EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **25 septembre 2015 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **vingt cinq septembre deux mille quinze**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 18 septembre 2015, 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, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Simon POURRET, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, François BARRIÈRE, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sondès EL HAFIDHI, Nadia GUERMIT-MAFFRE, Pascal GUITTARD, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Alain LAFFONT, Jean-Pierre LAVIGNE, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Nicole PRIEUX, Antoine RECHAGNEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL, Guillaume VIMONT**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Christine DULAC-ROUGERIE à Monique BONNET, Isabelle LAVEST à Manuela FERREIRA DE SOUSA, Gérard BOHNER à Jean-Christophe CERVANTES, Dominique BRIAT à Pascal GUITTARD, Magali GALLAIS à Nicole PRIEUX, Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER, Isabelle PADOVANI à Antoine RECHAGNEUX**
Excusé(e)s :	
Absent(e)s :	**Anne FAUROT**
Secrétaire :	**Marianne MAXIMI**

M. le Maire suspend la séance à 18h10 suite à l'intervention des manifestants des Ateliers de Construction du Centre. M. le Maire reprend la séance à 18h40 après avoir vérifié que le quorum est atteint.
M. Jean-Pierre LAVIGNE arrive pendant la suspension de séance.
M. Jean-Luc BLANC arrive pendant le débat de la question n°1.
M. Jérôme GODARD donne pouvoir à M. Philippe BOHELAY et quitte la séance avant le vote de la question n°4.
M. le Maire suspend la séance à la demande de M. BRENAS à 21h05 après le vote de la question n°4. M. le Maire reprend la séance à 21h10 après avoir vérifié que le quorum est atteint.
M. Antoine RECHAGNEUX quitte la séance avec le pouvoir de Mme Isabelle PADOVANI avant le vote de la question n°5 sans laisser de pouvoir.
M. Simon POURRET donne pouvoir à M. Grégory BERNARD et quitte la séance avant le vote de la question n°8.
M. le Maire suspend la séance à 22h35 pendant le débat de la question n°8. M. le Maire reprend la séance à 22h40 après avoir vérifié que le quorum est atteint.
M. Alain LAFFONT (donne pouvoir à M. Florent NARANJO) et Mme SylvianeTARDIEU (donne pouvoir à M. Pierre MIQUEL) quittent la séance avant le vote de la question n°9.
Mesdames et Messieurs François BARRIERE, Géraldine BASTIEN, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Edith CANDELIER, Louis COUSTES, Nadia GUERMIT-MAFFRE, Christiane JALICON, Jean-Pierre LAVIGNE, Fabienne MONTEL et Didier MULLER quittent la séance avant le vote de la question n°10 sans laisser de pouvoir.

Rapport N° 2

ACQUISITION AMIABLE D'IMMEUBLE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER SMAF

Rapporteur : Monsieur Grégory BERNARD

Par délibération du 19 décembre 2014, vous avez autorisé Monsieur le Maire à signer le protocole ci-joint visant l'acquisition d'une emprise foncière nécessaire à l'implantation de la future bibliothèque communautaire et à l'espace public attenant sur le site de l'Hôtel Dieu.

Aussi, il vous est demandé, en accord avec votre commission, d'autoriser l'Etablissement Public Foncier SMAF Auvergne à acquérir à l'amiable l'emprise visée supra issue des parcelles cadastrées HR n° 348 et 349, sous réserve des opérations d'arpentage à venir et divisée en deux lots :

- 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.

L'acquisition de cet ensemble sera réalisée au prix net vendeur de 9 M€, conforme à l'évaluation du service des Domaines du 16 février 2015, ci-joint.

Cette acquisition sera subordonnée à la réalisation préalable de la vente du site de l'Hôtel Dieu entre le CHU de Clermont-Ferrand et la SAS HOTEL DIEU CLERMONT-FERRAND.

