnostics à fournir par le vendeur pourront compléter cette liste non exhaustive de travaux.

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.

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 entraînées par l'intervention de l'EPF Auvergne et au remboursement, notamment :

- par anticipation de la valeur du stock par annuité constante sur **10 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

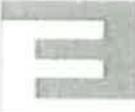
L'EPF Auvergne

CLERMONT AUVERGNE METROPOLE

Pascale MARCHAL

Olivier BIANCHI

Pierre DAUMARD et Dominique CHARBONNEL associés

ETUDES  BETON

Bureau d'études structure béton armé

Affaire : *Diagnostic parcelle 206 section HK à Clermont-Ferrand.*

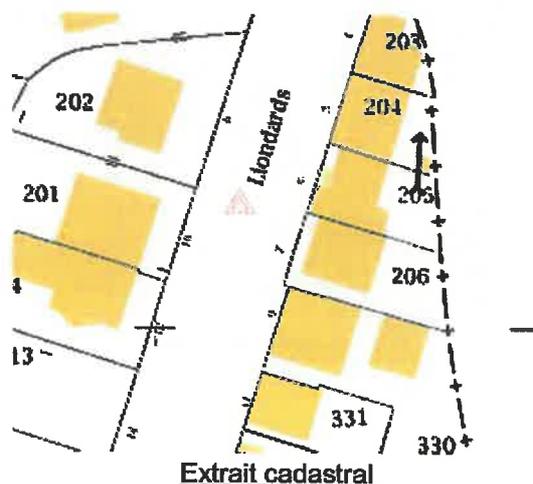
Nos Références : *2001-9 7 rue Nouvelle des Liondards à Clermont-Ferrand (63000)*

Date de visite : *05 février 2020*

Diagnostic structurel visuel – indice A

1. Objet

L'étude concerne la solidité du bien bâti sur la parcelle n°206 de la section HK située à Clermont-Ferrand. Il s'agit d'un diagnostic structurel visuel.



ETUDES BETON 15 rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493



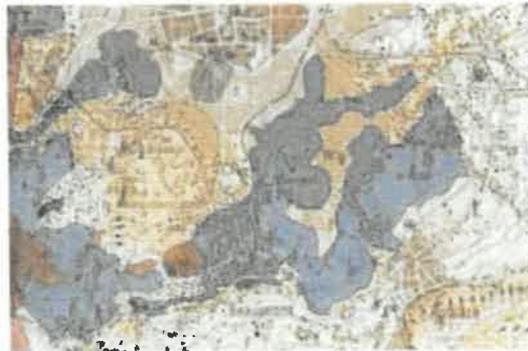
Façade sur rue nouvelle des Liondards

2. Contraintes de site

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

Géologie locale

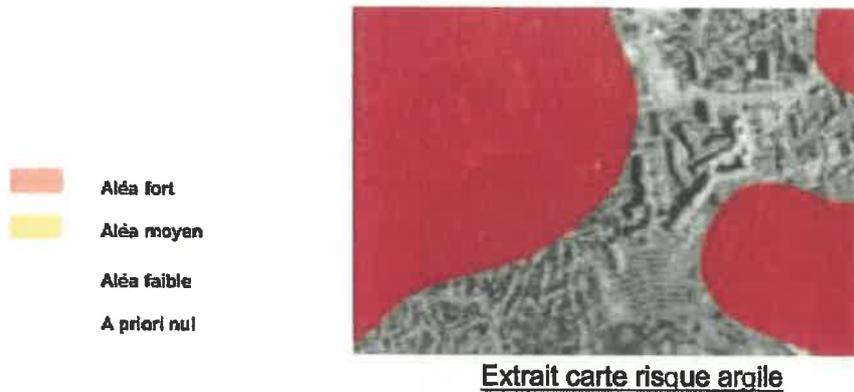
D'après la carte géologique au 1/50.000ème (feuille de Clermont-Ferrand), le substratum est constitué de Basalte. Formations volcaniques quaternaires.



Extrait carte géologique

Risque sécheresse

D'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa « fort » vis-à-vis du risque « retrait/gonflement des argiles »,



Risque inondation

Néant

Risque sismique

Selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée.
Les bâtiments pourront être classés (selon leurs utilisations actuelles) en catégorie II d'importance.

Règlement d'urbanisme

D'après le règlement d'urbanisme, le site est classé en zone urbaine UG, zone Urbaines Générales.
LA ZONE Ug est une zone à vocation résidentielle de faible densité, où l'habitat individuel est prédominant mais non exclusif.

Réseau de transport

Projet de la Liaison Urbaine Sud-Ouest de Clermont-Ferrand.

Protection du patrimoine

La parcelle est située à l'intérieur du périmètre de Protection au titre des abords de monuments historiques. L'immeuble classé le plus près est « Villa Lise » 193 Ave de la Libération.

ETUDES BETON 15, rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

Page 3 sur 7

3. Description sommaire des structures

Le bien visité est une maison individuelle en R+2+combles aménagé. Elle date de 1937.

Les murs extérieurs sont en maçonnerie de pierre (45 à 50cm de largeur), comme on peut le voir sur le pignon.



Murs de façade en maçonnerie de pierre

Le rez de chaussée abrite garage, chaufferie et de buanderie. Le plancher haut est en dalle béton armé.



Dalle pleine béton sur rez de chaussée

Un refend central règne toute hauteur de construction. Il est en banché de 28cm sur la hauteur du rez de chaussée et en bloc maçonné de 20cm dans les niveaux supérieurs. Il est rampant sous empannage bois de toiture.

ETUDES BETON 15, rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

Page 4 sur 7



Refend Béton en RDC



Refend maçonné aux 1^{er} et 2nd étage



Refend rampant sous toiture

Les planchers des niveaux supérieurs dédiés à l'habitation sont en solivage bois. De par la position des lames bois, on remarque logiquement que le refend central sert d'appui intermédiaire aux solives porteuses.

Le pignon maçonné laisse apercevoir un chaînage béton au niveau du plancher haut du 1^{er} étage. Cette construction est de belle facture.

Les escaliers qui montent du rez de chaussée sont en béton, ceux des niveaux supérieurs sont en bois.

