EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **23 avril 2010 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **vingt trois avril deux mille dix**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 16 avril 2010, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Serge GODARD, Maire, présidant la séance

Présent(e)s :	**Serge GODARD, Alain MARTINET, Dominique ADENOT, Françoise NOUHEN, Alain BARDOT, Christine DULAC-ROUGERIE, Odile SAUGUES, Monique BONNET, Djamel IBRAHIM-OUALI, Jacqueline CHAPON, Olivier BIANCHI, Odile VIGNAL, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Havva ISIK, Simon POURRET, Pascal GENET, Cécile AUDET, Danielle AUROI, Nicole BARBIN, Sandrine BERGEROT-RAYNAL, Grégory BERNARD, Christophe BERTUCAT, Pascaline BIDOUNG, Jean-Pierre BRENAS, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Cyril CINEUX, Sandrine CLAVIERES, Carole COURTIAL, Anne COURTILLÉ, Jérôme GODARD, Philippe GORCE, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Alain LAFFONT, Isabelle LAVEST, René MAYOT, Chantal MERCIER-COURTY, Didier MULLER, Corinne NAJIM, Yves REVERSEAU, Marie SAVRE, Bruno SLAMA, Jean-Philippe VALENTIN, Louis VIRGOULAY**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Bernard DANTAL à Cyril CINEUX, Philippe BOHELAY à Jérôme GODARD, Patricia AUCOUTURIER à Corinne NAJIM, Jean-Michel DUCLOS à Alain LAFFONT, Roger GIRARD à Yves REVERSEAU, Danièle GUILLAUME à Françoise NOUHEN, Martine REMBERT-MANTELET à Odile VIGNAL**
Excusé(e)s :	**Michel FANGET, Jacques LANOIR, Thierry ORLIAGUET, Christine PERRET**
Absent(e)s :	
Secrétaire :	**Sandrine CLAVIERES**

A partir de la question n° 8, Monsieur le Maire confie la conduite des débats à Alain MARTINET, Premier Adjoint.

Rapport N° 1

ANRU QUARTIER DES VERGNES - CONVENTION TRIPARTITE EPARECA/SMTC/VILLE POUR LA DEMOLITION ET RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL

Rapporteur : Monsieur Philippe GORCE

Par délibération en date du 20 décembre 2007, et en accord avec le Syndicat Mixte des Transports en Commun, le Conseil Municipal s'était prononcé favorablement sur le principe du prolongement de la ligne A du tramway jusqu'aux Vergnes et du déplacement du centre commercial dont l'emprise est impactée par le tracé de la future ligne, la reconstruction de cet équipement étant confiée en maîtrise d'ouvrage à l'Etablissement Public National pour l'Aménagement et la Reconstruction des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA).

Depuis 2007, le projet a évolué comme suit :

- l'étude urbaine préalable, confiée dans le cadre du dossier ANRU au Cabinet SAUNIER et Associés, a abouti à la définition d'un programme d'actions pour le quartier des Vergnes, programme acté par la municipalité et présenté à l'ANRU et au Conseil Régional d'Auvergne fin 2009.
Outre le prolongement de la ligne A et la réalisation d'une station de tramway, ce plan d'actions prévoit la création d'une place au droit du Château des Vergnes, la démolition et le déplacement du centre commercial, la création d'une voirie de désenclavement et la réalisation d'une trame verte structurante pour le quartier.

- l'avenant appelé à la convention ANRU du 4 mai 2006 est en cours de finalisation et devrait être signé prochainement,

- une convention a été signée le 15 février 2010 avec le Conseil Régional pour le financement des actions non financées dans le cadre de l'ANRU (voie nouvelle et trame verte).

Par ailleurs, les négociations entre la Ville, l'EPARECA et le SMTC ont abouti à une répartition des opérations entre les trois maîtres d'ouvrage concernés :

- le SMTC secondé par l'EPARECA portera la DUP au titre des transports afin de réaliser le prolongement de la ligne A du tramway et la construction de la station au droit de la future place publique. Il prendra à sa charge la mission de négociations avec les commerçants en vue de leur réinstallation dans le nouveau centre commercial et assurera financièrement les frais connexes : indemnités de transfert, d'éviction et de perte d'exploitation. Il procèdera à l'acquisition, à l'amiable ou par expropriation, des biens immobiliers dépendant de l'ensemble commercial en copropriété, ainsi qu'à l'expropriation des occupants qui n'accepteraient pas les offres d'indemnisations amiables. Il réalisera la démolition des locaux et rétrocèdera à la Ville les terrains nus non compris dans l'emprise du gabarit limite d'obstacle (GLO) et de la station de tramway.

