EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **19 décembre 2014 à 18 h 00**

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

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 13 décembre 2014, 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, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, François BARRIÈRE, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Nadia GUERMIT-MAFFRE, Patricia GUILHOT, Pascal GUITTARD, Christiane JALICON, Alain LAFFONT, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Isabelle PADOVANI, Nicole PRIEUX, Antoine RECHAGNEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL, Guillaume VIMONT**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Jérôme GODARD à Christophe BERTUCAT, Géraldine BASTIEN à Jean-Pierre BRENAS, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER à Abdelmajid MELLOUKI, Jean-Pierre LAVIGNE à Louis COUSTÈS, Christian PORTEFAIX à Olivier BIANCHI**
Excusé(e)s :	
Absent(e)s :	**Anne FAUROT**
Secrétaire :	**Marianne MAXIMI**

Monsieur Antoine RECHAGNEUX et Madame Isabelle PADOVANI quittent la séance avant le vote de la question n° 5 sans donner de pouvoir.
Madame Manuela FERREIRA DE SOUSA quitte la séance avant le vote de la question n° 7 et donne pouvoir à Madame Christine DULAC-ROUGERIE.
Monsieur Alain LAFFONT quitte la séance avant le vote de la question n° 21 et donne pouvoir à Monsieur Florent NARANJO.

Rapport N° 2

AMÉNAGEMENT DU SITE DE L'HÔTEL DIEU

Rapporteur : Monsieur le Maire

La construction de l'hôpital d'Estaing a libéré un important tènement immobilier en Centre Ville, sur le site de l'Hôtel Dieu, que le CHU a souhaité mettre en vente il y a plusieurs années. A la suite de la modification n°13 du POS voulue par la Commune, un contentieux a été engagé par le CHU d'une part, et la SCI Hôtel Dieu d'autre part, cette dernière ayant signé une promesse unilatérale de vente du site avec le CHU.

L'arrêt rendu dernièrement par la Cour administrative d'appel de Lyon casse le jugement précédent repoussant le recours et annule la modification précitée.

Cependant, depuis plusieurs mois, des contacts ont été noués entre les différentes parties intéressées : le CHU, propriétaire et vendeur de l'immeuble, la SCI Hôtel Dieu, acheteuse et la Ville. Des négociations ont été engagées pour tenter de parvenir à un accord qui prendrait en compte l'ensemble des intérêts bien compris de chacun des intervenants au réaménagement d'un site majeur de la cité.

C'est pourquoi, le protocole d'intention auquel nous sommes parvenus vous est présenté aujourd'hui .Vous en trouverez le texte intégral en annexe.

Le dispositif qui vous est soumis prévoit donc de permettre la vente du site par le CHU à la SCI au prix attendu de 25 M€ destiné à financer d'importants travaux, de permettre à la SCI d'engager son opération d'aménagement et à la Ville de réserver les surfaces nécessaires à l'implantation de la future bibliothèque communautaire et de recevoir les espaces publics (voiries et espaces verts) nécessaires à l'ouverture du site. Le plan joint en annexe permet de visualiser la destination de ces trois ensembles.

Ce dispositif permet aussi d'envisager la résolution des contentieux entre les parties par la signature de ce document, la Ville renonçant à se pourvoir en cassation contre l'arrêt de la Cour de Lyon et la SCI et le CHU renonçant à engager des recours indemnitaires de plein contentieux contre la Ville ayant pour cause l'annulation de la modification du POS.

Telles sont les grandes lignes sur lesquelles un accord pourrait être concrétisé et il vous est proposé, en accord avec votre Commission :

- d'autoriser M le Maire à signer ce document pour mettre fin au contentieux entre le CHU, la SCI et la Ville et à poursuivre les négociations dans ce cadre.

DELIBERATION

Le vote a eu lieu à bulletin secret à la demande de 17 membres présents, soit un tiers des élus présents.