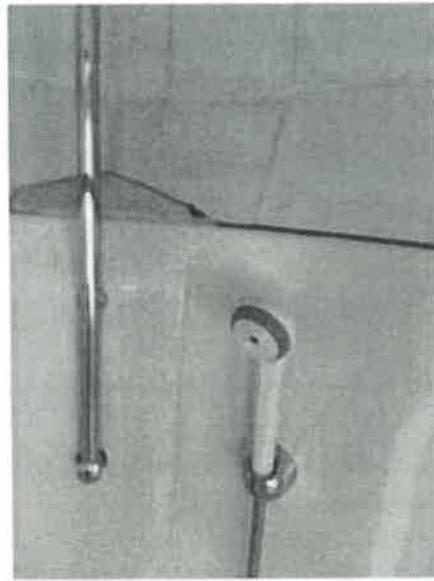
4. Points singuliers et remarquables sur les structures – conséquences – solutions

- Une ancienne cuve à fioul est enterrée dans le jardin, nous ne savons pas si elle a été vidée et dégazée.
- Les façades et chéneaux ont été refaits en 2009.
- La maison n'est pas isolée thermiquement.
- La maison est équipée du tout à l'égout.
- Le site est classé en zone fortement sensible à la sécheresse à cause de la présence d'argile.
Il est donc fortement recommandé de couper dès à présent toute végétation poussant aux abords immédiats de la construction.



Végétation à supprimer

- Les joints et faïences de la salle de bain doivent être partiellement repris. Cela doit être réparé avant une nouvelle mise en location.



Jointes et faïences à réparer

- Le parquet sur lambourdes du 1^{er} étage est localement attaqué. Cet état ne semble pas récent. La zone devra être ponctuellement purgée et traitée.



Zone de parquet à purger

5. Synthèse des documents techniques transmis par le vendeur

Aucun diagnostic technique (amiante, plomb, électricité, ...), à la charge du vendeur, ne nous a été remis.

6. Conclusions

Le bien visité apparaît en très bon état structurel.

Quelques interventions mineures de second œuvre sont à prévoir dès à présent. Les diagnostics à fournir par le vendeur pourront compléter cette liste non exhaustive de travaux.

Clermont-Ferrand, le 24 avril 2020

Pierre DAUMARD, ingénieur

Annexes :

- Relevé sommaire des existants
- Principes structurels.

ETUDES BETON 15, rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

Page 7 sur 7

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Entre CLERMONT AUVERGNE METROPOLE et l'EPF Auvergne

Projet ER n°52 « création d'un cheminement piéton rue Gabriel Péri »

Entre

La Métropole de CLERMONT AUVERGNE METROPOLE (63)
Représentée par Monsieur le Président Olivier BIANCHI
Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal
en date du 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 Madame Pascale MARCHAL en sa qualité de
Directrice dudit Etablissement habilitée à signer la présente convention en vertu d'une
délibération du conseil d'administration en date du 12 mai 2020 demeure 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 l'Emplacement Réserve (ER) n°52 du PLU de la Ville qui prévoit la création d'un cheminement piéton rue Gabriel Péri et dans un projet de renouvellement des tissus anciens et la reconquête des cœurs d'îlots dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Ville de Clermont-Ferrand. L'immeuble objet de de la présente convention se trouve dans le secteur de la rue Gabriel Péri dans laquelle la Ville a mis en œuvre un programme de démolition et de reconstruction de bâtiments, avec des implantations en retrait permettant de requalifier et valoriser les espaces publics et d'apporter des respirations au tissu urbain.

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 13 mars 2020, Monsieur le Président de CLERMONT AUVERGNE METROPOLE a délégué à l'EPF Auvergne, l'exercice de son droit de préemption à l'occasion de la vente de biens et droits immobiliers situés dans un immeuble en copropriété, sis 8 Rue Gabriel Péri à CLERMONT-FERRAND, cadastré IR 245 LOT 19 un appartement de 37 m², moyennant le prix de 68 000 € plus 5 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

Il s'agit d'un appartement de 37 m² situé dans un immeuble R+1 avec combles, des caves et vide sanitaire sont présents partiellement en sous-sol. La parcelle IR 245 est occupée par un ensemble de bâtiments en forme de U autour d'une cour intérieure.



L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 16 mars 2020 au prix de 67 000 € plus 5 000 € de commission d'agence.

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'Etudes 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 visuel du bien lot 19 situé sur la parcelle cadastrée IR 245 en vue de l'acquisition de l'immeuble en entier. Le but est de statuer sur la possibilité de démolir une partie du bâtiment et ainsi obtenir le recul lié à l'emplacement réservé. Recul déjà existant par l'alignement des façades de certaines constructions parcelles IR 277 et IR 274 par exemple.

La parcelle IR 245 est occupée par un ensemble de bâtiments en forme de U autour d'une cour intérieure.

L'extrémité Est donnant sur le boulevard Gabriel Péri devrait être démolie afin d'obtenir le recul lié à l'emplacement réservé.

La construction pouvant datée du 19^{ème} siècle est en R+1 avec combles. Des caves et vide sanitaire sont présents partiellement en sous-sol. Le bâti est en briques et pierres de taille, ces dernières pourront être réutilisées pour la reconstruction de la façade en retrait.

L'entrée centrale permet de desservir un logement de chaque côté par niveau. Les planchers et escaliers sont en bois. Les combles sont accessibles par l'escalier. La charpente est composée de demi-fermes bois avec pannes chevrons. La couverture tuiles est monopente côté cour.

La zone des caves se situe sur la moitié du bâtiment en fond de cour avec une partie voûtée se prolongeant sous la cour elle-même. L'escalier est en béton et un couloir contournant une partie de plancher bois sur vide sanitaire permet d'accéder aux caves voûtées construites sous la cour avec ancienne correspondance avec celles des autres corps de bâtiment.

Contraintes de site :

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

- **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. Les bâtiments pourront être classés (selon leurs utilisations actuelles) en catégorie II d'importance.

- **Protection du patrimoine :** plusieurs monuments historiques sont classés/inscrits dans la commune de Clermont-Ferrand. Le site étudié est compris dans le périmètre de protection de plusieurs de ces monuments historiques.

