



## 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, président 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° 22**

**ACQUISITION AMIABLE DES LOCAUX DU SECOURS CATHOLIQUE SITUES 13  
RUE LOUIS BRAILLE A CLERMONT-FERRAND VIA UN PORTAGE FINANCIER  
DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER SMAF AUVERGNE**  
-----

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L2241-1 relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières.

Vu l'article L324-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs 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 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L300-1.

La Ville de Clermont-Ferrand souhaite engager la rénovation urbaine de l'îlot du Galet au travers d'un programme de démolition/reconstruction ou de réhabilitation sur les constructions dégradées. En effet, cet îlot situé dans le centre historique de Clermont-Ferrand, entre la rue Fontgiève et la place de la Liberté, comporte de nombreuses constructions dégradées ou insalubres, avec une desserte par ruelles et des cours de faible largeur avec très peu d'éclairage naturel.

Dans ce cadre, et afin de compléter également la maîtrise foncière de la collectivité dans ce secteur, il a été négocié l'acquisition des locaux du Secours Catholique situés au 13, rue Louis Braille à Clermont-Ferrand.

L'acquisition de ce bien, via un portage financier de l'EPF Smaf Auvergne pourra être réalisée moyennant le prix de 360 000 €, conformément à l'estimation faite par le Pôle d'évaluation domaniale.

Après approbation de cette acquisition par le Conseil d'administration de l'EPF Smaf Auvergne, une convention de portage qui fixe les conditions particulières de l'opération doit être conclue entre la Ville de Clermont-Ferrand et l'EPF Smaf Auvergne.

Compte tenu de ces éléments, il vous est proposé, en accord avec votre commission :

- d'approuver l'acquisition du bien situé au 13, rue Louis Braille à Clermont-Ferrand au prix de 360 000 € via un portage financier de l'EPF Smaf Auvergne ;
- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tous documents permettant la mise en œuvre de cette délibération.

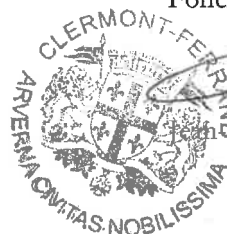
**DELIBERATION**

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

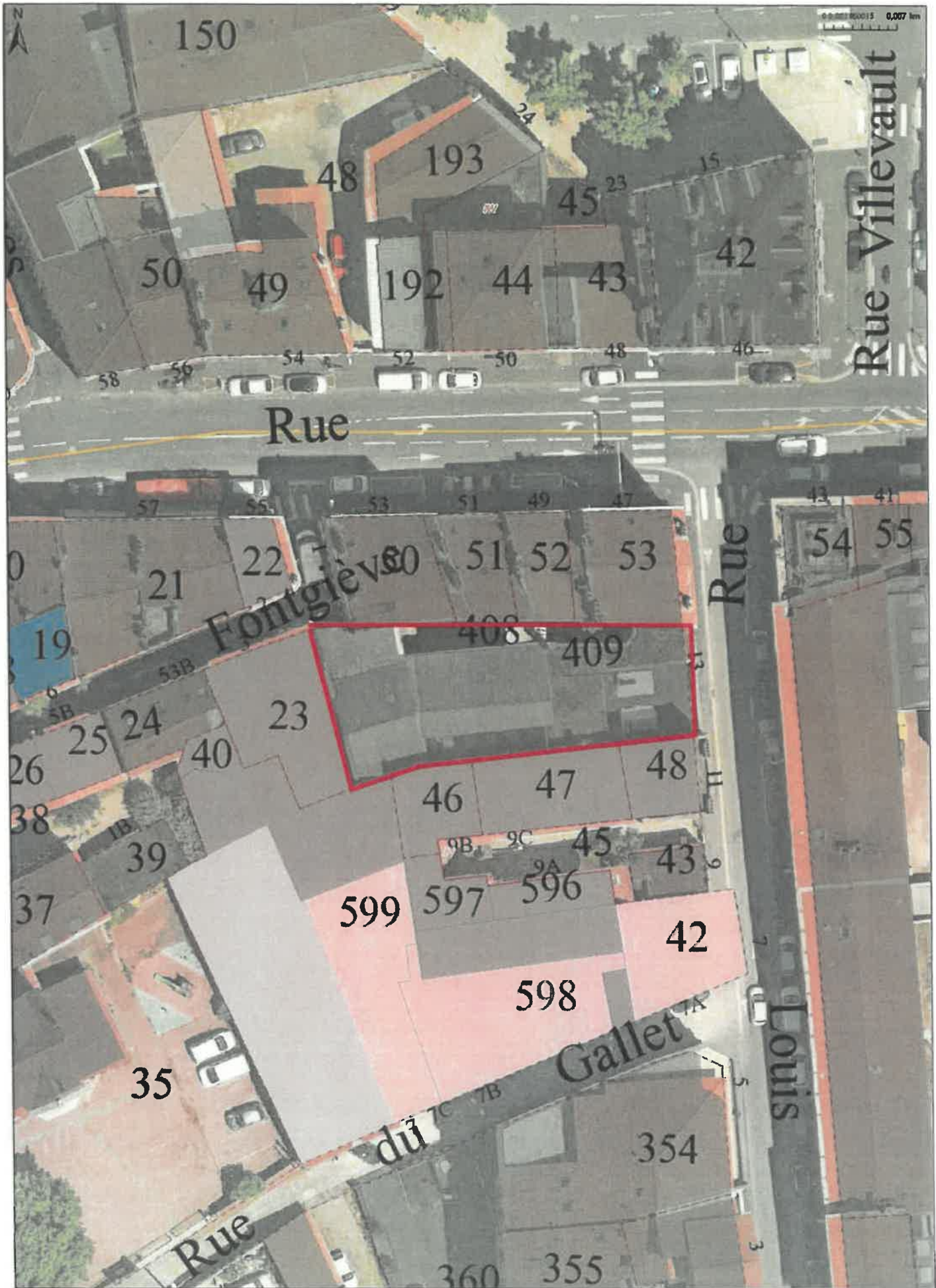
Pour ampliation certifiée conforme.

