

**CONVENTION CADRE D'INTERVENTION FONCIÈRE  
DE LA ZAC SAINT-JEAN (Clermont-Ferrand)**

**Entre**

**La Métropole de Clermont Auvergne Métropole** dont le siège social est situé à Clermont-Ferrand (63000), 64-66, avenue de l'Union Soviétique, représentée par son Président ou son représentant, dûment habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du \_\_\_\_\_ demeurée ci-annexée ;

Ci-après dénommée « *la Métropole* »,

**La Commune de Clermont-Ferrand**, le siège social est situé à Clermont-Ferrand (63000), 10 rue Philippe Marcombes – BP60, représentée par son Maire ou son/sa représentant.e, dûment habilité.e par délibération du Conseil municipal en date du \_\_\_\_\_ demeurée ci-annexée ;

Ci-après dénommée « *la Ville* »,

**La Société Publique Locale Clermont Auvergne** dont le siège est à Clermont-Ferrand (63000) , Parc Technologique La Pardieu, 3 rue Louis Rosier représentée par son directeur général, Rachid KANDER dûment habilité par une délibération du conseil d'administration en date du \_\_\_\_\_ demeurée ci-annexée ;

Ci-après dénommée « *la SPL* »,

d'une part,

**Et**

**L'Établissement Public Foncier 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 Établissement habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du \_\_\_\_\_ demeurée ci-annexée ;

Ci-après dénommé « *L'EPF* »,

d'autre part.

Et collectivement désignés sous la dénomination « *les parties* »

**PRÉALABLEMENT, IL EST RAPPELÉ :**

La mutation du quartier Saint-Jean à Clermont-Ferrand s'inscrit, depuis l'approbation du PLU de la Ville en novembre 2016, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il fait partie du secteur stratégique « METROPOLE » qui englobe les principaux sites de transformation urbaine, le territoire de « l'Entre deux Villes » et la zone d'activités du Brézet.

L'Établissement s'est engagé à accompagner Ville de Clermont-Ferrand pour la maîtrise du foncier nécessaire à l'opération de mutation du quartier Saint-Jean. Cela s'est traduit par la signature d'une Convention d'Opération d'Ensemble (COE) le 3 mai 2017, qui précise les modalités d'interventions de l'EPF pour l'acquisition, la gestion et la rétrocession des biens. A ce titre, la Ville bénéficie notamment d'un taux de portage préférentiel sur ce secteur et l'EPF a effectué de nombreuses acquisitions foncières.

La Ville et la Métropole ont lancé un ensemble d'études urbaines sur le secteur du quartier Saint-Jean, à l'issue desquelles, elles ont choisi de permettre la première phase d'urbanisation de ce secteur sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

A ce titre et conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, une procédure de concertation préalable au projet de ZAC, s'était tenue du 21 mars et le 1er mai 2022 à l'initiative de la Ville de Clermont-Ferrand. Cependant, considérant la répartition des compétences en matière d'opération d'aménagement entre la Ville et la Métropole, Clermont Auvergne Métropole s'avère seule compétente pour mener le projet urbain dans le cadre du projet de ZAC.

Il a donc été délibéré, lors du Conseil Métropolitain du 31 mars 2023 :

- Le transfert de l'opération d'aménagement sur le périmètre de la future ZAC Saint-Jean de la Ville à la Métropole et la volonté de Clermont Auvergne Métropole de créer et réaliser cette ZAC,
- La reprise et l'ouverture de la concertation réglementaire, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Un traité de concession d'aménagement est conclu entre la Métropole et la SPL afin d'assurer la réalisation de la ZAC Saint-Jean.

## IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 - OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir le périmètre, les missions et la coordination des parties en matière d'intervention foncière dans le cadre de la future ZAC Saint-Jean. Elle précise également certaines modalités financières.