- la Ville cèdera à l'EPARECA, pour l'euro symbolique, le terrain nécessaire à la reconstruction d'un nouvel équipement commercial, inscrira à son budget la participation d'équilibre, d'un montant de 446 863 € à verser à l'EPARECA pour la réalisation des travaux et accordera à l'EPARECA sa caution à hauteur de 50 % de l'emprunt contracté par ce dernier.
Elle cèdera au SMTC les locaux dont elle est propriétaire dans l'actuel centre commercial des Vergnes.

- l'EPARECA accompagnera le SMTC, porteur de la DUP, dans les négociations avec les commerçants, assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération de construction d'un nouveau centre commercial, y installera les commerçants de l'actuel équipement qui en auront exprimé le désir, assurera l'exploitation de ce nouveau centre : commercialisation de l'ensemble des locaux, gestion technique et locative, et financera la réalisation de l'opération de reconstruction à hauteur de 420 000 € environ.

Il est rappelé que les coûts financiers prévisionnels de ces opérations, tels qu'ils apparaissent dans l'avenant à la convention ANRU, sont les suivants :

- frais connexes à l'acquisition de l'actuel centre commercial, en maîtrise d'ouvrage SMTC : 1 900 000 € HT soit 2 272 400 € TTC dont 1 460 426 € à la charge du SMTC et 439 574 € de subvention ANRU.
- démolition de l'actuel centre commercial, en maîtrise d'ouvrage SMTC : 150 000 € HT soit 179 400 € TTC, dont 112 500 € à la charge du SMTC et 37 500 € de subvention ANRU.
- reconstruction d'un nouveau centre commercial en maîtrise d'ouvrage EPARECA : 2 293 963 € HT soit 2 743 580 € TTC dont 419 715 € à la charge de l'EPARECA, 446 863 € de subvention de la Ville, 361 491 € de subvention ANRU, 431 030 € de subvention du Conseil Régional d'Auvergne et 634 864 € d'emprunts.

Compte tenu de l'importance, pour la rénovation du quartier des Vergnes, de la mise en œuvre de ces opérations, il vous est proposé, en accord avec votre commission, d'approuver les dispositions énoncées ci-dessus et d'autoriser Monsieur le Sénateur-Maire à signer la convention tripartite établie sur ces bases.

DELIBERATION

La proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité et convertie en délibération.
Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 29 avril 2010

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint

Dominique ADENOT

CONVENTION

ENTRE

1°) La VILLE de CLERMONT FERRAND

Représentée par son Maire, ,agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du , rendue exécutoire le……

Ci-après dénommée "La VILLE".

2°) Le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Clermontoise

Dont le siège est 2bis rue de l'Ermitage, 63063 CLERMONT FERRAND Cedex 1, représenté par son Président, , agissant aux présentes en vertu d'une délibération du conseil syndical du …….

Ci-après dénommé "Le SMTC de l'Agglomération Clermontoise".

ET

L'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux

Dont le siège est situé 12 place Saint Hubert à Lille, représenté par son Directeur Général, Monsieur François MIUS

Ci-après dénommé « Epareca »

PREAMBULE

Au terme de l'article L.325-1 du Code de l'urbanisme :

> « *Il est créé un établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux.*
>
> *Cet établissement à caractère industriel et commercial est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.*
>
> *Il a pour objet de favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans les zones urbaines sensibles, mentionnées au 3 de l'article 42 de la loi nº 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, et les territoires faisant l'objet d'un contrat urbain de cohésion sociale ou retenus au titre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. A cette fin, il assure, après accord des conseils municipaux des communes ou des organes délibérants des établissements publics de coopération communale ou des syndicats mixtes visés à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales concernés, la maîtrise d'ouvrage d'actions et d'opérations tendant à la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales situées dans ces zones. Il peut passer convention avec les communes, établissements publics ou syndicats mixtes concernés*. »

L'article L.325-2 dudit Code investit Epareca du pouvoir d'accomplir tous actes de disposition et d'administration nécessaires à la réalisation de son objet et notamment :

> « *a) Acquérir les fonds commerciaux ou artisanaux ainsi que, le cas échéant, par voie d'expropriation, les immeubles ou droits réels immobiliers nécessaires aux opérations correspondant à son objet ;*
>
> *b) Céder les immeubles ou les fonds acquis ;*
>
> *c) Confier la gestion des fonds commerciaux ou artisanaux acquis à un ou plusieurs locataires gérants.* »

La présente convention, conclue en application de ces dispositions, a pour objet de déterminer les conditions de réalisation du projet de reconstruction du centre commercial des Vergnes.

