EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **27 juin 2014 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **vingt sept juin deux mille quatorze**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 20 juin 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, Odile VIGNAL, 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, Dominique ADENOT, François BARRIÈRE, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Nicolas BONNET, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Patricia GUILHOT, Pascal GUITTARD, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Alain LAFFONT, Jean-Pierre LAVIGNE, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Isabelle PADOVANI, Christian PORTEFAIX, Nicole PRIEUX, Antoine RECHAGNEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Guillaume VIMONT**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Jérôme GODARD à Grégory BERNARD, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Louis COUSTÈS, Fabienne MONTEL à François BARRIÈRE**
Excusé(e)s :	**Anne FAUROT**
Absent(e)s :	
Secrétaire :	**Marianne MAXIMI**

Monsieur Christian PORTEFAIX quitte la séance avant le vote du voeu et donne pouvoir à Monsieur Philippe BOHELAY.
Monsieur Jean-Pierre LAVIGNE quitte la séance avant le vote de la question n°9.
Monsieur Alain LAFFONT quitte la séance avant le vote de la question n°12 et donne pouvoir à Monsieur Florent NARANJO.

Rapport N° 19

CONVENTION CADRE VILLE DE CLERMONT-FERRAND / ETABLISEMENT PUBLIC FONCIER SMAF

Dans le cadre du prochain programme régional pluriannuel d'investissement de l'Etablissement Public Foncier / SMAF 2014/2018, la Commune souhaite que les modalités d'intervention de l'EPF/SMAF en matière foncière soient formalisées dans une convention qui gérera les relations entre les deux parties.

La Ville sollicite l'EPF/SMAF pour préfinancer les acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre de ses projets d'aménagement urbain, à sa politique en matière de développement de l'offre locative sociale en partenariat avec l'ensemble des bailleurs sociaux et à la création d'équipements publics ou d'activités économiques sur plusieurs secteurs de son territoire.

Cette convention cadre, qui a été mise au point avec l'EPF/SMAF, fixe notamment, en plus des secteurs fonciers, les modalités de gestion des biens acquis, les conditions de leur éventuelle mise à disposition, les modes de financement et les modalités de rétrocession des biens acquis en vue de la réalisation des projets de la Ville.

Il vous est proposé, en accord avec votre commission, d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention cadre annexée au présent rapport.

DELIBERATION

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

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 7 juillet 2014

Pour le Maire et par délégation
L'Adjoint

Grégory BERNARD

CONVENTION CADRE

relative à l'intervention de l'EPF-Smaf Auvergne sur le territoire de la commune de Clermont-Ferrand au titre du programme foncier 2014-2018

Entre

La commune de CLERMONT-FERRAND, représentée par son maire, habilité à la signature de la présente convention par délibérations du Conseil Municipal en date des 18 avril et 27 juin 2014

D'une part,

Et

L'EPF Smaf Auvergne représenté par son Directeur, Monsieur Daniel BENTZ, dûment habilité par délibération en date du 4 janvier 1993.

D'autre part,

Vu les articles L 300-1 L 324-1 et suivants et R324-4 du Code de l'Urbanisme

il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE :

La commune de Clermont Ferrand intervient en vue de favoriser notamment les aménagements urbains, le développement de l'offre locative sociale , les activités économiques et la création d'équipements publics sur plusieurs secteurs de son territoire. Ces projets s'inscrivent dans le programme régional pluriannuel d'investissement de l'EPF Smaf Auvergne.

La présente convention a pour but de préciser les modalités d'intervention de l'EPF-Smaf pour l'acquisition, la gestion durant le temps de portage et la rétrocession des biens acquis en vue de la réalisation des projets de la Ville.

I - ACQUISITIONS :

1) Secteurs concernés et opérations envisagées :

La liste des opérations indiquées ci-après n'est pas exhaustive et pourra être complétée à tout moment par la ville, après accord de l'Etablissement.

- S**ecteur /Auger :** pour accompagner l'aménagement de l'axe Auger jusqu'au Nouvel Hôpital Estaing.

