

COMMUNE DE RIOM

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE RIOM

(PUY-DE-DOME)

*

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal du Conseil

Municipal : 33

Nombre de Conseillers

en exercice : 33

Nombre de Conseillers

présents ou représentés :

32

Nombre de votants :

32

Date de convocation :

22 mars 2018

Date d'affichage :

3 avril 2018

L'AN deux mille dix-huit, le **28 mars** le Conseil Municipal de la Ville de Riom, convoqué le 22 mars, s'est réuni en session ordinaire, à 19 heures 00, à la Maison des Associations, Salle Attiret-Mannevil, sous la présidence de **Monsieur Pierre PECOUL, Maire**

PRESENTS :

MM. BIONNIER, BOISSET, BOUCHET, CERLES, Mme CHIESA, M. DIOGON, Mmes DUBREUIL, FLORI-DUTOUR, M. GRENET, Mme GRENET, M. LAMY, Mmes LARRIEU, MACHANEK, M. MAZERON, Mmes MOLLON, MONCEL, MONTFORT, M. PERGET, Mme PICHARD, MM. PRADEAU, RESSOUCHE, Mmes SANNAT, SCHOTTEY, M. VERMOREL, Mme VILLER.

ABSENTS :

M. Yannick BONNET, Conseiller Municipal
absent

Mme Nadine CHAMPEL, Conseillère Municipale
a donné pouvoir à Stéphanie FLORI-DUTOUR

M. Stéphane FRIAUD, Conseiller Municipal
a donné pouvoir à Pierrette CHIESA

Mme Françoise LAFOND, Conseillère Municipale Déléguée
a donné pouvoir à Jacques LAMY

M. Arnaud PAILLONCY, Conseiller Municipal
a donné pouvoir à Elizabeth MONTFORT

Mme Chantal RAMBAUX, Conseillère Municipale
a donné pouvoir à Bruno RESSOUCHE

M. Thierry ROUX, Conseiller Municipal
a donné pouvoir à Jacquie DIOGON

<> <> <> <>

Secrétaire de Séance : Stéphanie FLORI-DUTOUR

Accusé de réception en préfecture
063-216303008-20180328-DELIB180312-DE
Date de télétransmission : 29/03/2018
Date de réception préfecture : 29/03/2018

RIOM

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 MARS 2018**

QUESTION N° 12

OBJET : Ancienne Caserne Vercingétorix : déclassement par anticipation et vente à la société Rachat Succession.Com

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

Question étudiée par la Commission n° 2 « Aménagement et Embellissement de la Ville » qui s'est réunie le 13 mars 2017 et la Commission n° 4 « Attractivité du territoire » qui s'est réunie le 15 mars 2017.

La société Rachat Succession.com a présenté une offre d'acquisition de l'ancienne caserne Vercingétorix et de l'immeuble qui lui est adossé, au prix de 260 000 euros, correspondant à l'évaluation réalisée par les Services Fiscaux pour ces deux ensembles immobiliers.

Compte tenu de cette offre, de l'intérêt du projet privé qu'elle sous-tend pour la collectivité et de la désaffectation déjà décidée du principal bâtiment concerné, il apparaît opportun de donner une suite favorable à cette proposition et de procéder par la voie du déclassement par anticipation et de la vente, dès à présent.

I) Présentation de la procédure de déclassement par anticipation.

L'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 (art. 9) prise sur le fondement de la loi 9 décembre 2016, dite Sapin II, a étendu aux collectivités territoriales la possibilité jusque-là réservée à l'Etat, de déclasser et vendre des biens immobiliers relevant du domaine public, avant la réalisation de la désaffectation (nouvel article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques).

Cette disposition permet ainsi aux collectivités territoriales de pouvoir saisir les opportunités présentées par des porteurs de projets privés avant la réalisation effective de la désaffectation des équipements de service public.

Pour ce faire, la collectivité doit néanmoins respecter les conditions suivantes :

La délibération de déclassement et autorisant la vente doit fixer la date par anticipation ; mais « lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement ».

La délibération doit pouvoir s'appuyer sur une étude d'impact de la décision quant à la continuité du service public ;

En cas de vente de l'immeuble déclassé par anticipation, l'acte de vente doit, à peine de nullité :

- stipuler que cette vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai ;
- intégrer une clause organisant les conséquences de la résolution de cette vente. Les montants des éventuelles pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision.
- comporter des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics.

II) Opportunité de recourir à cette procédure en l'espèce.

L'ancienne caserne Vercingétorix, propriété de la commune cadastrée section BK n°216, est aujourd'hui partiellement occupée par l'école municipale de musique, ainsi que par un certain nombre d'associations en lien avec cette dernière. L'immeuble adossé cadastré section BK n°215, lui aussi propriété de la commune, est mis à disposition de la section modélisme de l'Amicale Laïque.

La Commune a pris la décision de désaffecter prochainement ce bâtiment puisqu'elle a conclu une convention de bien partagé pour des locaux aux « Jardins de la Culture » avec Riom communauté (devenue Riom Limagne et Volcans) en date du 20 mai 2016 afin d'y installer son école municipale de musique et ces mêmes associations musicales à l'issue des travaux de réhabilitation en cours.