Epareca a été saisi le 26 mars 2007 d'une demande d'intervention sur la reconstruction du centre commercial du quartier des Vergnes à Clermont Ferrand par le M. le Maire, Serge GODARD. Le 3 juillet 2007, le dossier a été soumis au Conseil d'Administration d'Epareca qui a décidé de mettre le projet en étude.

En l'absence de convention financière ANRU initiale déterminant les participations financières nécessaires à la reconstruction commerciale, un avenant appelé ou de redéploiement est en cours de négociation avec l'ANRU et doit être contractualisé au plus tard au premier semestre 2010.

La VILLE prévoit un projet de requalification urbaine plus large qui comprend le désenclavement du quartier des Vergnes avec l'extension de la ligne A du SMTC, la création d'une place au droit du château des Vergnes, la création d'une station de tramway sur cette place, la démolition du centre commercial actuel et la reconstruction d'un nouveau centre commercial.
Les actions de création d'une place (Maîtrise d'ouvrage VILLE), de construction du nouvel équipement commercial (Maîtrise d'ouvrage Epareca) doivent faire l'objet d'un avenant à la convention ANRU du 4 mai 2006.
Les actions d'extension de la ligne A et les procédures liées à la DUP (Maîtrise d'ouvrage SMTC), quant à elles, ne font pas l'objet d'un partenariat entre les parties.
Aussi, l'objet de la présente convention est de déterminer les engagements respectifs de La Ville de CLERMONT FERRAND, le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Clermontoise et Epareca.

Titre I – Objet de la convention

Article 1er – Objet général de la convention

La présente convention a pour objet d'organiser les relations entre la VILLE, le SMTC de l'Agglomération Clermontoise et Epareca, ou par toute société dont Epareca sera associé et qu'il déclarera se substituer en accord avec son conseil d'administration, en vue de réaliser l'opération de reconstruction du centre commercial Les Vergnes, dans le cadre de la mise en œuvre de la convention ANRU de rénovation urbaine du quartier Les Vergnes en cours d'établissement, convention comprenant également le réaménagement de la place des Droits de l'Homme.

A - L'existant

Localisé à 3 kilomètres environ du cœur institutionnel, en limite nord de la Ville, le quartier des Vergnes regroupe 2 typologies d'habitats : l'un pavillonnaire au Sud et l'autre composé de tours au Nord. Il accueille 3 800 habitants et 1 518 logements dont 40 % de logements sociaux.

Les Vergnes apparaissent comme un territoire isolé situé aux confins de la Ville, en limite d'urbanisation. Son image est fortement dégradée.
Il est classé en ZFU, ZUS et ZRU.

Ce quartier regroupe des équipements scolaires et sportifs, dont le stade Gabriel Montpied et le CFPP qui compte prés de 1900 apprentis et enseignants.

Introverti, et invisible depuis les voies de desserte du quartier, le centre commercial des Vergnes est composé de :

- une pharmacie,
- une poste,
- un bar-tabac,
- une restauration rapide - call box
- une boulangerie (dépôt de pain),
- un Casino,
- un local associatif et un local désaffecté.
- Une boucherie

Soit 1 116 m² de surface de vente.

B - LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU SITE

Le projet de rénovation urbaine des Vergnes est marqué par la volonté municipale d'améliorer fortement l'accessibilité du quartier. Le SMTC a décidé de prolonger la ligne A du tramway de l'agglomération clermontoise jusqu'au quartier des Vergnes, par délibérations du conseil syndical du 16 février et du 30 novembre 2007.
Les études réalisées par le SMTC, les services de la Ville et l'Epareca, dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier des Vergnes ont abouti au schéma suivant :
1. l'implantation de la future station de tramway au droit de la place des Droits de l'Homme, lieu de centralité du quartier,
2. le déplacement du centre commercial, pour lequel une intervention lourde de réhabilitation – reconstruction s'avérait nécessaire compte tenu de sa vétusté.
Parallèlement, la Ville souhaite conforter un pôle de centralité autour du château des Vergnes, du terminus du tramway et des commerces reconfigurés. Entre 400 et 600 logements neufs pourraient venir, à terme, recomposer le quartier.
Le cadre de vie sera également amélioré avec la réalisation d'un parc selon un axe Nord Sud qui aboutira dans une plaine de jeux intercommunale.