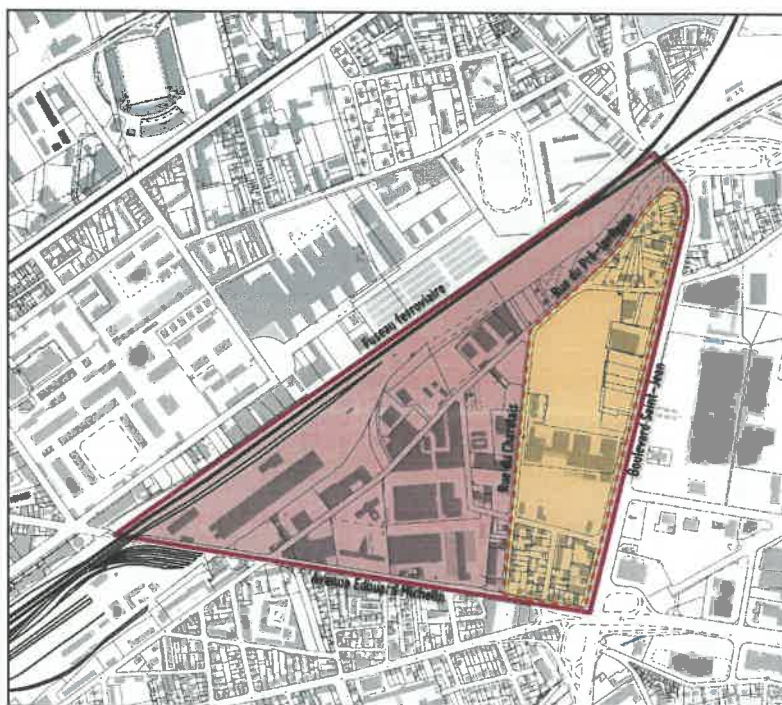
Les conditions de portage foncier par l'EPF Auvergne des parcelles qu'il est chargé d'acquérir feront l'objet d'une convention de portage à conclure avec la Métropole.

### ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Inclus au sein du Triangle Saint-Jean, le site de la ZAC s'étend sur une superficie de 14 ha environ en frange Est du Triangle.

#### LES PÉRIMÈTRES

PL 14 / AVRIL 2023



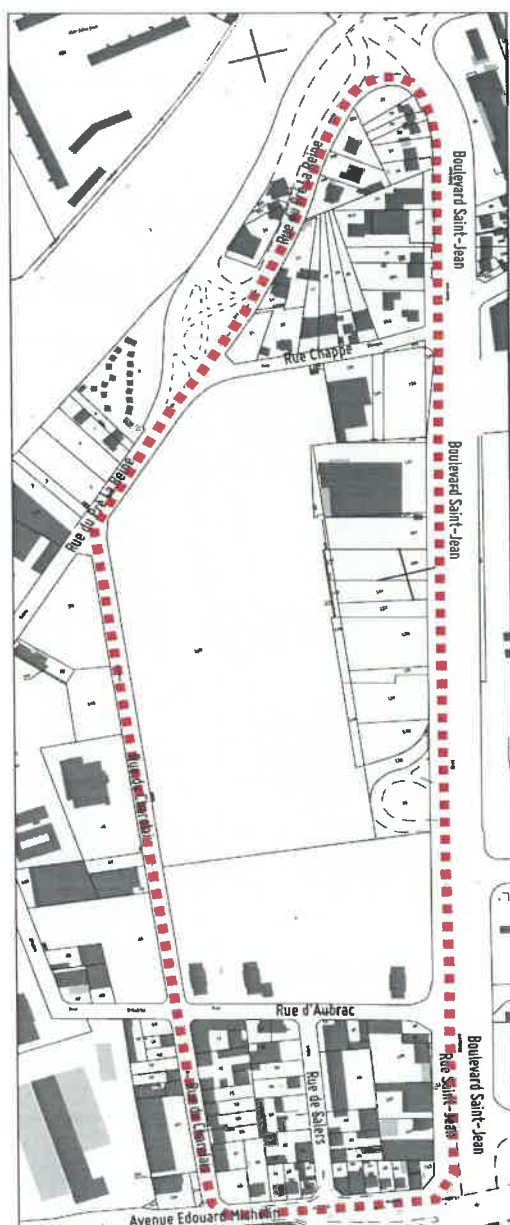
Le périmètre de la future ZAC est délimité comme suit et cartographié sur la page suivante :

- A l'Est par le boulevard Saint-Jean qui le sépare des zones commerciales situées à l'Est,
- Au Nord, par la rue du Pré-la-Reine,
- A l'Ouest par la rue du Charolais,
- Au Sud par l'avenue Édouard Michelin.

Le foncier concerné par le périmètre de ZAC est détenu par plusieurs propriétaires. La majorité des surfaces est détenue par les collectivités (Ville de Clermont-Ferrand, Clermont Auvergne Métropole) et leurs partenaires parapublics (EPF Auvergne, bailleurs sociaux). Le reste des parcelles appartient à des propriétaires privés (entreprises, propriétaires bailleurs et occupants...).

