

ZAC DE TREMONTEIX

Avenant n°5

à

**la Convention Publique d'Aménagement
de la ZAC de Trémonteix**

ENTRE :

La Ville de Clermont-Ferrand, représentée par Monsieur Olivier BIANCHI, agissant en qualité de Maire de la collectivité, en vertu d'une délibération en date du ****

ci-après dénommée par les mots « **la Ville** » ou « **la Collectivité** »

D'UNE PART,

ET:

ASSEMBLIA, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 26 887 008 € dont le siège social est à CLERMONT-FERRAND, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND sous le numéro 860 200 310, représentée par Monsieur RACHID KANDER agissant en sa qualité de Directeur Général d'assembliA et habilité aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 23 septembre 2016 ;

ci-après dénommé « **assembliA** » ou "**l'Aménageur**" ;

D'AUTRE PART.

PREAMBULE

Aux termes d'une convention publique d'aménagement en date du 29 décembre 2004 reçue en Préfecture du Puy-de-Dôme le 30 décembre 2004, la ville de Clermont-Ferrand a confié à Logidôme la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dite de Trémonteix.

Cette convention publique d'aménagement a fait l'objet de modifications.

Ainsi, un avenant n°1 signé en date du 10 décembre 2007, reçu en préfecture le 18 décembre 2007 est venu modifier la participation financière de la collectivité

Un avenant n°2 signé en date du 15 janvier 2010, reçu en préfecture le 11 mars 2010, est venu compléter l'article 22-5 1) *apport en nature de la collectivité-cessions foncières* de la convention publique d'aménagement.

Un avenant n°3 signé en date du 13 novembre 2013, reçu en préfecture le 14 novembre 2013, est venu compléter l'article 22.5 1) *Participation de la collectivité au coût de l'opération-Apport en nature de la collectivité* de la convention publique d'aménagement.

Un avenant n°4 signé en date du 11 janvier 2016, reçu en préfecture le 12 janvier 2016 est venu proroger la durée de la convention publique d'aménagement.

Au vu de l'état d'avancement du projet, il convient de noter que des évolutions sont intervenues par rapport à l'opération initiale. Ces évolutions résultent de différents facteurs :

- ➔ Evolution des besoins des habitants du quartier, réinterrogé par la ville
- ➔ Evolution du marché immobilier
- ➔ Conséquences de la crise sanitaire intervenue en 2020 et de la crise économique résultant du conflit en Ukraine.

Un audit extérieur a été mandaté conjointement par la ville et l'aménageur pour :

- mesurer la nécessité d'ajuster le programme et les travaux à réaliser tout en garantissant un accostage financier de l'opération à l'équilibre ;
- estimer la date possible de fin d'opération et donc le délai supplémentaire nécessaire ;
- aider à prendre les mesures nécessaires pour que l'opération se termine dans les meilleures conditions possibles.

Il en résulte la nécessité d'acter les modifications portant sur le programme de l'opération d'aménagement, la prorogation de son délai, la modification des coûts s'y afférant et d'intégrer les nouvelles missions confiées au concessionnaire ainsi que leurs niveaux de rémunérations.

Enfin, le présent avenant a également pour objet d'acter du transfert de la convention publique d'aménagement à ASSEMBLIA désormais concessionnaire de la ZAC de Trémonteix suite à la fusion-absorption de LOGIDÔME par la SEAU.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : MODALITES AFFECTANT LE CONCESSIONNAIRE

En date du 31 décembre 2019 Logidôme a fait l'objet d'une fusion absorption par la Société d'équipement de l'Auvergne entraînant sa dissolution sans liquidation et le transfert universel de son patrimoine à la SEAu, cette dernière reprenant ainsi l'ensemble de ses droits et obligations notamment concernant la présente convention à compter de cette même date.

A compter du 24 juin 2020, suite à une modification de sa dénomination sociale, la Société d'équipement de l'Auvergne est devenue : assemblia.

Suite à ces modifications, il convient donc d'acter que le concessionnaire est assemblia, société d'économie mixte locale, enregistrée au RCS de CLERMONT-FERRAND sous le numéro 860 200 310, dont le siège social se situe 14 rue Buffon à Clermont-Ferrand et ayant pour représentant légal, Rachid KANDER, en sa qualité de Directeur Général.

