

DECISION DU PRESIDENT
de la Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans
N° 192 -2023

Nature de l'acte : 3 Domaine et patrimoine - 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé

OBJET : Mise à disposition de biens immobiliers au profit de la société « Manufactures d'Auvergne »

Le Président de la Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans,

Vu les arrêtés préfectoraux n°18-02032 du 13 décembre 2018 et 20230523 du 20 mars 2023 fixant les statuts de la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans (RLV),

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5211-10 permettant au conseil communautaire de déléguer une partie de ses attributions au Président, aux Vice-présidents ou au bureau communautaire dans son ensemble,

Vu la Délibération 20200723.10 du conseil communautaire du 23 juillet 2020 portant délégation de certaines attributions au Président dans le cadre de l'article L. 5211-10,

Considérant que le Président a délégation, en vertu de la délibération susvisée, de la mise à disposition temporaire de biens mobiliers et immobiliers pour une durée n'excédant pas un an,

Considérant le projet de réhabilitation du complexe de « la Manufacture des tabacs », place Eugène Rouher à Riom, porté par la société « Manufactures d'Auvergne » ;

Considérant que ce projet s'inscrit dans le double objectif de résorption de friches industrielles et de revitalisation des centres-bourgs du territoire RLV,

Considérant le projet d'acquisition par la société « Manufactures d'Auvergne » des biens suivants, appartenant au domaine privé de RLV :

- Parking souterrain dit « Eugène Rouher »
 - Bâtiment S du complexe de la manufacture des tabacs et ses abords
 - Section Sud de la rue Maurice BERGER, dûment déclassée et désaffectée,
- Soient les parcelles cadastrées : BK n°, 519, 520, 521, 571, 572, 576, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 587, 589, 591, 593 et 597.

Vu la Délibération n°20221102-08 du 8 novembre 2022 autorisant la cession du bâtiment « S » et de ses abords du complexe de la manufacture des tabacs ainsi que la section Sud déclassée de la rue Maurice Berger,

Considérant le projet de cession du parking souterrain « Eugène Rouher »,

Considérant la nécessité de mettre à disposition de la société « Manufactures d'Auvergne » les biens ci-dessus indiqués pour le bon fonctionnement du chantier,

DÉCIDE

Article 1 :

De mettre à la disposition de la société « Manufactures d'Auvergne » (SAYAT), les biens immobiliers suivants :

- Parking souterrain dit « Eugène Rouher », soient 73 places de stationnement en sous-sol, accessibles et utilisables dans le cadre du chantier, pour le stationnement de véhicules légers,
 - Bâtiment S du complexe de la manufacture des tabacs et ses abords
 - Section Sud de la rue Maurice BERGER, dûment déclassée et désaffectée,
- Soient les parcelles cadastrées : BK n°, 519, 520, 521, 571, 572, 576, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 587, 589, 591, 593 et 597.

Article 2 :

De consentir à une mise à disposition à titre gratuit.

Article 3 :

De signer la convention et tous les actes y afférent.

Article 4 :

La présente convention de mise à disposition débute le 1^{er} aout 2023 pour une durée d'un an. Elle prendra fin automatiquement et de plein droit à son terme, sans indemnité de part et d'autre. Elle pourra être interrompue à tout moment avant cette échéance, si les ventes du bâtiment « S », de la rue BERGER et du parking souterrain devaient intervenir entre RLV et les Manufactures d'Auvergne avant la date du 31 juillet 2024. Dans ce cas, la présente mise à disposition prendrait automatiquement et de plein droit fin le jour de ladite vente, sans indemnité de part et d'autre.

Article 5 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de la Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans et inscrite au registre des délibérations et décisions de la Communauté d'agglomération. Elle fera l'objet d'une communication au prochain conseil communautaire, conformément à l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Fait à Riom, le 14/08/2023

Le Président,

Pour le Président, par délégation
Le Vice-président délégué aux finances



Marc RÉGNOUX

Frédéric BONNICHON

La présente décision 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 publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Communauté d'Agglomération, 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)

Convention de mise à disposition de biens immobiliers sur le site de l'ancienne Manufacture des tabacs de Riom

Entre les soussignés :

La Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans, représentée par Monsieur Frédéric BONNICHON, Président, agissant en vertu de la délibération n°20200723.10 du conseil communautaire en date du 23 juillet 2020, et désignée ci-après sous le nom de RLV,

D'une part,

Et

La société Les Manufactures d'Auvergne représentée par Monsieur Bernard DALMAS, et désignée ci-après le Preneur.