Le centre du site est caractérisé par les terrains des anciens abattoirs en friche aujourd'hui dont une partie a d'ores-et-déjà été réinvesti par des équipements éducatifs (Lycée Gergovie) sportifs et associatifs (Centre Edith Taver). Au Nord et au Sud du site, la trame urbaine comporte des tissus de faubourg comportant des maisons avec jardins et des immeubles.

La particularité du projet de ZAC est, pour Clermont Auvergne Métropole à l'initiative de la ZAC, de procéder à une maîtrise foncière partielle des terrains. L'ensemble des fonciers ne sera pas acquis par la Collectivité. Certains secteurs pourront muter à l'initiative des porteurs de projets privés, encadrés par la ZAC.



CADASTRE  
EXTRACTION AU 1ER JUILLET 2022 SUR CADASTRE GOUV.FR



PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL DE ZAC

### ARTICLE 3 - ÉTAT DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Au 1<sup>er</sup> septembre 2023, les parties sont déjà propriétaires d'un certain nombre de biens situés dans le périmètre de la future ZAC Saint-Jean.

La Ville de Clermont-Ferrand est propriétaire des parcelles suivantes :

Références Cadastres	
Section	N° de parcelle
BX	0031
CI	0123
CI	0125
CI	0129
CI	0134
CI	0135
CI	0136
CI	0137
CI	0167
CI	0168
CI	0169
CI	0170
CI	0171
CI	0172
CI	0173
CI	0174
CI	0238
CI	0239

Assemblia est propriétaire des parcelles suivantes :

Références Cadastres	
Section	N° de parcelle
CI	231

Cette parcelle est assortie d'une clause de retour vers la Ville de Clermont-Ferrand.

La Métropole est propriétaire des parcelles suivantes :

Références Cadastres	
Section	N° de parcelle
CI	004
CI	232

L'EPF Auvergne est propriétaire des parcelles suivantes :

Références Cadastres		Collectivité pour le compte de laquelle le portage est effectué	Date de fin amortissement
Section	N° de parcelle		
BX	0019	Ville de Clermont-Ferrand	2027
BX	254	Ville de Clermont-Ferrand	2034
BX	255	Ville de Clermont-Ferrand	2034
BX	0028	Ville de Clermont-Ferrand	2031
BX	0029	Ville de Clermont-Ferrand	2017
BX	0030	Ville de Clermont-Ferrand	2033
BX	0210	Ville de Clermont-Ferrand	2031
BX	0211	Ville de Clermont-Ferrand	2034
BX	0212	Ville de Clermont-Ferrand	2012

CI	0041	Ville de Clermont-Ferrand	2022
CI	0042	Ville de Clermont-Ferrand	2020
CI	0044	Ville de Clermont-Ferrand	2019
CI	0045	Ville de Clermont-Ferrand	2027
CI	0047	Ville de Clermont-Ferrand	2031
CI	0048	Ville de Clermont-Ferrand	2031
CI	0052	Ville de Clermont-Ferrand	2029
CI	0053	Ville de Clermont-Ferrand	2020
CI	0056	Ville de Clermont-Ferrand	2034
CI	0058	Ville de Clermont-Ferrand	2021
CI	0060	Ville de Clermont-Ferrand	2021
CI	0062	Ville de Clermont-Ferrand	2027
CI	0063	Ville de Clermont-Ferrand	2026
CI	0064	Ville de Clermont-Ferrand	2020
CI	0065	Ville de Clermont-Ferrand	2018
CI	0066	Ville de Clermont-Ferrand	2019
CI	0067	Ville de Clermont-Ferrand	2032
CI	0068	Ville de Clermont-Ferrand	2035
CI	0069	Ville de Clermont-Ferrand	2032
CI	0090 – droits indivis	Ville de Clermont-Ferrand	2021
CI	0108	Ville de Clermont-Ferrand	2029
CI	0109	Ville de Clermont-Ferrand	2029
CI	0110	Ville de Clermont-Ferrand	2029
CI	0111	Ville de Clermont-Ferrand	2029
CI	0112	Ville de Clermont-Ferrand	2029
CI	0113	Ville de Clermont-Ferrand	2033
CI	0114	Ville de Clermont-Ferrand	2033



## ARTICLE 4 – PARCELLES RESTANT A ACQUÉRIR

Liste des parcelles à acquérir :

Références Cadastres	
Section	N° de parcelle
BX	020
BX	022
BX	025
BX	256
BX	257
BX	213
CI	038
CI	039
CI	043
CI	046
CI	050
CI	057
CI	061
CI	090 (droits indivis restants)

