

CONVENTION CADRE D'INTERVENTION FONCIÈRE DE LA ZAC SAINT-JACQUES NORD (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, Olivier BIANCHI ou son/sa représentant.e, dûment habilité.e à signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du 10 juillet 2020,

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, Olivier BIANCHI ou son/sa représentant.e, dûment habilité.e par délibération du Conseil municipal en date du 8 mars 2024,

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 23 septembre 2016,

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 27/06/24 demeurée ci-annexée,

Ci-après dénommé « *L'EPF* »,

d'autre part.

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

PRÉALABLEMENT, IL EST RAPPELÉ :

Le quartier Saint-Jacques, à Clermont-Ferrand, compte parmi les trois quartiers métropolitains ayant fait l'objet d'une contractualisation avec l'Agence nationale de Renovation Urbaine (ANRU) et différents autres partenaires signataires, sous la forme d'une convention pluriannuelle du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Cette convention définit le cadre partenarial de transformation sociale et urbaine de Saint-Jacques qui a vocation à devenir un quartier mixte, reconnu pour sa qualité d'habiter, intégré au centre-ville et valorisé par son parc métropolitain. La mise en œuvre du projet doit permettre :

- La diversification de l'offre d'habitat,
- Le développement d'une programmation économique et commerciale pour un quartier attractif,
- La réalisation d'aménagements publics et paysagers exemplaires,
- Des interventions sur certains équipements publics pour favoriser l'égalité des chances.

Pour mener à bien cette opération d'aménagement Clermont Auvergne Métropole a adopté le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) par délibération en date du 15 décembre 2023.

A cette même date, la Métropole, en a concédé la réalisation à son aménageur, la SPL Clermont Auvergne.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

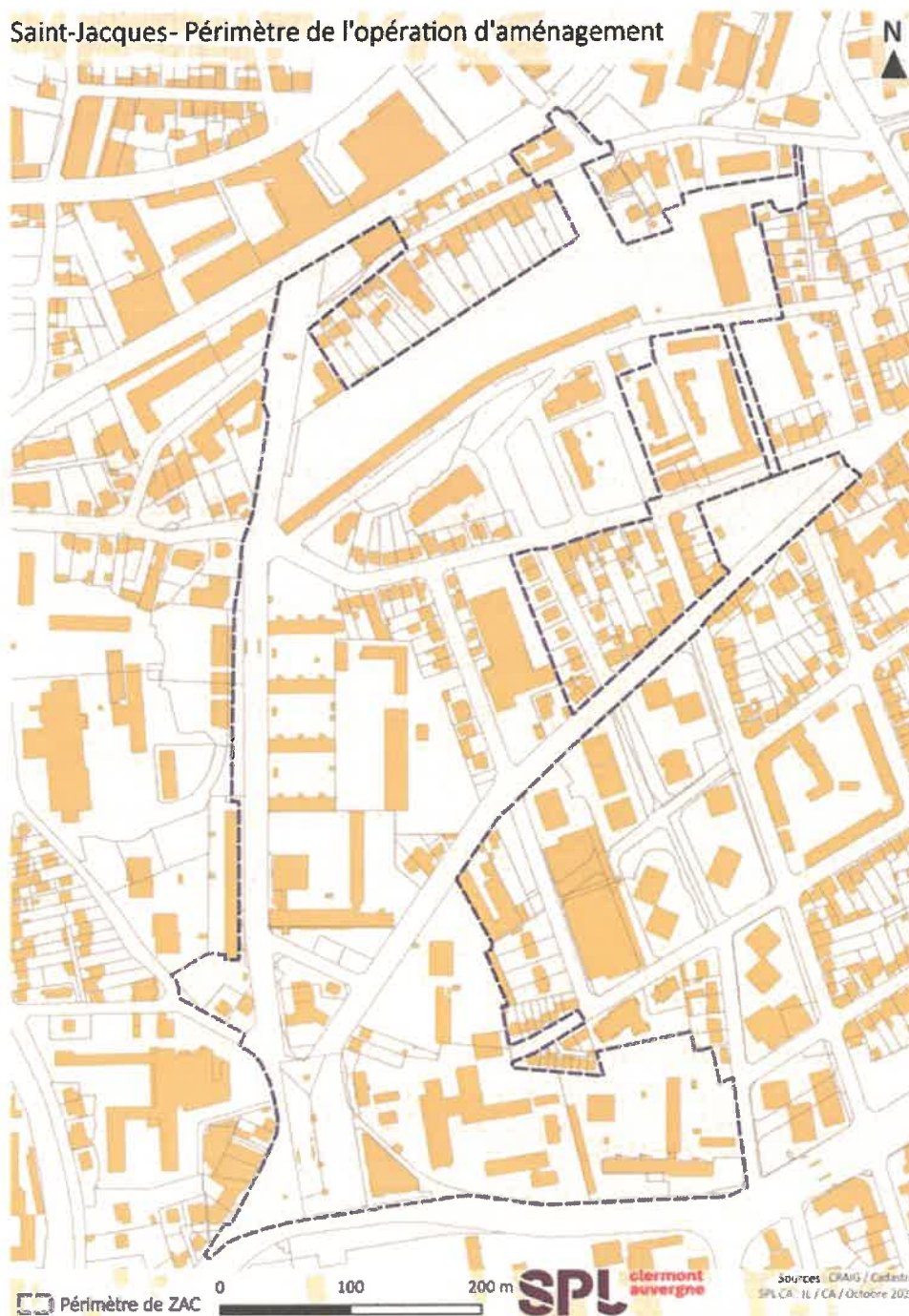
La présente convention a pour objet de définir le périmètre, les missions et la coordination des parties en matière d'intervention foncière dans le cadre de la future ZAC Saint-Jacques. Elle précise également certaines modalités financières.

