

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 :  
33

Nombre de votants :  
33

Date de convocation :  
28 mars 2023

Date d'affichage de la  
liste des délibérations :  
5 avril 2023

L'AN deux mille vingt-trois, le 3 avril le Conseil Municipal de la Ville de Riom, convoqué le 28 mars, s'est réuni en session ordinaire, à 18 heures 30, en Salle Attiret Mannevil, sous la présidence de Monsieur Pierre PECOUL, Maire

**PRESENTS :**

Mme ACKNIN, M. BAGES, BALLET, Mme BERTHELEMY, MM. BOISSET, BRAULT, Mme CHAMPEL, MM. DE ROCQUIGNY, DESMARETS, DUTRIAUX, Mme FEUERSTEIN, M. GRENET, Mmes GRENET, LAFOND, M. LARRAUFIE, Mmes LAURENT, LYON, MACHANEK, MOURNIAC-GILORMINI, NIORT, PIRES-BEAUNE, MM. RAYNAUD, RESSOUCHE, Mme ROUSSEL, M. SEMANA, Mmes STORKSEN, VAUGIEN, VEYLAND, M. VERMOREL.

**ABSENTS :**

M. Boris BOUCHET, Conseiller Municipal  
*a donné pouvoir à Audrey LAURENT*

M. Pierre CHASSAING, Maire-Adjoint  
*a donné pouvoir à Pierre PECOUL*

Mme Géraldine TOVAR, Conseillère Municipale  
*a donné pouvoir à Hélène BERTHELEMY*

<> <> <> <>

**Objet :** Îlot Grenier :  
cession des parcelles  
CE 270, 271, 272, 273,  
274, 279, 280, 281, 287,  
289, 291, 469, 472, 473,  
476, 477, 478, 479, 526,  
556, 559, 560, 145

**Secrétaire de Séance : Véronique LYON**

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 3 AVRIL 2023**

**QUESTION N° 20**

**OBJET : Îlot Grenier : cession des parcelles CE 270, 271, 272, 273, 274, 279, 280, 281, 287, 289, 291, 469, 472, 473, 476, 477, 478, 479, 526, 556, 559, 560, 145**

**RAPPORTEUR : Anne VEYLAND**

**Question étudiée par la Commission n°2 « Aménagement et embellissement de la Ville » qui s'est réunie le 14 mars 2023 et par la Commission n°4 « Attractivité du territoire » qui s'est réunie le 15 mars 2023.**

La Commune de Riom est propriétaire de plusieurs parcelles situées entre la rue de la Harpe, rue Danchet, rue Grenier et rue Lafayette, dans le centre-ancien, quartier des Tanneries, à Riom, classées en domaine privé.

Cet ensemble immobilier dénommé « Îlot Grenier » est destiné à être requalifié en habitat, selon les orientations définies par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Par délibération du 27 juin 2022, le Groupement Auvergne Habitat/Nouvel'R Promotion a été désigné lauréat de l'appel à projet lancé en septembre 2021.

Aujourd'hui, le Groupement est prêt à déposer le permis de construire. Il convient donc de délibérer sur la cession.

Les fonciers et stationnements objets de la présente délibération ont été évalués par le service des domaines pour 560 000 euros l'ensemble, avec une marge d'appréciation de 20% au vu du caractère atypique du bien et hors justification particulière sur le prix de la transaction.

Eu égard à la connaissance du site et des conditions actuelles de rénovation, la Commune n'a pas exclu l'hypothèse d'une cession à un prix inférieur à l'estimation des services fiscaux.

Pour rappel, une cession à un prix inférieur à l'estimation des domaines peut être légale s'il y a un intérêt général local avéré et si la collectivité publique obtient des contreparties suffisantes.

En l'espèce, les objectifs de la Commune affichés lors de l'appel à projet étaient :

- Proposer un projet qualitatif et exemplaire en termes de réhabilitation de l'habitat ancien dégradé, notamment du point de vue de la performance énergétique des logements, mais aussi concernant la qualité architecturale du projet et proposant un cadre de vie plus en rapport avec les aspirations contemporaines (luminosité des logements, espace extérieur privatif, stationnement) ;
- Proposer une offre variée tant en typologie qu'en produits ;
- Intégrer les logiques de connexions et de traversées piétonnes (avec contrôle d'accès) préconisées dans le document d'urbanisme en vigueur : une servitude de passage sera établie sur les parcelles concernées ;
- Mettre en valeur le patrimoine archéologique du site dit « Jardin des cuves » et le rendre accessible selon les modalités d'un contrôle d'accès tel qu'énoncé dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- Mettre en valeur le bief de l'Ambène comme élément majeur de la composition et de l'aménagement de l'îlot.