ARTICLE 2 : MODIFICATION DU PROGRAMME

Le projet a évolué et les typologies également. En effet, la Ville de Clermont-Ferrand a décidé de modifier le nombre de logement à construire prévu initialement sans pour autant modifier la surface de plancher global du projet (SDP) (anciennement surface hors œuvre nette (SHON)) dans le cadre du comité de pilotage. Cette adaptation découle du fait que la demande en petits logements est en constante hausse et que la Ville a souhaité répondre favorablement à cette évolution du marché et aux attentes réelles des acquéreurs et promoteurs-constructeurs.

Il est ici précisé que cette modification n'a pas d'incidence sur le périmètre de la ZAC ni sur la surface plancher maximum à construire.

Il est donc nécessaire de procéder à une modification des dispositions de l'article 1.2 de la convention publique d'aménagement.

Ainsi le paragraphe ci-dessous de l'article 1.2 :

« (...)

Le programme de logements prévoit la réalisation d'environ 400 logements. Le principe de répartition entre les différents programmes est d'1/3 de logements en accession sociale, 1/3 de logements locatifs sociaux, 113 d'accession libre mêlant habitat collectif, individuel et intermédiaire.

(...) »

Est remplacé comme suit :

« [...]

Le programme de logements prévoit la réalisation d'environ 730 logements. Le principe de répartition entre les différents programmes est d'un tiers de logements en accession sociale et/ou primo-accédant, d'un tiers de logements locatifs sociaux, d'un tiers d'accession libre mêlant habitat collectif, individuel et intermédiaire.

(...)».

ARTICLE 3 : MODIFICATION DES MISSIONS

• **Evolutions des missions de la Collectivité:**

1. **MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE DE LA COLLECTIVITE :**

L'article 3 de la convention publique d'aménagement prévoyait que la collectivité réalise les missions de maîtrise d'œuvre d'exécution de l'ensemble des travaux d'aménagement et d'équipements publics.

S'agissant de la réalisation d'un ouvrage d'art, rendu nécessaire pour préserver des vestiges archéologiques suite aux fouilles réalisées par l'INRAP, la collectivité ne disposant

pas des compétences internes nécessaires, il a été convenu que cette mission serait reprise en charge par l'aménageur.

La collectivité a ensuite informé l'aménageur en décembre 2021 qu'en raison d'une restructuration de ses services, elle n'était plus en capacité d'assurer la maîtrise d'œuvre de réalisation des travaux de VRD, maçonnerie paysagère et place publique et ses abords. La collectivité n'est plus intervenue à compter du 23 novembre 2021.

Il est donc acté entre les parties qu'assemblia reprend les missions de maîtrise d'œuvre de réalisation portant sur les travaux d'ouvrage d'art, de VRD, maçonnerie paysagère et place publique et ses abords en désignant un maître d'œuvre privé.

En conséquence, ces missions viennent donc s'ajouter à l'article 2 de la convention publique d'aménagement et sont précisées ci-dessous :

« k) Assurer en étroite collaboration avec la « collectivité » et le maître d'œuvre choisi par « l'aménageur », les éléments suivants de mission de maîtrise d'œuvre des lots « voirie », « maçonnerie paysagère » et « place publique et ses abords » de l'opération :

- Passation des contrats de travaux si nécessaire après lecture et modification des DCE soumis pour avis à la « collectivité » ;
- examen et validation des études d'exécution ou réalisation desdites études ;
- direction de l'exécution des contrats de travaux ;
- ordonnancement, pilotage et coordination des chantiers ;
- assistance aux opérations de réception ;
- visas préalables des factures adressées par les entreprises par le MOE pour paiement par « l'aménageur ».

Le transfert des missions de maîtrise d'œuvre précédemment listées interviendra conformément aux modalités suivantes :

La Maîtrise d'œuvre publique initiale « collectivité » assistera à un état des lieux contradictoire des travaux réalisés sous sa responsabilité avant passation du marché avec le nouveau Maître d'œuvre privé permettant :

- au mieux, la livraison technique des aménagements et des équipements réalisés ainsi que leur rétrocession à la collectivité ;
- à défaut, la livraison technique aura lieu et les aménagements et les équipements réalisés seront mis à disposition de la collectivité qui de fait en assurera l'entretien ».

De plus la Maîtrise d'œuvre publique initiale « collectivité » devra remettre un état d'avancement technique, quantitatif et financier des marchés des lots « voirie », « maçonnerie paysagère » et « place publique et ses abords » qu'il a suivi jusqu'au 23 novembre 2021 à remettre au concessionnaire et au nouveau Maître d'œuvre.

Aucuns travaux ne pourront être engagés sous la responsabilité de la nouvelle maîtrise d'œuvre sans que ne soient réalisées les livraisons techniques ainsi que les rétrocessions ou mise à disposition des aménagements et équipements précédemment réalisées sous la responsabilité de la maîtrise d'œuvre publique initiale « collectivité ».

