

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2022 À 16 H 00

Rapport N° 26

RÉTROCESSION DE PARCELLES SUR LES CÔTES DE CLERMONT-FERRAND PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER AUVERGNE

Aujourd'hui L'an deux mille vingt deux, le dix huit novembre, le Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 10 novembre 2022, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, Salle du Conseil Municipal.

Préside la séance : Olivier BIANCHI, Maire

Secrétaire : Wendy LAFAYE

Conseiller(e)s présent(e)s :

Olivier BIANCHI, Christine DULAC ROUGERIE, Nicolas BONNET, Marion CANALES, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Rémi CHABRILLAT, Jean-Christophe CERVANTES, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Odile VIGNAL, Christophe BERTUCAT, Magali GALLAIS, Jérôme AUSLENDER, Anne-Laure STANISLAS, Didier MULLER, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Estelle BRUANT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Wendy LAFAYE, Cécile LAPORTE, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Catherine PINET-TALLON, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

Conseiller(e)s ayant donné pouvoir :

Nicaise JOSEPH pouvoir à Lucas PEYRE, Fatima BISMIR pouvoir à Alexis BLONDEAU, Alparslan COSKUN pouvoir à Marianne MAXIMI, Diego LANDIVAR pouvoir à Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL pouvoir à Magali GALLAIS, Lucie MIZOULE pouvoir à Pierre MIQUEL, Stanislas RENIE pouvoir à Eric FAIDY

Conseiller(e)s excusé(e)s :

Valérie BERNARD

Mme Christine DULAC ROUGERIE préside la séance et procède à l'appel.

M. le Maire arrive après la minute de silence en hommage à Mme PARIENTE et reprend la présidence de la séance avant la présentation de la question n°1.

Mme Sondès EL HAFIDHI arrive pendant le diaporama de la question n°3.

M. Alparslan COSKUN quitte la séance avant le vote de la question n°3 et donne pouvoir à Mme Marianne MAXIMI.

M. Diego LANDIVAR quitte la séance avant le vote de la question n°5 et donne pouvoir à Mme CHENNOUF-TERRASSE.

M. MAQUAIRE-BEAUSOLEIL quitte la séance avant le vote de la question n°7 et donne pouvoir à Mme Magali GALLAIS (fin du pouvoir donné par Mme Valérie BERNARD).

Rapport N° 26
RÉTROCESSION DE PARCELLES SUR LES CÔTES DE CLERMONT-FERRAND PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER AUVERGNE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2241-1 et L. 1311-13 fixant les modalités d'acquisition d'un bien par une collectivité ;

Vu l'article L. 324-1 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 L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2018 relative au principe de plan de gestion de l'Espace Naturel Sensible (ENS) des Côtes de Clermont-Ferrand 2019-2023 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 2020 relative à la rétrocession de parcelles sur les Côtes de Clermont-Ferrand par l'Établissement Public Foncier Auvergne ;

Dans le cadre de la préservation de l'Espace Naturel Sensible (ENS) des Côtes de Clermont-Ferrand, la Ville de Clermont-Ferrand a mandaté l'Établissement Public Foncier Auvergne aux fins notamment d'acquérir et de porter des biens immobiliers sur ledit secteur.

EPF Auvergne a donc acquis pour le compte de la collectivité les parcelles suivantes, avec un portage pour une durée de 15 ans.

Le portage de 455 parcelles est arrivé à son terme. Il est dès lors nécessaire de procéder à leur rachat. Afin de mener efficacement une maîtrise foncière favorable au plan de gestion de l'ENS, il est pertinent de procéder à un rachat global, comptant également 81 parcelles en cours d'amortissement.

Ce projet de rétrocession avait fait l'objet d'une délibération au 6 novembre 2020. Des évolutions sont constatées entre celle-ci et aujourd'hui. L'actualisation de cette première délibération de rétrocession est nécessaire pour assurer la faisabilité des actes notariés.

Au regard du volume parcellaire, il est proposé d'établir quatre rachats distincts par acte notarié.