Compte tenu de l'état des différents bâtiments et des difficultés de réhabilitation, des prescriptions du Secteur sauvegardé et du classement Monument historique d'un des biens, des échecs successifs pour parvenir à un projet viable et de la dégradation régulière qui frappe ces biens au fur et à mesure du temps qui passe, il n'est pas dans l'intérêt de la Commune de les conserver en l'état. La Commune ayant au contraire l'intérêt à voir ce site réhabilité et transformé en logements aux normes et standards actuels, il apparaît que la cession pour réhabilitation conformément à l'appel à projet approuvé en conseil municipal peut être réalisée à un prix inférieur à cette estimation.

Les acquéreurs ont fait une offre à 162 150 euros portant sur un ensemble comprenant les fonciers constitués par l'appel à projet, en sus des places de stationnement complémentaires hors site lesquelles sont estimées à 10 000 euros HT l'une, tel que prévu par le tableau joint en annexe et pour les raisons ci-après.

## **Foncier :**

- Acquisition des parcelles, selon tableau ci-joint, par Auvergne Habitat, pour 162 150 euros, en application d'une décote par rapport à l'avis des domaines aux fins de réhabilitation en logement locatif social et PLS, prix établi pour atteindre l'équilibre financier de l'opération tenant notamment compte des subventions pouvant être obtenues du fait de son statut et de l'inscription de ce projet dans la Convention Action Nationale Cœur de Ville ; ceci pour la réhabilitation de 16 logements répartis allant du T1 à T4.

- Acquisition des parcelles, selon tableau ci-joint, à Nouvel'R Promotion, aux fins de réhabilitation et libre accession de 15 logements allant du T1 à T5. Ce volet ne bénéficiant pas des mêmes possibilités de financement, il n'est pas en mesure de valoriser le foncier tout en conservant des objectifs de prix de vente conformes au marché. Aussi, il sollicite une cession à l'euro symbolique.

Etant précisé que deux divisions parcellaires sont à intervenir (CE 271 et CE 477), les parties Nord pour cession à Auvergne habitat et les parties sud à Nouvel'R Promotion, selon document d'arpentage à établir. Les acquéreurs feront ensuite leur affaire de la division en volume.

Afin de maintenir son objectif de réhabilitation du site, tout en tenant compte des conditions de réalisation qui s'imposent au Groupement et les conditions légales de cession de biens communaux, la Commune a obtenu les contreparties suivantes :

- Les acquéreurs se portent solidaires l'un l'autre. Auvergne Habitat se porte garant de la sortie d'un programme d'habitat sur l'ensemble du site notamment en cas de commercialisation insuffisante sur le volet accession à la propriété. Dans ce cas, et compte tenu de ses statuts, la réhabilitation de ces fonciers aurait lieu en locatif social PLS, sauf pour la parcelle CE 145 qui serait restituée à la Commune par Nouvel'R Promotion pour l'euro symbolique.
- Aucune aliénation des biens en libre accession ne peut avoir lieu avant la délivrance du certificat de conformité portant sur la réalisation des travaux prévus au permis de construire, sauf cas où la transaction porte sur une opération de défiscalisation ; dans ce cas, la cession se ferait avec accord de la Commune par courrier sur présentation du compromis de vente ou à Auvergne Habitat dans le cas de la mise en œuvre de la garantie entre les membres du groupement.
- Une clause d'intéressement ou de retour à meilleure fortune, pour le volet accession libre : la Commune se verra payer 50% des plus-values réalisées au-delà de 7% de marge nette réalisée par Nouvel'R Promotion ou autre entité s'y substituant, selon modalités de calcul arrêtées entre les parties et annexées. Les dépenses et la commercialisation seront examinées de manière à garantir le secret des affaires. Cette clause ne s'étend pas aux cessions ultérieures des biens.

## **Stationnement :**

Pour répondre au besoin de stationnement associé aux 31 logements ainsi créés ou réhabilités, les opérateurs ont accepté d'aller au-delà des prescriptions du plan de sauvegarde et de mise en valeur (à 0,5 place par logement) pour tendre vers une place par logement, ceci afin que le programme d'habitat se réalise sans impact sur le stationnement du quartier.

# COMMUNE DE RIOM

---

Le programme propose ainsi l'intégration de 22 places de stationnement sur le périmètre de l'opération et d'en acquérir 7 auprès de la Commune, dans la copropriété sise 15 rue de la Harpe, pour l'usage et selon la répartition prévue dans le tableau joint, soit 2 places pour Auvergne Habitat et 5 places pour Nouvel'R Promotion.