D'autre part,

LESQUELS ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Mise à disposition de biens immobiliers :

La Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans œuvre depuis plusieurs années à la résorption des friches industrielles d'une part, et à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs de son territoire. L'implantation d'une nouvelle maroquinerie Hermès (dénommé ci-après Les Manufactures d'Auvergne) sur une partie du site de la Manufacture des Tabacs (2 bâtiments situés au sud), dans le centre-ville de Riom s'inscrit dans le cadre de ces 2 objectifs.

Ainsi, les Manufactures d'Auvergne ont souhaité se porter acquéreur du bâtiment X et I/I' de la Manufacture des Tabacs pour la réalisation de ce projet et la cession a été validée par délibération du conseil communautaire du 1^{er} février 2022.

Il est également prévu la cession complémentaire, dans un second temps, avant la fin d'année 2023, d'un troisième bâtiment (dit « S ») et de ses abords, d'un fragment de l'ex-rue Maurice-BERGER, ayant fait l'objet d'un déclassement du domaine public et du parking souterrain « ROUHER », objet de la présente convention, qui compte 73 places de stationnement.

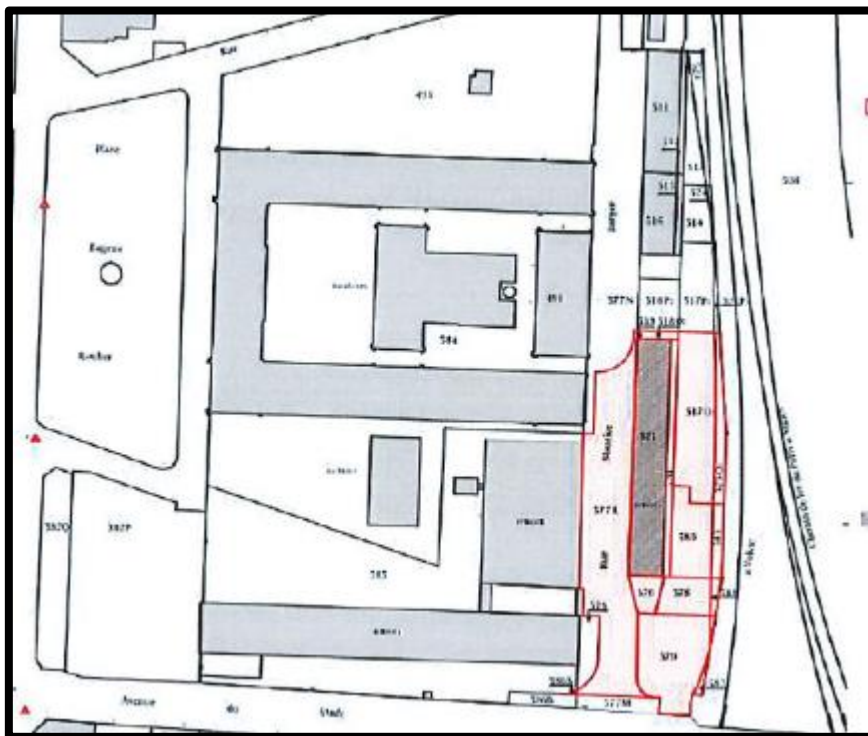
Dans la perspective du bon fonctionnement du chantier de rénovation des bâtiments X, I, et I' démarré en juillet 2022 et compte tenu des projets de cession futurs, RLV a décidé de mettre à disposition des Manufactures d'Auvergne, figurant au domaine privé de la communauté d'agglomération :

- Le parking souterrain dit « Eugène Rouher »
- Le bâtiment S et ses abords
- La section Sud de la rue Maurice BERGER, dûment déclassée et désaffectée,
- Soient les parcelles cadastrées : BK n°519, 520, 521, 571, 572, 576, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 587, 589, 591, 593 et 597.