Le projet de la société Rachat Succession.com vise à la réhabilitation de l'ensemble immobilier, incluant création de logements, de locaux de services de proximité, et d'aménagements des extérieurs, y compris des façades sur les rues principales. L'échéancier projeté permettrait de compter sur une livraison rapide, contribuant ainsi à la fois à la requalification du quartier Gare et à l'accompagnement de l'installation d'un autre projet privé porteur pour le territoire, l'École d'Audiovisuel, située de l'autre côté de la rue.

L'ensemble des locaux de la Caserne Vercingétorix n'étant pas occupé et le déménagement de l'école de musique et des associations liées étant programmé pour début 2020, il est ainsi envisageable de recourir à cette procédure de déclassement par anticipation et, partant, à la cession du bien dès

à présent.

Accusé de réception en préfecture
063-216303008-20180328-DELIB180312-DE
Date de télétransmission : 29/03/2018
Date de réception préfecture : 29/03/2018

Cette procédure permet en effet, d'intercaler le déroulé d'une partie du projet privé (sur les locaux inoccupés) sans attendre la fin des travaux sur le Couvent des Rédemptoristes et en évitant également d'avoir à procéder à un découpage en volume de la Caserne, suivi d'une succession de déclassements parcellaires et de vente en fonction de l'avancée des deux projets.

Une fois la vente réalisée, et afin de sécuriser les relations entre les occupants et le nouveau propriétaire, des conventions d'occupation à titre gratuit devront être conclues au bénéfice de la Commune et des associations concernées.

L'étude d'impact requise, annexée à la présente délibération, définit l'ensemble des éléments attendus, notamment quant à la continuité du service public.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de conclure à l'opportunité de déclasser avant désaffectation prévue au plus tard le 30 juin 2020 et céder dès à présent les fonciers BK 215 et 216.

III) Conditions suspensives requises par l'acquéreur.

Les conditions suspensives requises par l'acquéreur sont les suivantes :

- obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait permettant un changement d'affectation desdits locaux en locaux à usage de bureaux, artisanat et commerces de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de logement et ne nécessitant pas la prescription de fouilles archéologiques ;
- cession par ENEDIS de la parcelle numéro BK 214 au profit de la société Rachat-Succession.com ou de toute société qui lui serait substituée ;
- qu'il soit procédé à la résiliation de tous contrats notamment de travail pouvant exister sur les biens ;
- que les biens soient libres et débarrassés de tous meubles le jour de la signature de l'acte authentique ;
- que les études de sols n'entraînent pas une dépollution pour un coût supérieur à 100.000 € HT ;
- que les études de sols n'entraînent pas l'obligation d'effectuer des fondations spéciales en sous-œuvre correspondant à l'éventuelle consolidation du bâtiment en l'état pour un coût supérieur à 300.000 € HT ;
- réalisation des diagnostics sanitaires effectués par la Commune et s'appliquant à la région
- obtention d'un prêt de 3.000.000 € (trois millions d'euros) d'une durée maximale de 5 ans au taux nominal d'intérêt maximum de 1.2% l'an (hors assurance) ;
- que la visite des locaux soit autorisée dès à présent ;
- que la mise en annonce du programme soit autorisée ;

COMMUNE DE RIOM

- que la mise en place d'une bâche microperforée sur la façade Nord annonçant l'opération soit autorisée dès la signature de la promesse de vente. Ce dispositif respectera les dispositions des articles R621-86 à R621-91 du Code du Patrimoine ;
- mise hors d'eau immédiate du bâtiment par la Commune grâce à la mise en place de bâches temporaires ou de tout autre dispositif adapté pour stopper les importantes fuites d'eau constatées ;
- occultation par le Commune des fenêtres dégradées afin de prévenir la présence de pigeons dans les locaux ;
- Possibilité de sondages destructifs, à la charge de la société Rachat-succession.com dans la partie inoccupée du bâtiment, afin de permettre l'établissement de devis de charpente. L'évacuation des gravats éventuels sera à la charge de Rachat-Succession.com.

Le Conseil Municipal est invité, au vu de l'étude d'impact produite, à :

- **décider le déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles cadastrées BK n°215 et 216,**
- **autoriser le Maire ou son représentant à signer la promesse de vente puis la vente de ces biens pour un montant de 260 000 € au bénéfice de la société Rachat Succession.Com ou de toute autre société qu'elle se substituerait de manière totale ou partielle, aux conditions mentionnées dans l'étude d'impact jointe à la présente délibération y compris les conditions suspensives ;**
- **autoriser le Maire ou son représentant à signer les conventions permettant le maintien des services public dans les lieux jusqu'à échéance prévue, ainsi que tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.**

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL A ADOPTE

Fait et délibéré en séance les mêmes jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme.

RIOM, le 28 mars 2018

Le Maire,

signé

Pierre PECOUL