## ARTICLE 5 – ÉTAT D'OCCUPATION DES BIENS ACQUIS ET A ACQUÉRIR PAR L'EPF

### 5.1. Occupation des biens déjà acquis :

Concernant les biens appartenant déjà à l'EPF, au 1<sup>er</sup> septembre 2023, ils font l'objet des occupations suivantes :

Références cadastrales	Adresse	Type de bien	Type de contrat	Date d'entrée dans les lieux	Nombre de pièces	Superficie indicative
BX 19	7 rue de Chappe	Maison + Garages	2 baux précaires	20/09/2022 01/07/20217	5	129 m <sup>2</sup>
BX 29	75 boulevard Saint Jean	Maison	Bail précaire	01/06/2012	5	135 m <sup>2</sup>
CI 47	6 rue de Salers	Appartement	Bail d'habitation (antérieur à l'acquisition)	01/05/2009	3	60 m <sup>2</sup>
CI 53	16 rue d'Aubrac	Maison	Bail précaire	01/03/2014	5	118 m <sup>2</sup>
CI 58	5 rue de Salers	Garage/parking	Bail précaire	15/03/2023		70 m <sup>2</sup>
CI 60	5 bis rue de Salers	Garage n°1	Bail précaire	01/09/2022		
CI 60	5 bis rue de Salers	Garage n°2	Bail précaire	01/03/2023		
CI 60	5 bis rue de Salers	Garage n°4	Bail précaire	01/06/2023		
CI 60	5 bis rue de Salers	Garage n°3	Bail précaire	09/06/2023		
CI 62	117 avenue Edouard Michelin	Maison	Bail précaire	01/04/2014	5	157 m <sup>2</sup>
CI 65	113 bis avenue Edouard Michelin	Maison	Bail précaire	01/05/2010	5	183m <sup>2</sup>
CI 67	6 rue du Charolais	Appartement	Bail précaire	01/03/2022	3	87 m <sup>2</sup>
CI 67	6 rue du Charolais	Garage	Bail précaire	01/09/2021		
CI 108	4 rue d'Aubrac et 7 boulevard Saint Jean	Local commercial (hangar +terrain clos)	Bail commercial (antérieur à l'acquisition) avec sous location	01/08/1996		



CI 110-111	3 boulevard Saint-Jean	Local commercial	Bail précaire	27/08/2014		
CI 112-48	6 bis rue de Salers et 3 boulevard Saint Jean	Local commercial	Bail courte durée jusqu'au 31/08/2025	01/09/2022		
CI 113-114	1 boulevard Saint Jean	Garages + accès partiel à la maison d'habitation	Bail Précaire pour un usage de stockage et d'atelier au profit d'une association	05/10/2022		66 m <sup>2</sup>

De plus, la garde de certains biens a été transférée à la Ville de Clermont-Ferrand, il s'agit :

- de la parcelle BX 212 (65 boulevard Saint-Jean) contenant un bâtiment anciennement à usage commercial mis à disposition par une convention conclue le 12 septembre 2006 ;
- des parcelles CI 44 et 45 contenant un immeuble à usage d'habitation sur trois niveaux et un immeuble à usage commercial et d'habitation sur quatre niveaux mis à disposition par une convention de gardiennage signée le 28 juillet 2022.

### 5.2. Occupation des biens restants à acquérir :

Un état des lieux de l'occupation des biens à acquérir sera effectué par l'EPF.

Il permettra de déterminer les règles applicables en matière d'éviction pour chaque occupant (offre de relogement, indemnité d'éviction...).

### 5.3. Relogement des occupants

Les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement en application des articles L314-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette obligation s'impose à la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement, donc à la Métropole. Aussi la Métropole favorisera un partenariat entre l'EPF et les bailleurs sociaux et tout autre établissement permettant la libération des immeubles. Les frais légaux de déménagement sont dû aux locataires.

Dans tous les cas, les parties fourniront les solutions permettant à l'EPF de formuler des offres de relogement ou de transfert d'activité pour l'ensemble des biens dont la libération des lieux est rendue nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

## **ARTICLE 6 – MISSIONS ET COMPÉTENCES RESPECTIVES DES PARTIES**

### **6.1. L'EPF Auvergne :**

L'EPF réalisera toutes les recherches préalables nécessaires à l'acquisition des biens notamment l'identité des propriétaires et, le cas échéant, des occupants, les types d'occupation (bail d'habitation, bail commercial...).