La cession est réalisée au prix de 10 000 euros la place, compatible avec l'estimation des Domaines.

Les numéros d'emplacement seront déterminés dans l'acte de vente.

La cession de ces stationnements est conditionnée à la réhabilitation des logements pour lesquels ils sont prévus. En cas de non réalisation des travaux sur les logements concernés, les places de stationnement affectées seraient restituées à la Commune pour ce même prix de cession.

La Commune conserve l'usufruit des places jusqu'à la livraison des logements correspondant.

Conformément à l'appel à projet, il est rappelé que la Commune exige deux clauses supplémentaires relatives à l'engagement du groupement :

- En cas de violation par le candidat lauréat de l'obligation mise à sa charge de signer l'avant-contrat de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Commune de Riom d'une pénalité forfaitaire de 20% du montant d'acquisition du foncier mentionné dans son offre.
- En outre, l'avant-contrat de vente stipulera une pénalité forfaitaire de 20% en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature de l'avant-contrat ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra être remise avec une durée minimum de deux mois supérieure à la date prévue pour la signature des actes définitifs.

De leur côté, les acquéreurs solidaires sollicitent les conditions suspensives suivantes :

- Obtention du ou des permis de construire purgés de tout recours,
- Obtention des financements Action cœur de ville,
- Obtention des diagnostics plomb, amiante, structures et pollutions ne remettant pas en cause l'équilibre du projet présenté,
- Absence de prescriptions de fouilles archéologiques empêchant le démarrage des travaux après obtention du ou des permis purgés de tout recours.

Les acheteurs prennent à leur charge les études patrimoniales et fouilles archéologiques complémentaires.

Dans la mesure où plusieurs permis de construire seraient nécessaires, induisant un échelonnement de la levée des conditions suspensives, des cessions partielles peuvent être réalisées, en présence des deux membres du groupement.

Les frais d'acte de vente seront à la charge des acquéreurs.

Vu les articles L.2121-29 et L 2141-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

**Le Conseil Municipal est invité à :**

- autoriser la vente des Parcelles CE 270, 271, 272, 273, 274, 279, 280, 281, 287, 289, 291, 469, 472, 473, 476, 477, 478, 479, 526, 556, 559, 560, 145, à Auvergne Habitat et Nouvel'R Promotion dans les conditions et selon les montants et la répartition ci-dessus et le tableau et la clause d'intéressement annexés,
- autoriser la vente de 2 places de stationnement à Auvergne Habitat et 5 à Nouvel'R Promotion dans les conditions et selon la répartition ci-dessus et le tableau annexé,
- désigner Maître Nicolas Martin assisté de Maître Tissandier pour rédiger l'acte de vente,
- autoriser le Maire ou son représentant à signer tout acte nécessaire.

**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 3 avril 2023**

**Le Maire,**

*signé*

**Pierre PECOUL**

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Riom (23 rue de l'Hôtel-de-Ville, BP 50020 63201 Riom Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre et qu'un silence de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même Tribunal Administratif dans un délai de deux mois (Articles R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative et L.231-4 du Code des Relations entre le Public et l'Administration).*

## **Clause d'intéressement :**

Clause d'intéressement pour le volet accession libre au-delà du seuil de 7% de marge nette (cette clause ne s'appliquera pas en cas de reprise de l'intégralité du projet par Auvergne Habitat).

**Mécanisme :** La clause est mise en œuvre à l'issue des opérations de revente de l'ensemble des biens ou, en cas de non réalisation de tout ou partie du programme de libre accession, lors de l'application de la clause de solidarité entre les membres du Groupement et de restitution à la Commune de la parcelle CL 145.

Elle prévoit que l'acquéreur versera à la Commune un intéressement correspondant à 50 % de la plus-value réalisée par l'acquéreur au-delà du seuil de 7% de marge nette.

La plus-value est définie comme la différence positive entre la valeur de mutation et la valeur d'acquisition indexée après ajout des subventions éventuelles et déduction :

- De l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation,
- Du coût des travaux, que l'acquéreur réalisera ou fera réaliser, dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux, du carnet des logements, des devis acceptés des entreprises et des factures acquittées au jour de la mutation,
- Du coût des études et autres prestations (contrôle technique, SPS, assurances...) y compris maîtrise d'œuvre que l'acquéreur réalisera ou fera réaliser, dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé des études, diagnostics, relevés, des devis acceptés des entreprises et des factures acquittées au jour de la mutation.