La Commune s'engage :

- à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisé par convention de l'EPF/SMAF;

- à ne pas louer lesdits biens à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord de l'EPF/SMAF. En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage dans le patrimoine, les loyers seront perçus par l'EPF/SMAF Auvergne qui établira un bilan de gestion annuel :

  ** si le solde est créditeur : L'EPF/SMAF Auvergne le remboursera à la Commune,*
  ** si le solde est débiteur : la Commune remboursera ce montant à l'EPF/SMAF Auvergne.*

- à n'entreprendre aucun travaux sans y avoir été autorisé par convention de l'Etablissement ;

- à faire face aux conséquences financières entraînées par la remise des immeubles par l'EPF/SMAF Auvergne à la Commune, et notamment au remboursement :

** de l'investissement réalisé 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 : en dix annuités au taux de 2,5 % pour tout immeuble bâti ou non bâti destiné à rester dans le patrimoine des adhérents de l'Etablissement.*

** de la participation induite par les impôts fonciers supportés par l'EPF/SMAF Auvergne.*

La revente des immeubles interviendra avant affectation définitive au projet d'urbanisme défini ci-dessus.

DELIBERATION

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

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 6 octobre 2015

Pour le Maire et par délégation
L'Adjoint

Grégory BERNARD

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
D'AUVERGNE ET DU DÉPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME

POLE GESTION PUBLIQUE
Division Missions Domaniales
Service Gestion et valorisation du patrimoine de l'Etat
2, RUE GILBERT MOREL
63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1
TÉLÉPHONE : 04 73 43 10 00

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : François BISTOS
Téléphone : 04.73.43.21.58
Télécopie : 04.73.43.21.40
Courriel : francois.bistos @dgfip.finances.gouv.fr

Référence : 2015-113V 0266

Clermont-Ferrand, le 16/02/2015

RAPPORT D'EVALUATION

dans le cadre d'un projet d'acquisition d'une emprise foncière du site de l'Hôtel Dieu
par la commune de Clermont-Ferrand

CLERMONT-FERRAND (63)

Site de l'Hôtel-Dieu

Actuel propriétaire du site de l'Hôtel-Dieu, le CHU de Clermont-Ferrand a engagé depuis 2011 une procédure de cession suite au déménagement des services de l'Hôtel-Dieu au Nouvel Hôpital Estaing (NHE) en avril 2010.

Au terme des différentes négociations conduites par le CHU avec des investisseurs privés sur la base d'une évaluation France Domaine en date du 27/01/2012, l'offre de la SCI Hôtel Dieu a été retenue pour un montant net vendeur de 25 millions d'euros (c'est-à-dire coûts de démolition, frais pour risques archéologiques et frais divers intégrés pour une SHON constructible de 69.000 m²) pour la totalité du site.

Cette proposition s'est ensuite concrétisée par la signature d'une promesse unilatérale de vente le 15 janvier 2013.

Par ailleurs, la mairie de Clermont-Ferrand a souhaité s'associer au projet d'aménagement du site pour permettre la réalisation d'une bibliothèque communautaire à horizon 2020.

Dans ce cadre, le Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand a autorisé, par délibération du 19/12/2014, le Maire à signer un protocole d'accord avec le Centre Hospitalier Universitaire et la SCI Hôtel-Dieu pour l'acquisition par la Ville d'emprises foncières bâties et non bâties.

A cette fin et conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales (art. L1311-9 et suivants), la mairie de Clermont-Ferrand a donc sollicité par courrier en date du 22/01/2015, l'avis préalable et obligatoire de l'autorité compétente en matière d'évaluation domaniale (Direction régionale des finances publiques d'Auvergne et du Puy-de-Dôme) en vue de la signature de l'acte de vente au printemps prochain.

Cet avis, objet du présent document, est réalisé sur la base des éléments communiqués par la mairie par courrier du 22/01/2015 parvenu au service France Domaine le 26/01/2015, soit :

- un projet de protocole d'accord au terme duquel le prix net vendeur convenu entre les parties est de 9.000.000,00 €,
- une annexe (1 page) présentant le schéma directeur d'aménagement du site où figurent notamment les trois lots qu'envisage d'acquérir la Ville de Clermont-Ferrand. Il sera observé qu'aucun élément sur les surfaces des immeubles bâtis et non bâtis à acquérir n'apparaît dans ce document. Les seules indications en la matière figurent dans le courrier de saisine mais restent néanmoins très approximatives dans l'attente de la réalisation des opérations d'arpentage.