- Secteur Saint Jean : pour un projet d'éco quartier sur ce secteur**.**

- S**ecteur axe République** (de la Place Delille à la Place de la Fontaine à Montferrand) : pour requalifier cet axe, reconfigurer le linéaire de bâtis hétérogènes et le mettre en harmonie avec les volumes bâtis environnants.

- **Secteur angle avenue Edouard Michelin et avenue de l'Union Soviétique :** pour traitement de cet angle en véritable entrée de ville.

- S**ecteur Kessler/Rabanesse :** pour permettre l'urbanisation harmonieuse et cohérente de l'axe et de ses abords**.**

- **Secteur angle Marx Dormoy et avenue du Mont Mouchet** : pour requalifier cet angle aux volumes bâtis dégradés.

- **Secteur îlot du Galet** : pour repenser l'organisation urbaine du cœur d'îlot aux bâtis caractérisés par un niveau d'indignité repéré et qualifié.

- S**ecteur rue des Jacobins / Place des Carmes Déchaux et Chaussée Claudius** : pour accompagner, par un traitement de la place et de son retour sur la rue des Jacobins et la chaussée Claudius, la restructuration complète de cet îlot.

- S**ecteur rue de l' Oradou et Boulevard Lafayette :** pour poursuivre la maîtrise foncière du cœur d'îlot à urbaniser.

- S**ecteur du Plateau de la Sarre :** pour permettre à terme la mise en oeuvre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

- Secteur dit des abords du **Foyer Home-Dôme :** pour assurer la maîtrise foncière de ce secteur nécessaire à sa recomposition.

- Secteur dit de l'îlot Bouillet : pour retraiter ce front urbain en approche de l'axe République.

- Secteur angle Avenue Edouard Michelin et rue de Chateaudun : pour poursuivre et compléter les maîtrises foncières nécessaires à la requalification de cet angle aux bâtis hétérogènes et dégradés.

- Secteur rue Pourcher / rue Jeanne d'Arc : pour la mise en œuvre des projets qui accompagneront l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le quartier de la gare.

- Secteur Crouël/ Chemin de la Tonne Ronde : pour accompagner le projet de sédentarisation d'une population Gens du Voyage.

- Secteur rue Chateaubriand/Bréguet/Beaupeyras : pour asseoir les maîtrises foncières qui seront nécessaires à la réalisation de la voie qui désenclavera le cœur d'îlot.

- Secteur rues du Capricorne et rue Claude Guichard : pour asseoir les maîtrises foncières nécessaires à la réalisation de la voie de désenclavement du cœur d'îlot et en prévoir l'organisation urbaine qui se fera de part et d'autre de cette voie nouvelle.

- Secteur garages de la Gauthière : pour répondre aux objectifs du Projet de Rénovation Urbaine d'ouverture du quartier de la Gauthière sur la ville.

- Secteur angle avenue Edouard Michelin et rue Niel : pour traiter cet angle en véritable entrée de ville.

- Secteur rue Fossés sous le Séminaire et Faubourg des Juifs: pour accompagner l'arrivée du nouveau siège de l'Hôtel de Région.

Le droit de préemption de la Commune pourra également être délégué à l'EPF pour accompagner la ville dans sa politique en faveur du développement de l'offre locative sociale sur son territoire.

L'EPF pourra également être sollicité par la commune pour l'aider à préserver l'ensemble des espaces agricoles et naturels repérés en tant que tels au document de planification par une politique de rachat à la SAFER .

L'EPF pourra être enfin sollicité, en dehors de ces secteurs et des cadres précités, pour toute intervention de sollicitation que la Ville jugera déterminante et stratégique (Mises en Demeure d'Acquérir sur emplacements réservés identifiés au document de planification, réalisation de nouvelles liaisons routières, reconstitution de l'offre foncière, équipements publics…..)

2) Demande d'intervention de l'Etablissement :

L'EPF-Smaf Auvergne interviendra soit au vu d'une délibération de la commune qui précisera le mode d'acquisition et l'objectif poursuivi ou d'un arrêté municipal qui déléguera à l'Etablissement le droit de préemption urbain.