- **Evolutions des missions de l'aménageur :**

- 1. AIDE AUPRES DE LA COLLECTIVITE POUR L'OBTENTION DU LABEL ECOQUARTIER :**

Lors de la conclusion de la convention publique d'aménagement, l'objectif était d'aménager le quartier de Trémonteix dans une démarche écoresponsable sans qu'aucun label ne valorise ou n'encadre cette ambition. « L'aménageur » a donc créé ses propres indicateurs. Néanmoins, en cours d'avancement des travaux, un label valorisant les aménagements vertueux a vu le jour. Ainsi, il a été décidé par les membres du comité de pilotage (COFIL) d'obtenir ce nouveau label « Eco quartier ». Le courrier de Monsieur Grégory Bernard, adjoint à l'urbanisme de la Ville de Clermont-Ferrand, en date du 29 janvier 2020 (annexe 3) venant confirmer cela.

La nouvelle mission confiée à « l'aménageur » est d'aider la « Collectivité » à obtenir le label en prenant en compte les spécificités imposées dans les 4 items :

- **Démarche et Processus : Faire du projet autrement**
- **Cadre de vie et Usages: Améliorer le quotidien**
- **Développement Territorial : Dynamiser le Territoire**
- **Environnement et Climat: Répondre à l'urgence climatique et environnementale**

Ceci en satisfaisant les 20 critères répartis dans ces items en collaboration étroite entre « Collectivité » et « Aménageur » avec la répartition préférentielle de charge suivante :

- pour la « Collectivité » les thématiques suivantes car indépendantes de la construction du quartier et relevant de la politique de la Ville :
 - Critère 1 : Diagnostic territorial partagé, objectifs prioritaires et stratégie territoriale, démarche de programmation
 - Critère 2 : Pilotage politique et technique, association de la population et de la société civile, mobilisation citoyenne
 - Critère 5 : Objectifs, dispositif d'évaluation, amélioration continue
 - Critère 6 : Politique foncière et localisation du projet, densité adaptée
 - Critère 7 : Diversité sociale et solidarités, vivre ensemble, aménagement inclusif
 - Critère 11 : Soutien du tissu économique existant, création d'emplois locaux
 - Critère 14 : Mobilité durable, stationnement, livraison, services urbains
 - Critère 15 : Réseaux numériques, évolution des services urbains, au service des usagers et du développement territorial
 - Critère 18 : Limitation des déchets, tri – collecte – valorisation, déchets de chantier
- pour « l'aménageur » les thématiques relevant plus directement du projet d'aménagement :
 - Critère 3 : Réduire les coûts par l'optimisation du projet, faisabilité financière, impacts socio-environnementaux
 - Critère 4 : Prise en compte de la gestion et des usages en conception / réalisation / après la livraison
 - Critère 8 : Bien-être et prévention santé, prévention des nuisances et pollutions, sécurité et sûreté urbaine
 - Critère 9 : Insertion urbaine paysagère et architecturale, composition urbaine et nature en ville, créativité architecturale et paysagère

- Critère 10 : Patrimoine matériel et naturel, patrimoine culturel immatériel
- Critère 12 : Mixité fonctionnelle, prox et accessibilité des services et des emplois
- Critère 13 : Economie des ressources et écoconception, utilisation des ressources locales et approvisionnement durable, dev des filières locales et des circuits courts, éco circulaire
- Critère 16 : Adaptation au changement climatique, prévention des risques, sensibilisation et implication citoyenne
- Critère 17 : Sobriété et efficacité, enr, dispositifs d'accompagnement
- Critère 19 : Réduction de la consommation en eau, gestion intégrée des eaux pluviales, gestion des eaux usées
- Critère 20 : Préservation, restauration et valorisation de la biodiversité, des sols et des milieux naturels, Gestion, sensibilisation et implication des usagers

Le but de la Collectivité est d'obtenir les labellisations :

- étape 2 : EcoQuartier en chantier
- étape 3 : EcoQuartier livré
- étape 4 : EcoQuartier confirmé

La « Collectivité » est à la fois le demandeur-porteur du dossier de labellisation ainsi que le responsable de la gouvernance.

Ainsi à la fin de chacune des étapes, une rémunération forfaitaire est due et comprend les réunions de travail avec la « Collectivité », les éléments écrits, graphiques et autres suivis d'indicateurs nécessaires sur les thématiques pour lesquels l'aménagement est principalement concerné, les auditions régionales et nationales à raison de 2 par étapes ainsi qu'une trentaine de jours de travail par restitution d'étape.