Parmi ces monuments, les plus proches au site sont :

L'immeuble d'en face sis 26 rue Blatin, immeuble de rapport néo-haussmanien (1er quart 20ème siècle) ;

L'Eglise St-Pierre-des-Minimes, sis 6 rue Lamartine, ancienne église du couvent des Minimes (17ème, 18ème et 19ème siècle) ;

Le Temple de Vasso Galate, murailles dites des Sarrasins (Haut-Empire, 2ème siècle).

La parcelle est également située à l'intérieur du périmètre de la Zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

- **Risque radon :** le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.

Points singuliers et remarquables :

- Une partie du rez-de-chaussée habitable comporte un plancher bas en solivage bois sur vide, construction non visitée.
- On note en façade la présence de ventilations des caves (situées à gauche de la cage d'escaliers).
- Le mur maçonné Ouest de la cage d'escalier ne correspond pas à l'alignement souhaité dans le plan d'aménagement de la ville.
- Le pignon Nord du bâtiment de la parcelle IR 84 semble correspondre au mur mitoyen des parcelles IR 84 et IR 245. Les côtes prises sur place, les pierres de taille sur rue communes aux bâtiments des parcelles IR 245 et IR 84 et la ligne aérienne soulignant le prolongement de ce mur à l'Est de la parcelle vont dans ce sens.
- Nous n'avons pu visiter les biens voisins.

Conclusions :

- Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente.
- Dans l'optique d'une démolition partielle afin d'obtenir le recul lié à l'emplacement réservé, la nouvelle façade en dehors de l'emprise des caves et vide sanitaire sera à fonder puisqu'elle ne correspond pas aux élévations structurelles existantes bâties. Le sol de fondation est médiocre dans ce secteur géographique.
- Le mur créé sera à liasonner avec les existants, les planchers, pannes et couvertures à reprendre. Il est nécessaire de recréer une entité monolithique.
- Les pierres de tailles de la zone à démonter pourront être réutilisées, cela représentera un surcoût pour les travaux.
- Pour la démolition, un sciage des pierres de taille de façade communes aux parcelles IR 245 et IR 84 devra être réalisé avec soin.
- Les pièces de charpente traditionnelle et les planchers bois devront être démontés après sciage, sans exercer d'effort de traction sur le bâti restant, conformément aux Règles de l'Art. Les parties résiduelles seront manuellement purgées et remplacées par de la maçonnerie.
- On peut noter que la démolition et la reconstruction en limite de propriété future, et selon la configuration actuelle des escaliers intérieurs, ne laissera qu'une surface d'environ 15m² desservie par niveau côté rue.
- L'enveloppe financière d'une démolition de bâtiment + purge + enduit de la façade mise à jour est d'environ 18 000 euros hors taxes. A la reconstruction partielle correspondrait une enveloppe financière de travaux d'environ 96 000 euros hors taxes. La détermination du système de fondations devra intégrer le fait que le bâti existant (à liasonner pour la stabilité de l'ensemble) est fondé de manière traditionnelle dans un sol médiocre, mais qu'il a effectué ses tassements au cours du temps. »

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 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

CLERMONT AUVERGNE METROPOLE

Pascale MARCHAL

Olivier BIANCHI

Pierre DAUMARD et Dominique CHARBONNEL associés

ETUDES  BETON

Bureau d'études structure béton armé

Affaire : Diagnostic parcelle 245 sections IR 8 rue Gabriel Péri

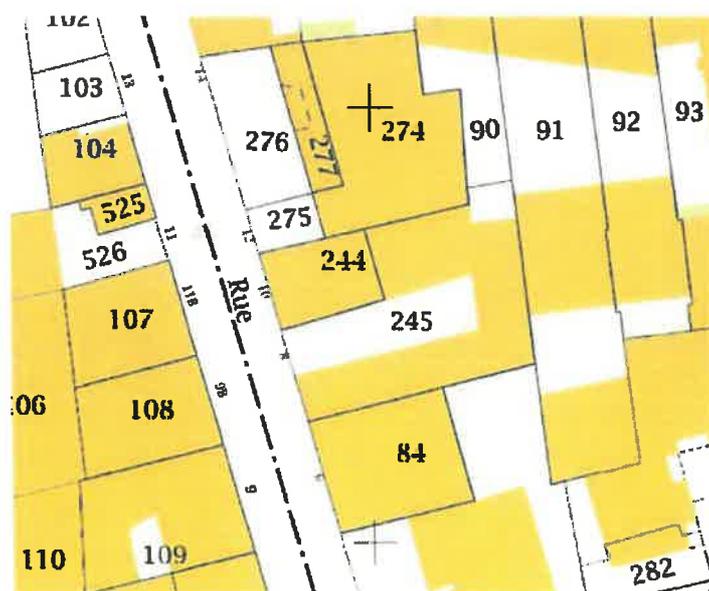
Nos Références : 2002-09 9, Rue Gabriel Péri

Date de visite : Lundi 24 février 2020

Diagnostic structurel visuel

1. Objet

Diagnostic visuel du bien situé sur la parcelle 245 en vue de l'acquisition d'un immeuble. Le but est de statuer sur la possibilité de démolir une partie du bâtiment et obtenir le recul lié à l'emplacement réservé. Recul déjà existant par l'alignement des façades de certaines constructions (parcelles 277 et 274 par exemple).



Extrait cadastral

ETUDES BETON 15 rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

2. Contraintes de site

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

Géologie locale

Au droit du projet et en référence à la carte géologique au 1/10000^{ème}, le substratum est constitué de Marnes oligocènes Il est surmonté par des altérations de même origine, par des colluvions argileuses issues du démantèlement des versants situés à proximité et par alluvions en partie basse de la cité.

Notons les risques spécifiques liés à :

- la sensibilité hydrique des sols argileux en présence,
- l'hétérogénéité lithologique possible du site compte tenu du contexte géologique,
- la présence possible de polluants dans les sols et dans la nappe,



Extrait carte géologique

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.



