

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2022 À 16 H 00

Rapport N° 31

VENTE IMMEUBLE PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER SMAF AUVERGNE À OPHIS PUY-DE-DÔME

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° 31
VENTE IMMEUBLE PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER SMAF AUVERGNE À OPHIS PUY-DE-DÔME

Par arrêté du 20 octobre 2020, la Ville délègue son droit de préemption à l'établissement Public Foncier SMAF, pour l'acquisition d'un immeuble en totalité à usage mixte, habitations et commerces, aux 47 avenue Charras et 20 rue Jeanne d'Arc, cadastré HW 280 et 281, pour un montant total de 460 000€ plus 15 000€ de commission.

Le placement de cet immeuble en double surveillance foncière, urbaine et commerciale, son positionnement et sa configuration au cœur de l'avenue Charras, le statut de la Ville de propriétaire de l'un des deux fonds de commerce situé en rez de chaussée de l'immeuble, l'état de l'immeuble, la situation sociale des locataires, précarisée pour la plupart, ont motivé cette intervention de nécessaire reconquête locative et commerciale sur un quartier en grande fragilité.

L'OPHIS, seul bailleur social ayant souhaité s'engager auprès de la Ville, pour l'accompagner dans cette opération de requalification urbaine, mais ne pouvant le faire en délégation directe en raison du coût de la charge foncière cumulé au coût des travaux, ne permettant pas d'équilibrer le montage, assure aujourd'hui la gestion et le suivi locatif de l'immeuble, via une convention de gardiennage avec l'EPF.

Pour engager la complète et conséquente rénovation de cet immeuble, tant sur la partie habitation, 9 logements, que sur les volumes commerciaux du rez de chaussée, l'immeuble doit être aujourd'hui revendu à l'OPHIS qui a inscrit cette opération de rénovation en programmation 2023.

La préemption s'est faite au prix demandé, confirmé par le service des Domaines.

En raison d'un montant de travaux estimé à environ 400 000€, d'un chantier qui ne peut s'envisager avec les locataires en place, d'un important et complexe volet ingénierie sociale à mettre en place pour reloger chaque locataire, l'OPHIS a, dans une réunion de bureau du 15 décembre 2021, fixé à 350 000€ hors TVA sa capacité financière pour racheter cet immeuble, soit un delta pour la Ville de 125 000€ par rapport au montant d'acquisition.

L'intérêt général représenté par ce futur programme de réhabilitation, justifie néanmoins que la Ville ne récupère pas la totalité de son investissement.

Ce programme va en effet participer à :

- la requalification du quartier et plus précisément sur cette avenue Charras qui, malgré les investissements publics réalisés au niveau des aménagements de voirie, ne retrouve pas toute l'attractivité et toute la tranquillité souhaitées
- à sortir les logements de l'indignité caractérisée
- à recréer du « mieux logement »
- à requalifier un bâtiment et une façade sur un axe majeur d'entrée et de sortie de la gare SNCF vers la ville centre
- maîtriser le devenir de rez de chaussée commerciaux pour en garantir, dans le cadre d'un travail partenarial avec le bailleur, leur reconfiguration et surtout leur occupation et répondre ainsi aux besoins et attentes de la population du quartier, de vrais commerces de proximité, l'initiative privée est à l'évidence défailante dans l'offre proposée.

Les Domaines dans un avis du 30 mai 2022 ont confirmé la valeur vénale du bien en précisant cependant que la collectivité pouvait, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur vénale, pour le céder à un prix inférieur, les éléments de constat listés ci-dessus constituent la motivation requise.

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

- d'autoriser l'établissement Public Foncier SMAF à revendre cet immeuble à l'OPHIS du Puy de Dôme, au prix de 350 000€.
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tous actes et documents permettant la mise en œuvre de la présente délibération.

TOTAL VOTANTS :	36	=	49 Conseillers Présents	+	4 Représentés	-	17 Non participation
TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :	36	=	Pour : 36	+	Contre : 0		
Abstention :	0						

Ne prennent pas part au vote de la question n°31 : 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, Valérie BERNARD

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le

Le Maire,



Olivier BIANCHI



N°CM27092022_031

Titre

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