VILLE DE CLERMONT FERRAND

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **20 juin 2019 à 17 h 00**

AUJOURD'HUI **vingt juin deux mille dix neuf**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 14 juin 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, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Pascaline BIDOUNG, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sandrine DUBOC-GEAY, Sondès EL HAFIDHI, Pascal GUITTARD, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Géraldine BASTIEN à Edith CANDELIER, Magali GALLAIS à Jean-Christophe CERVANTES, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Jean-Luc BLANC, Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER, Jean-Pierre LAVIGNE à Jean-Pierre BRENAS, Christian PORTEFAIX à Didier MULLER

Excusé(e)s :

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

Secrétaire : Marianne MAXIMI

Messieurs Jean-Pierre BRENAS et Dominique ADENOT, Madame Marion CANALES arrivent pendant la présentation du diaporama de la question n°1.
Monsieur le Maire sort pour l'examen, les débats et le vote du Compte Administratif (question n°3).
Madame Françoise NOUHEN, Première Adjointe, préside la séance pour la question n°3.
Monsieur Florent NARANJO arrive pendant la présentation du diaporama commun aux questions n°3 à 7.
Madame Odile VIGNAL arrive pendant la présentation du diaporama commun aux questions n°3 à 7 (fin du pouvoir donné à Madame Dominique ROGUE-SALLARD).
Monsieur le Maire reprend la présidence de la séance après le vote de la question n°3.
Monsieur LOUIS COUSTES quitte la séance avant le vote de la question n°9 et donne pouvoir à Madame Fabienne MONTEL.
Madame Valérie BERNARD quitte la séance avant le vote de la question n°14 et donne pouvoir à Monsieur Gérard BOHNER.

Rapport N° 37

PROTOCOLE D'ACCORD EN VUE DE LA REGULARISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER PORTE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER-SMAF AUVERGNE POUR LE COMPTE DE LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND

L'EPF Smaf-Auvergne acquiert des biens pour le compte de ses adhérents dans le cadre de ses prérogatives inscrites dans la loi.

De ce fait, il doit régulariser la propriété des biens acquis, par leur rétrocession à l'adhérent pour le compte duquel il est intervenu :

- soit en fin de portage, au terme de la dernière annuité de l'échéancier de paiement,
- soit au moment où le bien fait l'objet de son aménagement définitif.

Or, lors de son assemblée générale du 3 décembre 2018, l'EPF Smaf-Auvergne a fait part à ses adhérents d'un stock de biens amortis conséquent et la nécessité de le régulariser dans les meilleurs délais.

Cette régularisation concerne notamment des biens acquis pour le compte de la Ville de Clermont-Ferrand.

Aussi, il convient d'établir un protocole d'accord entre l'EPF Smaf-Auvergne et la Ville en vue de la régularisation du patrimoine immobilier porté par l'EPF-Smaf-Auvergne pour le compte de cette dernière.

Les principales dispositions de ce protocole sont les suivantes :
- La Ville de Clermont-Ferrand accepte le principe de la régularisation de propriété des biens acquis par l'EPF Smaf-Auvergne pour son compte, dont le terme du portage a été atteint ou dépassé ou pour lesquels le ou les projets ont été réalisés. Cet accord fera l'objet de délibérations du Conseil municipal approuvant le détail des biens concernés par cette décision de principe, le prix de revient et la signature d'un acte authentifiant la rétrocession.

- La régularisation du stock sera traitée selon 2 objectifs :
* la résorption du stock historique,
* la mise en place d'une procédure annuelle de régularisation,
et selon 2 axes :
* portage : biens dont le terme du portage est atteint ou dépassé,
* projet : biens affectés à leur usage définitif, analyses par îlots et zone géographique.

La mise en œuvre opérationnelle du protocole sera réalisée par phases qui tiendront compte des moyens financiers, matériels et humains à mobiliser par la Ville de Clermont-Ferrand et l'EPF Smaf-Auvergne.

- Parmi les réserves foncières portées par l'EPF Smaf-Auvergne pour le compte de la Ville de Clermont-Ferrand, seront identifiées celles qui sont transférables à Clermont Auvergne Métropole.

Par principe, les reliquats financiers de régularisation des prix de revient des biens devront être pris en charge par la Ville de Clermont-Ferrand, maître d'ouvrage historique de l'EPF Smaf-Auvergne désigné par les délibérations d'acquisition.