C - LE PROJET COMMERCIAL

Le projet de reconstruction du centre commercial, dont les études de faisabilité technique ont été établies par le cabinet CIMAISE Architectes puis amendées et validées par Epareca, a été bâti sur la base du transfert des commerces existants disséminés dans l'actuel centre commercial, afin de les relocaliser en limite de la future place des droits de l'homme à proximité du futur arrêt de tramway. Ce nouveau centre devant constituer à terme un pôle commerçant renforcé.

En complément de ce linéaire commercial, la Ville souhaite réaliser, dans le cadre des aménagements extérieurs à sa charge, un emplacement pouvant accueillir un marché forain de plein air de 250 m² environ.

- Programme commercial du nouveau centre :
  - Petit CASINO - 200 m² (à transférer)
  - Restauration rapide – 120 m² (à transférer)
  - Boucherie hallal – 150 m² (à transférer)
  - Point chaud sandwicherie – 120 m² (à transférer)
  - Bar tabac – 150 m² (à transférer)
  - La Poste – 140 m² (à transférer)
  - Pharmacie – 150 m² (à transférer)

Soit un total de 1 030 m² de surfaces utiles de locaux commerciaux.

Article 2 – Engagements du SMTC de l'agglomération clermontoise :

Le SMTC de l'Agglomération Clermontoise s'engage :

a) engagements généraux
- à réaliser les aménagements suivants tels que définis dans l'esquisse de projet urbain : travaux de prolongement de la ligne A de tramway de l'Agglomération Clermontoise de Champratel aux Vergnes et construction d'une station de tramway au droit de la future place publique selon le calendrier prévisionnel ci - annexé,
- à assurer la Maîtrise Foncière de l'ensemble du tènement concerné par l'opération de déconstruction du centre commercial existant.

b) Engagements financiers
- dans le cadre de la réinstallation par l'Epareca dans le nouveau centre commercial des occupants de l'actuel centre commercial, le SMTC de l'Agglomération Clermontoise assumera la charge financière des indemnités allouées : indemnités d'éviction, indemnités de transfert, indemnités de pertes d'exploitation.

c) Maîtrise foncière
- à procéder à l'acquisition à l'amiable ou par expropriation des biens immobiliers (et des droits réels dont ces biens pourraient être grevés) dépendant de l'ensemble immobilier en copropriété cadastré section AT n°11 commune de Clermont-Ferrand, ainsi qu'à l'expropriation des occupants qui n'accepteraient pas les offres d'indemnisation amiables.
- à assurer les transferts et évictions des commerçants, à l'amiable ou par voie d'expropriation, conformément au programme commercial retenu. Le SMTC pourra s'adjoindre le concours d'un prestataire spécialisé notamment dans les phases de négociations amiables.
- à assurer la démolition du centre commercial existant, en deux phase maximum, selon le calendrier prévisionnel, tant dans l'opération de prolongement de la ligne A du tramway que dans celle de reconstruction du centre commercial.
- à rétrocéder à la Ville les terrains nus non compris dans l'emprise du Gabarit Limite d'obstacles (GLO) et de la station de tramway, sous réserve d'avoir purgé les droits de rétrocession.

2.1. En annexe, figure un calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération. Avant le 30 juin 2010, devra être établi un calendrier définitif, qui sera annexé à la présente convention, ayant valeur contractuelle et engageant la responsabilité des signataires en cas de non exécution, hors aléas liés à la procédure de DUP.

2.2. Les engagements du SMTC de l'agglomération clermontoise constituent les conditions nécessaires et déterminantes sans lesquelles Epareca ne pourrait pas engager les investissements nécessaires à l'aboutissement de ce projet.

En conséquence, le non respect des engagements stipulés au présent article pourra entraîner la mise en œuvre des procédures prévues à l'article 13 de la présente convention, à l'initiative d'Epareca.

Article 3 – Engagements de la VILLE

3.1. La VILLE s'engage à :

a) Engagements généraux

- poursuivre la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine selon le contenu et le calendrier prévisionnel soumis à l'ANRU, et réaliser ou faire réaliser les aménagements indispensables au bon fonctionnement du Centre Commercial, y compris le dévoiement des réseaux existants, tels que définis dans l'esquisse de projet urbain et tels qu'ils seront définis concomitamment par les Maîtres d'œuvre de l'Epareca et celui de la Ville en charges de la définition du projet de place, ainsi que l'aménagement de la place des Droits de l'Homme.

- ne pas favoriser la réalisation d'équipements commerciaux dans un environnement immédiat susceptible de concurrencer le pôle commercial restructuré par Epareca, et cela pour une durée de 5 ans à compter de la signature des présentes.

- Assister Epareca dans le cadre de ses relations avec l'Association des commerçants à constituer pour le centre commercial.