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

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



*Christophe CERVANTES*  
Christophe CERVANTES



**ILOT DU GALLET**

Secours Catholique 13 rue Louis Braille

Plan issu des données du service SIG de la Direction des Usages Numériques

Indé 17 août 2020



Echelle : 1:500  
 9 - 4 - 2019  
 Plan issu des données de la Ville de Clermont Ferrand  
 Reproduction interdite des données cadastrales

**Secours Catholique**  
**13 Rue Louis Braille**



Département :  
PUY DE DOME

Commune :  
CLERMONT FERRAND

Section : IV  
Feuille : 000 IV 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 09/04/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

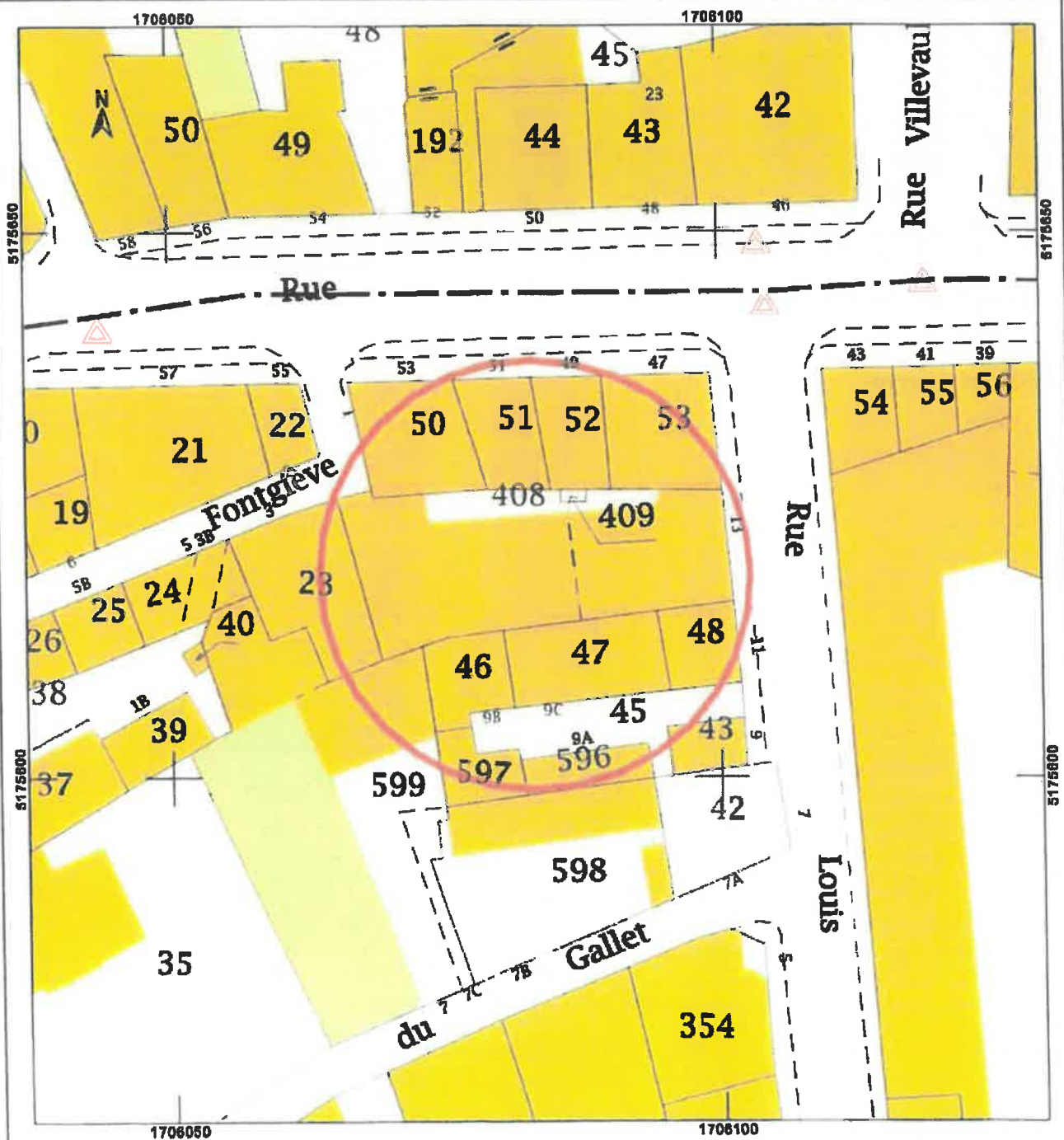
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des Impôts foncier suivant :  
CLERMONT-FERRAND  
Centre des Impôts foncier Boulevard  
Berthelot 63033  
63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX  
tél. 04 73 43 21 54 -fax  
ptgc.puy-de-dome@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**Google Maps** 13 Rue Louis Braille



