



ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
PUY-DE-DÔME CLERMONT AUVERGNE METROPOLE DU 26 OCTOBRE 2020

N° 2020/ 093

Délibération relative à la cession du bien immobilier CCI Formation situé :
14 rue Jean Claret – La Pardieu – 63000 CLERMONT-FERRAND

(Rapporteur : Stéphane SERVANTIE)

L'an deux mille vingt, le vingt-six octobre, la Chambre de Commerce et d'Industrie Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole s'est réunie en Assemblée Générale Extraordinaire sous la présidence de Monsieur Claude BARBIN.

- Nombre total de Membres Titulaires élus de la CCI en exercice = 44
- Nombre total de Membres Titulaires élus présents = 27
- Quorum = 23, le quorum était atteint

Présents :

- M. Jean-Claude ARESTÉ, Mme Michèle ARNAUD, M. Claude BARBIN, M. Jean-Pierre BASMAISON, Mme Marie-Luce BOZOM, M. Serge COURRIOL, Mme Sylvie DENOYER, M. Pierre DISCHAMP, Mme Marie-Claire DUFOUR, M. Philippe FOUET, M. Antoine FRANCIS, M. Eric GOLFIER, Mme Isabelle GUILIANO, M. Jean-Claude GUILLON, M. Yves JAMON, M. Michel MEILHAUD, M. Gérard MERLE, Mme Michèle Valérie MONIER, M. Jean-Philippe PAILLON, M. Eric PORTIER, M. Pascal POUYET, M. Frédéric RANCHON, M. Stanislas RENIÉ, M. Sylvain RUBAT DU MERAC, M. Stéphane SERVANTIE, Mme Patricia VASSON, Mme Anne-Valérie VITTE.

Excusés :

- M. Arnaud BEYRAND, M. Christophe BOMPARD, M. Philippe BONMARCHAND, Mme Murielle CAUDIE, M. Julien CORNY, Mme Emilie CREUZIEUX, M. Gilles FAURE, M. Alain GREGOIRE, M. Xavier JOUBERT, M. Alain MARTEL, M. Alain MELINAND, M. Thierry MURAT, M. Bruno NAKACHE, M. Xavier OMERIN, M. Guy ROCHE, M. Fabrice ROUX, M. Guillaume THERIAS,

Exposé des motifs

Les fortes contraintes budgétaires résultant des baisses récurrentes et significatives de la ressource fiscale ont conduit les élus de la CCI à mener une réflexion sur le patrimoine immobilier de la Chambre.

Ladite réflexion s'est inscrite notamment dans l'objectif de réaliser des économies de charges de fonctionnement en rationalisant le patrimoine immobilier de la CCI ; cette rationalisation se traduisant par la cession d'actifs et le regroupement des activités de la CCI au sein d'un nouveau bâtiment qui, tout en répondant aux dernières normes énergétiques et environnementales, devra correspondre aux évolutions de l'organisation de la CCI et lui permettre de s'adapter afin de poursuivre ses actions dans l'intérêt des entreprises et du territoire.

L'assemblée générale a été régulièrement tenue informée de l'avancement des travaux et, par délibération en date du 20 juin 2019, a décidé de mettre en œuvre un appel à projet en vue de la cession amiable de ses biens immobiliers, dont celui situé au 14 rue Jean Claret à Clermont-Ferrand. Au terme de la même délibération, l'assemblée générale a mandaté « le Président et le groupe immobilier constitué d'élus et de collaborateurs pour recevoir et analyser lesdites propositions et entrer en discussion avec des candidats ».

Le Bureau de la CCI, lors de sa réunion en date du 2 septembre 2019, a délivré un avis favorable sur le projet de cahier des charges de l'appel à projet et sur la composition du Groupe Immobilier.

Ledit appel à projet a permis aux candidats acquéreurs de formuler une proposition précisant le projet envisagé sur le ou les sites, les conditions financières proposées ainsi que les garanties financières et techniques apportées.

Il était également demandé aux candidats de préciser les conditions dans lesquelles se fera le maintien des activités du siège et de la formation pendant la durée de construction du nouvel immeuble de la CCI.

Les offres des candidats ont été reçues le 13 décembre 2019 et ont fait l'objet d'une analyse par le Groupe Immobilier accompagné de ses conseils. Des auditions des candidats se sont déroulées courant juin 2020 puis en juillet. Conformément au cahier des charges de l'appel à projet, certains candidats ont été amenés à préciser leurs offres, à la demande du Groupe Immobilier.

