EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **24 avril 2009 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **vingt quatre avril deux mille neuf**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 17 avril 2009, 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, Bernard DANTAL, Monique BONNET, Djamel IBRAHIM-OUALI, Jacqueline CHAPON, Olivier BIANCHI, Odile VIGNAL, Philippe BOHELAY, Havva ISIK, Simon POURRET, Pascal GENET, Patricia AUCOUTURIER, Cécile AUDET, Danielle AUROI, Nicole BARBIN, Sandrine BERGEROT-RAYNAL, Grégory BERNARD, Christophe BERTUCAT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Cyril CINEUX, Sandrine CLAVIERES, Carole COURTIAL, Anne COURTILLÉ, Jean-Michel DUCLOS, Michel FANGET, Roger GIRARD, Jérôme GODARD, Philippe GORCE, Danièle GUILLAUME, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Alain LAFFONT, Jacques LANOIR, Isabelle LAVEST, René MAYOT, Chantal MERCIER-COURTY, Didier MULLER, Corinne NAJIM, Martine REMBERT-MANTELET, Yves REVERSEAU, Bruno SLAMA, Louis VIRGOULAY**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Manuela FERREIRA DE SOUSA, Pascaline BIDOUNG, Jean-Pierre BRENAS, Claudine LAFAYE, Thierry ORLIAGUET, Christine PERRET, Marie SAVRE**
Excusé(e)s :	**Jean-Philippe VALENTIN**
Absent(e)s :	
Secrétaire :	**Sandrine CLAVIERES**

Monsieur Philippe GORCE, qui avait donné pouvoir à Madame Monique BONNET, est présent à partir de la question n° 2.
Madame Nicole BARBIN quitte la séance après le vote de la question n° 6.
Madame Odile VIGNAL donne pouvoir à Madame Danielle AUROI et quitte la séance après le vote de la question n° 6.
Monsieur René MAYOT donne pouvoir à Madame Claudine KHATCHADOURIAN-TECER et quitte la séance après le vote de la question n° 15.
A partir de la question n° 10, Monsieur le Maire confie la conduite des débats à Monsieur Alain MARTINET, Premier Adjoint.

Rapport N° 2

CARRE JAUDE : AVENANT N° 3 A LA PROMESSE DE VENTE

Rapporteur : Monsieur Dominique ADENOT

Par délibération en date du 27 juin 2003, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Jaude Ouest 2 et fait le choix du groupement EIFFAGE IMMOBILIER – TECI devenu depuis la SAS Carré Jaude pour la réalisation du programme prévisionnel suivant : création de 51 000 m² de SHON, dont :

- 250 logements environ, dont 20% de locatifs sociaux (17 000 m² de SHON environ),
- 1 centre commercial comprenant 1 ensemble cinématographique de 900 à 1000 places, réparties en 4 ou 5 salles (21 500 m² de SHON environ),
- 1 hôtel, (4 000 m² de SHON environ)
- 1 résidence services et de tourisme, (4 500 m² de SHON environ),
- 1 programme de bureaux, (4 000 m² de SHON environ)
- 1 parking en sous-sol comportant 650 places dont 400 au moins à usage public.

Compte tenu du parti architectural retenu et de la reconfiguration nécessaire de la rue Giscard de la Tour Fondue, le programme à réaliser s'étend à la fois sur l'emprise de la ZAC Jaude Ouest 2 mais aussi, partiellement sur l'emprise de la ZAC Jaude Ouest 1, et a nécessité le déclassement d'une partie du domaine public au niveau de la place de la Résistance et des rues Barrière de Jaude et Giscard de la Tour Fondue.

Afin d'amorcer la mise en œuvre de cette opération, la Ville et la SAS Carré Jaude ont signé le 22 décembre 2003 une promesse synallagmatique de vente sur la base du programme prévisionnel du dossier de réalisation.