- Organiser techniquement et financièrement, à l'issue de la construction, l'inauguration officielle du centre commercial ;

b) Engagements financiers

- A verser une participation d'équilibre à l'opération conformément au plan de financement joint.
- La VILLE s'engage à apporter sa caution, à hauteur de 50 %, à l'emprunt ou aux emprunts contractés par Epareca (cf. Délibération du Conseil d'Administration d'Epareca en annexe) ou par toute société qui s'y substituera dans les conditions prévues à l'article 1er, dans le cadre de l'opération prévue à la présente convention ou à ses avenants ultérieurs.

c) Maîtrise foncière

La VILLE s'engage à :
- Prendre toute délibération permettant au SMTC d'avoir recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique indispensable à la réalisation du projet, en vue de faire acquérir l'ensemble du foncier de l'actuel centre commercial destiné à la démolition.
- Assurer la maîtrise foncière de l'ensemble du tènement concerné par l'opération de reconstruction, et à céder à Epareca, à l'€uro symbolique, la charge foncière nécessaire à la réalisation de l'opération.
- Céder au SMTC de l'agglomération clermontoise, les locaux dont elle est propriétaire dans le centre commercial existant.

3.2. En annexe, figure un calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération. Avant le 30 juin 2010, devra être établi un calendrier définitif, qui sera annexé à la présente convention, ayant valeur contractuelle et engageant la responsabilité des signataires en cas de non exécution, hors aléas liés à la procédure de DUP.

3.3. Les engagements de la VILLE constituent les conditions nécessaires et déterminantes sans lesquelles Epareca ne pourrait pas engager les investissements nécessaires à l'aboutissement de ce projet.

En conséquence, le non respect des engagements stipulés au présent article pourra entraîner la mise en œuvre des procédures prévues à l'article 13 de la présente convention, à l'initiative d'Epareca.

Article 4 – Engagements d'Epareca

4.1. Epareca s'engage à :

- Assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération de construction d'un nouvel équipement commercial.

- Acquérir à l'euro symbolique à la Ville le terrain d'assiette nécessaire à la construction du nouveau centre commercial.

- Associer la Ville et le SMTC de l'Agglomération Clermontoise à l'élaboration du projet de reconstruction du centre commercial, aux étapes clés de la mise en œuvre de cette opération : choix du maître d'œuvre, avant-projet, projet, pour assurer la cohérence globale entre l'implantation des commerces et les aménagements extérieurs : accès, parking, circulation piétonne, plantation, station du tramway.

- Assurer l'exploitation du nouveau centre commercial : commercialisation de l'ensemble des locaux, gestion technique et locative, organisation de la création d'une association des commerçants et aide technique à la mise en œuvre par cette dernière d'actions commerciales destinées à favoriser l'activité du centre commercial,

- Accompagner le SMTC porteur de la DUP dans les négociations à l'amiable avec les commerçants, en apportant son concours ainsi que son analyse technique et en fournissant les conditions d'accueil dans le nouveau centre commercial (baux, plans, annexes techniques) et ce en considération des études de faisabilité visé à l'article 4.2, dans la phase des évictions et transferts de fonds de commerce et autres activités, dans le cadre d'une résiliation par les occupants concernés des contrats les liant aux propriétaires, nécessités par la démolition de l'actuel centre commercial.
  Cet accompagnement sera assuré jusqu'à l'issue de tous les dossiers nécessités du fait de l'opération visée à la présente convention.

- Financer la réalisation de l'opération immobilière commerciale, conformément au plan de financement joint.

- Reloger en priorité les occupants de l'actuel centre commercial.

- Conserver la propriété du centre commercial et mettre en œuvre la gestion technique et locative de centre, pendant le temps nécessaire pour assurer la pérennité de son fonctionnement.

- Participer financièrement (à hauteur de 2 000 euros HT) à l'inauguration du nouveau centre commercial.

- Informer la Ville lorsqu'il décidera de revendre le centre commercial. Dans ce cadre, tout sera mis en œuvre pour préserver la propriété unique de l'ensemble commercial.

4.2. En annexe, figure un calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération. Avant le 30 juin 2010, devra être établi un calendrier définitif, qui sera annexé à la présente convention, ayant valeur contractuelle et engageant la responsabilité des signataires en cas de non exécution, hors aléas liés à la procédure de DUP.

Le point de départ des travaux est fixé à la date à laquelle la Ville et/ou le SMTC disposent de la maîtrise des terrains et immeubles d'assiette nécessaires à la réalisation de l'opération de démolition – reconstruction, conformément à son phasage (deux tranches).

