

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 :

31

Nombre de votants :

31

Date de convocation :

2 avril 2024

**Date d'affichage de la
liste des délibérations :**

11 avril 2024

**Objet : Cession en vue
de la construction d'un
éco quartier : Parcelles
AZ 41, 42, 43, 44, 45, 46,
AV 469, 288, 278**

L'AN deux mille vingt-quatre, le 8 avril le Conseil Municipal de la Ville de Riom, convoqué le 2 avril, s'est réuni en session ordinaire, à 18 heures 30, à la Salle Attiret Mannevil, sous la présidence de **Monsieur Pierre PECOUL, Maire**

PRESENTS :

M. BAGES, Mme BERTHELEMY, M. BOUCHET, Mme CHAMPEL, MM. CHASSAING, DE ROCQUIGNY, DESMARETS, Mmes EUERSTEIN, GRENET, M. HEBERT, Mme LAFOND, M. LARRAUFIE, Mmes LYON, MACHANEK, M. MONNET, Mme MOURNIAC-GILORMINI, MM. RAYNAUD, RESSOUCHE, Mme ROUSSEL, M. SEMANA, Mmes STORKSEN, TOVAR, VAUGIEN, VEYLAND, M. VERMOREL.

ABSENTS :

Mme Elodie ACKNIN, Conseillère Municipale Déléguée
absente

M. Rémy BALLET, Conseiller Municipal
a donné pouvoir à Mickaël SEMANA

M. Jean-Pierre BOISSET, Maire-Adjoint
a donné pouvoir à Pierre PECOUL

M. Daniel GRENET, Maire-Adjoint
a donné pouvoir à Pierre CHASSAING

Mme Audrey LAURENT, Conseillère Municipale
absente

Mme Nathalie NIORT, Conseillère Municipale
a donné pouvoir à Boris BOUCHET

Mme Christine PIRES-BEAUNE, Conseillère Municipale
a donné pouvoir à Bruno RESSOUCHE

< > < > < > < >

Secrétaire de Séance : Bernard MONNET

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 AVRIL 2024

QUESTION N° 31

OBJET : Cession en vue de la construction d'un éco quartier : Parcelles AZ 41, 42, 43, 44, 45, 46, AV 469, 288, 278

RAPPORTEUR : Anne VEYLAND

Question étudiée par la Commission n° 2 « Aménagement et embellissement de la Ville » qui s'est réunie le 19 mars 2024 et par la Commission n° 4 « Attractivité du territoire » qui s'est réunie le 25 mars 2024.

Par délibération du 12 décembre 2022, la Commune de Riom a lancé un appel à projet en vue de céder des fonciers situés à l'arrière gare et droit à construire pour une opération d'aménagement urbain global concourant à la création d'un éco-quartier.

Par délibération du 9 octobre 2023, le Conseil Municipal a retenu comme lauréat le groupement dont le mandataire est Bouygues Immobilier.

Les conditions de cession suivantes sont établies au regard de l'offre remise incluant les réponses apportées par le lauréat lors de la phase de consultation puis des négociations complémentaires. Elles sont présentées en deux séries de points : d'une part, les conditions essentielles qui composent l'accord (I), et d'autre part les conditions suspensives et le calendrier prévisionnel de cession (II).

I) Les composantes essentielles de l'accord

Il s'agit du foncier concerné, du programme d'aménagement et des conditions financières de l'opération.

La cession porte sur les fonciers, avec les surfaces de plancher (SDP) suivantes :

En phase 1 :

- Parcelles AZ 41, 42, 43, 44, 45, 46, à préciser par document d'arpentage pour les parcelles AZ 44, 45, 46, pour 3850 m² de SDP ;

En phase 2 :

Parcelles AV 278, 288 et 469, pour 3 650 m² de SDP, dont 2600 m² de SDP sur AV 469.

Le programme de construction prévoit :

- 50 logements en phase 1 sur la base de 9 T2, 23 T3 et 18 T4 à T6,
 - 34 logements en phase 2 sur la base de 17 T2, 11 T3, 6 T4/T5 ;
- l'ensemble intègre la volonté de mixité.