Extrait carte aléas argile

Risque inondation

Selon la carte, le site est classée en zone « unité semi-perméable »

Notons cependant que la commune du projet est située:

- dans un territoire à risque important d'inondation (TRI)
- dans une zone soumise à prescription du PPRN Inondations (Plan de Prévention des Risques Naturels).

Risque sismique

Selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée.

Les bâtiments pourront être classés (selon leurs utilisations actuelles) en catégorie II d'importance.

Règlement d'urbanisme

D'après le règlement d'urbanisme, le site est classé en zone urbaine UG, zone Urbaines Générales.

LA ZONE Ug est une zone à vocation résidentielle de faible densité, où l'habitat individuel est prédominant mais non exclusif.

Réseau de transport

Proche ligne Tramway.

Protection du patrimoine

Plusieurs monuments historiques sont classés/inscrits dans la commune de Clermont-Ferrand.

Le site étudié est compris dans le périmètre de protection de plusieurs de ces monuments historiques.

Parmi ces monuments, les plus proches au site sont :

- l'immeuble dans face sis 26, rue Blatin, immeuble de rapport néo-haussmanien (1^{er} quart 20^{ème} siècle)
- l'Eglise St-Pierre-des-Minimes, sis 6 rue Lamartine, ancienne église du couvent des Minimes (17^{ème}, 18^{ème} et 19^{ème} siècle)
- Temple de Vasso Galate : murailles dites des Sarrasins (Haut-Empire, 2^{ème} siècle)

La parcelle est également située à l'intérieur du périmètre de la zone ZPPA – Zones de présomption de prescription archéologique.

Risque radon

Le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.

3. Description sommaire des structures

La parcelle 245 est occupée par un ensemble de bâtiments en forme de U autour d'une cour intérieure. L'extrémité Est donnant sur le boulevard Gabriel Péri devrait être démolie afin d'obtenir le recul lié à l'emplacement réservé. La construction pouvant datée du 19^{ème} est en R+1 avec combles. Des caves et vide sanitaire sont présents partiellement en sous sol. Le bâti est en briques et pierres de taille, ces dernières pourront être réutilisées pour la reconstruction de la façade en retrait.



Facades intérieures cour



Façade rue Gabriel Péri

L'entrée centrale permet de desservir un logement de chaque côté par niveau. Les planchers et escaliers sont en bois. Les combles sont accessibles par l'escalier. La charpente est composée de demi-fermes bois avec pannes chevrons. La couverture tuiles est monopente côté cour.



Escaliers bois



Charpente bois combles

La zone des caves se situe sur la moitié du bâtiment en fond de cour avec une partie voûtée se prolongeant sous la cour elle-même. L'escalier est en béton et un couloir contournant une partie de plancher bois sur vide sanitaire permet d'accéder aux caves voûtées construites sous la cour avec ancienne correspondance avec celles des autres corps de bâtiment.

Un relevé sommaire est joint en annexe.



Escalier béton accès caves



Couloir côté escalier



Couloir entre cour et vide sanitaire



Caves voûtées sous cour

4. Points singuliers et remarquables

- Une partie du rez de chaussée habitable comporte un plancher bas en solivage bois sur vide construction non visité.



Trou d'homme entre couloir et vide sanitaire
Renforts métalliques

- On note en façade la présence de ventilations des caves (situées à gauche de la cage d'escaliers).



Ventilations de caves

- Le mur maçonné Ouest de la cage d'escalier ne correspond pas à l'alignement souhaité dans le plan d'aménagement de la ville.
- Le pignon Nord du bâtiment de la parcelle 84 semble correspondre au mur mitoyen des parcelles.84 et 245. Les côtes prises sur place, les pierres de taille sur rue communes aux bâtiments des parcelles 245 et 84 et la vue aérienne soulignant le prolongement de ce mur à l'Est de la parcelle vont dans ce sens.



Les pierres de taille sont communes

- Nous n'avons pu visiter les biens voisins.

5. Conclusions

Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente.

Dans l'optique d'une démolition partielle afin d'obtenir le recul lié à l'emplacement réservé, la nouvelle façade en dehors de l'emprise des caves et vide sanitaire sera à fonder puisqu'elle ne correspond pas aux élévations structurelles existantes bâties. Le sol de fondation est médiocre dans ce secteur géographique.

Le mur créé sera à liaisonner avec les existants, les planchers, pannes et couvertures à reprendre. Il est nécessaire de recréer une entité monolithique.

Les pierres de tailles de la zone à démonter pourront être réutilisées, cela représentera un surcoût pour les travaux.

Pour la démolition, un sciage des pierres de taille de façade communes aux parcelles 245 et 84 devra être réalisé avec soin.

Les pièces de charpente traditionnelle et les planchers bois devront être démontés après sciage, sans exercer d'effort de traction sur le bâti restant, conformément aux Règles de l'Art. Les parties résiduelles seront manuellement purgées et remplacées par de la maçonnerie.

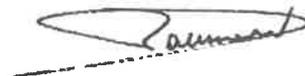
On peut noter que la démolition et la reconstruction en limite de propriété future, et selon la configuration actuelle des escaliers intérieurs, ne laissera qu'une surface d'environ 15m² desservie par niveau côté rue.

L'enveloppe financière d'une démolition de bâtiment + purge + enduit de la façade mise à jour est d'environ 18 000 euros hors taxes. A la reconstruction partielle correspondrait une enveloppe financière de travaux d'environ 96 000 euros hors taxes. La détermination du système de fondations devra intégrer

le fait que le bâti existant (à liasonner pour la stabilité de l'ensemble) est fondé de manière traditionnelle dans un sol médiocre, mais qu'il a effectué ses tassements au cours du temps.

Clermont-Ferrand, le 06 mai 2020

Pierre DAUMARD, ingénieur



Annexe : plans de relevés sommaire et des principes constructifs.

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

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

Projet OAP Guichard / Capricorne

Entre

La commune de CLERMONT-FERRAND (63)

Représentée par Monsieur le Maire Olivier BIANCHI

Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 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, représentée par Madame Pascale MARCHAL en sa qualité de Directrice dudit Etablissement habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 12/05/2020 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 Guichard / Capricorne et plus précisément dans un îlot urbain à restructurer, dont le but est de réaménager l'îlot en particulier pour le traitement de l'angle chemin du Capricorne.