4.3. Les engagements d'Epareca sont contractés en considération des études de faisabilité approuvée par délibération du Conseil d'administration d'Epareca en date du 16 décembre 2009 décidant la mise en investissement.

4.4. Dans le cas cependant où les Parties constateraient, consécutivement à l'ouverture des plis, un écart de plus de 5% par rapport au bilan prévisionnel de l'opération, elles s'engagent à se concerter pour examiner ensemble les conditions de la poursuite de l'opération décrite à l'article 1er ou, le cas échéant, du renoncement à celle-ci et de la cessation des relations contractuelles.

4.5. Ces engagements constituent les conditions nécessaires et déterminantes sans lesquelles la VILLE et/ou le SMTC ne pourraient satisfaire aux engagements leur incombant en application de la présente convention.

En conséquence, leur non-respect pourra entraîner la mise en œuvre des procédures prévues à l'article 12 de la présente convention, à l'initiative de la VILLE et/ou du SMTC.

Titre II – Mise en œuvre de la convention

Article 5 – Acquisitions

5.1. Le SMTC procède aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet décrit à l'article 1er de la présente convention, soit à l'amiable soit après expropriation.

5.2. Périmètre :

En annexe figurent :
- un plan parcellaire, sur lequel est délimité par un trait rouge le périmètre du secteur d'application de la présente convention (emprise du bâti).
- un plan masse, sur lequel figurent les diverses constructions et aménagements prévus dans le secteur délimité sur le plan parcellaire visé ci-dessus, tels qu'énumérés à l'article 1C.

Article 6 – Programmation commerciale

6.1 - Commercialisation

Epareca détermine, en considération des études de faisabilité visées au 4-3 les activités à implanter dans le futur équipement commercial. Epareca associera la ville dans le cadre de la commercialisation et les informera du choix des exploitants avant la signature des baux.

6.2 – Transferts et évictions

Epareca, en considération des études de faisabilité visées au 4.3, accompagne le SMTC de l'agglomération clermontoise dans le programme des évictions et de transferts des fonds de commerce justifié par la mise en œuvre de l'opération, en fournissant les conditions d'accueil dans le nouveau centre commercial (baux, plans, annexes techniques).

Titre III – Evolution du projet en cours d'exécution

Article 7 – Evolution du projet à l'initiative de la VILLE et/ou du SMTC de l'Agglomération Clermontoise

Toute modification, à l'initiative de la VILLE et/ou du SMTC, du projet décrit à l'article 1er devra faire l'objet d'un avenant conclu entre les Parties à la présente convention.

Cet avenant fixe le programme de ces modifications et précise également leurs modalités de financement et de subventionnement.

Si l'intégralité des financements et subventions prévus par cet avenant n'a pas fait l'objet d'une décision d'attribution par les collectivités ou organismes concernés dans le délai convenu à l'avenant, la Ville s'engage :

- soit à se substituer au financeur défaillant ;

- soit à renoncer aux modifications prévues par l'avenant et à indemniser Epareca au titre des travaux et prestations d'ores et déjà réalisés.

Article 8 – Evolution du projet à l'initiative d'Epareca

Toute modification, à l'initiative d'Epareca, du projet décrit à l'article 1er devra faire l'objet d'un avenant conclu entre les Parties à la présente convention.

Cet avenant fixe le programme de la ou des modification(s) et précise également leurs modalités de financement et de subventionnement.

Article 9 – Affectation de l'équilibre du contrat

La présente convention a été conclue en considération de l'équilibre notamment financier résultant des études de faisabilité mentionnées à l'article 4.3.

En conséquence tout fait ou acte affectant cet équilibre est régi par les stipulations ci-après.

9.1. Affectation de l'équilibre du contrat du fait de la VILLE et/ou du SMTC de l'Agglomération Clermontoise

Lorsque la VILLE et/ou le SMTC envisagent de prendre un acte ou sont à l'origine d'un fait susceptible d'affecter la bonne exécution du contrat par Epareca, ils l'en informent préalablement.

Dans l'hypothèse où Epareca démontre que l'équilibre notamment financier du contrat est susceptible d'être affecté en raison d'un fait ou acte de cette nature, les parties se rapprochent dans les meilleurs délais, à l'initiative d'Epareca, afin d'en déterminer les conséquences sur son exécution.

Si les Parties s'accordent sur la continuation de la présente convention, elles concluent un avenant qui fixe les modalités de rétablissement de son équilibre notamment financier.