1. Pour les parcelles amorties, à savoir :

Section AB : 1, 4, 44

Section AC : 2, 3, 5, 27, 31, 95

Section AD : 47, 72

Section KW : 51, 271, 331, 501

Section KX : 9, 21, 28, 55, 57, 63, 64, 66, 81, 82, 92, 101, 102, 122, 123, 133, 138, 142, 144, 145, 149, 181, 185, 198, 226, 227, 243

Section KY : 4, 6, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 32, 62, 73, 82, 90, 98, 111, 113, 115, 121, 125, 126, 129, 131, 149, 166, 179, 184, 185, 190, 191, 192, 196, 198, 199, 202, 213, 216

Section KZ : 8, 9, 46

Section MO : 5, 16, 26, 43

Section MR : 1, 3, 5, 15, 16, 24, 25, 28, 29, 31, 35, 37, 40, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 55, 59, 68, 69, 79, 86, 93, 100, 117, 119, 120, 127, 128, 130, 139, 141, 144, 146, 148, 149, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 163, 164, 165, 167, 168, 172, 174, 175, 176, 177, 182, 188, 189, 190, 191, 194, 195, 196, 199, 200, 205, 208, 212, 213, 217, 222, 230, 231, 232, 233, 234, 243, 244, 245, 247, 251, 252, 253, 254, 257, 258, 263, 270, 276, 277, 278, 279, 280, 285, 286, 287, 290, 292, 293, 296, 308, 312, 315, 318, 319, 341, 343, 345, 352, 357

Section MT : 48

Section MV : 1, 7, 10, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 24, 25, 31, 34, 35, 41, 45, 46, 47, 55, 59, 62, 73, 85, 96, 101, 102, 103, 104, 108, 111, 139, 150, 151

Section MW : 13, 15, 44, 83, 161, 634

Section MX : 1, 20, 41, 43, 47, 55, 59, 90, 92, 94, 100, 102, 122, 124, 125, 128, 141, 154, 165, 167, 171

Section MY : 5, 8, 16, 18, 20, 34, 38, 65, 67, 71, 75, 77, 84, 85, 86, 90, 96, 98, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 111, 113, 115, 116, 126, 136, 148, 149, 150, 161, 163, 180, 184, 186, 187, 188

Section MZ : 1, 11, 12, 16, 32, 34, 35, 36, 38, 47, 48, 51, 52, 63, 68, 69, 77, 91, 93, 95, 98, 99, 100, 126, 137, 138, 139, 140, 151, 154, 159, 160, 168, 169

Section NO : 23, 75, 76, 77, 80, 87, 88, 89, 110, 111, 112, 113, 122, 125, 128, 132, 139, 140, 143, 148, 151, 153, 154, 155, 159, 160, 165, 168, 176, 181, 186, 187, 197, 201, 209, 213, 214, 217, 224, 225, 226, 229, 237, 238, 239, 240, 245, 249, 251, 254, 255, 266, 268, 270, 271, 274, 281, 294, 295, 305, 308, 310, 313, 317, 318, 319, 320, 323, 325, 388, 389, 390, 391, 392, 394, 398, 399.

Selon le calcul arrêté au 31 mars 2023, le prix de cession des parcelles amorties, hors TVA, s'élève à 414 629,05 €, auquel s'ajoute des frais de portage d'un montant de 502,15 €. La TVA sur le prix total s'élevant à 83 026,20 €, le prix de cession, toutes taxes comprises, est de 498 157,40 €.

La Ville a déjà réglé à l'EPF la somme de 413 027,84 € au titre des participations. Le restant dû est de 85 129,56 €.

2. Pour les parcelles dites en biens non délimités (B.N.D.) amorties, à savoir :

Section KX : 86, 131, 134, 135

Section KY : 189

Section KZ : 12, 31

Section MR : 13, 14, 22, 123

Section MV : 6, 8, 18, 66, 68, 70, 94, 95, 97, 98, 114, 115

Section MW : 29, 32, 165

Section MX : 93, 96

Section MY : 169

Section MZ : 37, 111, 132, 143, 145, 161

Section NO : 100, 104, 120, 138, 208, 285, 297, 300

Selon le calcul, le prix de cession des parcelles dites en biens non délimités (B.N.D.) amorties, hors TVA, s'élève à 23 838,09 €, auquel s'ajoute la TVA sur le prix total s'élevant à 4 767,61 €. Le prix de cession, toutes taxes comprises, est de 28 605,70 €.

La Ville a déjà réglé à l'EPF la somme de 24 142,29 € au titre des participations. L'établissement reversera à la commune le trop versé en capital de 304,20 € et en frais de portage de 84,27 € en dehors de l'acte. Toutefois, la Ville est redevable de la somme de 4 767,61 € au titre de la TVA.