Date de l'image : juin 2018 © 2019 Google

Clermont-Ferrand, Auvergne-Rhône-Alpes

Google

Street View – juin 2018

## CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

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

### Projet OAP Ilot du Galet

#### Entre

La commune de CLERMONT-FERRAND (63)

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

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

### **Objet**

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

Dans sa séance en date du....., le Conseil d'administration de l'EPF Auvergne a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable d'un immeuble anciennement à usage associatif composé d'un sous-sol, élevé sur un étage avec garage, sis à CLERMONT FERRAND, 13 Rue Louis Braille, cadastré IV 408.





### **Prix d'acquisition**

Conformément aux statuts de l'EPF Auvergne, cette acquisition sera réalisée par l'Etablissement sur la base maximale d'une évaluation communiquée par le service des Domaines.

### **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 libre d'occupation.

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

La commune de CLERMONT FERRAND s'engage à ne pas faire usage du bien et à n'entreprendre aucun 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.

La visite du bien a été effectuée par « Etudes Béton » qui rend les conclusions suivantes :

« Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre visible nécessitant d'intervention urgente de structure. Cela étant, ce rapport énumère plusieurs points de vigilance et interventions à prendre en compte rapidement.

« La chaufferie a été aménagée dans une partie sous-sol. Un passage dans un mur aggloméré existant a été créé par simple sciage sans aucun renfort de linteau. Dans le garage, une poutre porteuse existante fragilisée a été renforcée par la mise en place d'un bracon métallique ancré dans le mur et d'un poteau métallique réduisant la portée. Cette poutre devra être remplacée pour une utilisation normale du site (enveloppe financière de 2 200 €HT).

« Plusieurs cas de fuite sont visibles, aussi bien sous les terrasses que sous les toitures couvertes par les tôles fibro. Il sera nécessaire de ressuyer la couverture et de reprendre l'étanchéité en terrasse. L'humidité se retrouve dans les murs.

« La végétation envahit la cour intérieure. Elle doit être supprimée. Les façades non enduites en brique peuvent subir des avaries dues au gel.

« La toiture terrasse est couverte de végétalisation. Il s'agit vraisemblablement de végétations dues à une absence d'entretien. Il est nécessaire de la supprimer.

« Le voisin utilise la toiture terrasse sans autorisation. Non seulement, il y a risque de chute car les garde-corps mis en place sont rudimentaires, mais aussi l'étanchéité peut être mise à mal par une circulation piétonne régulière non prévue pour une étanchéité courante même si elle est recouverte de gravillons roulés.

« La réhabilitation du site imposera pour vérification de déposer tous les faux-plafonds afin de vérifier l'état des solives et charpentes non visualisées au cours de la visite. »

### **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