Certains éléments relevant uniquement de la politique de la Ville, la garantie de l'obtention de l'étape n'est pas une condition de rémunération pour l'aménageur.

Cette mission ne peut être réalisée que par « l'aménageur » car l'ajustement des items peut engendrer des modifications de programmes et donc du bilan d'aménagement que lui seul maîtrise.

A ce titre, cette nouvelle mission est à ajouter tel que décrite précédemment au paragraphe I) de l'ARTICLE 2 MISSION DE L'AMENAGEUR de la convention publique d'aménagement.

2. MODE SPÉCIAL D'ATTRIBUTIONS DE CERTAINS LOTS A BÂTIR :

Dans l'ARTICLE 2 – MISSION DE L'AMENAGEUR paragraphe f) de la convention Publique d'Aménagement il est prévu une mission de cession des biens immobiliers bâtis ou non bâtis par des moyens efficaces. Le moyen classiquement utilisé pour ce type de mission est l'attribution au « gré à gré » lorsque l'opération d'aménagement est pourvue de règles suffisamment contraignantes et efficaces pour garantir des projets immobiliers en adéquation avec les ambitions et objectifs fixés par la « Collectivité ». Ce qui est le cas pour la ZAC de Trémonteix.

Néanmoins au gré des opérations, le COPIL a régulièrement fait part de sa volonté que l'attribution des terrains puisse intervenir de différentes façons :

- Par attribution de « gré à gré simple » comme précédemment décrit ;
- Par attribution de « gré à gré sous condition » de l'obligation pour le potentiel acquéreur de l'organisation d'un concours d'architecte soumis à un jury « Collectivité - Aménageur » demandant à l'équipe pluridisciplinaire de l'opération (aménageur, urbaniste-conseil, paysagiste-conseil, BE environnemental, etc ...) d'émettre des avis, de mener des négociations sans garantir l'attribution in fine, parfois à plusieurs reprises pour le même lot à bâtir ;
- Par la « consultation d'appels à projets » comprenant 2 tours :
 - o le 1^{er} tour est jugé sur les critères de compréhension des attentes de l'opération d'ensemble, des moyens techniques et des capacités financières ainsi que des références du candidat,
 - o le second tour permettant de demander aux 3 candidats retenus suite au 1^{er} tour de présenter un projet nécessitant un jury « Collectivité - Aménageur » demandant à l'équipe pluridisciplinaire de l'opération (aménageur, urbaniste-conseil, paysagiste-conseil, BE environnemental, etc ...) d'émettre des avis débouchant obligatoirement sur un « candidat retenu ».

Les 2 derniers modes d'attributions décrits, regroupés sous l'appellation « mode spécial d'attribution », représentent une nouvelle mission confiée à l'aménageur car ils nécessitent un travail complémentaire pour organiser les consultations et analyser des différents projets, en lien avec la « Collectivité ». Cette mission ne peut être confié qu'à l'« Aménageur » demeurant le garant du respect des règles applicables sur les opérations de la ZAC et de la cohérence de chaque projet avec l'opération d'aménagement dans son ensemble.

A ce titre, cette nouvelle mission est à ajouter tel que décrite précédemment au paragraphe m) de l'ARTICLE 2 MISSION DE L'AMENAGEUR

3. AIDE A LA COMMERCIALISATION OU A LA LOCATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET DE SERVICES :

La Convention Publique d'Aménagement ne prévoit pas de mission de suivi de la « commercialisation » des surfaces commerciales. Pour autant, l'ambition du projet prévoit que les rez-de-chaussée des résidences formant le périmètre de la Place publique, véritable « place de Village », reçoivent des commerces et services. Les CPAUE et les CCCT imposent effectivement cette contrainte aux « acquéreurs-constructeurs » devenant propriétaires de locaux à vendre ou à louer.

L'« Aménageur » a ainsi veillé à ce que les règlements permettent la création de ces surfaces commerciales et de services. Pour autant assemblia a rapidement et régulièrement alerté le COPIL « ZAC de Trémonteix » sur le besoin de suivre la commercialisation des propriétaires de locaux afin d'éviter le développement de projets d'installation de services et commerces :

- en concurrence directe avec les commerces de La Glacière ;

- en doublon sur d'autres locaux autour de la place ;
- inappropriés selon les emplacements géographiques de la place Paul-Eychart vis-à-vis de leur aménagement de surface visant l'installation d'activités précises (de bouche notamment).