Le Groupe Immobilier s'est enfin réuni en date du 16 septembre 2020 et a rendu un avis sur les offres de chaque candidat.

Il est rappelé que la procédure mise en œuvre ne constitue ni un marché public ni une concession, ni une délégation de services publics ; en ce sens il a été demandé aux candidats de présenter le projet qu'ils se proposent de mener sur les sites mis en vente mais l'opération sera bien une cession pure et simple de l'actif immobilier au profit du ou des candidats retenus.

En ce qui concerne le bien immobilier situé 14 rue Jean Claret à Clermont-Ferrand, actuellement affecté à l'activité de formation de la CCI, 3 candidats ont formulé une offre. Le Groupe Immobilier a proposé de retenir celle formulée par la candidature groupée de « SR Développeur », « Itineris Building », « Auvergne Habitat » et leurs partenaires la Banque Palatine et la société d'architecture Denis Ameil et ce en raison des éléments suivants :

- Le Bien : cadastré sous les références DY n°589, 591, 596, 598 et 604, il est situé au 14 rue Jean Claret à Clermont-Ferrand et sa contenance est de 1ha, 27a et 01 ca. Composé de bureaux, salles de réunion, amphithéâtre, salles de cours et de locaux techniques et parkings, il constitue le lieu d'exercice des activités de formation de la CCI et le lieu d'exercice de certaines de ses activités d'appui aux entreprises. La surface pondérée des bâtiments est d'environ 3.550 m². Il accueille quelques locataires, disposant de conventions d'occupation de courte durée.
- Le candidat : SR Développeur est un acteur reconnu de l'immobilier sur Clermont-Ferrand ; avec plus de 40.000 m² de bureaux réalisés au cours des 10 dernières années cette société dispose d'une expérience significative en matière d'immobilier tertiaire ; Itineris Building, est un promoteur immobilier local intervenant dans l'immobilier résidentiel, locaux professionnels, résidences étudiantes et dispose d'une expérience de 25 années ; Auvergne Habitat est une entreprise sociale pour l'habitat dont le siège est sur Clermont-Ferrand et l'un des premiers bailleurs social d'Auvergne
- Le projet : détaillé, il représente une surface de plancher (SDP) de 11.551 m² dont 8.000 m² à créer et 3.551 m² composé de l'existant. Sur la base des études et analyses réalisées par le groupement de candidats, le projet consiste en l'affectation des surfaces à un usage tertiaire (bureaux). L'opération est proposée sous la forme d'une cession de l'immeuble sous 5 à 6 mois et la vente des droits à construire à une date prévisionnelle fixée en janvier 2022. Le projet en lui-même a été jugé équivalent aux projets présentés par les autres candidats et constitue une réponse détaillée.
- Les conditions financières : l'offre ferme formulée par ce groupement est de **5.000.000** euros, étant précisé que le bien a été estimé par M. PEYNET, expert immobilier membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France, à _____ euros. L'appréciation de ce montant doit cependant tenir compte des conditions financières proposées en contrepartie de l'occupation de cet immobilier par la CCI, le temps nécessaire à la construction du futur bâtiment abritant ses activités : _____ pendant les deux premières années, puis _____ pour la troisième année puis évolutif en 4^{ème} et 5^{ème} année. Les conditions suspensives concernent principalement l'obtention d'un permis de construire pour une SDP de 8.000 m², le recours des tiers, l'absence de pollution, l'absence de fouilles archéologiques et la découpe cadastrale du foncier. Ces conditions financières ont été jugées très satisfaisantes par le Groupe Immobilier étant précisé que le prix d'acquisition proposé est le plus élevé parmi les offres formulées.
- Les garanties apportées : il est proposé une promesse unilatérale de vente. Le paiement du prix se fera comptant. Par ailleurs, le groupement a fourni des références sur des projets similaires et dispose d'une structure apte à garantir la bonne réalisation du projet. Les garanties financières et techniques ont été jugées satisfaisantes.

Le bien immobilier situé 14 rue Jean Claret à Clermont-Ferrand est actuellement affecté aux activités de formation de la CCI et accueille également des services de la direction appui de la chambre ; relevant du domaine public de la CCI, il doit être désaffecté et déclassé dans le cadre de la cession envisagée.