➔ Le projet de protocole retient 3 lots sous réserve des opérations d'arpentage à intervenir et détaillés infra :

- **Lot 1** : aile Nord et aile Est du bâtiment Dijon pour une surface de plancher totale d'environ 5.350 m², l'aile dite du « bâtiment de l'Horloge » pour une surface de plancher totale d'environ 4.000 m², (soit un total de **9.350 m² bâtis** de surface de plancher) et les droits à construire afférents à la cour intérieure pour 1.900 m² de surface de plancher,
- **Lot 2** : emprise libre purgée de fouilles liées à la démolition du bâtiment Desaix et espace environnant dont un espace boisé classé, pour une surface totale d'environ 3.400 m².

  Par courriel du 16 février 2015, la Ville a évalué la surface de cet espace boisé classé à environ 1.600 m².
- **Lot 3** : ensemble des futures voiries à vocation publique « d'une surface au sol de 5.000 m² rétrocédé à l'euro symbolique dès la réalisation par la SCI Hôtel Dieu, 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.

Observations préalables :

Compte tenu des termes du projet de protocole et pour respecter la logique de l'évaluation domaniale précédente sur laquelle s'est appuyé le CHU pour conclure sa promesse unilatérale de vente, il est proposé de retenir une méthodologie d'évaluation identique, à savoir la méthode par comparaison qu'il s'agisse de valoriser les immeubles bâtis ou les droits à construire.

Toutefois, la valorisation du bâti en m^2 SUB sur laquelle s'est appuyée l'évaluation adressée au CHU le 27/01/2012 et qui avait été déterminée selon les règles habituelles en la matière par l'application à la SHON d'un coefficient correcteur de 0,85 , ne pourra être reconduite en l'espèce.

En effet, la réforme de la surface de plancher, adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 , publiée au JO du 17 novembre 2011, est entrée en vigueur le 1er mars 2012 donc postérieurement à l'évaluation domaniale du 27/01/2012.

Elle constitue désormais l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON. Il est utilement précisé qu'il n'existe pas de coefficient permettant de passer automatiquement de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) d'une construction à sa surface de plancher.

La surface de plancher d'une construction est dans la plupart des cas inférieure de 5 à 15% à la SHON mais ce pourcentage peut varier selon le type de construction concerné. Le rapport entre la SHON d'une construction et sa surface de plancher varie principalement en fonction de 3 critères: l'épaisseur des murs extérieurs, la configuration du bâtiment et sa destination. A ces critères s'ajoute la taille des logements dans les projets d'habitat collectif.

De fait, il n'est donc pas possible de convertir simplement une surface en SHON en surface de plancher.

De plus, les éléments de surface communiqués par la Ville dans sa demande d'évaluation reposent sur la notion de surface de plancher (SDP), il est donc proposé de la retenir au titre de la présente évaluation.

1. LE SITE

Le site de l'Hôtel-Dieu est localisé en centre-ville, à proximité des places de Jaude et Gambetta, centres d'intérêts historiques, touristiques, culturels et commerciaux de la ville, et en vis-à-vis immédiat du Jardin Lecoq.

Le secteur, quartier mixte d'équipements, d'habitat et de tertiaire, se situe au cœur patrimonial de la ville où l'on trouve également un nombre important de bâtiments et monuments de qualité. Il est par ailleurs bien desservi par les transports en commun, bus (10 lignes) et tramway (2 stations).

L'ensemble immobilier en cause est bordé par trois grands axes urbains (sur chacun desquels il dispose d'un accès) : le boulevard Léon Malfreyt et la rue Lagarlaye, l'avenue Vercingétorix et le boulevard Charles de Gaulle. Au Sud, plusieurs grands immeubles construits sur un dénivelé important forment une barrière quasiment continue de 250 m de long fermant l'îlot.

L'Hôtel-Dieu se compose d'un ensemble d'une quinzaine de bâtiments. Les premiers, constitués du corps principal avec le porche d'entrée donnant sur le boulevard Malfreyt et des bâtiments de la cour d'honneur, ont été construits vers 1770 par l'architecte Dijon.

➔ C'est cet ensemble immobilier que la ville de Clermont-Ferrand envisage d'acquérir et qui constitue le Lot 1.