- L'EPF Smaf-Auvergne s'engage à mobiliser les moyens à sa disposition pour fournir à la Ville de Clermont-Ferrand tous documents, et notamment des cartographies du foncier public au sens large, lui permettant de réaliser toutes les analyses et études nécessaires à la préfiguration d'une stratégie visant à réintroduire les biens concernés dans les projets locaux.
De plus, en accord avec la Ville de Clermont-Ferrand, l'EPF Smaf-Auvergne proposera avant la fin de l'année en cours une stratégie d'approche « projet » sur au moins deux emprises « prêtes » à l'emploi.
Ces mesures d'accompagnement sont engagées parallèlement à la démarche de régularisation des biens en cours de portage par l'Etablissement et ne devront pas interférer dans le processus de rétrocession.

- Afin de pouvoir mobiliser les données disponibles et exploiter au maximum les fonciers publics, nécessairement mutualisés dans une stratégie foncière métropolitaine, la Ville de Clermont-Ferrand accepte le principe du partage des connaissances concernant les biens portés pour son compte par l'EPF Smaf-Auvergne avec la Métropole, ainsi que les communes qui la composent.

- La Ville de Clermont-Ferrand accepte le principe du partage des connaissances sur le patrimoine de l'EPF Smaf-Auvergne aux bailleurs sociaux et acteurs institutionnels afin de leur permettre d'intégrer ces informations à leurs démarches de prospection foncière, et d'avoir ainsi une approche inversée du développement de leurs projets à partir du foncier en stock et non exploité.
Il est entendu qu'aucun projet ne sera engagé sans l'accord préalable de la Ville sur son propre territoire.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé, en accord avec votre commission, de bien vouloir :
- approuver le principe et les termes du protocole d'accord avec l'EPF Smaf-Auvergne en vue notamment de la régularisation du patrimoine immobilier porté par ce dernier pour le compte de la Ville.
- autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tous actes et documents permettant la mise en oeuvre de la présente 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 3 JUIL. 2019

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint

Grégory BERNARD

EPF AUVERGNE

VILLE DE CLERMONT FERRAND

PROTOCOLE D'ACCORD

En vue de la régularisation du patrimoine immobilier porté par l'EPF AUVERGNE pour le compte de la Commune de CLERMONT-FERRAND

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'EPF-SMAF Auvergne, Etablissement public foncier local dont le siège social est à CLERMONT FERRAND, 65 Boulevard François Mitterrand, représenté aux présentes par Madame Pascale MARCHAL en sa qualité de Directrice dudit Etablissement, autorisée en vertu d'une délibération du conseil d'administration de l'Etablissement en date du ….. annexée aux présentes,

ci-après désigné l'EPF Auvergne ou l'Etablissement,

D'UNE PART,

ET

La Commune de CLERMONT FERRAND, représentée aux présentes par Monsieur Olivier BIANCHI en sa qualité de Maire, spécialement autorisé en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du ….. annexée aux présentes,

ci-après désignée la Ville de Clermont-Ferrand ou la Ville,

D'AUTRE PART

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

L'EPF Auvergne est un outil au service des projets de ses adhérents, à la fois soutien aux politiques publiques, facilitateur foncier et force de proposition stratégique.

L'EPF acquiert par conséquent des biens pour le compte de ses adhérents dans le cadre de ses prérogatives inscrites dans la loi.
De ce fait, il doit régulariser la propriété des biens acquis, par leur rétrocession à l'adhérent pour le compte duquel il est intervenu :

- soit en fin de portage, au terme de la dernière annuité de l'échéancier de paiement ;
- soit au moment où le bien fait l'objet de son aménagement définitif.

Or, lors de son assemblée générale du 03 décembre 2018, l'EPF a fait part à ses adhérents d'un stock de biens amortis conséquent et la nécessité de le régulariser dans les meilleurs délais.

Cette régularisation concerne les biens acquis pour le compte de la commune de Clermont-Ferrand.

Cette démarche, en la conjuguant à une analyse par îlots au sens large, est aussi une véritable opportunité de bâtir une stratégie foncière à l'échelle locale pour en faire émerger des projets communaux voire métropolitains.

Le préalable à ce principe est la régularisation du stock historique de l'EPF Auvergne afin de permettre à l'Etablissement de se positionner sur les dimensions stratégiques du foncier (observation, stratégie foncière PLUi, stratégie foncière opérationnelle et accélérateur de projets) et de faciliter la sortie des projets sur le territoire communal.

CECI AYANT ETE EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : ACCEPTATION DU PRINCIPE DE LA REGULARISATION DU PORTAGE EPF PAR LA VILLE DE CLERMONT FERRAND

La Ville de Clermont-Ferrand accepte le principe de la régularisation de propriété des biens acquis par l'EPF Auvergne pour son compte, dont le terme du portage a été atteint ou dépassé ou pour lesquels le ou les projets ont été réalisés. Cet accord fera l'objet de délibérations du Conseil municipal approuvant le détail des biens concernés par cette décision de principe, le prix de revient et la signature d'un acte authentifiant la rétrocession.