Article 2 : Désignation des locaux

L'ensemble de ces bâtiments (parking, bâtiment S) et des parcelles associées (rue BERGER, parcelles attenantes) mis à disposition du Preneur dont RLV est propriétaire est situé à Riom et figurent au cadastre de la commune (voir plan ci-dessous) :

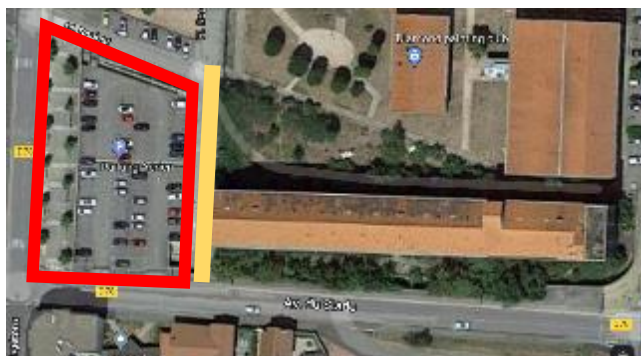
- Pour le parking « Eugène Rouher » : parcelles BK 571 et 572
- Pour le bâtiment S : BK 521
- Pour les parcelles attenantes au bâtiment S : BK 519, 520, 576, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 587, 588, 590, 593 et 597.



Article 3 : Description et état des lieux d'entrée dans les locaux

Ces locaux et parcelles se composent :

- **Pour le Parking Eugène ROUHER :**
 - De 73 places de stationnement sur un seul niveau
 - D'un local technique comprenant un tableau électrique, un convecteur électrique et une centrale intrusion « HONEYWELL C005-L-E5 »
 - D'accès spécifiques :
 - 1 accès voiture en double voie à l'Est du Parking (en jaune sur le plan)
 - 1 accès piéton avec escalier au nord ouest (porte actuellement soudée et qui sera remise en état par RLV)
 - 1 accès piéton avec escalier à l'Est du parking
 - 1 portail d'accès pour les voitures,
 - Des équipements pour l'éclairage remis en état de fonctionnement par RLV,
 - Des équipements pour le système incendie d'ores et déjà remis en état de fonctionnement (changement des extincteurs, réparation des blocs secours) par RLV
 - Un système de sécurité et surveillance Vidéo n'ayant jamais été utilisé et hors de fonctionnement.



La mise à disposition est consentie dans un bâtiment en bon état de fonctionnement. Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que concernant les réparations ou des améliorations sur les équipements acquis (éclairage, blocs sécurité), la société les Manufactures d'Auvergne deviendra propriétaire à l'issue

Accusé de réception en préfecture
063-200670159-20230814-DO232123-AR
Date de transmission : 10/08/2023
Date de réception en préfecture : 10/08/2023

de la durée des présentes, de toutes les améliorations et de tous les aménagements effectués avant la cession et la mise à disposition.

A noter qu'un état des lieux d'entrée dans le parking Eugène Rouher sera réalisé à la remise des clés afin de confirmer l'état mentionné ci-avant, de contrôler le fonctionnement de l'équipement et de procéder au relevé des compteurs pour les fluides (électriques, eau, etc..). Cet état des lieux d'entrée constituera automatiquement et de plein droit une annexe des présentes.

- **Pour le bâtiment S :**

- Parcelle BK 521.
- Un bâtiment de 700 m², de plain pied,
- Avec un accès libre par les portes latérales situées à l'Est du bâtiment,
- Un auvent en fer forgé sur la partie Est du bâtiment.

Il est à noter que ce bâtiment ne bénéficie d'aucun équipement électrique ou d'éclairage et que ce dernier a fait l'objet d'un désamiantage début 2022 par RLV.

Un état des lieux sera réalisé lors de la remise des clés.