L'ensemble a ensuite été agrandi vers 1810 par l'architecte Rousseau, puis à nouveau au XIXème et, au cours du XXème siècle, d'autres constructions ont été ajoutées dont celle du Bâtiment Desaix, qui une fois démoli par les acquéreurs, constituera pour partie le Lot 2.

1.1. CADASTRE

► *L'Hôtel-Dieu*

La partie occupée par l'ensemble du site de l'Hôtel-Dieu présente une superficie totale de 4ha 63a 05ca, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Superficie	Section	N°	Lieudit	Superfi cie
HR	348	Hôtel-Dieu	35 472 m²	HR	246	"	9 m²
HR	349	"	6 662 m²	HR	248	"	109 m²
HR	350	"	2 006 m²	HR	250	"	59 m²
HR	351	"	213 m²	HR	252	"	31 m²
HR	352	"	720 m²	HR	254	"	38 m²
HR	353	"	270 m²	HR	258	"	107 m²
HR	44	"	28 m²			**total**	**46 305 m²**
HR	45	"	29 m²				
HR	46	"	30 m²				
HR	233	"	504 m²				
HR	244	"	11 m²				

➔ L'emprise du site qu'envisage d'acquérir la Ville figure sur les parcelles HR 348 pour les deux ailes du bâtiment Dijon et Desaix. Le Bâtiment de l'Horloge est assis sur la parcelle HR 349 comprenant également le Bâtiment Rousseau (cf extrait cadastral en page suivante).

➔ A ce stade d'avancement du dossier, les opérations d'arpentage restent à réaliser de sorte que si les surfaces de plancher à évaluer sont connues, les emprises non bâties ne sont pas précisément déterminées notamment celles affectées de servitudes d'urbanisme (espaces boisés classés) figurant dans le lot 2.

De fait, il sera donc repris les derniers éléments communiqués par la Ville qui a évalué l'emprise de cet espace boisé classé à environ 1.600 m².


Parcelle 348 - Feuille 000 HR 01 - Commune : CLERMONT FERRAND (63)
Boulevard
Malfreyt
Lagarlaye
Rue
Boulevard
Claudes
de
Gaulle
Rue
Meyrand
des
Prateaux
Poterat
Rue
297
Rue
Saint-Guillaume
Gravenoire
Ceyrat
348
349
350
351
352
353
244
246
248
250
252
254
258
49
288
220
179
180
177
176
175
174
173
172
171
169
168
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
19

1.2. URBANISME

Au POS de la commune de Clermont-Ferrand approuvé le 17 novembre 2000, le site de l'Hôtel-Dieu est situé en zone Uca.

Par délibération du 4 novembre 2011, la commune de Clermont-Ferrand a approuvé le projet de 12ème modification de son POS qui porte essentiellement sur des évolutions de zonages et sur des adaptations réglementaires afin de permettre la mise en œuvre de projets d'urbanisme importants pour la ville et l'agglomération clermontoise.

➔ *Par arrêt du 19 novembre 2014, la Cour Administrative d'Appel de Lyon a annulé le jugement du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand du 10 janvier 2014 et la délibération du conseil municipal du 28 juin 2013 portant modification n° 13 du Plan d'Occupation des Sols (POS). Les règles urbanistiques opposables sont donc celles définies par délibération du conseil municipal du 4 novembre 2011.*

La zone UC est une zone de transition dans le prolongement de la zone de structuration, où sont principalement implantés des programmes d'habitat collectif, d'équipements et d'activités tertiaires, notamment des commerces et des activités formant des pôles de quartiers.

Spécificité du secteur UCa : il n'y est pas fixé de COS, mais la hauteur des constructions ne peut excéder 28 mètres (sauf pour les équipements d'intérêt général)

Le site est intégralement desservi par tous les réseaux.

1.3. SITUATION JURIDIQUE

Le site de l'Hôtel-Dieu constitué par les divers bâtiments anciennement affectés au service public de santé, la polyclinique, la maternité, l'école de sage-femmes, est propriété du CHU.