Après dépouillement, sur 54 suffrages exprimés : Pour : 35 Contre : 19

La proposition mise aux voix est adoptée à la majorité et convertie en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 22 décembre 2014

Le Maire,

Olivier BIANCHI

PROTOCOLE D'ACCORD

En vue de la cession et de l'aménagement du site de l'Hôtel Dieu à Clermont-Ferrand

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

D'une part, la VILLE DE CLERMONT-FERRAND, représentée par Monsieur Olivier BIANCHI, Maire dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal de Clermont-Ferrand en date du 19 décembre 2014,

Ci-après dénommée la « **VILLE** » ;

D'une deuxième part, la SCI HOTEL DIEU, représentée par ses trois co-gérantes, la société G. FONTANEL PROMOTION représentée par G. FONTANEL INVESTISSEMENT, elle-même représentée par M. Gérald FONTANEL, la société P.G.T. représentée par M. Jean-Paul MOMMEY et la société AFPCI représentée par M. François POURAUD,

Ci-après dénommée la « **SCI** » ;

D'une troisième part, le CENTRE HOSPITALIER UNIVERSITAIRE de Clermont Ferrand, représenté par Monsieur Alain MEUNIER, Directeur Général en exercice, après avis favorable du Conseil de Surveillance du CHU en date du 12 décembre 2014 ;

Ci-après dénommé le « **CHU** » ;

Ci-après dénommées ensemble les **« PARTIES ».**

IL EST PREALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT

Le **CHU** est propriétaire du site historique de l'Hôtel Dieu en centre-ville de Clermont-Ferrand. Il a déposé le 8 juin 2012 en mairie de Clermont-Ferrand une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), à la suite de laquelle la **VILLE** a expressément renoncé par courrier du 13 août 2012 à l'exercice de son droit de préemption urbain. Le **CHU** a signé le 15 janvier 2013 une promesse unilatérale de vente avec la **SCI** aux prix et conditions de la DIA, soit vingt-cinq millions d'euros (25 000 000,00 €) net vendeur pour l'entier site, aux conditions suspensives expresses précisées à la promesse unilatérale de vente.

La **VILLE** a procédé à une 13ème modification de son Plan d'Occupation des Sols portant partiellement sur l'emprise du site de l'Hôtel Dieu, modification approuvée par délibération du 28 juin 2013. Cette 13ème modification a été contestée par le **CHU** et la **SCI** et annulée en tant qu'elle concerne le site de l'Hôtel Dieu par l'arrêt n° 14LY0659, 14LY00720 de la Cour Administrative d'Appel de Lyon du 19 novembre 2014, infirmant le jugement du tribunal administratif de Clermont-Ferrand du 10 janvier 2014.

La **SCI** a déposé en mairie le 10 octobre 2013 un dossier de permis d'aménager.

Par avenant n°1, la promesse unilatérale de vente entre le **CHU** et la **SCI** a été prolongée jusqu'au 15 juillet 2015.

A l'initiative de la nouvelle municipalité de la **VILLE**, un cycle de réunions de travail a été engagé à compter du mois de juillet 2014 entre les services de la **VILLE** et la **SCI**, avec la participation de représentants du **CHU** et de l'ARS d'Auvergne, en vue de parvenir à un consensus sur le parti pris d'aménager.

Ce consensus doit permettre le plus rapidement possible :

- au **CHU** d'obtenir le produit de cession attendu de 25 M€ net vendeur en vue de débloquer dès le mois de mai 2015 la dernière tranche de travaux de reconstruction de l'hôpital Gabriel Montpied après désamiantage;

- à la **SCI** d'arrêter le budget prévisionnel de son opération d'aménagement, d'obtenir un permis d'aménager purgé de tout recours dans un délai conforme aux engagements figurant dans la promesse et d'acquérir le foncier correspondant au périmètre de l'opération ;

- à la **VILLE** de devenir propriétaire des futurs espaces publics et du site destiné à accueillir une bibliothèque publique.

Les parties partagent le désir commun d'œuvrer pour un aménagement harmonieux du site respectueux des intérêts poursuivis par chacun dont elles considèrent que le meilleur des règlements se fera par l'acte finalisant les négociations engagées.

