



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 25 septembre 2020 à 17 h 00

-----  
AUJOURD'HUI vingt cinq septembre deux mille vingt

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 18 septembre 2020, s'est réuni en visioconférence.

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, président la séance**

**Présent(e)s :** Olivier BIANCHI, Christine DULAC ROUGERIE, Nicolas BONNET, Marion CANALES, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Rémi CHABRILLAT, Nicaise JOSEPH, 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, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Estelle BRUANT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Alparslan COSKUN, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Wendy LAFAYE, Diego LANDIVAR, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Lucie MIZOULE, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Catherine PINET-TALLON, Stanislas RENIÉ, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

**Excusé(e)s ayant donné pouvoir :** Dominique ADENOT à Marion CANALES

**Excusé(e)s :**

**Absent(e)s :**

**Secrétaire :** Wendy LAFAYE

-----  
*Madame Catherine PINET-TALLON, Monsieur Samir EL BAKKALI, Madame Sylviane TARDIEU, Madame Fatima BISMIR, Monsieur Nicolas BONNET et Monsieur Rémi CHABRILLAT arrivent avant le vote de la question n°1.*

*Madame Cécile AUDET quitte la séance pendant la présentation du diaporama relatif à la question n° 5 (pouvoir donné à Monsieur Grégory BERNARD).*

*Madame Sondès EL HAFIDHI quitte la séance avant le vote du vœu a (pouvoir donné à Monsieur Christophe BERTUCAT).*

-----  
**Rapport N° 18**  
**ACQUISITION AMIABLE D'UN GARAGE CADASTRE DT 70 SIS 56 RUE DU**  
**CAPRICORNE VIA UN PORTAGE FINANCIER DE L'EPF SMAF AUVERGNE**  
-----

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L2241-1 relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières.

Vu l'article L324-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour celui 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 L221-1 et L221-2, ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L300-1.

L'Etablissement Public Foncier Smaf Auvergne a acquis en 2018, au 56 rue du Capricorne, un immeuble en copropriété pour le compte de la Ville de Clermont-Ferrand dans le but de réaménager l'îlot de l'angle chemin du Capricorne. Dans ce cadre, et afin de compléter la maîtrise foncière de la collectivité dans cet immeuble, il a été négocié l'acquisition d'un garage lot 5 d'une surface de 15 m<sup>2</sup>.

L'acquisition de ce bien, via un portage de l'EPF Smaf Auvergne, pourra être réalisée moyennant le prix de 12 000 €, conformément à l'estimation faite par le Pôle d'Evaluation Domaniale.

Compte tenu des nouvelles modalités d'intervention de l'EPF Smaf Auvergne, il est aujourd'hui nécessaire de conclure une convention (ci-annexée) définissant les conditions de ce portage, qui, une fois approuvée par le Conseil municipal, sera soumise au Conseil d'administration de l'Etablissement.

Compte tenu de ces éléments, il vous est proposé, en accord avec votre commission :

- d'approuver l'acquisition du garage lot 5 cadastré DT 70, situé au 56, rue du Capricorne à Clermont-Ferrand au prix de 12 000 € via un portage financier de l'EPF Smaf Auvergne,
- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tous documents permettant la mise en œuvre de cette 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 **- 7. OCT. 2020**

Pour le Maire et par délégation  
L'Adjoint à la Planification et Politique  
Foncière



Jean-Christophe CERVANTES





Parcelle DT 70 et propriétés EPF/VILLE









## **CONVENTION DE PORTAGE FONCIER**

**Entre la commune de CLERMONT-FERRAND et l'EPF Auvergne**

**Projet OAP Guichard / Capricorne**

### **Entre**

La commune de **CLERMONT-FERRAND (63)**

Représentée par **Monsieur le Maire Olivier BIANCHI**

Habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du      demeurée ci-annexée ;

Dénommée ci-après « la commune » d'une part,

### **Et**

L'EPF Auvergne dont le siège est à CLERMONT FERRAND (63000), 63- 65 Boulevard François Mitterrand, représenté par Madame Pascale MARCHAL en sa qualité de Directrice dudit Etablissement habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 06/06/2019 demeurée ci-annexée.