1.4. DESCRIPTIF

L'Hôtel-Dieu

L'Hôtel-Dieu dispose d'une emprise foncière de 4,6 ha (hors faculté dentaire). Il est édifié à flanc de colline et présente un dénivelé important de plus de 10 m entre la partie nord et la partie sud générant par endroits certaines difficultés de liaison entre les bâtiments.

L'emprise au sol est dense : 35 % de la surface du site pour une SDP de l'ordre de 65 000 m². L'implantation des bâtiments, aléatoire au fil du temps, est très disparate. Leurs dessertes respectives, ainsi que des voies en impasse ou sans maillage rendent difficiles les circulations à l'intérieur du site.

Les espaces verts protégés, notamment autour de la polyclinique, représentent 15 % de la surface totale. Les alignements d'arbres, entre les divers bâtiments de la partie sud, sont également protégés.

➔ A noter que :

- Le site est inoccupé depuis le printemps 2010 date à laquelle l'ensemble des services a été transféré au Nouvel Hôpital d'Estaing.
- 10 permis de démolir ont été délivrés par arrêtés préfectoraux du 27 avril 2011 pour une superficie totale arrondie de 24 000 m². Ces permis ont été prorogés par arrêtés préfectoraux du 19 décembre 2012.
- Le site ne fait l'objet d'aucun entretien particulier mais un gardiennage permanent est assuré 24h/24h.

➢ **Lot 1** : Bâtiments Dijon et de l'Horloge

Désignation Localisation	Description sommaire	Nature Utilisation avant déménagement NHE	Surface (m²/ SHON) par niveau[1]	Surfaces globales (m²)
Bâtiment principal Aile Nord. 18ème. 3 niveaux. Accès porte cochère (Bd Léon Malfreyt) sur la cour d'honneur.	*Extérieurs* : Pierres de lave (Volvic). Parements. Encadrements de baies. Corniches. 2ème et 3ème niveaux : moellons enduits. Toiture tuiles. *Intérieurs* : murs porteurs et refends pierres. Sols béton (recouverts carrelages, plastiques ou moquettes). Huisseries bois. Faux-plafonds. Chauffage central gaz.	Sous-sol : locaux techniques Rdc : administration, bureau des entrées, accueil. 1er ét. : administration, bureaux Direction. 2ème ét; : salle formation, locaux médecine. Bon état général	390 1 020 960 960	SHON : 3 330
Bâtiment principal Aile Est. 18ème. 4 niveaux. Cour d'honneur. A gauche du porche. *Rénovation complète des étages 1 et 2 en 2001.*	*Extérieurs* : 1er niveau : Pierres de lave. Autres niveaux : façade enduite. Parements. Encadrements de baies. Corniches. Toiture tuiles. *Intérieurs* : murs porteurs et refends pierres. Sols béton (recouverts carrelages, plastiques ou moquettes). Faux-plafonds. Huisseries bois (rdc), fenêtres PVC et double vitrages (étages). Chauffage central gaz.	Sous-sol : cuisines Rdc : **galerie des Donateurs**, voûtée, **(classée)**, radiologie 1er ét. : dermatologie 2ème ét. : médecine interne 3ème ét. : combles rdc : état moyen, vétuste étages 1 et 2 : bon état	182 720 720 720	SHON : 2 342
Bâtiment principal Aile Horloge. 18Ème . 3 niveaux. Cour d'honneur. Vis-à-vis du porche. *Rénovation complète intérieure en 2001.*	*Extérieurs* : 1er niveau : Pierres de lave. Autres niveaux : façade enduite. Parements. Encadrements de baies. Corniches. Toiture tuiles. *Intérieurs* : murs porteurs et refends pierres. Sols béton (recouverts carrelages, plastiques ou moquettes). Faux-plafonds. Fenêtres PVC et double vitrages. Chauffage central gaz.	Sous-sol : self, restaurant Rdc : scanner angle de l'aile est : **salle Duprat (classée)**, pièce en parquet, décor boiseries, pilastres et peintures. 1er ét. : dermatologie 2ème ét. : médecine interne Bon état général	940 940 940 940	SHON : 3 760
			TOTAL	**9.432 m²**

[1] *Données de surfaces précises communiquées par le CHU en préalable à l'évaluation du 27/01/2012.*

➔ A noter :

- cet ensemble immobilier est classé aux monuments historiques,
- le total SHON est de 9.432 m² à mettre en perspective des éléments communiqués par la Ville, soit 9.350 m² de SDP.
- La Cour d'honneur présente une surface au sol d'approximativement 1.900 m² sans qu'il soit nécessaire d'en faire un descriptif plus détaillé puisque seuls les droits à construire y afférents seront valorisés pour également 1.900 m².