Au regard de ces objectifs, le prix arrêté pour ces fonciers et SDP est :

- 200 000 € pour les parcelles AZ 41, 42, 43, 44, 45, 46,
- 150 000 € pour les parcelles AV 469 et 288,
- 85 000 € pour la parcelle AV 278.

Les services fiscaux ont évalué ces fonciers à :

- 315 000 € pour les parcelles AZ 41, 42, 43, 44, 45, 46
- 125 000 € pour les parcelles AV 469 et 288
- 126 000 € pour la parcelle AV 278

avec une marge d'appréciation de 15 %.

L'offre retenue est donc, dans son ensemble, inférieure de 23 % de cette évaluation.

Cependant, 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 :

D'une part, la Commune voit un intérêt général local satisfaisant à cette transaction eu égard à :

- La reconversion de cette friche (anciens établissements Masson), à l'abandon depuis plusieurs décennies, les terrains comportant pollution et végétaux invasifs (renouée du Japon notamment) ;
- L'objectif de requalification prioritaire de cette assise foncière classée en espace de valorisation et de requalification urbaines prioritaires (EVRUP) au Scot, retranscrit au PLUi ;
- L'objectif de performance environnementale et sociale des aménagements permettant la poursuite de la labellisation en éco quartier déjà engagée ;
- L'intégration des modes doux, non seulement pour les habitants de ces futurs îlots mais aussi pour ceux intéressés à relier la Gare au reste du quartier de la Varenne.

De plus, la phase 2 du programme incorpore sur l'actuelle parcelle AV 278 le souhait de construction d'un espace médical qui contribuerait ainsi à répondre aux besoins locaux et viendrait compléter la démarche initiée par la Commune sur deux autres dossiers, en soutien à deux autres constructions médicales privées dont la cession du foncier voisin pour l'édification de la clinique ophtalmique. A défaut, un espace vétérinaire est envisagé. Si ces deux projets ne pouvaient voir le jour, la réitération de la vente pour une tierce opération serait soumise à l'approbation du Conseil municipal.

COMMUNE DE RIOM

Enfin, les travaux de voiries et réseaux seront réalisés par le Groupement lauréat, à ses frais. Les cheminements traversants et certains espaces ouverts à l'usage du public seront ensuite cédés à l'euro symbolique à la Commune selon les indications suivantes (et plan schéma joint) :

- le programme de travaux est évalué à 240 000 euros HT pour une surface globale d'environ 2298 m²,
- le rendu est convenu comme suit entre les parties selon échange épistolaire des 14 et 27 février 2024 :

Espaces	Rendu aménagement	Estimation (HT)
S1 Plan ci-joint Placette Phase 1	60% Espaces verts – 40 % béton désactivé - espace vert : 80% de prairies fleuries, 20% de massifs arbustifs, 10 arbres à grand développement - mobilier urbain = assise en pierre issue du réemploi de la démolition sur site Trottoir réalisé par Bouygues Immobilier à l'angle de la rue de l'Ambène – en bordure de la placette	65 000 euros
S2 Plan ci-joint Esplanade Phase 2	60% Espaces verts – 40 % béton désactivé au niveau de la placette gradinée que du parvis le long de la rue du Creux - mobilier urbain proposé = assises et ouvrages en pierre issus de la démolition - espace vert : 40% prairies fleuries, 40% pelouse, 20% massifs arbustifs et 10 arbres à grand développement Trottoir réalisé par Bouygues Immobilier	85 000 euros
S3, 4 et 5 Venelle Est-Ouest et liaison rue de l'Ambène/Parc Phase 1	Cheminement stabilisé renforcé, bordurette bois, éclairage PMR Compris 4 mâts d'éclairage Zone 4 : cheminement stabilisé renforcé, bordurette bois, éclairage PMR Compris 4 mâts d'éclairage Zone 5 : cheminement stabilisé renforcé, bordurette bois, éclairage PMR Compris 7 mâts d'éclairage	90 000 euros

Le programme de voirie et espaces communs de maillage de l'éco quartier, tel que conçu par l'opérateur, permet à la Commune de limiter son intervention sur ses propres espaces publics dans le périmètre de l'opération. En effet, la Commune n'aura pas à créer de larges trottoirs le long de l'opération sur la rue de l'Ambène, les piétons et cyclistes seront appelés à traverser l'éco-quartier par les voiries internes de celui-ci dès lors que la Commune en sera propriétaire. Ce faisant, c'est une dépense que les pouvoirs publics n'auront pas à réaliser. C'est un temps de maîtrise d'œuvre interne et de pilotage de maîtrise d'ouvrage interne qui pourra rester affecté sur la réalisation du schéma directeur ambitieux des réseaux et voiries de chacune des deux entités publiques.