La commune s'engage à racheter les biens acquis pour son compte avant réalisation des aménagements projetés. Les modalités de remboursement seront celles fixées par le Conseil d'Administration de l'Etablissement en fonction des objectifs poursuivis par la commune.

3) Modes d'acquisition :

L'EPF-Smaf Auvergne est autorisé à acquérir à la demande de la Ville, l'ensemble des biens bâtis ou non bâtis soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption. Une délibération du Conseil Municipal autorisera le recours à la Déclaration d'Utilité Publique et la sollicitation de l'Etablissement.

A l'intérieur des secteurs ci-dessus définis le droit de préemption de la commune pourra être délégué à l'Etablissement.

II – GESTION :

A compter de la date d'acquisition du ou des biens, l'EPF exercera sur eux l'ensemble des droits, prérogatives et obligations qui sont ceux du propriétaire au titre des règles du droit civil.

Durant la période de la réserve foncière, l'EPF-Smaf Auvergne assurera leur gestion et notamment leur sécurité et ce dans les conditions définies en accord avec la commune, à savoir :

1) Occupation illégale :

Au cas où une occupation illégale viendrait à être constatée, l'EPF engagera sans délai toute démarche pour rétablir la pleine propriété de l'immeuble.

Il en informera ensuite la commune.

2) Parcelles non bâties:

Dès leur acquisition ou leur libération , ces parcelles pourront, après information de la commune, être mises en sécurité pour éviter toute occupation illégale ou dégradation malveillante.

L'Etablissement fera procéder chaque fois qu'il sera nécessaire aux travaux de débroussaillage et d'entretien de façon à ce qu'aucune gêne ne soit créée à l'égard du voisinage. En cas de présence de puits, ceux-ci seront obturés.

En cas d'occupation, les baux qui régissaient cette occupation seront poursuivis, sauf demande expresse de la ville de procéder immédiatement à leur résiliation. Dans ce dernier cas, l'EPF est habilité à résilier le contrat de bail rural ou tout autre bail et à verser à l'occupant une indemnité d'éviction dont le montant sera fixé sur la base de l'évaluation des services fiscaux.

Des conventions d'occupation à titre précaire et révocable pourront être consenties sur ces terrains. Il est rappelé qu'aux termes de l'article L 221-2 du code de l'urbanisme, le délai de résiliation d'une convention précaire rurale et toute autre occupation du même type est de un an au moins.

3) Parcelles bâties :

- ***bâtiments occupés*:**

La commune précisera si les locations peuvent être poursuivies ou si la libération complète de l'immeuble doit être recherchée. La mise en sécurité d'un bien occupé sera immédiatement réalisée par l'EPF, dès qu'il en sera propriétaire.

- ***bâtiments libres d'occupation :***

- Dans le cas de réserve foncière à long terme, et sauf si l'état de dégradation du bâtiment est trop avancé, les travaux de mise en sécurité et les travaux nécessaires seront réalisés sur les biens acquis en vue de leur mise en location précaire ou leur utilisation temporaire, particulièrement à des fins de relogement d'urgence, logement social, maintien d'une activité économique, d'actions ou d'activités culturelles,…. Les conditions et modalités de cette mise en location seront définies entre l'EPF et la Ville.
- Dans le cas de réserve foncière à court ou moyen terme, si les travaux à réaliser sur les biens en vue de leur affectation à l'une des activités citées à l'alinéa précédent, s'avéraient être d'un coût pouvant être amorti sur la durée du portage, alors ils seront réalisés de façon à permettre la location ou l'utilisation du bien et ce toujours après discussion et accord de la ville.
- Dans le cas où l'immeuble ou une partie de l'immeuble présenterait un danger tel qu'il ne puisse être conservé, l'EPF est habilité à le faire démolir dès l'acquisition réalisée et après en avoir informé la Ville.
- Dans le cas où l'état de l'immeuble nécessite des travaux trop importants pour sa réutilisation, surtout eu égard à la durée de portage envisagée, mais qu'il ne soit pas destiné à être démoli, l'EPF prendra toutes les dispositions nécessaires à sa mise en sécurité, jusqu'à le faire murer. Cette opération devra assurer un aspect extérieur acceptable pour l'environnement. L'alimentation en eau sera coupée sur rue et les compteurs EDF et GDF seront déposés.
- Il est rappelé qu'en cas de copropriété, l'usage des lieux est régi par le règlement de copropriété.
- En règle générale, l'EPF est habilité à prendre les dispositions nécessaires à l'usage des lieux, raisonnablement.