En application des normes surfaciques applicables depuis le 1er mars 2012, il est proposé de retenir, par souci de lisibilité et du très faible écart constaté, les données de surfaces communiquées par le CHU dans le cadre de l'évaluation du 27/01/2012, soit 9.432 m² de SDP.

➢ **Lot 2** : Bâtiment Desaix à démolir (pour mémoire) :

Désignation Localisation	Description sommaire	Surfaces globales (m²)	Permis de démolir du 27 avril 2011
Bâtiment Desaix Secteur ouest, entre la faculté dentaire et la polyclinique. Année 1920 - 2 niveaux	Bâtiment rectangulaire. Murs pierres crépi ciment. Toiture tuiles. Sols ciment. Huisseries bois. Chauffage central gaz.	SHON : 940	n°117136
	TOTAL SHON démolie	**940 m²**	

Il est rappelé que la démolition est effectuée par la SCI HOTEL DIEU, futur propriétaire du site.

➔ Conformément aux termes du protocole, l'emprise d'environ 1.000 m² libérée par la démolition du Bâtiment Desaix permettra la réalisation d'une partie de l'aménagement paysager que souhaite créer la Ville allant du boulevard Charles de Gaulle jusqu'aux abords de la future Bibliothèque communautaire pour environ 3.400 m² dont 1.600 m² d'espace boisé classé,

➢ **Lot 3** : Ensemble des futures voiries :

Le projet de protocole prévoit que l'ensemble des futures voiries à vocation publique, c'est-à-dire une voirie Est-Ouest et deux voiries Nord-Sud, d'une surface au de 5.000 m² sera rétrocédé à l'euro symbolique après leur réalisation par la SCI Hôtel Dieu.

La totalité des travaux (dévoiement de réseaux, fouilles archéologiques et aménagement définitif) seront réalisés par la SCI Hôtel Dieu, à ses frais et risques, conformément au cahier des charges édicté par la Ville.

Le montant des travaux est évalué à 3,5 millions d'euros et correspondent à la contre-expertise réalisée par les services techniques de la Ville eu égard à ses travaux d'aménagement de voiries qu'elle a à réaliser par ailleurs au titre de ses compétences propres.

2. DEVENIR DU SITE

2.1. POTENTIALITÉS DU TERRAIN ET DU BÂTI EXISTANT

Le site de l'Hôtel-Dieu dispose d'atouts stratégiques évidents :

► situation « en belvédère » en plein centre-ville offrant à la fois perspectives éloignées sur la chaîne des Puys et vues proches sur les éléments du patrimoine architectural urbain tels que la cathédrale ou le jardin Lecoq.

► desserte par les transports en commun (tramway, bus) et tous les équipements. Réseau viaire dense et accès multiples selon plusieurs orientations.

► ensemble architectural remarquable sans contraintes techniques particulières pour la réutilisation du bâti permettant la conservation après réaménagement

de plusieurs bâtiments, et notamment ceux inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

► contraintes urbanistiques connues permettant de dégager après démolition des bâtiments les plus ordinaires, une surface constructible offrant une possibilité de reconstruction d'un volume important de bâtiments neufs en mixité (activités tertiaires, habitat).

2.2. PROJETS ET HYPOTHESES RETENUS

➢ Sur le site lui-même :

Depuis la décision au début des années 2000 de redéployer le CHU sur le site d'Estaing avec la construction d'un nouvel hôpital, le site de l'Hôtel Dieu constitue un enjeu urbanistique, économique et social stratégique pour la ville de Clermont-Ferrand. Dès 2006, elle a donc lancé une réflexion globale en postulant au concours Europan au terme duquel le schéma d'aménagement de l'architecte Guillaume Ramillien était retenu.