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 12 mars 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 lot n°15 cadastré DT 70 sis 56 Rue du Capricorne moyennant le prix de 14 000 €.

Il s'agit d'un garage n°15 situé dans une barre de 16 garages.



L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 17 mars 2020 au prix de 14 000 €.

Cette nouvelle acquisition s'inscrit dans le projet de la collectivité d'acquérir la totalité des garages de la copropriété.

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 occupé, il est grevé d'un bail avec un préavis de résiliation d'un mois, pour un usage de stockage.

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 visuel d'un bien situé sur la parcelle cadastrée DT 70 en vue de l'acquisition du garage N°15.

Le bien concerné se trouve dans une enfilade de garages à l'arrière d'un petit immeuble R+1, construits en limite adossés aux garages de la parcelle voisine, qui sont déjà propriété de l'EPFSMAF.

Contraintes de site :

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

- Géologie locale : au droit du projet et en référence à la carte géologique, le sol est formé de alluvions fluviatiles actuelles à récentes (Holocène).
- Risque sécheresse : d'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa « fort » 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 : néant.
- Risque radon : le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.

Points singuliers et remarquables :

- La maçonnerie est en agglomérés. Les murs séparatifs de 15cm d'épaisseur sont communs avec les garages accolés. La toiture est composée de pannes bois plus couverture tôles fibros.
- Les murs en fond de garages sont construits en limite adossés à ceux de la parcelle voisine. Nous pouvons observer un joint de dilatation entre les deux propriétés

Conclusion :

Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente. L'objectif de l'acquisition étant à terme le réaménagement global de l'ilot, la démolition aujourd'hui d'un garage isolé n'apparaît pas être la solution la plus économique. »

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.

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

Pascale MARCHAL

Olivier BIANCHI

Pierre DAUMARD et Dominique CHARBONNEL associés

ETUDES  BETON

Bureau d'études structure béton armé

Affaire : Diagnostic parcelle 70 sections DT Garage Rue du Capricorne

Nos Références : 2003-1 56 Rue du Capricorne

Date de visite : Mercredi 04 mars 2020

Diagnostic structurel visuel

1. Objet

Diagnostic visuel d'un bien situé sur la parcelle 70 en vue de l'acquisition du garage N°15.



Extrait cadastral

2. Contraintes de site

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

ETUDES BETON 15 rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

Géologie locale

Au droit du projet et en référence à la carte géologique au 1/10000^{ème}, le sol est formé de alluvions fluviales actuelles à récentes (Holocène).



Extrait carte géologique

Risque sécheresse

D'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa « fort » vis-à-vis du risque exposition au retrait gonflement des argiles.



Extrait carte aléas argile

Risque inondation

Selon la carte, le site est classée en zone « unité semi-perméable »

Risque sismique

Selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée.

Règlement d'urbanisme

Zone couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la communauté de Clermont-Ferrand, approuvé le 04/11/2016

Zone classée UG, Zones urbaines générales, en application du règlement.

Réseau de transport

Accès autoroutes à proximité.

Protection du patrimoine

Néant.

Risque radon

Le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.

3. Description sommaire des structures

Le bien concerné se trouve dans une enfilade de garages à l'arrière d'un petit immeuble R+1, construits en limite adossés aux garages de la parcelle voisine, qui sont déjà propriété de l'EPFSMAF.



Garage N°15 en partie centrale



Garages arrières de la parcelle voisine

4. Points singuliers et remarquables

La maçonnerie est en agglomérés. Les murs séparatifs de 15cm d'épaisseur sont communs avec les garages accolés. La toiture est composée de pannes bois plus couverture tôles fibros.



Pannes bois et tôles fibros

Les murs en fond de garages sont construits en limite adossés à ceux de la parcelle voisine. Nous pouvons observer un joint de dilatation entre les deux propriétés



Joint de dilatation en limite

5. Conclusion

Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente.

L'objectif de l'acquisition étant à terme le réaménagement global de l'ilot, la démolition aujourd'hui d'un garage isolé n'apparaît pas être la solution la plus économique.

Clermont-Ferrand, le 04 mai 2020

Pierre DAUMARD, ingénieur

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

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

Projet restructuration de l'ilot Bouillet

Entre

La commune de CLERMONT-FERRAND (63)

Représentée par Monsieur le Maire Olivier BIANCHI

Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 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 Madame Pascale MARCHAL en sa qualité de Directrice dudit Etablissement habilitée 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 Foncières (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 la restructuration du secteur foncier dénommé « Ilot Bouillet » et notamment la reconstitution d'un front bâti cohérent sur l'Avenue de la République.

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 12 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 immeubles sis 15 et 19 avenue de la République cadastrés respectivement LS 184 et LS 187.

L'immeuble sis 15 Avenue de la République élevé sur deux étages comprend au rez-de-chaussée un local anciennement à usage de bar avec réserve, une chambre meublée, un premier étage composé d'une chambre meublée et d'un appartement de type T3, un deuxième étage composé d'une chambre meublée et d'un duplex, dépendances à l'arrière donnant sur la Chaussée Claudius.

L'immeuble sis 19 avenue de la République élevé sur trois étages comprend deux appartements de type T1, quatre appartements de type T2, un studio avec l'arrière donnant sur la Chaussée Claudius un bâtiment composé d'un entrepôt et d'un appartement duplex, l'ensemble séparé par une petite cours intérieure.

L'EPF Auvergne a exercé le droit de préemption aux termes d'un arrêté de Madame La Directrice en date du 24 juin 2020 au prix révisé de 710 000 €.

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

Les deux immeubles sont partiellement loués de la manière suivante :

- Celui sis 15 Avenue de la République : les trois chambres meublées ainsi que le duplex du dernier étage
- Celui sis 19 Avenue de la République : l'ensemble des appartements sont loués à l'exception de deux appartements situés respectivement au premier et deuxième étage.

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 :

Pour l'immeuble sis 19 Avenue de la République :

« Conclusion

Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente. Ceci étant, ce rapport énumère certains points de vigilance et contrôle à prendre en compte. »

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.