Conformément aux dispositions de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : *« le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, 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 ».*

Considérant que les services seront transférés dans un bâtiment à construire sur une partie du site situé avenue de la République et appartenant à la CCI, le bien immobilier implanté 14 rue Jean Claret à Clermont-Ferrand ne sera donc plus affecté à la réalisation des missions de la CCI. Pour autant, cette opération de construction étant actuellement en phase de programmation, il convient de fixer la date d'effet de la désaffectation dans un délai maximum de six ans à compter de la présente délibération.

Considérant ce qui précède, il est proposé à la présente assemblée générale :

- De décider la désaffectation et de prononcer le déclassement du bien immobilier situé au 14 rue Jean Claret à Clermont-Ferrand en recourant au dispositif dérogatoire de l'article L.2141-2 précité ; afin de tenir compte des nécessités de service et de la construction à venir du futur immeuble de la CCI, de fixer la date d'effet de la désaffectation dans un délai maximum de six ans à compter de la présente délibération.
- De décider la cession du bien immobilier sis au 14 rue Jean Claret à Clermont-Ferrand au groupement composé des candidats « SR Développeur », « Itineris Building », « Auvergne Habitat » et de ses partenaires ou à toute société qu'ils entendraient constituer à cet effet, et ce pour un montant de _____ et dans les conditions précisées en exposé des motifs.
- D'autoriser le Président, ou toute personne qu'il se substituerait, pour mener toutes démarches, procéder aux formalités, accomplir et signer tous les actes et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération et plus généralement, faire à ce sujet tout le nécessaire sans exception ni réserve.

Le Bureau a délivré un avis favorable lors de sa réunion en date du 5 octobre 2020.

La Commission des Finances a délivré un avis favorable lors de sa réunion en date du 5 octobre 2020.

DELIBERATION

Vu les dispositions du code de commerce et notamment celles prévues à l'article L.712-1 relatives aux compétences de l'assemblée générale.

Vu les dispositions du règlement intérieur de la CCI et notamment celles prévues à l'article 74 relatif aux cessions immobilières.

Vu les dispositions du Code général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L.2141-2.

Vu les délibérations prises par l'assemblée générale de la CCI lors de ses réunions en date des 29 janvier 2018, 15 octobre 2018, 25 mars 2019 et 20 juin 2019.

Vu l'avis délivré par le Groupe Immobilier lors de sa réunion en date du 16 septembre 2020.

Vu l'avis délivré par le Bureau de la CCI lors de sa réunion en date du 5 octobre 2020.

Vu l'avis délivré par la Commission des Finances de la CCI lors de sa réunion en date du 5 octobre 2020.

CONSIDERANT l'exposé des motifs qui précède.

LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE PUY-DE-DÔME CLERMONT AUVERGNE METROPOLE

DECIDE :

- La désaffectation et prononce le déclassement du bien immobilier situé au 14 rue Jean Claret à Clermont-Ferrand en recourant au dispositif dérogatoire de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ; afin de tenir compte des nécessités de service et de la construction à venir du futur immeuble de la CCI, de fixer la date d'effet de la désaffectation dans un délai maximum de six ans à compter de la présente délibération.
- La cession du bien immobilier sis au 14 rue Jean Claret à Clermont-Ferrand au groupement composé des candidats « SR Développeur », « Itineris Building », « Auvergne Habitat » et de ses partenaires ou à toute société qu'ils entendraient constituer à cet effet, et ce pour un montant de _____, et dans les conditions précisées en exposé des motifs.
- D'autoriser le Président, ou toute personne qu'il se substituerait, pour mener toutes démarches, procéder aux formalités, accomplir et signer tous les actes et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération et plus généralement, faire à ce sujet tout le nécessaire sans exception ni réserve.

M. Pascal POUYET n'a pas pris part au vote au regard des relations capitalistiques entre la Caisse d'Epargne d'Auvergne et du Limousin et les organismes notamment de logements sociaux et les relations d'affaires existantes avec les postulants.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité :

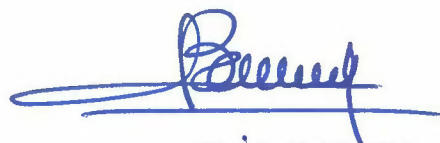
- Voix pour : 26
- Voix contre : 0
- Abstention : 0

Le Secrétaire,



Fabrice ROUX.

Le Président,



Claude BARBIN.