A défaut d'accord sur cet avenant dans un délai de six mois à compter de l'initiative d'Epareca ou si les Parties s'accordent sur l'impossibilité de poursuivre l'exécution de la présente convention, celle-ci est résiliée de plein droit.

En conséquence de cette résiliation Epareca établit le bilan de clôture de l'opération selon les méthodes comptables en vigueur dans l'établissement et transmet celui-ci dans les meilleurs délais à la VILLE et au SMTC. La VILLE prend en charge ou bénéficie du solde de l'opération.

9.2. Affectation de l'équilibre du contrat du fait d'un tiers

Lorsqu'une des Parties à la présente convention est informée d'un acte ou projet d'acte ou encore d'un fait susceptible d'affecter sa bonne exécution, elle en informe l'autre partie dans les meilleurs délais.

Si l'une des Parties considère que l'équilibre notamment financier de la présente convention est susceptible d'être affecté en raison de ce fait ou de cet acte, elle prend l'initiative d'un rapprochement entre elles dans les meilleurs délais afin d'en déterminer les conséquences sur son exécution.

Si les Parties s'accordent sur la continuation de la présente convention, elles concluent, le cas échéant, un avenant qui fixe les modalités de rétablissement de son équilibre notamment financier.

A défaut d'accord sur cet avenant dans un délai de six mois à compter de l'initiative de l'une des Parties ou si celles-ci s'accordent sur l'impossibilité de poursuivre l'exécution de la présente convention, il est procédé comme à l'article 9.1 alinéas 4 et suivants de la présente convention.

9.3. Affectation de l'équilibre du contrat en raison d'un fait extérieur aux Parties

Lorsque survient un événement extérieur aux Parties de nature à affecter substantiellement le bilan global de l'opération, celles-ci se rapprochent dans les meilleurs délais afin d'en déterminer les conséquences sur son exécution.

Si les Parties s'accordent sur la continuation de la présente convention, elles concluent, le cas échéant, un avenant qui fixe les modalités de rétablissement de son équilibre notamment financier.

A défaut d'accord sur cet avenant dans un délai de six mois à compter de l'initiative de l'une des Parties ou si celles-ci s'accordent sur l'impossibilité de poursuivre l'exécution de la présente convention, il est procédé comme à l'article 9.1 alinéas 4 et suivants de la présente convention.

Article 10 – Délai et défaut de versement d'une subvention par un tiers

Si dans un délai de six mois à compter de la transmission par Epareca d'un dossier réputé complet de demande de subvention, celle-ci n'a pas été mandatée, la VILLE s'engage à supporter les frais financiers supportés de ce fait par Epareca, lorsque le défaut de versement est imputable à la VILLE.

Epareca justifiera du montant des frais financiers supportés par lui.

A défaut de la notification dans un délai de douze mois, d'un arrêté de subvention émanant d'une collectivité ou d'un organisme prévu au plan de financement et pour le montant prévu par celui-ci, la VILLE s'engage, lorsque la responsabilité de cette situation lui est imputable, soit à se substituer à la collectivité ou l'organisme défaillant, soit à présenter à Epareca un organisme se substituant à la collectivité ou l'organisme défaillant.

Dès lors que ces retards sont susceptibles d'être imputés à un fait de la VILLE, elle est tenue aux engagements visés ci-dessus sans pouvoir se prévaloir vis-à-vis d'Epareca de toute discussion ou litige l'opposant à l'organisme débiteur de la subvention.

Titre IV – Durée de la convention

Article 11 – Terme de la convention

11.1. A l'initiative d'Epareca, il sera dressé, conjointement avec la VILLE et/ou le SMTC, un procès-verbal constatant l'achèvement des travaux conformément aux engagements souscrits par Epareca au titre de la présente convention et de ses éventuels avenants.

Le terme de la présente convention est fixé à l'issue d'un délai de six mois à compter de la notification par Epareca, par lettre recommandée avec avis de réception postal, de la fin des relations contractuelles.

Le terme de la présente convention est bien la fin des relations contractuelles : c'est-à-dire quand il n'y a plus d'actions à mener en partenariat. Le terme de la convention est donc bien fixé à 6 mois après que chaque partie ait rempli tous les engagements convenus par la présente convention. Epareca adressera ce courrier de notification après un constat réciproque par les parties.

Concernant la garantie d'emprunt de la ville, les documents signés au moment de la contractualisation de l'emprunt fixent des engagements non repris dans la convention qui prennent le pas sur ceux de la convention.

11.2. Nonobstant le terme de la convention, Epareca s'engage à informer la VILLE des conditions de la cession des biens objets de la présente convention et à recueillir toute observation de sa part préalablement à cette cession.