C'est dans ce contexte général que le présent protocole d'accord a été conclu entre les **PARTIES**.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet du protocole

Le présent protocole a pour objet :

- de formaliser et valider, par les organes décisionnels des **PARTIES**, l'état d'avancement des discussions qui se sont déroulées entre les mois de juillet et décembre 2014, entre la **VILLE** et la **SCI**, et qui ont abouti à l'élaboration du **schéma directeur d'aménagement du futur quartier de l'Hôtel Dieu** joint en annexe n°1 au présent accord,

- d'expliciter les engagements que chacune des trois **PARTIES** convient de concrétiser, chacune pour ce qui la concerne, mais d'un commun accord et selon un calendrier arrêté de concert, en vue de la réalisation effective de la vente du site et de l'opération d'aménagement projetée.

Article 2 : Vente CHU/SCI

Après avis de son Conseil de surveillance et la signature du présent protocole, le **CHU** s'engage à aménager en conséquence et prolonger jusqu'au 31 décembre 2015, le délai de validité de la promesse unilatérale de vente conclue avec la **SCI** le 15 janvier 2013, pour permettre la levée de toutes les conditions suspensives, pour le prix convenu de 25 M€ net vendeur.

Article 3 : Vente SCI / VILLE

La **SCI** s'engage à céder à la **VILLE** les bâtiments et espaces suivants et ce conformément à la division parcellaire qui résultera du permis d'aménager accordé à la **SCI conformément aux dispositions de l'article 5 du présent protocole**, à savoir les lots ci-dessous dénommés, sous réserve des opérations d'arpentage à intervenir :

- Lot 1 : l'aile Nord et l'aile Est du Bâtiment Dijon, pour une surface respective d'environ 3.150 m² de surface de plancher et 2.200 m² de surface de plancher, l'aile dite de l'Horloge pour une surface d'environ 4.000 m² de surface de plancher, la cour intérieure correspondante d'une surface au sol d'environ 1.900 m², et les droits à construire afférents à hauteur de 1.900 m² de surface de plancher.

- Lot 2 : L'emprise libre purgée de fouilles liées à la démolition du bâtiment Desaix et espace environnant, constituée en grande partie de l'espace boisé classé situé entre le Boulevard De Gaulle et le bâtiment Dijon.

- Lot 3 : l'ensemble des futures voiries à vocation publique (une voirie Est-Ouest, deux voiries Nord-Sud) d'une surface au sol d'environ 5 000 m², rétrocédé à l'euro symbolique dès la réalisation par la **SCI**, à ses frais et risques, de l'ensemble des travaux de dévoiement de réseaux, de fouilles archéologiques et d'aménagement définitif, selon le cahier des charges édicté par la Ville et évalué à ce jour par la **SCI** à 3,5 millions d'euros (montant hors taxes non contractuel).

La cession de l'ensemble de ces lots est envisagée au prix net vendeur de 9 (neuf) millions d'euros. Conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales (art L1311-9 et suivants), la **VILLE** procèdera à la consultation préalable de l'autorité compétente en matière d'évaluation domaniale (Direction régionale des finances publiques d'Auvergne et du Puy de Dôme) sur la base du présent protocole, complété d'un dossier technique explicitant les circonstances du projet global d'aménagement du site de l'Hôtel Dieu, afin de recueillir son avis.

La **VILLE** s'engage à acquérir les bâtiments ou espaces mentionnés ci-avant, aux conditions discutées selon le calendrier opérationnel qui sera défini par les **PARTIES,** le permis d'aménager obtenu et la vente intervenue entre la **SCI** et le **CHU.**

Article 4 : Prise en compte de l'annulation de la treizième modification du POS de Clermont Ferrand pour ce qu'elle concerne l'Hôtel Dieu

- Les **PARTIES** prennent acte de l'annulation de la treizième modification du POS pour ce qu'elle concerne l'Hôtel Dieu par l'arrêt n°14LY00659, 14LY00270 de la Cour administrative d'appel de Lyon du 19 novembre 2014.

- La **VILLE** s'engage à ne pas se pourvoir en cassation contre cette décision qui lui a été notifiée le 21 novembre 2014.

- Le **CHU** et la **SCI** renoncent définitivement à demander une quelconque indemnisation en réparation de tout préjudice lié à l'illégalité de la treizième modification pour ce qu'elle concerne l'Hôtel Dieu. Le CHU et la SCI sollicitent néanmoins le paiement des sommes dues par la Ville au titre de l'article 761-1 du CJA en exécution de l'arrêt de la Cour.

