

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2022 À 16 H 00

Rapport N° 29

**ACQUISITION AMIABLE VIA UN PORTAGE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER AUVERGNE D'UNE
MAISON ET D'UN GARAGE SITUÉS 5 RUE HAUTE FONTGIÈVE- ILOT DU GALET**

Aujourd'hui L'an deux mille vingt deux, le vingt sept septembre, le Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 21 septembre 2022, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, Salle du Conseil Municipal.

Préside la séance : Olivier BIANCHI, Maire

Secrétaire : Wendy LAFAYE

Conseiller(e)s 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, Jérôme GODARD, Christophe BERTUCAT, Magali GALLAIS, Jérôme AUSLENDER, Anne-Laure STANISLAS, Didier MULLER, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Wendy LAFAYE, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Pierre MIQUEL, Lucie MIZOULE, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Catherine PINET-TALLON, Stanislas RENIE, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

Conseiller(e)s ayant donné pouvoir :

Cécile AUDET pouvoir à Charles-André DUBREUIL, Odile VIGNAL pouvoir à Marion BARRAUD, Estelle BRUANT pouvoir à Anne-Laure STANISLAS, Alparslan COSKUN pouvoir à Fatima CHENNOUF-TERRASSE

Conseiller(e)s excusé(e)s :

Diego LANDIVAR, Marianne MAXIMI

M. Diego LANDIVAR étant absent, le pouvoir donné par Mme Marianne MAXIMI n'a pu être pris en compte.

M. Jean-Pierre BRENAS arrive après le vote de la question n°1.

M. Jérôme AUSLENDER arrive pendant le diaporama de la question n°2 (fin du pouvoir donné à M. Grégory BERNARD).

Rapport N° 29
**ACQUISITION AMIABLE VIA UN PORTAGE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER AUVERGNE D'UNE
MAISON ET D'UN GARAGE SITUÉS 5 RUE HAUTE FONTGIÈVE- ILOT DU GALET**

Conformément aux dispositions de l'article L324-1 et suivants du code de l'urbanisme et aux statuts de l'établissement, 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 ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 dudit Code.

La Ville de Clermont-Ferrand souhaite engager la rénovation urbaine de l'îlot du Galet au travers d'un programme de démolition/reconstruction ou de réhabilitation sur les constructions dégradées. En effet, cet îlot situé dans le centre historique de Clermont-Ferrand, entre la rue Fontgiève et la place de la Liberté, comporte de nombreuses constructions dégradées ou insalubres, avec une desserte par ruelles et des cours de faible largeur avec très peu d'éclairage naturel.

Dans ce cadre, et afin de compléter également la maîtrise foncière de la collectivité dans ce secteur, il a été négocié l'acquisition d'une maison et d'un garage situés 5 rue Haute Fontgiève cadastrés section IV n°24 pour 64 m² et IV n°39 pour 45 m².

L'acquisition de ces biens, via un portage de l'EPF Auvergne, pourra être réalisée moyennant le prix de 150 000 € pour la maison et 5 000 € pour le garage.

Après approbation de cette acquisition par le Conseil d'administration de l'EPF Auvergne, une convention de portage qui fixe les conditions particulières de l'opération doit être conclue entre la Ville de Clermont-Ferrand et l'EPF Auvergne, dont le projet est ci-annexé.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'approuver l'acquisition de la maison et du garage situés au 5 rue Haute Fontgiève cadastrés section IV n°24 pour 64 m² et IV n°39 pour 45 m² aux prix respectifs de 150 000 € et 5 000 € via un portage foncier de l'EPF Auvergne.
- d'approuver les termes de la convention de portage ci-annexée.
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à la signer ainsi que tous actes et documents permettant la mise en œuvre de la présente délibération.

TOTAL VOTANTS :	37	=	49 Conseillers Présents	+	4 Représentés	-	16 Non participation
TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :	37	=	Pour : 37	+	Contre : 0		
Abstention :	0						

Ne prennent pas part au vote de la question n°29 : Jérôme AUSLENDER, Marion BARRAUD, Grégory BERNARD, Nicolas BONNET, Julien BONY, Dominique BRIAT, Jean-Christophe CERVANTES, Rémi CHABRILLAT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Cyril CINEUX, Sondès EL HAFIDHI, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Cécile LAPORTE, Frédéric PILAUD, Pierre SABATIER, Anne-Laure STANISLAS

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le

Le Maire,



Olivier BIANCHI



N°CM27092022_029

5 rue Haute Fontgiève
4/11

Plan issu des données du service SIG de la Direction des Usages Numériques

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

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

Projet OAP Ilot du Galet

Entre

La commune de Clermont-Ferrand (63) domiciliée à l'Hôtel de Ville de Clermont-Ferrand (63000), 10 rue Philippe Marcombes, représentée par Monsieur le Maire Olivier BIANCHI, habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du XXX 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 Monsieur Jérémy MENDES en sa qualité de Directeur dudit Etablissement habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du XXX 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.