Dénommé ci-après « L'EPF Auvergne » d'autre part.

### **Il est exposé ce qui suit**

Conformément aux dispositions des articles L 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, aux statuts de l'Etablissement, l'EPF Auvergne est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses 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 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 dudit code.

Les activités de l'EPF Auvergne s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) réalisé par tranches annuelles.

Aucune opération de l'EPF Auvergne ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue.

**Cette acquisition s'inscrit dans le secteur foncier de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Guichard / Capricorne et plus précisément dans un îlot urbain à restructurer, dont le but est de réaménager l'îlot en particulier pour le traitement de l'angle chemin du Capricorne.**

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit,

### **Objet**

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition par voie amiable, de portage et de rétrocession par l'EPF Auvergne pour le compte de la commune de l'immeuble situé sur son territoire, désigné ci-après.

En effet, dans sa séance du , le conseil d'administration de l'EPF Auvergne a donné son accord pour faire l'acquisition amiable d'un garage lot n°5, cadastré DT 70 sis 56 Rue du Capricorne moyennant le prix de 12 000 €.

Il s'agit d'un garage n° 5 situé dans une barre de 16 garages. L'EPF a déjà fait l'acquisition de plusieurs de ces garages par voie de préemption.



Cette nouvelle acquisition s'inscrit dans le projet de la collectivité d'acquérir la totalité des garages de la copropriété.

## **Prix d'acquisition**

Conformément aux statuts de l'EPF Auvergne, le prix de cette acquisition a été validé par une évaluation réalisée par les Services des Domaines préalablement à l'exercice du droit de préemption.

## **Modalités d'intervention - gestion des biens**

**L'EPF Auvergne est propriétaire du bien pendant toute la période du portage foncier jusqu'à sa rétrocession.** Il assure la sauvegarde et la sécurisation de l'immeuble qu'il acquiert mais il ne peut se substituer à la commune dans la réalisation de l'opération d'aménagement qui justifie cette acquisition.

La commune s'engage à prévenir l'EPF Auvergne de toutes dégradations, occupations ou autres incidents dont il aurait connaissance.

### **Etat d'occupation du bien**

Le bien est acquis libre de tout occupant.

### **Usage du bien et autorisation de travaux**

La commune s'engage à ne pas faire usage du bien et à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisée préalablement par l'EPF Auvergne.

Le bien peut être mis à disposition de la commune par l'Etablissement par une convention approuvée par une délibération du conseil municipal. Cette convention définit les conditions de mise à disposition du bien par l'Etablissement à la commune.

***Le bien a été visité par le bureau d'études structure « Etudes Béton », dont le diagnostic structurel est joint à la présente convention.***

***Les principaux éléments du rapport d'Etudes Béton sont ci-après rappelés :***

*« Diagnostic visuel d'un bien situé sur la parcelle cadastrée DT 70 en vue de l'acquisition du garage N°5.*

*Le bien concerné se trouve dans une enfilade de garages à l'arrière d'un petit immeuble R+1.*

**Contraintes de site :**



*De par sa situation géographique, certaines informations extérieures caractérisent le site.*

- *Géologie locale : au droit du projet et en référence à la carte géologique, le sol est formé de alluvions fluviales actuelles à récentes (Holocène).*

- *Risque sécheresse : d'après la cartographie de risques établie par le BRGM, la parcelle du projet est située en zone d'aléa « fort » vis-à-vis du risque exposition au retrait gonflement des argiles.*

- *Risque inondation : selon la carte, le site est classé en zone « unité semi-perméable ».*

- *Risque sismique : selon la réglementation sismique, le site est classé en zone d'importance 3 dite modérée.*