Toutefois et indépendamment des projets d'aménagement régulièrement évoqués depuis 2009 à l'occasion de comités de pilotage institutionnels ou dans d'autres instances, la cession du site en un seul bloc est restée la solution privilégiée par le CHU afin de faciliter la gestion de l'opération et lui garantir l'encaissement rapide du produit de la vente, dont il est rappelé qu'il commande notamment le plan de financement de désamiantage du site de Gabriel Montpied.

De fait et dans le cadre de son projet d'aliénation du site de l'Hôtel Dieu, le CHU et son autorité de tutelle l'ARS ont engagé au 2nd semestre 2012, sur la base de l'évaluation France Domaine de janvier 2012 établissant une valeur vénale brute de 29,2 à 30,7 millions d'€ selon le programme de reconversion du site (hypothèses de constructibilité de 65.000 ou 70.000 m² SHON), une démarche consultative d'acquéreurs potentiels ayant conduit à retenir la candidature de la SCI Hôtel Dieu compte tenu de son intérêt pour l'entier site.

Au terme des négociations entre les deux parties, un accord pré transactionnel est intervenu pour un montant de 25 M€ net vendeur (30 M€ bruts- 5 M€ de frais de démolition, désamiantage, archéologie, etc.) et pour une SHON constructible de 69.000 m².

Par suite, une déclaration d'intention d'aliéner a réglementairement été notifiée à la ville de Clermont-Ferrand le 14 juin 2012 non mise en œuvre au terme du délai légal de deux mois.

Dans la continuité des opérations préalables à la cession, une promesse unilatérale de vente (PUV) par acte authentique notarié en date du 15/01/2013 a donc été signée par le CHU et la SCI Hôtel Dieu sur les bases de l'accord pré transactionnel mais sans qu'à ce stade l'aménagement global du site soit connu.

Par ailleurs, la mairie de Clermont-Ferrand a récemment souhaité s'associer au projet d'aménagement du site pour permettre la réalisation d'une bibliothèque communautaire à horizon 2020.

Dans ce cadre, un projet de protocole d'accord entre la ville et les acquéreurs (SCI Hôtel-Dieu) est intervenu le 23 décembre dernier par lequel la SCI Hôtel-Dieu s'engage à céder à la ville une emprise foncière bâtie et non bâtie pour la réalisation du projet communautaire.

3. EVALUATION

3.1. MÉTHODOLOGIES

Compte tenu des termes du projet de protocole et pour respecter la logique de l'évaluation domaniale précédente sur laquelle s'est appuyé le CHU pour conclure sa promesse unilatérale de vente, il est proposé de retenir une méthodologie d'évaluation identique, à savoir la méthode par comparaison qu'il s'agisse de valoriser les immeubles bâtis et non bâtis ou les droits à construire.

3.2. VALEUR VÉNALE

► Cadre général de l'évaluation

La valorisation de l'emprise du site de l'Hôtel Dieu qu'envisage d'acquérir la ville de Clermont-Ferrand est réalisée sur la base des éléments communiqués lors de la saisine du service :

➔ Bâtiments existants : ils sont évalués sur la base de **900 €/m²** pour les deux ailes du Bâtiment Dijon et de **570 €/m²** pour le Bâtiment de l'Horloge.

➔ Droits à construire : selon les termes du courrier de demande d'évaluation du 22 janvier dernier, ils concernent ceux afférents à la cour intérieure visée par le lot 1, soit 1.900m² et seront évalués sur la base de 300 €/m².

Par ailleurs et en l'absence d'information complémentaire, la perte de droits à construire pour la SCI HOTEL DIEU liée à la démolition du bâtiment Desaix à la charge du vendeur ne sera pas évaluée comme telle mais sera intégrée dans la valorisation du foncier non bâti visé infra.

➔ Foncier non bâti nécessaire à la réalisation de « l'esplanade Desaix » : indépendamment de sa destination, ce foncier qui, selon la Ville, est d'une surface totale approximative de 3.400 m² dont 1.600 m² d'espaces boisés classés limitant in fine le potentiel constructible de l'emprise. Il se situe en zone constructible et sera donc évalué comme tel, soit une valeur moyenne de **300 € le m²** eu égard à l'emplacement remarquable et à la rareté du foncier disponible sur ce secteur. Cette valorisation s'appliquera donc sur les 1.800 m² libres de toutes contraintes d'urbanisme (3.400 m² - 1.600 m²).