Cette acquisition s'inscrit dans le secteur foncier de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « îlot du Galet/Fontgiève/Braille/Péri » du PLU de la commune de CLERMONT FERRAND. Cette OAP envisage à terme une complète requalification de l'îlot.

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

1. Objet

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

Dans sa séance en date du XXXX, le Conseil d'administration de l'EPF Auvergne a donné son accord pour procéder à l'acquisition amiable d'un ensemble immobilier composé d'un immeuble d'habitation (ancienne maison) en R+3 comprenant trois appartements de type T1 et d'un garage, sis à CLERMONT FERRAND, 5 et 5 bis rue Haute Fontgiève, cadastré IV 24 et IV 39.



2. Prix d'acquisition

Conformément aux statuts de l'EPF Auvergne, cette acquisition sera réalisée par l'Etablissement sur la base maximale de l'évaluation communiquée par le service des Domaines.

3. 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.

3.1. Etat d'occupation du bien

Le bien est libre d'occupation.

3.2. Usage du bien et autorisation de travaux

La commune de CLERMONT FERRAND 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 a été visité par le Bureau d'Etudes Structure « Etudes Béton » pour établir un diagnostic structurel. La commune reconnaît avoir pris connaissance du rapport qui en résulte, annexé à la présente convention.

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

Concernant la situation géographique du bien, le bureau d'étude relève notamment que :

« 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 ».

Risque radon

Le site est de potentiel de catégorie 3 dite « Fort » vis-à-vis du radon. »

Concernant le bâti, le rapport du bureau d'étude signale notamment :

«- La maison principale est très humide. Il y a beaucoup de moisissures, le second œuvre est dégradé.

- Le bâti principal est encombré et régulièrement squatté.*
- Les terrasses au Sud-Est libèrent chacune un droit à vue pour le voisin 23.*
- Dans le garage, la partie en soutènement est très déformée. Une reprise de bétonnage a été réalisée pour reprendre les dégradations du mur dues aux efforts de poussées des terres et aux infiltrations.*
- Un puits est possiblement présent dans le garage.*
- Les descentes d'eau en amiante ne sont pas raccordées.»*

Le bureau d'étude a conclu :

*« Le bâti principal est en bon état structurel visuel.
Un suivi des toitures s'impose et des ventilations doivent être mises en place puisque le bien (et le cœur d'îlot) ne doit pas être déconstruit dans l'immédiat.
Le soutènement du garage doit être repris par ajout d'une banquette béton afin de sécuriser la cour de l'école juste derrière. Les descentes d'eau pluviales doivent être canalisées.
Une enveloppe financière pour ces interventions est de l'ordre de 10 000 euros hors taxes, plomb, amiante et condamnation des ouvertures. »*

3.3. 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 :

- rétrocédé 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.

Conformément conclusions du bureau d'études structure, l'EPF Auvergne fera réaliser les travaux de sécurisation préconisés, pour une enveloppe globale estimée à ce jour à 10 000 € HT. Afin de maintenir l'accès à l'immeuble, l'Etablissement fera poser une porte sécurisée à l'entrée de la partie habitation (montant estimé à 1 500 €HT).

3.4. 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, ...).

3.5. Mise à disposition du bien

Le bien peut être mis à disposition de la commune par l'EPF Auvergne pendant la durée du portage. Dans ce cas, une convention de gardiennage, approuvée par une délibération du conseil municipal, sera conclue entre les parties. Cette convention fixe les conditions, la durée de la mise à disposition du bien par l'EPF Auvergne à la commune ainsi que les responsabilités incombant à chacune des parties. Les dispositions de la convention de gardiennage et de ses avenants, tant qu'elles sont en vigueur, prévalent celles de la présente convention de portage.

4. Durée et modalités de portage

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

- par anticipation de la valeur du stock par annuité constante sur **8 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 **1,5 %** 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.

5. 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.

L'EPF Auvergne attire l'attention de la commune sur le fait qu'il est assujéti à la TVA sur l'ensemble de ses activités, cessions de biens immobiliers incluses, en application des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts. Ainsi, l'EPF Auvergne appliquera la législation en vigueur en matière de TVA immobilière à la date de la rétrocession du bien.

En l'état actuel de la législation, la TVA peut être calculée sur la marge ou sur le prix total notamment lors d'un changement de nature juridique du bien ou sur la vente de terrains non constructibles.

A titre d'exemple, un changement de nature est opéré lorsque l'établissement acquiert un immeuble bâti et rétrocède un terrain à bâtir après des travaux de déconstruction.

6. 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.

7. 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 Clermont-Ferrand, le _____ en deux exemplaires originaux.

L'EPF Auvergne

La commune de CLERMONT-FERRAND

Jérémy MENDES

Olivier BIANCHI

Pièces annexées :

- Délibération du conseil municipal du XXXX
- Délibération du conseil d'administration de l'EPF Auvergne du XXXX
- Diagnostic du bureau d'études structure « Etudes Béton »