D'autre part, la Commune a obtenu plusieurs contreparties :

D'abord, la qualité des constructions doit répondre aux objectifs environnementaux fixés par le cahier des charges de l'appel à projet ceci en vue de la labellisation et tels que négociés. C'est pourquoi les modalités de mise en œuvre feront l'objet d'un suivi par la Commune à chaque étape que la loi lui permet de contrôler (dépôt de permis, DAACT) et tout autre document susceptible de justifier de la performance environnementale du bâti et de l'utilisation de matériaux biosourcés.

Ensuite, une clause d'intéressement a été obtenue. Ainsi, il est convenu qu'en cas d'obtention d'autorisation de construire pour des surfaces de plancher supérieures à 3850 m² sur les parcelles AZ 41, 42, 43, 44, 45, 46, et 3 650 m² pour la phase 2, le prix de vente sera augmenté de soixante euros par mètre carré de surface de plancher supplémentaire.

II) Les conditions suspensives et le séquençage des cessions en vue de la réalisation de l'opération

Une promesse unilatérale de vente est conclue sur l'ensemble des fonciers concernés. La réitération des cessions se fera par actes séparés, sur un calendrier différencié au fur et à mesure de la levée des conditions suspensives et de l'avancée de l'ensemble des sous opérations (y compris maîtrise par le groupement des fonciers complémentaires à son projet) :

- secteur AZ 41, 42, 43, 44, 45, 46
- secteur AV 469 et 288
- secteur AV 278.

Ainsi, les parties s'entendent sur le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme dans les 6 mois de la signature de la promesse et d'une réitération de la vente dans les 18 mois de la signature de la promesse.

Les conditions de prolongation seront à parfaire devant notaire.

Les conditions suspensives sont les suivantes :

- Pollution du site : Absence de pollution au-delà d'un coût de prise en charge de 90 000 € HT pour les deux phases.
Il est précisé que l'offre intègre un budget de traitement de cette pollution de 60 000 € HT sur la phase 1 et 30 000 € HT sur la phase 2 ;
- Amiante : absence d'amiante au-delà d'un coût de prise en charge de 30 000 € HT pour les deux phases.
Il est précisé que l'offre intègre un budget de traitement de 10 000 € HT phase 1 et 20 000 € HT phase 2 ;
- Renouées : Absence de traitement en décharge spécialisée
Il est précisé que l'offre prévoit un traitement de la renouée du Japon par éco-pâturage, complété si nécessaire d'un léger décapage avec mise en place de géotextile après éco pâturage mais pas le décaissement de la terre sur 3 m de profondeur et l'évacuation en décharge spécialisée ;

- Fondations : Réalisation des fondations conformément aux prescriptions de l'étude G1de Géotech 9 Juin 2022 ;
- Absence de prescriptions d'archéologie préventive.
- Absence d'étude d'impact et/ou dossier loi sur l'eau.

Le calendrier proposé est hors impacts liés à des dossiers loi sur l'eau et/ou étude d'impact qui seraient requis. En cas de prescription d'étude d'impact et/ou de dossier loi sur l'eau, le calendrier de réitération devrait alors être modifié pour tenir compte de ces prescriptions extérieures aux parties.

- Absence de taxe d'aménagement majorée.

L'offre ne prévoit aucune condition suspensive d'obtention de prêt, ni de garantie financière d'achèvement, ni condition de commercialisation des logements, cette phase étant réalisée durant le premier temps de la promesse unilatérale de vente.

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 AZ 41, 42, 43, 44, 45, 46, AV 469, 288, 278 dans les conditions et selon les montants et la répartition ci-dessus,**
- **désigner Maître Christophe 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 8 avril 2024

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).