Dans ce contexte, «l' « Aménageur » a tenu un volet commercial lors des COPIL et a provoqué les premiers COPIL spécifique « commerces et services » à partir de l'année 2019. Avec le concours actif de l' « Aménageur », la « Collectivité » aura ainsi pu :

- établir une hiérarchie des locaux en les destinant à des activités de commerce ou de service et ainsi à mener une veille garantissant bien la mise en place d'activités en adéquation avec les espaces publics créés ;
- éviter, entre autre, l'installation d'un groupement de médecins dans un local donnant sur le parvis destiné à être investi par un commerce vivant et / ou de bouche ;
- demander, par le biais de l' « Aménageur », à un promoteur de reprendre dans son projet les surfaces et les volumes de son local pour assurer la possibilité technique d'y accueillir une supérette ou une épicerie.

L'aménageur exerce donc une mission d'aide à la commercialisation ou à la location des locaux commerciaux non prévue initialement dans le cadre de la convention publique d'aménagement.

A ce titre, cette nouvelle mission est à ajouter tel que décrite précédemment au paragraphe n) de l'ARTICLE 2 MISSION DE L'AMENAGEUR

4. TENUE DE LA PERMANENCE HEBDOMADAIRE DE LA MAISON DU PROJET :

Lors de la signature de la Convention Publique d'Aménagement, il n'était pas prévu de réaliser le « Village de Vente » et la « Maison du Projet ». Leur réalisation a été créée pour permettre de promouvoir l'émergence de ce nouveau quartier.

En effet, la collectivité a souhaité que la Maison de projet devienne un lieu d'accueil, de rencontre et d'information au profit aussi bien des riverains que des potentiels acquéreurs ou toute personne morale ou physique, élus, services communaux et/ou métropolitains.

L'objet principal de ce lieu, animé et géré par l'« Aménageur », est la promotion de l'opération d'aménagement dans son ensemble, en informant sur la « philosophie » écoresponsable du quartier, sur ses objectifs, sur ses performances environnementales réalisés et à venir, sur les réglementations spécifiques de la ZAC, et de donner des informations sur les promoteurs construisant sur la ZAC.

Cette mission a nécessité la mise en place, par l'« Aménageur », d'une permanence hebdomadaire jusqu'à ce que le quartier soit suffisamment construit et habité pour qu'ensuite cette mission soit prise en charge par les services de la ville, les associations et le Comité de quartier.

A ce titre, cette nouvelle mission est à ajouter tel que décrite précédemment au paragraphe o) de l'ARTICLE 2 MISSION DE L'AMENAGEUR

5. PROMOTION DU QUARTIER, VISITES, CONCERTATIONS ET PRESENTATIONS EN DEHORS DES MISSIONS DE BASE DE L'AMENAGEUR

Lors de la signature de la Convention Publique d'Aménagement, il n'était pas prévu de réaliser des réunions ou des visites du quartier lors de manifestations, de visites « promotionnelles » du quartier ou visites-conférences auprès d'institutionnels, des services de la Ville ou de la Métropole, de réaliser des supports de réunions et de visites, des concertations supplémentaires après livraisons des espaces publics ou pour finaliser des espaces publics auprès des habitants ou des services, etc ...

Ces missions, réalisées par l'aménageur, sont devenues essentielles pour promouvoir et communiquer sur l'opération d'aménagement.

A ce titre, cette nouvelle mission est à ajouter tel que décrite précédemment au paragraphe p) de l'ARTICLE 2 MISSION DE L'AMENAGEUR

ARTICLE 4 : MODIFICATION DE LA REMUNERATION

Compte tenu des évolutions portant sur les missions de la « collectivité » et de « l'aménageur » ci-dessus décrites, il convient de prévoir une rémunération complémentaire au profit de l'aménageur et d'adapter la rémunération de certaines missions existantes.

Il est ici précisé que l'application des révisions des pourcentages des missions de suivi des travaux et de commercialisation des lots à bâtir pourront être appliqués à partir de l'année 2021 ; concernant les nouveaux prix émanant des nouvelles missions décrites à l'article 3 du présent avenant, ils pourront être appliqués rétroactivement, à compter du commencement effectif de la mission concernée.

1. REMPLACEMENT ET SUIVI DE LA MAITRISE D'ŒUVRE DE REALISATION DES LOTS « ouvrages d'arts de préservation des vestiges archéologiques », « voirie-VRD », « place publique et ses abords » et « maçonnerie paysagère » :

En fonction des missions décrites au paragraphe k) de l'article 3 du présent avenant, cela donne droit à une rémunération de 1% du montant des travaux restants à réaliser sur les marchés des 4 lots concernés.