Conformément aux statuts de l'EPF, les immeubles seront acquis sur la base d'une estimation de France Domaine ou, le cas échéant, fixé par le juge de l'Expropriation.

L'EPF effectuera les demandes d'estimation auprès de France Domaine.

L'EPF effectuera les négociations avec les propriétaires, en lien avec un référent de la Métropole, et un de la SPL.

- **Acquisitions :**

L'EPF procédera à l'acquisition des parcelles listées à l'article 4 pour le compte de la Métropole par tous moyens, notamment à l'amiable, par exercice du droit de préemption urbain par délégation de la Métropole, par exercice du droit de délaissement prévu à l'article L311-2 du Code de l'urbanisme et si nécessaire par voie d'expropriation.

Par exception, la Métropole qui reste titulaire du droit de préemption, pourra déléguer celui-ci au cas par cas soit à l'EPF Auvergne soit à la SPL, pour les besoins du projet

- **Gestion des biens durant le portage :**

Lorsque l'EPF fera l'acquisition de biens libres d'occupation, il ne pourra consentir que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive conformément à l'article L221-2 du Code de l'urbanisme. Ces occupations ne seront consenties qu'après accord de la SPL et de la Métropole.

Après l'acquisition, à la demande de la Métropole agissant en concertation avec la SPL, l'EPF résiliera les baux en cours en adressant les offres de relogements aux titulaires de baux d'habitation et de baux professionnels conformément aux dispositions des article L314-1 et suivants du code de l'urbanisme. Pour les titulaires de baux commerciaux si aucune offre de relogement ne peut être effectué, l'EPF effectuera les démarches nécessaires à l'éviction et indemniserà le locataire dans la limite de l'avis de France Domaine.

L'EPF pourra effectuer sous sa maîtrise d'ouvrage à la demande de la Métropole, en concertation avec la SPL, les travaux de proto- aménagement à savoir les travaux de déconstruction et de dépollution ainsi que les études et diagnostics préalables. Dans ce cas, ces travaux feront l'objet d'une coordination avec la SPL en charge de l'aménagement de la ZAC.

- **Rétrocession des biens**

Préalablement à la cession par l'EPF à la SPL, un prix de revient sera adressé par l'EPF à la commune de Clermont Ferrand ou la Métropole qui devra délibérer et solder ce prix. Le fait générateur de la TVA étant l'acte de vente, cette dernière devra être supportée par la SPL ainsi que tous les frais générés par l'acte lui-même.

### **6.2. La SPL :**

La SPL s'engage à racheter les biens objets des présentes dans les conditions énoncées ci-dessus.

La SPL s'engage à rechercher des partenaires pouvant présenter des solutions de relogement nécessaires.

### **6.3. La Ville de Clermont-Ferrand :**

La ville de Clermont-Ferrand s'engage à continuer à payer les annuités et bilans de gestion restant dus jusqu'à l'amortissement complet des biens, et leur rétrocession à la SPL, conformément aux conditions énoncées ci-dessus.

### **6.4. La Métropole :**

La Métropole s'engage à payer les annuités et bilans de gestion à venir jusqu'à l'amortissement complet des biens, et leur rétrocession à la SPL, conformément aux conditions énoncées ci-dessus.

La Métropole s'engage à conclure une ou des conventions de portage avec l'EPF Auvergne, pour la mise en œuvre de la présente convention cadre.

La Métropole s'engage à transmettre dès réception les déclarations d'intention d'aliéner concernant les biens restant à acquérir visés à l'article 4. Elle s'engage également à transmettre l'ensemble des DIA du secteur afin de permettre à l'EPF d'améliorer sa connaissance du marché local.

La Métropole s'engage à rechercher des offres de relogement dues aux occupants notamment au titre des articles L 314-1 et suivants du code de l'urbanisme afin que l'EPF puisse mener les procédures d'éviction.

## **ARTICLE 7 – MODALITÉS DE COORDINATION**

Sur sollicitation de l'EPF ou de la SPL ou la Métropole, les parties, ainsi que tout partenaire du projet, feront le point sur le projet, autant que de besoin pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Des points réguliers seront faits concernant :

- l'information des propriétaires,
- le relogement et/ou l'indemnisation des occupants,
- le phasage des travaux de proto-aménagement,
- le calendrier des reventes.

Afin de simplifier les échanges, chaque partie désignera un référent parmi les membres de son personnel qui, le cas échéant, assurera le lien avec les autres services de sa structure.

