VILLE DE CLERMONT FERRAND

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **18 décembre 2019 à 17 h 00**

AUJOURD'HUI **dix huit décembre deux mille dix neuf**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 12 décembre 2019, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

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

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

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s : Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Pascaline BIDOUNG, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Nadia GUERMIT-MAFFRE, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Jean-Pierre LAVIGNE, Claude LEROUX, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Simon POURRET à Marion CANALES, Saïd Akim BARA à Christophe BERTUCAT, Louis COUSTÈS à Fabienne MONTEL, Sandrine DUBOC-GEAY à Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Laurence SCHLIENGER à Alparslan COSKUN

Excusé(e)s : Christian PORTEFAIX

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

Secrétaire : Marianne MAXIMI

Madame Marion CANALES et Madame Edith CANDELIER arrivent pendant la présentation du diaporama de la question n°1.
Monsieur Jean-Pierre LAVIGNE et Monsieur Djamel IBRAHIM-OUALI arrivent pendant le débat de la question n°2.
Madame Sondès EL HAFIDHI arrive pendant la présentation du diaporama commun aux questions n°3, 4, 5 et 6.
Madame Nadia GUERMIT-MAFFRE quitte la séance pendant la présentation de la question n°7 et donne pouvoir à Monsieur Jean-Luc BLANC.

Rapport N° 93

TRANSACTION POUR REGLEMENT D'UN LITIGE ENTRE CLERMONT AUVERGNE METROPOLE, LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND ET LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DE L'AUVERGNE (SEAU)

Ne prennent pas part au vote de la délibération : Marion CANALES en tant que présidente, Grégory BERNARD, Nicolas BONNET et Jean Pierre BRENAS, membres du Conseil d'Administration et Jean-Christophe CERVANTES, membre de l'Assemblée Générale de la SEAu

Le quartier de Croix-de-Neyrat est inscrit en quartier « politique de la ville ». La Ville a eu connaissance, en 2018, de la libération et de la vente d'un immeuble dans ce secteur à savoir des locaux se situant au 9 rue de Dunkerque au sein d'un bâtiment appartenant à la société Poste Immo.
Aussi, dans l'objectif de participer aux dynamiques initiées au titre du « contrat de Ville » et du programme de rénovation urbaine autour notamment de la question de la participation des habitants à la gestion de la politique de développement urbain, la Ville a engagé une discussion avec la SEAu afin de définir des modalités d'intervention. Ainsi, la SEAu pouvait devenir propriétaire de ces lieux dans le cadre de la mise en place d'un projet d'innovation sociale commun consistant à accueillir dans un même lieu, un espace social commun, projet porté par la Ville, et un espace de l'innovation économique et sociale dont la Métropole était à l'initiative. Les deux projets avaient vocation à s'inscrire dans une dynamique commune d'occupation des lieux, de gestion et de gouvernance d'un bâtiment.

Ainsi, la vocation de l'espace social consistait d'une part, à mutualiser des services intervenant dans le champ social, pour notamment favoriser l'accès aux droits des usagers et développer des interventions collectives et innovantes, complémentaires au suivi individuel du public.

Afin de concrétiser le projet d'espace de l'innovation économique et social, soutenu par la Métropole, au titre de sa compétence développement économique, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé en octobre 2018 dans le but d'identifier des acteurs de l'économie sociale et solidaire intéressés pour intégrer cet espace collaboratif.

Parallèlement, la Société d'Equipement de l'Auvergne (SEAu) a engagé le processus d'acquisition du bâtiment et l'aménagement de la partie inoccupée pour un montant total d'environ 7 millions d'euros, ce que le Conseil d'Administration a validé par décision du 21 juin 2018. Le compromis de vente a été signé le 21 septembre 2018 sous les conditions suivantes :
- Versement d'un dépôt de garantie de 105 000 € financé sur fonds propres,
- Durée de remboursement maximum : 20 ans
- Taux nominal d'intérêts maximum : 1,80 %/an hors assurance
- Garantie du/des prêt(s) par une sûreté réelle portant sur les biens ou le cautionnement d'un établissement financier ou collectivité publique.

La prise en compte des contraintes financières de l'ensemble des partenaires au projet (Métropole et SEAu) n'ont pas permis de dégager un équilibre financier à court et moyen termes supportable par tous de sorte que l'ensemble du dispositif envisagé ne peut aboutir.

Aussi, la SEAu se voit supporter des frais directement liés à l'acquisition projetée de l'immeuble disponible dans ce quartier dont l'utilité est mise à néant en raison de l'abandon du projet pour les raisons ci-dessus exposées.