- ***<u>Réalisation des travaux</u>*** :

Si les baux en cours sont poursuivis, et éventuellement si les logements libres sont reloués à titre précaire et onéreux, conformément aux dispositions de l'article L 221-2 du code de l'urbanisme, l'Etablissement procédera alors aux travaux de mise en sécurité, mise aux normes et d'habitabilité du bien. Tout logement occupé ou destiné à être donné en location fera l'objet d'un diagnostic sécurité en gaz et électricité ainsi que tout diagnostic exigé par la loi, à la suite desquels les travaux préconisés pour la mise en sécurité et normes seront engagés.

Pour la réalisation de ces travaux, le choix des entreprises sera effectué en application des dispositions du Code des Marchés Publics. La commune sera informée du résultat de la consultation.

Il est convenu que des petites interventions, type dépannage, dans les domaines suivants, pourront être réalisés directement par les services techniques municipaux : vitrerie, serrurerie, plomberie. Dans un souci d'efficacité, ces interventions seront à demander au 04 73 42 68 00 (Direction du Patrimoine Bâti) .

Les dépenses engagées par l'EPF-Smaf Auvergne seront intégrées au bilan de gestion établi chaque année. Si les loyers n'assurent pas l'équilibre financier de l'opération de mise en sécurité, mises aux normes d'habitabilité, la commune s'engage à rembourser à l'Etablissement le déficit de l'opération. Si les loyers sont supérieurs aux dépenses de gestion, l'EPF remboursera à la commune le supplément de loyers perçu.

Il est rappelé qu'en cas d'acquisition par préemption, si l'immeuble n'est pas affecté à l'objet de la préemption, dans le délai de 5 ans, il doit être proposé aux anciens propriétaires ou à l'acquéreur évincé. Il sera maintenu en l'état pendant ce délai de 5 ans et ne pourra faire l'objet que de conventions d'occupation précaire en attendant l'entrée en phase opérationnelle du projet ou de l'aménagement qui ont motivé l'acquisition.

- *Résiliation des contrats de location :*

Si la Ville demande à l'EPF de libérer l'immeuble :

- en présence d'un bail commercial, l'Etablissement est autorisé à engager la procédure de résiliation ad hoc et à indemniser le locataire commerçant selon l'avis des services fiscaux.
- Les dispositions de l'article L 314.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatives à la protection des occupants en cas de réalisation d'une opération d'aménagement s'appliqueront. Pour se faire, la commune favorisera un partenariat entre l'Etablissement et les bailleurs sociaux ou tout autre organisme social, pour organiser les procédures de relogement et permettre ainsi la libération des immeubles. Les frais de déménagement et de réinstallation seront dûs aux locataires.

L'ensemble de ces frais sera remboursé à l'Etablissement par la commune.

4) Travaux d'urgence :

En cas de nécessité, l'Etablissement est habilité à engager les travaux d'urgence permettant la préservation du ou des bâtiments ou leur démolition pour la sécurisation d'un quartier ou de ses habitants.

5) Baux emphytéotiques , baux à réhabilitation ou baux à construction :

- L'Etablissement est habilité à passer avec les bailleurs sociaux des baux emphytéotiques. L'échéancier de paiement auprès de la collectivité est alors maintenu.
- L'Etablissement peut également passer des baux à réhabilitation ou à construction avec des organismes agréés *en vue de la réalisation de logements sociaux.*

Une délibération du Conseil Municipal de la commune autorisera l'Etablissement à conclure de tels baux, et fixera leur durée et leurs modalités. Ces contrats seront régularisés par acte notarié.