- **Pour les parcelles attenantes au bâtiment S et la rue Maurice Berger :**

- Rue Maurice Berger : Parcelle BK 593 de 1 679 m² avec un traitement de voirie : rue en enrobé, trottoir avec 18 places de stationnement, parcelle en cours de numérotation auprès du cadastre, et ayant fait l'objet d'une désaffectation puis d'un déclassement du domaine public (par délibération du conseil communautaire du 04 juillet 2022), après réalisation d'un constat d'huissier de l'état actuel
- Parcelles BK 519, 520, 576, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 587, 589, 591 et 597 : terrain nu et embroussaillé situé à l'Est et au Sud du bâtiment S.



Article 4 : Destination

Les éléments mis à la disposition seront dédiés aux usages ci-dessous :

- **Pour le Parking Eugène ROUHER :**

Le parking sera à usage exclusif de stationnement des véhicules des entreprises, des équipes de la maîtrise d'œuvre et du maître d'ouvrage intervenant sur le chantier de réhabilitation des bâtiments dits « X » « I et I' » au titre du permis de construire n°063 300 21 R0062.

Le parking souterrain sera occupé par le Preneur pendant toute la durée du chantier. Aucune autre activité ne pourra y être exercée sans l'accord de RLV.

- **Pour le bâtiment S :**

Ce bâtiment sera utilisé en tant que bâtiment de stockage pour les matériaux de réhabilitation destiné à la rénovation des bâtiments X et I, et déposés par l'entreprise LEON GROSSE qui à cet effet fournira une attestation d'assurances (Dommages aux biens, RC) à la société Les Manufactures d'Auvergne.

Pour les parcelles :
La rue Maurice Berger qui a fait l'objet d'un déclassement du domaine public (conseil communautaire du 4 juillet 2022) va être utilisée pour les accès logistiques du chantier. RLV autorise le Preneur à

réaliser des travaux d'adaptation de cette voie pour permettre les accès logistiques au chantier, les retournements de Poids Lourds, etc... afin d'éviter toute circulation PL par la rue Alphonse Cornet et l'avenue Pierre de Nolhac.

- La parcelle 579, en cours de division cadastrale, doit être aménagée pour l'installation d'un bassin de sécurité incendie conformément au permis de construire n° 063 300 21 R0062.
- Les autres parcelles seront dédiées à des aires de retournements, de passage et éventuellement de stockage de matériel lié à la requalification des bâtiments X et I.

Afin d'anticiper la mise en service des bâtiments et de ne pas retarder le démarrage des activités de l'entreprise, le preneur est autorisé à mettre œuvre tous travaux de construction, d'aménagement, de mise en sécurité des bâtiments, préalablement à leur acquisition :

- Parking souterrain : électricité, serrurerie, mise aux normes, nettoyage...
- Bâtiment S : Mise hors d'eau, menuiserie, sécurité, dépollution...
- Abords du bâtiment S : défrichage, voirie, réseaux...
- Secteur déclassé de la rue Maurice-Berger : voirie, réseaux, aménagements.

Article 5 : Durée de la convention

La présente mise à disposition débutera le 1er août 2023 (ci-après la « *Date d'Entrée en Jouissance* »). Elle est consentie pour une durée d'un an et prendra fin automatiquement et de plein droit à son terme, sans indemnité de part et d'autre. Elle pourra être interrompue à tout moment avant cette échéance, si la vente du bâtiment « S », de la rue BERGER et du parking souterrain devait intervenir entre RLV et Les Manufactures d'Auvergne avant la date du 31 juillet 2024. Dans ce cas, la présente mise à disposition prendrait automatiquement et de plein droit fin le jour de ladite vente, sans indemnité de part et d'autre.

Article 6 : Loyer

La présente mise à disposition des locaux est consentie à titre gratuit.

Article 7 : Entretien des locaux, de leurs équipements et charge de gestion

*** Obligations du Preneur :**

Le Preneur s'engage à faire maintenir les lieux conformes à leur état initial. Il répondra de toutes les dégradations qui surviendraient pendant la durée de la mise à disposition, du fait de son utilisation, à l'exclusion de celles résultant de la vétusté, de la force majeure ou de l'aggravation des micro-fissures telles qu'identifiées au présent article.