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

Le périmètre de la ZAC Saint-Jacques porte sur une surface d'environ 20,8 hectares. Le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC Saint-Jacques porte sur une programmation mixte, inscrite au dossier de création de la ZAC, qui comptabilise environ 30 000 m² de Surface De Plancher (SDP) au total.

Saint-Jacques- Périmètre de l'opération d'aménagement



Il s'agit d'une ZAC à maîtrise foncière partielle. Les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement sont aujourd'hui détenues, par la Ville de Clermont-Ferrand, l'EPF Auvergne pour le compte de la Métropole, Assemblia, le CD63, le CHU, le SMTIC, ainsi que des propriétaires privés bailleurs ou occupants.

ARTICLE 3 - ÉTAT DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Au 1^{er} septembre 2023, les parties sont déjà propriétaires d'un certain nombre de biens situés dans le périmètre de la future ZAC Saint-Jacques et nécessaires (pour tout ou parties) à la réalisation de l'opération d'aménagement.

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

Références Cadastres	
Section	N° de parcelle
EW	145
EW	257

L'EPF Auvergne est actuellement propriétaire des parcelles suivantes :

Références Cadastres		Collectivité pour le compte de laquelle le portage est effectué	Date de fin amortissement
Section	N° de parcelle		
HI	132	Clermont Auvergne Métropole	2031
EW	186	Clermont Auvergne Métropole	2027
HI	54	Clermont Auvergne Métropole	2033
EZ	155 lots 5 et 8 de la parcelle	Ville de Clermont-Ferrand	Pas dans stock EPF

Les propriétés HI 54 et EZ 155 lots 5 et 8 ne sont pas nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement mais lui sont complémentaires.

La parcelle EW 186 pourra être cédée à l'opérateur immobilier sans acquisition préalable par la SPL CA concessionnaire.

ARTICLE 4 – PARCELLES RESTANT A ACQUÉRIR

Les propriétés Assemblia à acquérir par l'aménageur :

Références Cadastres	
Section	N° de parcelle
EW	139
EW	140
EW	141
EW	258
EW	321
EW	333
EZ	93
HI	86

Les parcelles privées à acquérir par l'EPF :

Références Cadastres		Propriétaire actuel
Section	N° de parcelle	
EW	151	Copropriété
EZ	155	Copropriété
EZ	022	Individuel
EZ	021	Individuel
HI	025	Individuel
EW	150	Individuel
EW	152	Individuel
EW	153	Individuel
EW	137	Individuel
EZ	151	CHU
EZ	092	CHU
EW	164	Département du Puy-de-Dôme
HI	61	ENEDIS
EW	163	EDF

Les parcelles devant faire l'objet d'une régularisation foncière :

Références Cadastres		Propriétaire actuel
Section	N° de parcelle	
HI	044	Copropriété
HI	089	SMTc
EZ	152	SMTc

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

5.1 Occupation des biens déjà acquis

Aucun des biens dans le patrimoine de l'EPF ne fait l'objet d'un bail d'occupation.