La SEAu a donc engagé un montant total de 156 563,39 euros ventilés comme suit :

• Frais d'enregistrement promesse de vente	125,00 €
• Frais d'enregistrement avenant de prolongation	125,00 €
• Dépôt de garantie	105 000,00 €
• Frais de publicité appels d'offres	388,39 €
• Contrôleur Technique, DILA	864,00 €
• Programmiste, INITIAL CONSULTANT	8 280,00 €
• Bureau contrôle amiante, APAVE	4 194,00 €
• Honoraires SEAu, selon un mandat d'AMO	48 000,00 €
Total à charge :	166 976,39 €
Auquel s'impute un remboursement de crédit de TVA de	10 288,00 €
Total restant à charge :	156 688,39 €

Le Conseil d'Administration, au vu de la perte financière liée à ce projet, a délibéré le 4 juillet 2019 afin de solliciter des partenaires du projet la prise en charge de ces coûts.

En effet, la Ville de Clermont-Ferrand, en tant que collectivité utilisatrice des locaux, dans le cadre de l'espace social commun, devait signer une promesse de bail sur 20 ans, pour garantir le loyer et les provisions pour les charges locatives, en attente de la signature de la promesse de bail par la SCIC ou autre société se substituant aux collectivités. Quant à la Métropole, en tant que personne publique non occupante, mais intervenant au titre de sa politique de soutien à l'économie sociale et solidaire, elle devait s'engager par l'intermédiaire d'une promesse de porte-fort, concomitante à la promesse de bail.

Ainsi, la sécurisation du montage immobilier et financier de cette opération s'est traduite par l'adoption de plusieurs délibérations par la Ville :

-accord pour une garantie d'emprunt à hauteur de 25%pour le remboursement d'un prêt à hauteur de 3 500 000€ que la SEAu avait souhaité souscrire auprés de la Caisse d'Epargne et du Limousin (délibérations n°25 A et B du 18 décembre 2018) ;
- engagement de signer une promesse de bail civil, contenant une clause de substitution au profit d'une SCIC ou toute autre personne morale, qui aurait elle, vocation à signer le bail définitif d'une durée de 20 ans (délibération n°26 du 18 décembre 2018) ;

Afin de régler amiablement ce différend, il a été convenu, après discussion et concessions réciproques, de conclure un protocole transactionnel dans le cadre des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Ainsi, la Métropole et la Ville acceptent de considérer qu'une partie des pertes financières de la SEAu est due à l'abandon du projet partenarial, dont, pour la Ville, les délibérations ci-dessus évoquées concrétisent le niveau d'engagement et devront être retirées pour satisfaire la conclusion d'une transaction.

En contrepartie, la SEAu accepte de supporter une partie des pertes, le conseil d'administration ayant pris la décision d'engager le processus d'acquisition en mesurant les risques du montage du projet.

Il est donc proposé, en accord avec votre commission, afin d'éteindre le litige financier né de l'engagement sur un projet non abouti et dès lors que la SEAu apportera les éléments attestant du reste à charge évoqué de :

- Retirer les délibérations n°25A, 25B et 26 du 18 décembre 2018 portant respectivement :

- Acquisition et aménagement par la SEAu d'un bâtiment pour l'installation d'un espace d'innovation sociale commun entre la Ville de Clermont-Ferrand, son CCAS, le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme et Clermont Auvergne Métropole – Demande de garanties d'emprunt ;
- Acquisition et aménagement par la SEAu d'un bâtiment pour l'installation d'un espace d'innovation sociale commun entre la Ville de Clermont-Ferrand, son CCAS, le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme et Clermont Auvergne Métropole – Demande de garanties d'emprunt ;
- Acquisition par la Société de l'Equipement de l'Auvergne (SEAu) d'un bâtiment et engagement pour la signature d'une promesse de bail civil par la Ville de Clermont-Ferrand.

- Répartir la charge des pertes justifiées par tiers entre la Ville de Clermont-Ferrand, Clermont Auvergne Métropole et la SEAu à hauteur globale de 156 688,39 euros, soit une participation forfaitaire libératoire de 52 230,00 euros à verser par la Ville,

- Autoriser le Maire ou son représentant à signer le protocole transactionnel correspondant et tous les actes afférents.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, les propositions sont adoptées à la majorité.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 11 JAN. 2020

Pour le Maire et par délégation,
La Première Adjointe

Françoise NOUHEN

CLERMONT-FERRAND AMBIENIA CIVITAS NOBILISSIMA