Condition particulière

La procédure de préemption n'ayant pas pour conséquence d'éteindre les baux en cours qui grèvent les deux immeubles, l'acquisition se fera avec des occupants en place tel qu'il a été rappelé plus avant.

La commune de CLERMONT FERRAND s'engage à signer avec l'EPF une convention de gardiennage pour prendre en charge la gestion locative de ces deux immeubles et percevoir directement les loyers.

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

Pascale MARCHAL

Olivier BIANCHI

Pierre DAUMARD et Dominique CHARBONNEL associés

ETUDES  BETON

Bureau d'études structure béton armé

Affaire : Diagnostic 19 avenue de la République et 14 BIS Chaussée Claudius -
Clermont-Ferrand – parcelle LS 187

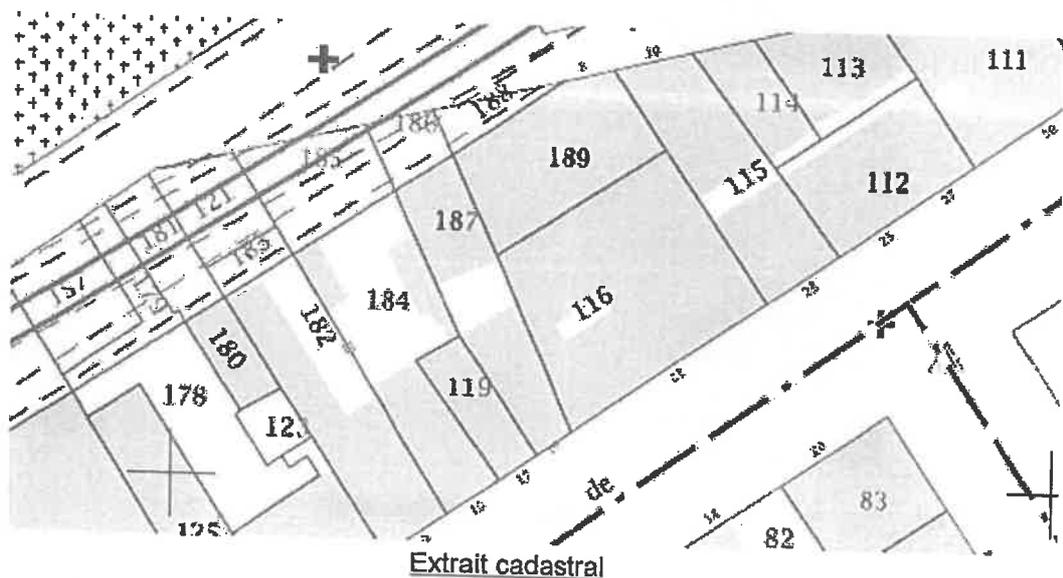
Nos Références : 2006-3 19 Avenue de la République

Date de visite : Lundi 11 juin 2020

Diagnostic structurel visuel

1. Objet

Diagnostic structurel visuel du bien situé sur la parcelle 187 en vue de l'acquisition par préemption d'un immeuble mixte (habitation et commerce-dépôt).



ETUDES BETON 15 rue Philippe Giangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65
etudes-beton@wanadoo.fr
RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

2. Contraintes de site

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

Géologie locale

Vert : Alluvions indifférenciées, alluvions fluviatiles anciennes indifférenciées, alluvions anciennes résiduelles

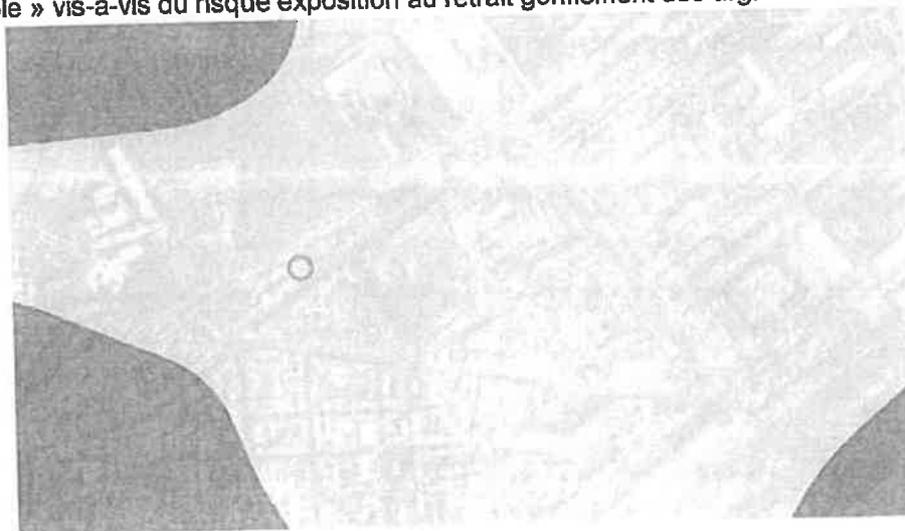
Bleu : Alluvions fluviatiles actuelles à récente (Holocène)



Extrait carte géologique

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.



Extrait carte aléas argile

Risque inondation

Selon la carte, le site est classée en zone « unité semi-perméable »

Risque sismique

Selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée.

Règlement d'urbanisme

Zone Ug : Urbaine Générale concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en terme de construction (nouvelles, de changements) de destinations et de densification des parcelles déjà bâties.

Réseau de transport

Accès à proximité des transports urbains (bus et tramway).

Piste cyclable.

Départementales D209 et D210, Autoroute A711.

Protection du patrimoine

Zone au titre des abords de monuments historiques :

- Eglise Saint-Joseph
- Chapelle des Jacobins
- Chapelle des Carmes Déchaux
- Villa Giraudon
- Maison de l'Herboristerie d'Auvergne
- Monument aux morts (cimetière des Carmes)

Zone de présomption de prescription archéologique :

- Zone de saisine (zone 1 centre historique de Clermont)

Risque radon

Le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.