ARTICLE 2 : ACCEPTATION DE L'APPROCHE METHODOLOGIQUE DE LA REGULARISATION DU STOCK FONCIER DE L'EPF PORTE POUR LE COMPTE DE LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND

La régularisation du stock est traitée selon 2 objectifs :

- la résorption du stock historique,
- la mise en place d'une procédure annuelle de régularisation.

Il est proposé une approche pragmatique de la régularisation du stock de l'EPF porté pour le compte de la Ville de Clermont-Ferrand selon 2 axes :

1. portage : biens dont le terme du portage est atteint ou dépassé ;
2. projet : biens affectés à leur usage définitif, analyses par îlots et zone géographique.

ARTICLE 3 : MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU PROTOCOLE

La mise en œuvre opérationnelle du protocole sera réalisée par phases qui tiendront compte des moyens financiers, matériels et humains à mobiliser par la Ville de Clermont-Ferrand et l'EPF Auvergne.

ARTICLE 4 : CAS PARTICULIERS DES BIENS CONCERNES PAR LES TRANSFERTS DE COMPETENCES ET LES OPERATIONS D'INTERET METROPOLITAIN

Parmi les réserves foncières portées par l'EPF pour le compte de la Ville de Clermont-Ferrand, seront identifiées celles qui sont transférables à Clermont Auvergne Métropole.

Par principe, les reliquats financiers de régularisation des prix de revient des biens seront pris en charge par la Ville de Clermont-Ferrand, maître d'ouvrage historique de l'EPF Auvergne désigné par les délibérations d'acquisition.

ARTICLE 5 : CONCOURS DE L'EPF AUVERGNE A LA PREFIGURATION DE PROJETS SUR LES ILOTS CONCERNES

L'EPF Auvergne s'engage à mobiliser les moyens à sa disposition pour fournir à la Ville de Clermont-Ferrand tous documents, et notamment des cartographies du foncier public au sens large, lui permettant de réaliser toutes les analyses et études nécessaires à la préfiguration d'une stratégie visant à réintroduire les biens concernés dans les projets locaux.

De plus, en accord avec la Ville de Clermont-Ferrand, l'EPF proposera avant la fin de l'année en cours une stratégie d'approche « projet » sur au moins deux emprises « prêtes » à l'emploi. Cette proposition résultera du travail de diagnostic du patrimoine de l'Etablissement actuellement en cours. Par ailleurs, des fiches descriptives détaillées de chaque immeuble seront transmises à la Ville de Clermont Ferrand à l'issue des travaux.

Ces mesures d'accompagnement sont engagées parallèlement à la démarche de régularisation des biens en cours de portage par l'Etablissement et ne devront pas interférer dans le processus de rétrocession.

ARTICLE 6 : ACCEPTATION DU PRINCIPE GENERAL DE PARTAGE DE LA CONNAISSANCE FONCIERE SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN

Afin de pouvoir mobiliser les données disponibles et exploiter au maximum les fonciers publics, nécessairement mutualisés dans une stratégie foncière métropolitaine, la Ville de Clermont-Ferrand accepte le principe du partage des connaissances concernant les biens portés pour son compte par l'EPF avec la Métropole, ainsi que les communes qui la composent.
Cette disposition doit permettre à l'Etablissement de produire des analyses sur l'ensemble du foncier disponible sur le territoire métropolitain, selon une approche globale jugée plus pertinente, et faciliter ainsi l'émergence de projets métropolitains et/ou communaux sur l'ensemble des territoires métropolitain et/ou communaux.

ARTICLE 7 : ACCEPTATION DU PRINCIPE GENERAL DE PARTAGE DE LA CONNAISSANCE DU PATRIMOINE FONCIER DE L'EPF AUX BAILLEURS SOCIAUX ET/OU ACTEURS INSTITUTIONNELS

La Ville de Clermont-Ferrand accepte le principe du partage des connaissances sur le patrimoine de l'EPF aux bailleurs sociaux et acteurs institutionnels afin de leur permettre d'intégrer ces informations à leurs démarches de prospection foncière, et d'avoir ainsi une approche inversée du développement de leurs projets à partir du foncier en stock et non exploité. Il est entendu qu'aucun projet ne sera engagé sans l'accord préalable de la Ville sur son propre territoire.

Fait à Clermont-Ferrand, en 2 exemplaires originaux, le

Pour la Ville de CLERMONT FERRAND,

Olivier BIANCHI
Maire

Pour l'EPF-SMAF AUVERGNE,

Pascale MARCHAL
Directrice