Les parties conviennent que la valeur d'acquisition sera indexée sur la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base retenu étant le dernier indice publié au jour de l'acte authentique de réitération, et l'indice de révision étant le dernier indice publié au jour de l'acte constatant l'intéressement à payer.

En cas de cessation de publication ou de disparition de cet indice, et si un nouvel indice était publié en substitution, la valeur d'acquisition se trouverait de plein droit indexée sur ce nouvel indice. Le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans le cas où aucun nouvel indice de substitution ne serait publié par l'INSEE, les parties se rapprocheraient pour définir ensemble le nouvel indice de remplacement. A défaut d'accord, l'indice de remplacement serait déterminé par un expert désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

En cas de mutation d'une partie de l'immeuble, la plus value nette sera déterminée en prenant comme la valeur d'acquisition celle calculée au prorata des tantièmes de surface de plancher objet de la mutation par rapport à la surface de plancher totale de l'immeuble telle qu'indiquée lors de la cession réalisée par la Commune et selon les définitions portées lors de cette cession.

La Commune se réserve le droit de faire réaliser, à ses frais, par un relevé de géomètre de son choix, les surfaces de plancher objet de la mutation sans que l'acquéreur ne puisse s'y opposer.

En cas de désaccord des parties sur les surfaces de plancher objet de la mutation, celles-ci déclarent se référer à celle établie par un géomètre-expert désigné, aux frais de l'acquéreur, par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

Cet intéressement sera de même dû en cas de cession des immeubles objet des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué par ces immeubles. Le montant de la plus-value sera déterminé selon les définitions des présentes, indépendamment de la valorisation de l'immeuble retenue pour la vente des titres de la société.

Etant entendu que si la mutation ou la cession des titres de la société dont l'actif immobilier porte sur une partie seulement des immeubles, la présente clause d'intéressement poursuivra ses effets sur la partie non mutée.

Cette clause constitue une règle contractuelle justifiée par le souci de gestion du patrimoine de la Commune et d'établir une contrepartie suffisante à la cession des biens à un prix inférieur à l'estimation des domaines.

**Définitions** : La terminologie suivante s'applique à la clause :

- Immeuble(s) : tout ou partie des biens immobiliers objets de la cession initiale entre la Commune et l'acquéreur, étendu aux composantes architecturales ou mobilières susceptibles d'être démontées ou découvertes stockées sur site (telles que cheminées, pierres, cuves...).
- Acquéreur : le groupement ou ses membres.
- Vendeur : la Commune de Riom.
- Mutation : toute vente, échange, apport en société, fusion portant sur tout ou partie des immeubles.
- Frais de mutation : ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de la mutation, y compris la taxe sur la publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire et de la société en charge de la cession, d'huissier, débours du notaire, à l'exclusion de tous les autres frais.
- Frais de l'acte complémentaire : ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou d'huissier, les débours du notaire, à l'exclusion de tous les autres frais.
- Frais financiers : toute commission ou tous intérêts dus à la ou les banques lors de la mise en place du crédit par l'acquéreur pour le financement de l'opération d'investissement portant sur l'immeuble.

Mise en œuvre : l'acquéreur devra communiquer à la Commune, dans les 15 jours de leur signature ou de leur établissement :

- tout acte de mutation ou promesse de mutation,
- toute acte de cession de parts ou promesse de cession de part et ses annexes relatives à la méthode de valorisation des parts et indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble,

# COMMUNE DE RIOM

---

- la justification des frais financiers supportés pendant la période de détention,
- en cas de mutation de l'immeuble, le relevé de surface de plancher objet de la mutation, établi par un géomètre-expert ; ce relevé doit être communiqué à la Commune avant la signature de l'acte authentique constatant le paiement de l'intéressement.

L'intéressement fera l'objet d'un acte complémentaire à recevoir par le notaire de la Commune avec la participation du notaire de l'acquéreur qui en constatera le paiement. Les frais de l'acte complémentaire seront à la charge de l'acquéreur.

L'acte complémentaire devra être régularisé par les parties dans les 90 jours calendaires de la délivrance du certificat de conformité.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté, la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la vente, le prix de vente ou toute autre clause de la vente.

La présente clause sera publiée au service de publicité foncière. Pour les seuls besoins de cette publicité, les parties évaluent la présente obligation à la somme de 100 euros.

Sanction : en cas d'inexécution de l'un quelconque de ses engagements, l'acquéreur sera considéré comme défaillant et tenu d'indemniser la Commune du montant égal au prix des immeubles tels qu'estimé par les services fiscaux en date du 31 janvier 2023.