3. Pour les parcelles en cours d'amortissement, à savoir :

Section AC : 42, 81, 83, 84

Section AD : 38

Section KW : 454

Section KX : 11, 14, 16, 22, 30, 49, 106, 120, 126, 127, 128, 129, 147, 148, 221

Section KY : 1, 2, 27, 36, 37, 38, 39, 45, 60, 74, 81, 119, 148, 152, 153, 207, 210

Section KZ : 21

Section MP : 30

Section MR : 77, 273, 275, 331

Section MT : 41

Section MX : 21, 24, 75, 119

Section MY : 1, 13, 14, 41, 43, 144, 170

Section MZ : 3, 33, 43, 60, 62, 66, 70

Section NO : 95, 141, 231, 247, 250, 253, 309, 339, 372, 377, 378, 379, 382

Selon le calcul arrêté au 31 mars 2023, le prix de cession des parcelles en cours d'amortissement, hors TVA, s'élève à 124 008,28 €, auquel s'ajoute des frais de portage d'un montant de 1 129,36 €. La TVA sur le prix total s'élevant à 25 027,54 €, le prix de cession, toutes taxes comprises, est de 150 165,18 €.

La Ville a déjà réglé à l'EPF la somme de 70 151,77 € au titre des participations. Le restant dû est de 80 013,41 €.

4. Pour les parcelles dites en biens non délimités (B.N.D.) en cours d'amortissement, à savoir :

Section KX : 36, 86, 265

Section MR : 291

Section NO : 338

Selon le calcul arrêté au 31 mars 2023, le prix de cession des parcelles dites en biens non délimités (B.N.D.) en cours d'amortissement, hors TVA, s'élève à 3 589,01 €, auquel s'ajoute des frais de portage d'un montant de 1,50 €. La TVA sur le prix total s'élevant à 718,10 €, le prix de cession, toutes taxes comprises, est de 4 308,61 €.

La Ville a déjà réglé à l'EPF la somme de 2 330,52 € au titre des participations. Le restant dû est de 1 978,09 €. **En conséquence, la rétrocession globale de ces parcelles toutes confondues représente un reste à payer de 171 888,67 €, dont une TVA sur le prix total de 113 539,45 €.**

Ce rachat aura lieu sous réserves que la Ville ait eu connaissance de la situation desdits biens immobiliers avant leur rétrocession, qu'elle ait obtenu les documents indispensables à leur gestion (baux, conventions...) et que l'EPF Auvergne ait engagé les procédures nécessaires à la cessation des éventuelles occupations illicites existantes sur lesdites parcelles.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- rapporter la délibération du 6 novembre 2020 ;
- d'approuver le rachat distinct des parcelles amorties pré-citées pour un prix de 85 129,56 €, le rachat des parcelles dites B.N.D. amorties pour un prix de 4 767,61 €, le rachat des parcelles en cours d'amortissement pré-citées pour un prix de 80 013,41 €, et le rachat des parcelles dites B.N.D. en cours d'amortissement pour un prix de 1 978,09 €, représentant un coût global de 171 888,67 €, dont une TVA sur le prix total de 113 539,45 € ;
- de dire que les crédits 2022 permettent cette dépense ;
- de désigner Maître MARTIN, notaire à Clermont-Ferrand, pour la rédaction desdits actes ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à poursuivre la réalisation de cette rétrocession aux conditions énoncées et à signer tous les actes et documents permettant la mise en œuvre de la présente délibération.

TOTAL VOTANTS :	38	=	47 Conseillers Présents	+	7 Représentés	-	16 Non participation
TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :	38	=	Pour : 38	+	Contre : 0		
Abstention :	0						

Ne prennent pas part au vote de la question n°26 : Jérôme AUSLENDER, Marion BARRAUD, Grégory BERNARD, Nicolas BONNET, Julien BONY, Dominique BRIAT, Jean-Christophe CERVANTES, Rémi CHABRILLAT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Cyril CINEUX, Sondès EL HAFIDHI, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Cécile LAPORTE, Frédéric PILAUD, Pierre SABATIER, Anne-Laure STANISLAS.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le

Le Maire,
Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint délégué



Jean-Christophe CERVANTES