- *Protection du patrimoine : néant.*

- *Risque radon : le site est de potentiel 3 vis-à-vis du radon.*

**Points singuliers et remarquables :**

- *La maçonnerie est en agglomérés. Les murs séparatifs de 15cm d'épaisseur sont communs avec les garages accolés. La toiture est composée de pannes bois plus couverture tôles fibros.*

**Conclusion :**

*Dans l'état actuel, le bien ne comporte pas de désordre nécessitant d'intervention urgente. L'objectif de l'acquisition étant à terme le réaménagement global de l'îlot, la démolition aujourd'hui d'un garage isolé n'apparaît pas être la solution la plus économique. »*

### **Entretien et sécurisation des biens**

Tous les travaux que les services de l'EPF Auvergne jugeront nécessaires pour garantir la santé, la salubrité et la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement, ceux permettant d'éviter son occupation illégale ainsi que tous les travaux de mise aux normes et de sécurisation conformément aux dispositions légales en vigueur seront engagés par l'Etablissement après avoir fait l'objet d'une information à la commune.

En cas de désaccord écrit de la commune, le bien sera :

- rétrocedé à la commune par l'EPF Auvergne
- ou fera l'objet d'une convention transférant son gardiennage à la commune.

En cas d'urgence (accidents, dégradations, vandalisme, squat...) les travaux nécessaires pour garantir la santé, la salubrité et la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement seront engagés par l'EPF Auvergne sans délai ni autorisation de la commune.

## Travaux préparatoires au projet

Tous les travaux et études nécessaires au projet de la commune ayant justifié l'acquisition ne seront entrepris par l'EPF Auvergne qu'après avoir été autorisés par le représentant légal de la commune (démolition, études de sols, dépollution, désamiantage, ...).

## Durée et modalités de portage

La commune s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF Auvergne et au remboursement, notamment :

- par anticipation de la valeur du stock par annuité constante sur **12 ans**.

La première phase de remboursement interviendra 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.

La valeur du stock comprend : le prix d'acquisition, les frais de notaire estimés, les indemnités et commissions d'agence éventuelles, ainsi que toute autre dépense de travaux engagés pour l'entretien, la sauvegarde et la sécurisation du bien, et plus généralement toute dépense qui ne serait pas intégrée dans le bilan de gestion.

- au règlement annuel des frais de portage, soit **0 %** sur le capital restant dû.

- au remboursement annuel de la taxe foncière liée à la propriété du bien.

- au remboursement de toute dépense supportée par l'EPF Auvergne au titre des frais annexes non stockés qui font l'objet d'un bilan de gestion adressé annuellement à la commune accompagnée d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération.

## Modalités de rétrocession

À tout moment, la commune peut demander la rétrocession du bien.

La commune s'engage à racheter l'immeuble, objet de la présente convention, avant l'affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente convention et au plus tard aux termes de la durée de portage définie précédemment.

A sa demande par voie de délibération, la commune peut autoriser que le bien soit racheté pour la mise en œuvre du projet par l'une des personnes morales visées dans les statuts de l'Etablissement

La rétrocession du bien s'opère par acte notarié ou par acte administratif au prix d'acquisition initial diminué des annuités déjà versées, augmenté de frais annexes et des frais de portage calculés au prorata de la durée effective du portage.

### **Résiliation de la convention**

En cas d'inexécution d'une des obligations contractuelles de l'une ou l'autre partie, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'autre partie cocontractante à l'expiration d'un délai de quatre mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

En cas de résiliation, l'EPF Auvergne pourra exiger la rétrocession immédiate à la commune de l'immeuble, objet de la présente convention par courrier recommandé valant mise en demeure d'acquiescer.

### **Date d'effet de la convention**

La convention prend effet à compter de sa signature par les deux parties et se termine le jour où l'ensemble des conditions concernant le portage foncier de l'opération est clôturé.

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par les parties cocontractantes.

Fait à \_\_\_\_\_ en deux originaux

**L'EPF Auvergne**

**La commune de CLERMONT-FERRAND**

Pascale MARCHAL

Olivier BIANCHI