La durée de validité de cette promesse de vente, initialement fixée au 30 juin 2006, a été prorogée par 2 avenants : une première fois jusqu'au 31 décembre 2007, puis jusqu'au 30 juin 2009 afin de permettre la maîtrise complète de l'emprise foncière, de procéder aux démolitions, de réaliser le diagnostic archéologique puis de débuter les opérations de fouilles préventives archéologiques.

Le chantier de fouilles a débuté en janvier 2009 pour une durée prévisionnelle de 10 mois. Il devrait donc se terminer fin 2009 pour laisser le site à la disposition du chantier de construction prévu sur plusieurs années.

En conséquence, la réitération par acte authentique devrait intervenir fin 2009, début 2010 et à cet effet, il est proposé de proroger le délai de validité de la promesse de vente jusqu'au 30 juin 2010 : délai nécessaire en cas de décalage du calendrier de fouilles ou de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Egalement, parallèlement au déroulement de la procédure administrative, les études architecturales plus approfondies, les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France, les contraintes d'accès et de circulation aux abords de la ZAC, et la conjoncture économique actuelle ont abouti à des modifications du programme, qui a évolué comme suit :

- 240 logements dont 40 logements sociaux environ soit 14 000 m² de SHON environ,
- un centre commercial comprenant 1 ensemble cinématographique de 1 200 places environ réparties en 7 salles, soit 22 000 m² de SHON environ,
- un hôtel soit 5 400 m² de SHON environ,
- une résidence de service et/ou de tourisme soit 4 800 m² environ,
- un programme de bureaux soit 3 600 m² de SHON environ,
- un parking en sous-sol de 620 places environ dont 400 à usage public.

Par ailleurs, la SAS Carré Jaude a souhaité qu'il soit trouvé une solution alternative dans le cas où le futur complexe cinématographique ne pourrait être réalisé. En effet, malgré les récentes évolutions de la réglementation en urbanisme commercial, la durée de validité (3ans) de l'autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial pour les cinémas ne semble pas automatiquement prorogée de 2 ans supplémentaires.
Une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale devra donc être demandée en cours de chantier (prévu sur environ 5 ans) et dans l'hypothèse où elle ne serait pas obtenue, il serait proposé la création de locaux, en lieu et place des cinémas, affectés à toute destination autorisée par les documents des ZAC, sous réserve des autorisations d'urbanisme nécessaires.

Cet avenant prévoit également le transfert de propriété des éléments mobiliers (pierres et ferronneries de certaines façades démolies destinées à être repositionnées dans le projet), le transfert du bail de l'exploitant du parc de stationnement ainsi que l'intégration de 3 petites parcelles de la ZAC Jaude Ouest 1 (reconfiguration de la rue Giscard de la Tour Fondue) qui ne figuraient pas dans la promesse initiale.

En vue de la poursuite de l'opération, il convient donc d'intégrer ces nouvelles données dans un avenant n° 3 à la promesse synallagmatique de vente, et d'ores et déjà envisager la réitération de cette promesse par acte authentique, qui devrait intervenir fin 2009 ou début 2010, concomitamment à la signature de la convention tripartite relative à la gestion du futur parking souterrain dont les conditions particulières seront à définir d'ici là.

En conséquence, il vous est proposé, en accord avec votre commission, d'approuver les dispositions exposées ci-dessus qui seront intégrées dans l'avenant n° 3 et d'autoriser Monsieur le Maire à signer :

- l'avenant n° 3 de prorogation de la promesse de vente jusqu'au 30 juin 2010,
- et ultérieurement l'acte authentique de vente ainsi que la convention de gestion du parking souterrain.

DELIBERATION

La proposition mise aux voix est adoptée à la majorité et convertie en délibération

Fait à Clermont-Ferrand, le

Pour la Maire et par délégation
L'Adjoint

Dominique ADENOT

DELIBERATION

La proposition mise aux voix est adoptée à et convertie en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le

Le Maire,