Les parties à la présente convention participeront en tant que de besoin aux comités techniques et comités de pilotage prévus au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC Saint Jean, et au minimum trois fois par an.

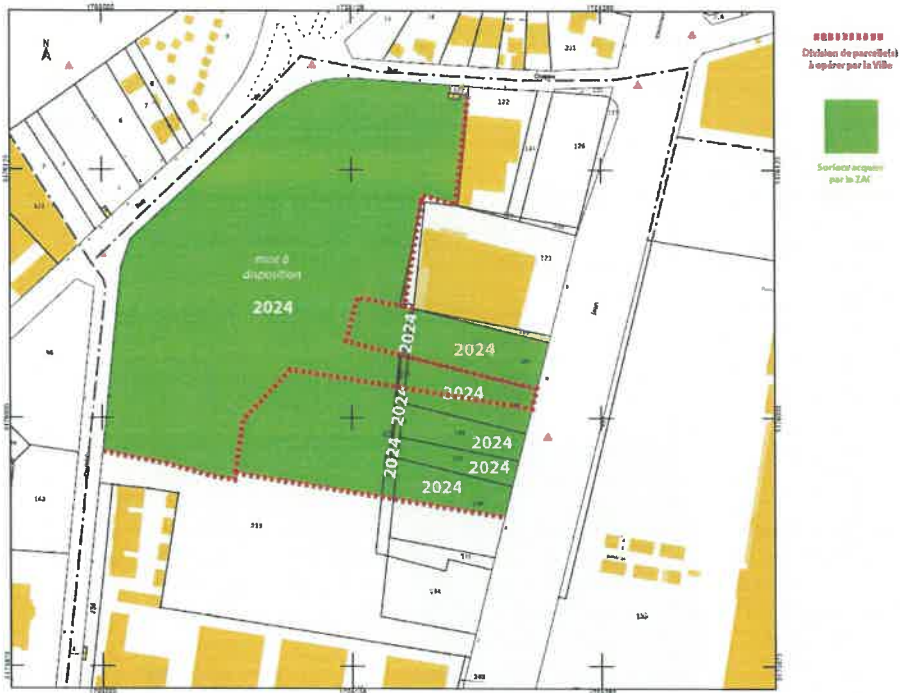
### ARTICLE 8 – CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Les opérations de rétrocessions doivent pouvoir être opérées pour satisfaire aux échéances suivantes :

Secteur 1 - La pointe nord : acquisition par la SPL en 2027



Secteur 2 - Le Parc : acquisition par la SPL en 2024



Secteur 3 - Îlots Sud Herbet :

- Îlot 3.1 (côté Est) : acquisition par la SPL en 2026
- Îlot 3.2 (côté Ouest) : acquisition par la SPL en 2029



Secteur 4 : Îlots sud de Faubourg :

- Îlots 4.1 et 4.4 (côté Est) : acquisitions par la SPL en 2028



- Îlots 4.2 A : acquisition par la SPL en 2030



## **ARTICLE 9 – MODALITÉS FINANCIÈRES**

Pour les biens restant à acquérir par l'EPF, les conditions financières du portage par l'EPF seront précisées dans une convention de portage qui sera conclue entre l'EPF et le Métropole.

Pour les biens déjà acquis par l'EPF, il n'y aura pas de transfert de portage entre la Ville et la Métropole.

## **ARTICLE 10 – FISCALITÉ**

L'EPF attire l'attention des parties 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 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.

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.

## **ARTICLE 11 – DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONVENTION**

La Convention prend effet à la date de sa signature par les Parties.

Elle prend fin à la revente par l'EPF de tous les biens situés dans le périmètre de la ZAC et du règlement de l'ensemble des frais engagés par l'EPF pour cette opération.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

## **ARTICLE 12 - RÉSILIATION**

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Métropole renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

## **ARTICLE 13- RÈGLEMENT DES LITIGES ET JURIDICTION**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand.

Fait en 4 exemplaires originaux, à Clermont-Ferrand, le 31 MAI 2024

**Pour Clermont Auvergne Métropole**

Le Président ou son représentant


**Pour la Ville de Clermont-Ferrand**

Le Maire ou son/sa représentant.e


**Pour l'EPF Auvergne**

Le directeur

**Jérémy MENDES**



**Pour la SPL Clermont Auvergne**

Le Directeur Général

**SPL CLERMONT AUVERGNE**

P.A.T. LA TARDIEU - 3, rue L. ROSTAT

63000 CLERMONT-FERRAND - Tél. 04 73 28 69 69

**Rachid KANDER**