- L'engagement réciproque ainsi exprimé, n'emporte renonciation à recourir que pour l'objet et la cause exprimés au présent article et ne prive pas les parties d'un droit à recourir pour tout autre motif.

- Les présentes dispositions valent transaction sur ce point au sens de l'article 2044 du code civil.

Article 5 : Calendrier prévisionnel :

Au-delà de la durée de validité du présent protocole prévue à l'article 7, la **SCI** et la **VILLE** s'engagent à travailler ensemble au cours des prochaines années dans le cadre d'un partenariat rapproché (sur le modèle d'ateliers urbains) afin que les futurs lots soient les supports de bâtiments et d'aménagements qualitatifs adaptés à ce site emblématique, y compris les futures voies publiques.

Les **PARTIES** s'attachent à engager, de manière concertée dans toute la mesure du possible avant l'adoption des décisions, la mise à jour des procédures, règles et documents, chacune pour ce qui les concerne, dans le meilleur délai à compter de :

- sa présentation pour avis au Conseil de surveillance du **CHU** prévue le 12 décembre 2014.

- la signature de ce protocole d'accord,

A titre indicatif, il est souhaité :

- que la nouvelle demande de permis d'aménager qui sera déposée par la **SCI** dans la perspective d'une surface bâtie projetée correspondant à une surface de plancher maximale de 72.000 m² et conformément au schéma directeur d'aménagement ci-annexé, soit accordée, sous réserve de sa complétude et de sa légalité, et que le permis d'aménager soit purgé de tout recours des tiers (deux mois) et du droit de retrait (trois mois) au plus tard le 31 décembre 2015,

- que les ventes soient simultanées et emportent alors, si cela n'est déjà réglé, le terme négocié des contentieux nés, à cette date, entre les **PARTIES** et se rapportant à l'objet du présent accord.

Article 6 : Faculté de substitution

La **SCI** HOTEL DIEU a la faculté de se substituer toute société de son choix pour l'exécution du protocole après en avoir préalablement informé les parties par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 15 jours avant l'opération de substitution.

Article 7 : Validité du présent protocole

A l'exclusion des dispositions de l'article 4 qui sont permanentes, le présent protocole s'applique entre les trois **PARTIES** pour une période d'un an à compter de sa date d'entrée en application (soit à compter de sa signature par les parties). Il peut être prorogé d'un commun accord entre les trois **PARTIES**. Il peut aussi être prorogé entre la **SCI** et la **VILLE** à leur seule initiative, si besoin est, dès lors que le présent protocole aura été entièrement exécuté à l'égard du **CHU**.

Le présent accord prend fin automatiquement à l'égard du **CHU**, lors de la perception effective par le **CHU** du produit de cession de 25 000 000 € (vingt cinq millions d'euros) net vendeur, cet acte de cession étant purgé de tout recours, et à la vente par la **SCI** à la **VILLE** des bâtiments et emplacements convenus au schéma directeur d'aménagement figurant en annexe 1 au présent acte, le permis d'aménager, purgé du recours des tiers et du droit de retrait, ayant été obtenu et bénéficiant à la SCI.

Il peut également être résilié à l'initiative d'une des parties en cas de non réalisation de l'une des ventes prévues aux articles 2 et 3 du fait d'une autre partie.

Article 8 : Règlement des litiges

Les litiges et contestations liés à l'interprétation et /ou à l'exécution du présent protocole seront prioritairement réglés par la voie amiable par discussions entre les parties et à défaut relèveront des juridictions compétentes respectivement du ressort du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand et du Tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand.

Article 9 : Annexe

Le présent protocole comprend une annexe qui fait partie intégrale dudit protocole :

- ANNEXE 1 schéma directeur d'aménagement

Signé à Clermont-Ferrand en trois exemplaires,

Pour la Commune de Clermont- Ferrand

Pour la SCI Hôtel Dieu

Pour le CHU de Clermont-Ferrand

Annexe 1 : Schéma directeur d'aménagement