6) Mises à disposition de la commune :

Au cas où la commune voudrait disposer d'un immeuble propriété de l'EPF, la mise à disposition pourra se faire :

- Par convention et à titre gratuit pour que la commune réalise des travaux de démolition ou qu'elle le mette à disposition gratuite d'un tiers ou qu'elle le mette temporairement à disposition de ses propres services à charge pour la commune d'en assurer la gestion de façon à ce que la responsabilité de l'EPF ne puisse en aucun cas être recherchée.

Une convention spécifique entre la Ville et l'EPF viendra préciser les modalités de cette mise à disposition. Cette convention précisera que la commune s'assure pour le compte du propriétaire. L'avis des commissions sanitaires ou de sécurité devra être sollicité avant toute ouverture au public.

- Par revente de l'immeuble, par un acte de vente passé au bénéfice de la commune, afin que cette dernière puisse librement disposer dudit bien.

7) Bilan de gestion :

Un bilan de gestion sera présenté à la Ville lors de réunions semestrielles, lequel bilan fera apparaître l'encours de la Ville actualisé, ainsi que la prévision pour l'année n+1.

III – MODE DE FINANCEMENT :

La commune s'engage à rembourser à l'EPF-Smaf Auvergne l'investissement correspondant, selon les modalités suivantes :

- L'EPF mettra en recouvrement, auprès de la commune, l'année suivant celle de l'acquisition, une participation permettant d'anticiper le rachat de l'immeuble par la commune une part « capital » et une part « frais d'intervention et d'actualisation » .

Le remboursement de la dépense sera réalisé conformément aux décisions du Conseil d'Administration de l'Etablissement.

- Le coût des travaux de démolition, d'aménagement des sols, dans l'attente de l'affectation définitive de l'immeuble, exécutés pendant la période du portage, pourra être intégré dans les participations selon les modalités suivantes, notamment en cas d'insuffisance de recettes de gestion :

  - le terme du remboursement des sommes affectées aux travaux ne pourra pas dépasser celui du remboursement du prix de l'immeuble.
  - le taux de remboursement utilisé sera celui qui aura été décidé et validé pour l'acquisition du bien.

- Afin d'assurer un suivi précis et actualisé des engagements financiers de la ville de Clermont-Ferrand envers l'EPF-Smaf *Auvergne*, ce dernier transmettra régulièrement un état de ces engagements à la Direction des Finances et de la Prévision (DFP) de la commune.

Selon la nature, l'objet de l'acquisition, le document précisera les caractéristiques financières retenues :

- montant total de l'acquisition
- durée d'amortissement
- taux d'intérêt
- date de première échéance.

Cet état des engagements devra être communiqué par l'EPF Smaf Auvergne à la DFP, à chaque nouvelle opération d'acquisition.

IV – <u>CESSION</u> :

La commune de Clermont Ferrand rachètera, avant l'achèvement des travaux d'aménagement ou la réalisation du projet qui a motivé l'acquisition, les immeubles nécessaires à ces aménagements et à ces projets.

La commune pourra demander par délibération du Conseil Municipal, à l'EPF-Smaf Auvergne de revendre les biens, directement au profit d'un tiers s'il bénéficie d'une concession publique d'aménagement, des organismes réalisant des logements à financement social ou de toute personne publique.

Le prix de revient des immeubles comprendra notamment :

a) la valeur d'achat du bien sur la base de l'avis des Domaines

b) les indemnités de toute nature payées aux propriétaires et aux ayants droits, ainsi que les indemnités d'éviction des différents locataires et commerçants,

c) les frais divers d'acquisition (notaire, procédure, honoraires d'expertise, divers),

d) les frais et travaux occasionnés par la gestion des immeubles pendant la durée de portage,

e) les frais d'intervention et d'actualisation définis par le Conseil d'Administration de l'Etablissement en fonction des objectifs d'urbanisme, sur les postes a), b), c), d) listés ci-dessus.

La rétrocession des immeubles se fera par acte authentique passé devant notaire ou par acte administratif, à la convenance de la commune.

Fait à Clermont Ferrand, le
en deux exemplaires originaux.

Le Maire	Le Directeur de l'EPF Smaf Auvergne
Olivier BIANCHI	Daniel BENTZ