3. Description sommaire des structures

Les biens bâtis de la parcelle se composent d'une maison en R+1 accessible par le Nord et d'un immeuble d'habitation en R+3 (compris combles) accessible principalement par l'avenue côté Sud.
Les deux ensembles sont séparés par une courette intérieure.
Des plans sont joints en annexe.



Façade Sud de l'immeuble

La maison est habitable à l'étage. Ce niveau n'a pu être visité.

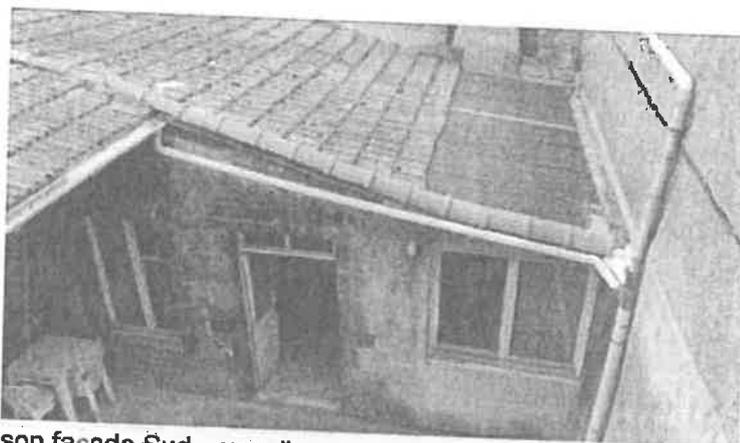
Au rez de chaussée se situe l'entrée desservant l'étage et le rez de chaussée dédié à un atelier débarras privé. La construction est en maçonnerie traditionnelle de pierre. Le plancher haut de rez de chaussée est en solivage bois. L'atelier déborde de l'emprise du logement supérieur. Il est couvert d'une toiture mono-pente.

La descente de charge de la façade Sud de l'étage est reprise en plancher haut de rez de chaussée par une poutre bois appuyée sur 2 appuis intermédiaires.



Poutre bois pour reprise façade Sud d'étage de la maison

Deux profiles métalliques servent d'appui à la ligne basse de la toiture sur rez de chaussée. Cette reprise en sous œuvre a permis d'annexer au dépôt une venelle qui était en prolongement de l'entrée nord de la maison. L'allège correspondant à l'ancien passage est en maçonnerie préfabriquée de 20cm de largeur.



Maison façade Sud – venelle couverte et ancienne allège maçonnée

De l'autre côté de la courrette se situe l'immeuble d'habitation collective en sous sol+R+3. Il est bâti en maçonnerie de pierre.



Facade Nord sur cour de l'immeuble

La cave en sous sol et accessible par des escaliers extérieurs en pierre situés dans la cour intérieure.



Escaliers en pierre – accès cave depuis cour intérieure

Le plancher haut de cave est voûté côté avenue et en solivage bois et voutains brique côté cour. Le mur en fond de cave au Sud ne correspond pas à l'aplomb de la façade sur avenue, il s'agit d'une paroi rocheuse. Un mur en L correspond aux murs supérieurs porteurs des escaliers.

ETUDES BETON 15, rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65
etudes-beton@wanadoo.fr

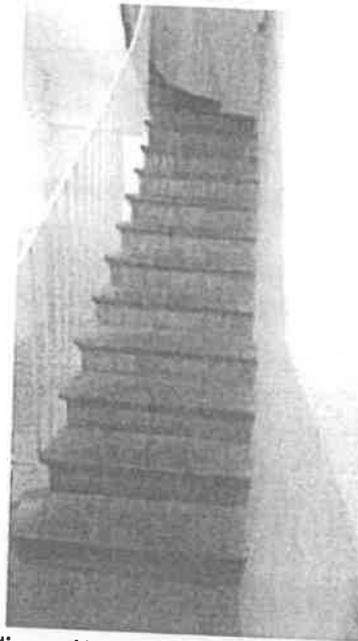
RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

Page 6 sur 11



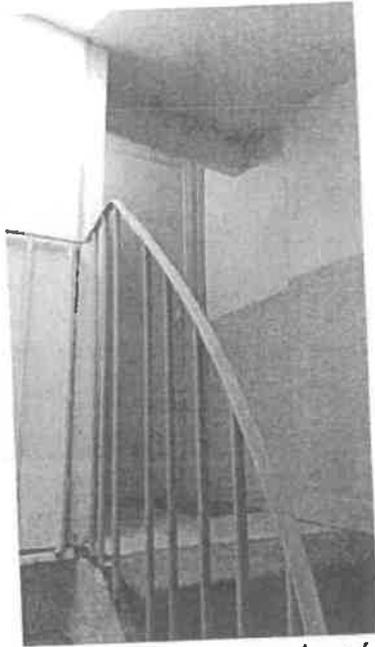
Plancher haut de cave bois+voutains au premier plan, voûte au second plan,
mur rocheux au fond, refend escaliers à gauche

Le rez de chaussé comporte une zone en dallage située du mur de fond de cave à la façade Sud.
Les planchers supérieurs sont en solivage bois.
Seuls les escaliers sont en pierre, ils sont encastrés dans des élévations.



Escaliers pierre encastrés dans les murs

Le troisième niveau se situe dans les combles.



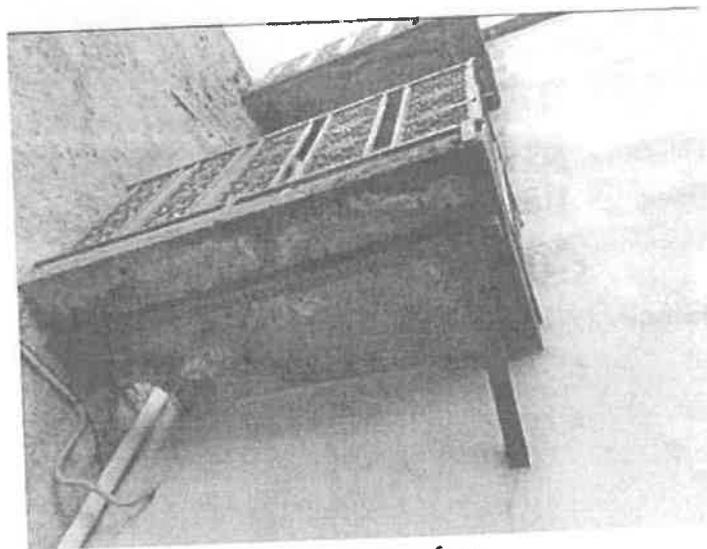
Accès aux combles aménagés

4. Points singuliers et remarques

- Le chauffage est assuré par des convecteurs et chauffe-eau électriques.
- Le balcon Nord en plancher haut de rez de chaussée de l'immeuble est fissuré. Il a été renforcé par des profiles métalliques. Les renforts métalliques devront être purgés de rouille et protégés.