➔ Foncier non bâti « Espace boisé classé » :, il est indiqué qu'en cas de servitude grevant la constructibilité d'un foncier à bâtir, les pratiques habituelles de la profession immobilière appliquent un abattement d'un tiers à 75 % sur la valeur du terrain à bâtir de la zone urbaine considérée.
Au cas particulier, il sera retenu un abattement limité à deux tiers de la valeur de référence (300€ le m²) en raison de la situation remarquable du site, soit une valeur nette de **100 € le m²**.

➔ Foncier nécessaire à la réalisation des voiries publiques :

Cette emprise, qui constitue un élément important de l'aménagement global du site, sera donc rétrocédée à l'euro symbolique à la Ville de Clermont-Ferrand après réalisation des travaux de voiries par la SCI HOTEL DIEU. Toutefois, le service local de France Domaine ne dispose pas d'éléments suffisants pour apprécier le montant des travaux d'aménagement d'autant qu'ils ne font pas débat entre les parties.

A titre d'information, il sera rappelé que les pratiques habituelles en matière d'évaluation immobilière retiennent le plus souvent un abattement de 50% de la valeur du terrain nu sur la zone considérée pour valoriser un ensemble non bâti en vu de son aménagement en nature de voirie.

En l'espèce, le foncier nécessaire à la réalisation les voiries publiques, soit 5.000 m², serait donc valorisé à 150 € le m² soit 750.000 € hors aménagement.

Il sera observé que le montant des travaux, évalué à 3,5 millions d'euros par la SCI Hôtel Dieu, n'est pas discuté par la Ville de Clermont-Ferrand.

Au regard de ce qui précède et compte tenu des termes du projet de protocole par lequel la SCI s'engage à réaliser ces voiries sur la base du cahier des charges de la Ville et à les lui rétrocéder à l'euro symbolique, il ne sera donc retenu aucun élément financier dans la valorisation déterminée infra.

➡ **Soit une évaluation globale de l'emprise à acquérir :**

		Superficie SDP en m²	Surface de Plancher en m² (1)	Droits à construire en m² SDP ou non bâti	Valorisation	Valorisation Droits à construire ou non bâti (2)	TOTAL VALORISATION France Domaine
Bâti conservé	Bâtiments Dijon- Ailes Nord et Est	5.672 m²	5.672 m²		5.672 m² x 900 €/m²		5.104.800 €
	Bâtiment de l'Horloge	3.760 m²	3.760 m²		3.760 m² x 570 €/m²		2.143.200 €
						Valorisation Bâti :	**7.248.000 €**
Droits à construire	Cour intérieure			1.900 m²	1.900 m² x 300 €/m²	570.000 €	570.000 €
Foncier non bâti	Esplanade Desaix			1.800 m²	1.800 m² x 300 €/m²	540.000 €	540.000 €
	Espace boisé classé			1.600 m²	1.600 m² x 100 €/m²	160.000 €	160.000 €
						Valorisation Droits à construire et foncier non bâti :	**1.270.000 €**
Foncier non bâti Voiries publiques	Voiries à vocation publique			5.000 m²	€ symbolique		**€ symbolique** (pour mémoire)
						Total valorisation :	8.518.000 € arrondi à **8.500.000 €**

(1) Surface retenue pour déterminer la valeur vénale des bâtiments
(2) Les frais de démolitions sont à la charge de l'acquéreur

CONCLUSION

La valeur vénale de l'emprise du site de l'Hôtel-Dieu que souhaite acquérir la Ville de Clermont-Ferrand peut être fixée à 8.500.000 € assortie d'une marge +/- de 10 %

Le Directeur Régional des Finances Publiques

Jean-Noël BRIDAY

Administrateur Général des Finances Publiques

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.

AM

03

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, 23 DEC. 2014

Pour la Commune de Clermont- Ferrand

Pour la SCI Hôtel Dieu

Pour le CHU de Clermont-Ferrand

REÇU A LA PREFECTURE
DU PUY-DE-DOME LE

18 JAN. 2015

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Annexe 1 : Schéma directeur d'aménagement