Il s'engage à faire respecter la bonne utilisation des lieux et à veiller tout particulièrement à proscrire toute situation de « sur-stationnement » pouvant provoquer un encombrement des emplacements et des accès.

Il doit signaler dès connaissance à RLV, (Cécile CHAPUT/ JC FOSCHIA, Pole Attractivité), tous les désordres qui interviendraient, tous les sinistres qui se produiraient dans les lieux occupés.

Les frais d'éclairage (électricité), d'eau, seront à la charge du Preneur et seront comptabilisés en fin de période de mise à disposition.

Le Preneur assurera le nettoyage des lieux et des équipements afin de les maintenir en bon état.

Les réfections, modifications ou transformations des locaux feront l'objet d'accords conclus préalablement entre les deux parties.

*** Obligation de RLV :**

RLV remettra :

- Pour le bâtiment « Parking Eugène Rouher » : un site nettoyé et en bon état de fonctionnement pour l'éclairage et la sécurité incendie (extincteur/ bloc sécurité).
- Pour le bâtiment S : un bâtiment nettoyé permettant le stockage de matériaux,
- Pour les parcelles et rue Maurice Berger (partie sud) : des parcelles libres de toute occupation (stationnement, occupation illégale par des tiers : squats, etc..).

Lors du diagnostic d'état du parking, des micro-fissures ont été identifiées par le bureau d'études. Dans le souci de s'assurer du caractère bénin de ces dernières, RLV a fait installer dans le bâtiment des capteurs surveillant l'état de ces dernières afin d'observer et constater d'éventuelles évolutions. Les résultats de cette observation permettront à terme de définir les modalités de remise en état et réparations supportées par RLV pour la vente des locaux et des parcelles.

Article 8 : Assurance

RLV garantit auprès d'une compagnie d'assurances les risques d'incendie, d'explosion, de dommages d'ordre électrique, de dégâts des eaux, de bris de glace afférents aux locaux mis à la disposition du Preneur ainsi que la responsabilité du propriétaire d'immeuble.

Le Preneur assurera, en tant qu'occupant, au titre de sa garantie dommages aux biens, ses biens propres contre l'ensemble des risques de base (incendie, tempête, dégâts des eaux, vol, vandalisme, foudre et tout événement naturel).

Le Preneur devra faire garantir auprès d'une compagnie d'assurance l'ensemble des risques résultant de ses activités et découlant de ses statuts, notamment sa responsabilité civile générale et les risques de dommages matériels causés aux locaux.

Le Preneur doit pouvoir justifier de ces assurances par la remise d'une attestation.

Article 9 : Responsabilités

Le Preneur veillera à l'utilisation des locaux conforme à sa destination telle que définie à l'article 4 des présentes.

L'ouverture et la fermeture des locaux relèvent de la responsabilité du Preneur à compter de la Date d'Entrée en Jouissance, telle que définie au paragraphe 5, le Preneur utilisera les lieux et biens sans souffrir qu'il y soit commis de dégradations ou détériorations à peine d'en demeurer responsable en cas de faute de ce dernier.

Article 10 : Contrôles

Les représentants qualifiés de RLV pourront avoir accès, après sollicitation du Preneur, aux locaux mis à disposition pour en vérifier l'état moyennant un préavis de 48h (sauf urgence).

Article 11 : Contentieux

En l'absence de solution amiable, il est expressément stipulé que le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand est seul compétent pour connaître de tout litige lié à l'exécution de la présente convention.

Article 12 : Clause résolutoire

En cas d'infraction aux dispositions de la présente convention, et un (1) mois après l'envoi par RLV au Preneur d'une mise en demeure, restée sans effet, celle-ci sera résiliée de plein droit sans formalité et sans indemnité pour le Preneur.

Fait à _____ le _____

Pour la Communauté d'agglomération
Riom Limagne et Volcans

Pour la SASU « Manufactures d'Auvergne »

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20230814-DC192-23-AR
Date de télétransmission : 16/08/2023
Date de réception en préfecture : 16/08/2023
Frédéric BONNICHON

Bernard DALMAS