Titre V – Dispositions générales

Article 12 – Sanction de l'inexécution des obligations d'Epareca

12.1. En cas de dépassement de plus d'un mois des délais prévus dans le calendrier prévisionnel des travaux mentionné à l'article 4.2 de la présente convention, la VILLE pourra, par lettre recommandée avec avis de réception postal, mettre Epareca en demeure de donner toutes explications quant au dépassement dudit calendrier dans un délai de 90 jours.

Au terme de ce délai, si Epareca ne s'est pas exécuté, une pénalité de 1.000 euros par jour de retard lui sera appliquée de plein droit au bénéfice de la VILLE.

12.2. En cas de méconnaissance par Epareca d'une obligation qui lui incombe, la VILLE et/ou le SMTC pourra prononcer la résiliation de la convention lorsqu'elle rend impossible sa bonne exécution.

Les autres frais et coûts liés à l'opération restent définitivement à la charge d'Epareca.

Article 13 – Sanction de l'inexécution des obligations de la VILLE et/ou du SMTC de l'Agglomération Clermontoise

13.1. En cas de retard de plus de trois mois dans le versement des subventions allouées par.la Ville au titre de la présente convention, une pénalité de 1/1000ème du montant de la subvention par jour de retard sera appliquée au bénéfice d'Epareca.

13.2. En cas de retard de plus de six mois dans la livraison par la VILLE et/ou le SMTC des équipements d'accompagnement mentionnés aux Articles 2.1 et 3.1 de la présente convention, Epareca pourra, par lettre recommandée avec avis de réception postal, mettre la VILLE et/ou le SMTC en demeure de donner toutes explications quant aux motifs de ce retard dans un délai de 90 jours.

De même en cas de retard de plus de six mois dans la maîtrise foncière de l'actuel centre commercial des Vergnes ainsi que dans les transferts des commerçants tels que prévus à l'Article 3 de la présente convention, Epareca pourra, par lettre recommandée avec avis de réception postal, mettre le SMTC en demeure de donner toutes explications quant aux motifs de ce retard dans un délai de 90 jours.

Au terme de ce délai, si la VILLE et/ou le SMTC ne se sont pas exécutés, une pénalité de 1 000 euros par jour de retard leur sera appliquée de plein droit au bénéfice d'Epareca.

13.3. Par ailleurs, en cas de méconnaissance par la VILLE et/ou du SMTC d'une obligation qui leur incombe, Epareca pourra en prononcer la résiliation, lorsqu'elle rend impossible sa bonne exécution.

En conséquence de cette résiliation Epareca établit le bilan de clôture de l'opération selon les méthodes comptables en vigueur dans l'établissement et transmet celui-ci dans les meilleurs délais à la VILLE. La VILLE prend en charge ou bénéficie du solde de l'opération.

Après règlement du solde de l'opération, les biens immobiliers acquis par Epareca dans le cadre de l'opération sont remis à la VILLE. Les Parties s'engagent à réitérer un acte de vente dans les six mois à compter dudit règlement.

13.4. A défaut pour la VILLE d'accorder sa caution / garantie d'emprunt comme prévue à l'article 2.1 de la présente convention, elle supportera la part du coût de la caution bancaire que devra souscrire Epareca en raison du non-respect de son engagement.

Article 14 – Clause résolutoire

En cas d'absence de participation financière de l'ANRU (Cf plan de financement joint), les parties conviennent qu'au 30 juin 2010, si l'avenant à la Convention ANRU n'a pas fait l'objet d'une décision d'attribution, la présente convention sera réputée nulle et non avenue.

Article 15 – Différends

Préalablement à l'engagement de toute action contentieuse, les Parties s'engagent à saisir le Préfet de Région du différend qui les oppose, en vue de solliciter sa conciliation.

A ……..le ……..

Pour la VILLE Le Maire	Pour le SMTC Le Président	Pour Epareca Le Directeur Général Monsieur François MiUS

Documents annexés à la présente convention

1. Plan parcellaire
2. Plan masse de l'opération
3. Programmation commerciale
4. Calendriers prévisionnels de réalisation de l'opération, provisoire et définitif (voir art 2.2, 3.2 et 4.2)
5. Plan de financement de l'opération
6. Délibération du Conseil d'administration d'Epareca validant la mise en investissement de l'opération.
7. Délibération du Conseil municipal rendue exécutoire habilitant le maire à signer la présente convention
8. Délibération du Conseil syndical du SMTC de l'agglomération clermontoise rendue exécutoire habilitant le président à signer la présente convention