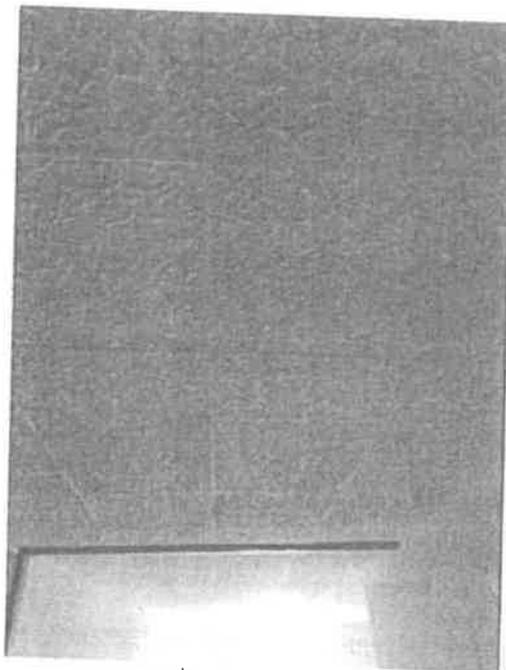


Balcon fissuré en surface



Balcon réparé en sous face

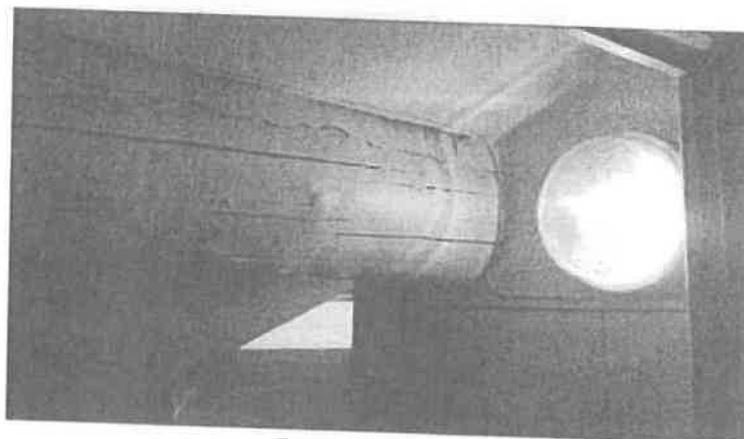
- Les solivages bois sont relativement souples.
- Certains logements comportent des plaques de polystyrène « décor » en plafond.



Plafond polystyrène

Ce matériau n'est pas interdit entre logements collectifs. La réglementation pour ce type de bâtiment impose d'avoir un degré coupe-feu d'une demi-heure entre logement. Le lattis originel situé en sous face des solivages bois satisfait généralement à cette exigence. Autrement dit, le polystyrène ayant aucune résistance au feu, il est nécessaire de vérifier qu'un lattis a bien été conservé en sous face de solivage bois.

- Les gardes corps des escaliers sont hors norme mais non dangereux.
- Les toitures datent de 1982, la charpente peinte est plus ancienne, voire d'origine étant données les sections « tronc » observées par endroit. De nombreuses traces d'insectes sont visibles.



Poutre « tronc » abimée

Le dernier niveau accessible en combles sous toiture rampante est tout habillé de Placoplatre de finition, nous n'avons qu'une vision très réduite et ponctuelle de la charpente. Certaines poutres

ETUDES BETON 15, rue Philippe Glangeaud 63000 CLERMONT-FERRAND, tel : 04.73.24.56.65

etudes-beton@wanadoo.fr

RCS CLERMONT-FERRAND 485 004 493

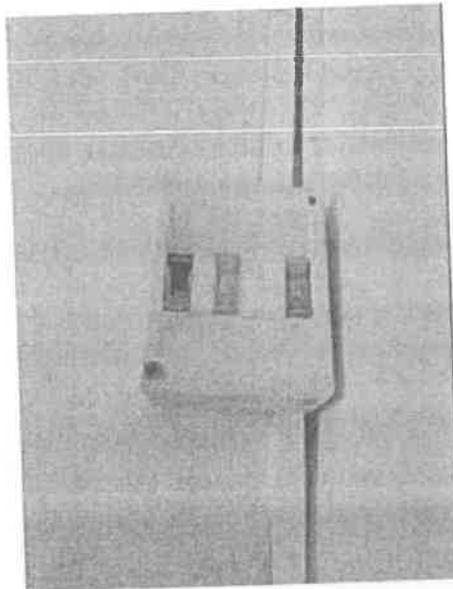
sont fléchies de longue date, le second œuvre a été repris en fonction des déformées constatées. Il est nécessaire de rester attentif à l'apparition de toute trace de sciure.

- Lors du changement d'affectation, sismiquement parlant et afin de ne pas avoir à modifier la structure, il conviendra de ne pas changer de catégorie d'importance et donc de rester en catégorie II (habitation).

Catégorie d'importance	Description
I	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.

Définition réglementaire des catégories d'importance

- Les diagnostics techniques légaux (électricité, amiante, plomb, ...) devront être fournis par le vendeur. Des interventions pourront s'avérer nécessaires.



Appartement - Tableau électrique rudimentaire

- Certains logements n'ont pu être visités.

5. Conclusion

Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente.
Ceci étant, ce rapport énumère certains points de vigilance et contrôle à prendre en compte.

Clermont-Ferrand, le 26 juin 2020

Pierre DAUMARD, ingénieur



Annexes :

- Plans sommaire d'état des lieux
- Principes structurels.