2. AIDE AUPRES DE LA COLLECTIVITE POUR L'OBTENTION DU LABEL ECO QUARTIER :

En fonction des missions décrites au paragraphe l), cela donne droit à la rémunération forfaitaire suivante :

- Label écoQuartier – Etape 2 : écoquartier en chantier :
Une rémunération forfaitaire de 20 000€ H.T (pour temps estimé de 30 jours et 2 auditions jury)
- Label écoQuartier – Etape 3 : écoquartier livré :

Une rémunération forfaitaire de 20 000€ H.T (pour temps estimé de 30 jours et 2 auditions jury)

- Label écoQuartier – Etape 4 : écoquartier confirmé :

Une rémunération forfaitaire de 20 000€ H.T (pour temps estimé de 30 jours et 2 auditions jury)

3. MODE SPÉCIAL D'ATTRIBUTIONS DE LOTS A BÂTIR :

En fonction des missions décrites au paragraphe m), cela donne droit à une rémunération forfaitaire de 20 000€ H.T par lot attribué en mode spécial.

4. AIDE A LA COMMERCIALISATION OU A LA LOCATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET DE SERVICES :

En fonction des missions décrites au paragraphe n), cela donne droit à une rémunération de 65€ H.T par mètre carré de locaux cédés ou loués à un preneur dont l'« Aménageur » a effectué la coordination générale auprès des porteurs de projets et de la Ville.

5. TENUE DE LA PERMANENCE HEBDOMADAIRE DE LA MAISON DU PROJET :

En fonction des missions décrites au paragraphe o), cela donne droit à une rémunération forfaitaire de 8 000€ H.T par année de permanence réalisée.

6. PROMOTION DU QUARTIER, VISITES, CONCERTATIONS ET PRESENTATIONS EN DEHORS DES MISSIONS DE BASE DE L'AMENAGEUR

En fonction des missions décrites au paragraphe p), cela donne droit à une rémunération forfaitaire de 400€ H.T par demi-journée de prestation réalisée.

7. MODIFICATION DE REMUNERATIONS DE L'AMENAGEUR PRE-EXISTANTES DANS L'ARTICLE 26 DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

L'ARTICLE 26.3 de la Convention Publique d'Aménagement prévoit que :

« les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ... pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'aménageur public pour cette opération, notamment dans le cas où la durée ... ».

Or la durée de la convention est bien plus longue que prévue, ce qui, effectivement, est impactant sur la rémunération du suivi de travaux ainsi que sur les missions de commercialisation des lots à bâtir.

7.1 Modification de la rémunération de la mission du suivi des travaux :

La durée de la convention a été allongée et doit l'être encore. Or, si on se réfère à l'indice Syntec qui sert à mesurer l'évolution du coût de la main d'œuvre, essentiellement de nature intellectuelle, pour des prestations fournies et qui est utilisé pour les calculs de la révision ou l'actualisation d'une clause financière d'un contrat ou d'un marché de longue

durée, alors le taux de rémunération pour le suivi des travaux pourrait atteindre désormais 3,39%.

Ceci tenant compte de l'indice de 206,7 en 2004, date de signature de la CPA, et de l'indice de 280,4 arrêté au mois de juillet 2022 et en application de la formule :

$$P1 = P0 \times (S1/S0)$$

P1 étant le nouveau prix, P0 le prix initial, S1 l'indice le plus récent et S0 l'indice au moment de la signature.

Ainsi le pourcentage de rémunération de la mission « suivi des travaux » de l'article 26.2 de la Convention Publique d'Aménagement est modifiée comme suit :

La rémunération de la mission « suivi des travaux » sera de 3,3% du montant des travaux des lignes du Volet « travaux » dans son intégralité et des lignes « débroussaillages et évacuations de déchets », « diagnostic archéologique », « fouilles archéologiques » et « divers fonciers » du Volet « Charges foncières » à compter de l'année 2021 et jusqu'au terme de l'opération.

Il convient donc de modifier l'article 26.2 paragraphe 3 comme suit :

« Pour les missions de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement, de foncier et de construction, Assemblia aura droit à une rémunération équivalente à 3,3 % du montant des dépenses HT des travaux »

7.2 Modification de la rémunération de la mission de commercialisation des lots à bâtir :

Pour ce qui est du pourcentage de rémunération pour la mission de commercialisation des lots à bâtir prévu à 1% de la valeur vénale des terrains vendus, il ne correspond pas à la réalité. En effet, le pourcentage de 1% s'applique sur le prix de vente du terrain signé par acte notarié et pas sur sa valeur vénale du bien ; sachant que pour que les promoteurs puissent réaliser des opérations vertueuses en adéquation avec les règles et ambitions de la ZAC (notamment offrir des logements accessibles aux gens couples clermontois et ainsi éviter leur départ de Clermont-Ferrand) les terrains sont vendus en dessous du prix du marché, c'est d'ailleurs pourquoi la « Collectivité » a bien voulu verser une participation financière pour équilibrer le bilan d'opération qui est donc « imputé » d'une partie de ces recettes.