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 logement, 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 articles 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 indemniser 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 les DIA à l'EPF 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.

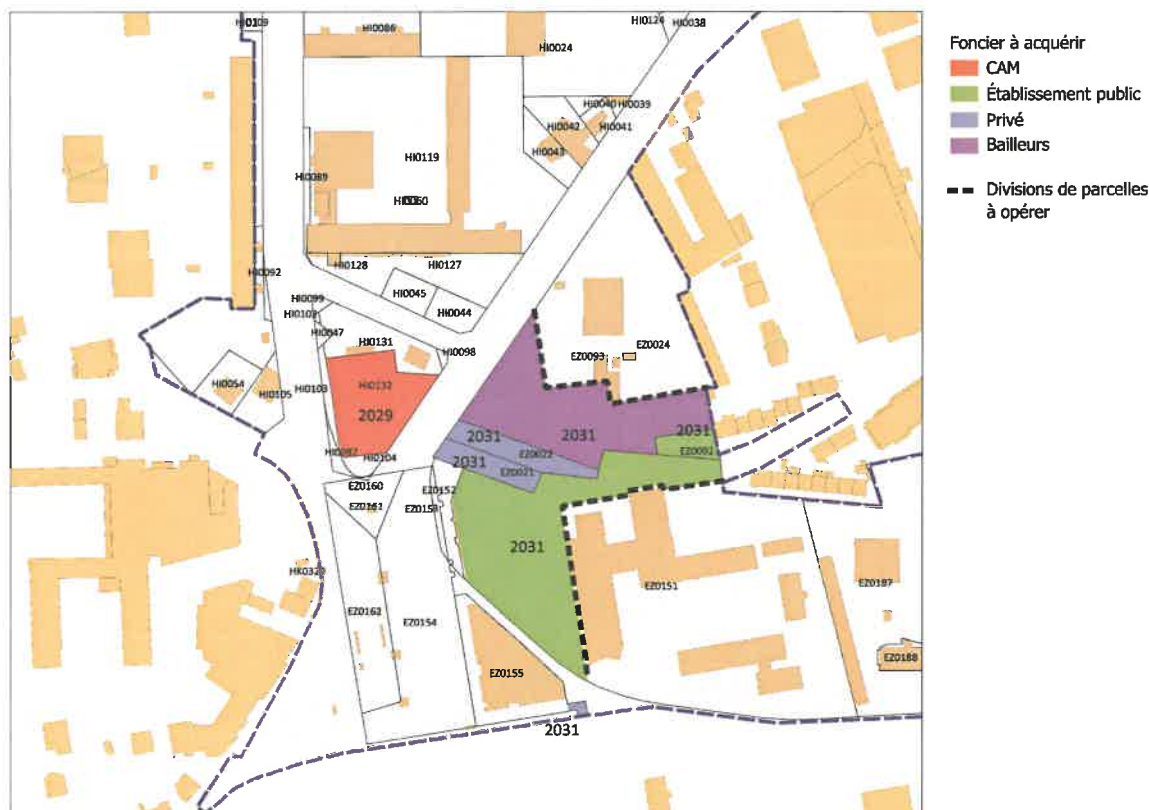
Des points réguliers seront faits concernant :

- 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-Jacques, et au minimum trois fois par an.

Secteur 3 – Place Dunant-Pourrat :



Références Cadastres	Acquisition
HI132	2029
EZ021	2031
EZ022	2031
EZ092	2031
EZ093	2031
EZ155	2031

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 assujetti 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 **27 AOUT 2024**

Pour Clermont Auvergne Métropole
M. Le Président ou son/sa représentant.e

Pour l'EPF Auvergne
Le directeur

Jérémy MENDES

Pour la Ville de Clermont-Ferrand
M. Le Maire ou son/sa représentant.e

Pour la SPL Clermont Auvergne
Le Directeur Général

Rachid KANDER