Au vu de ce constat, la rémunération de 1% (un) des missions de commercialisation prévues à l'article 2f) de la convention n'est pas conforme à la réalité. Ainsi, eu égard à la réalité économique actuelle, il convient de revoir cette rémunération à 2,6% de la vente des terrains et non pas de la valeur vénale des terrains.

L'article 26.2 paragraphe 4 est ainsi modifié :

« Pour les missions de commercialisation prévue à l'article 2f), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, Assemblia aura droit à une rémunération égale à 2,6 % des montants HT du prix de vente des terrains fixés dans les actes de cessions, concessions d'usage ou location à long terme aux utilisateurs, les loyers des

baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail ».

ARTICLE 5 : MODIFICATION DU DELAI DE LA CONVENTION

La prorogation du délai de de la Convention Publique devient nécessaire compte tenu de la conjoncture et de l'ajout de missions à « l'Aménageur » par la « Collectivité » dû :

- au COVID et à la conjoncture internationale :
Les années 2020 et 2021 ont été fortement marquées par la crise sanitaire du COVID (SARS-CoV-2) touchant l'intégralité des activités et des secteurs au niveau mondial. En effet, dans un 1er temps, la quasi-totalité des activités de production et partiellement de conception ont été interrompues sur la période de confinement à compter du 17 mars et jusqu'au 11 mai 2020. Les chantiers ont ensuite pu reprendre difficilement et très progressivement avec des contraintes nouvelles et fortes, sans compter les couvre-feux, arrêt maladie, garde d'enfant, etc ... impliquant des ralentissements considérables des chantiers. Puis en 2021 sont apparus les 1ères contraintes de pénuries de matériaux et de production de produits manufacturés qui se poursuivent avec le conflit Russo-Ukrainien entraînant la hausse des prix des matières premières.
On peut estimer une perte de rythme opérationnelle de près de 2,5 à 3 années.
- au changement de maîtrise d'œuvre :
Le temps de la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre, de la réalisation des états des lieux des travaux déjà réalisés obligatoires entre la maîtrise d'œuvre « collectivité » et la nouvelle maîtrise d'œuvre privée, puis de la livraison – rétrocession ou convention de mise à disposition de ces ouvrages à la « collectivité » ont déjà entraînés un retard de près 1,5 ans sur l'avancement des travaux et devrait en prendre sans doute encore autant.
- à l'audit de la ZAC en cours :
Cette décision de lancer un audit aura pris près d'une année puis 8 mois de plus pour retenir la SCET pour servir d'appui technique à la lecture de l'avancement et de l'accostage de l'opération. Ceci entraînant des réflexions sur environ 2 années.

Pour ce qui résulte des précédents articles, l'article 4 de la Convention précise qu'une prorogation peut avoir lieu par voie d'avenant.

Ainsi, la convention publique d'aménagement est prorogée jusqu'au 31 décembre 2030.

ARTICLE 6 : AUTRE

Les autres dispositions de la convention et des avenants intervenus par la suite demeurent inchangées dans la mesure où elles n'ont pas fait l'objet de modifications par le présent avenant.

Fait en 2 exemplaires originaux

A Clermont-Ferrand, le

Pour la Ville,

Le Maire

A Clermont-Ferrand, le

Pour assemblée

Le Directeur Général,

Rachid KANDER

Annexe 1 :

Modification du Bilan Financier Prévisionnel des Dépenses

Annexe 1 :

Modification du Bilan Financier Prévisionnel des Dépenses

| |
|---|
| ZAC de Trémonteix |
| Budget Prévisionnel des Dépenses |

| FONCIER | HT | % |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|
| Acquisitions | 3 084 889 € | |
| Frais d'acquisition | 126 063 € | |
| Impôts sur les propriétés non-bâties | 21 278 € | |
| Impôts sur les propriétés bâties | 1 667 € | |
| Géomètre | 80 000 € | |
| Sondages de sols | 36 135 € | |
| Débroussaillage et évacuation déchets | 164 875 € | |
| Taxe d'aménagement | 1 822 € | |
| Diagnostic Archéologique | 34 807 € | |
| Fouilles archéologiques | 1 872 464 € | |
| Démolitions | 95 959 € | |
| Relogements | 1 607 € | |
| Divers Foncier | 68 726 € | |
| TOTAL CHARGES FONCIERES | 5 590 292 € | 24,78% |

| TRAVAUX | HT | % |
|---|---------------------|---------------|
| Espaces publics | 7 087 770 € | |
| voirie | 3 416 172 € | |
| éclairage public | 374 464 € | |
| place publique et ses abords | 1 792 674 € | |
| maçonnerie paysagère | 644 728 € | |
| espaces verts | 415 235 € | |
| ouvrage d'art préservation archéologique | 444 497 € | |
| Gestion de l'eau | 2 054 456 € | |
| Concessionnaires | 371 451 € | |
| électricité-gaz | 142 955 € | |
| télécom | 2 187 € | |
| enfouissement ligne moyenne et haute tension | 11 809 € | |
| viabilisations des lots libres | 214 500 € | |
| Aménagement du multi-accueil "les p'tits bouts" | 677 988 € | |
| Travaux "Village de vente" | 284 990 € | |
| Imprévus | 902 799 € | |
| Actualisations et révisions de prix | 470 856 € | |
| TOTAL TRAVAUX | 11 850 310 € | 52,52% |

| HONORAIRES BUREAUX D'ETUDES | HT | % |
|---|-----------|---|
| Maitrise d'œuvre de conception | 458 287 € | |
| Maitrise d'œuvre VRD (en remplacement de la MOE DIAM-CAM) | 100 000 € | |
| Honoraires divers (SPS, OPC, CT, etc ..) | 291 301 € | |
| Agence de communication | 494 738 € | |
| Agence en stratégie immobilière | 53 200 € | |
| Cabinet d'expertise juridique | 22 000 € | |
| BE VRD-Etude de préféabilité | 26 670 € | |
| BE réseau de chaleur | 22 950 € | |

| | | |
|--|--------------------|--------------|
| Expertise sanitaire réseau de chaleur | 14 500 € | |
| CPAUE | 15 000 € | |
| Architecte-conseil urbanistique, AMO HQE, paysagiste-conseil | 193 875 € | |
| TOTAL CHARGES FONCIERES | 1 692 521 € | 7,50% |

| HONORAIRES AMENAGEUR (selon art. 26 et son modif.) | HT | % |
|---|--------------------|--------------|
| Honoraires | 1 073 094 € | |
| Acquisitions des fonciers (211 parcelles) | 221 550 € | |
| Suivi des travaux | 390 420 € | |
| Rapport annuel-CR financier-bilan perspective | 125 000 € | |
| Frais de commercialisation | 336 124 € | |
| Missions complémentaires | 276 226 € | |
| Modes d'attributions spéciales des lots à bâtir (20000€/attribution) | 120 000 € | |
| Aide à la labélisation éco-quartier | 60 000 € | |
| Aide à la commercialisation des surfaces commerces-services | 32 500 € | |
| Permanence hebdomadaire à la Maison du Projet | 24 000 € | |
| Remplacement et suivi MOE VRD + MOE ouvrage d'art | 25 326 € | |
| Forfait ½ journée « promotions-visites-concertations-présentations divers » | 14 400 € | |
| TOTAL HONORAIRES AMENAGEUR | 1 349 320 € | 5,98% |

| COMMERCIALISATION DES LOTS LIBRES | HT | % |
|--|-----------------|--------------|
| Commercialisation de 33 lots libres | 82 500 € | |
| TOTAL COMMERCIALISATION DES LOTS LIBRES | 82 500 € | 0,37% |

| PORTAGE FINANCIER | HT | % |
|-----------------------------------|------------------|--------------|
| Portage financier | 798 229 € | |
| TOTAL HONORAIRES AMENAGEUR | 798 229 € | 3,54% |

| REMBOURSEMENT DES APPORTS EN NATURE | HT | % |
|---|--------------------|--------------|
| Cession de terrain | 991 579 € | |
| Honoraires de maîtrise d'œuvre eau e assainissement DCE-CAM | 208 813 € | |
| TOTAL REMBOURSEMENT APPORTS EN NATURE | 1 200 392 € | 5,32% |

| | | |
|---|---------------------|----------------|
| TOTAL DES DEPENSES COMPRISES DANS LE PERIMETRE D'OPERATION | 22 563 564 € | 100,00% |
|---|---------------------|----------------|