

CONVENTION DE MAITRISE D'OUVRAGE UNIQUE LES VERGNES

Transmis au représentant de l'État le

Notifié par Clermont Auvergne Métropole à

le

ENTRE

Clermont Auvergne Métropole, représentée par son Président ou son représentant en exercice agissant en vertu d'une délibération du conseil métropolitain du 29 mars 2024, transmise au préfet du Puy-de-Dôme le 16 avril 2024

Désignée ci-après par la « **Métropole** »,

ET

La Commune de Clermont Ferrand, représentée par son Maire ou son représentant en exercice agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal du 08 mars 2024, transmise au préfet du Puy-de-Dôme le 15 mars 2024

Désignée ci-après par la « **Commune** »,

ET

La **SPL Clermont Auvergne**, société anonyme immatriculée au RCS de registre du commerce et des sociétés de Clermont-Ferrand sous le numéro 821 094 174 ayant pour siège social 3 rue Louis Rosiez 63000 Clermont-Ferrand, représentée par son Directeur Général, nommé dans ses fonctions et ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la SPL du 23 septembre 2016

Désignée ci-après par la « **SPL** »

La Métropole, la Commune et la SPL sont ci-après désignées individuellement une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

TABLE DES MATIERES

Table des matières	3
PREAMBULE.....	5
ARTICLE 1. Définitions et interprétations	8
1.1. Définitions	8
1.2. Interprétations.....	9
ARTICLE 2. Objet de la convention	9
ARTICLE 3. Competences des différents maitres d'ouvrage	9
3.1. Travaux relevant de la compétence de la Métropole	9
3.2. Travaux relevant de la compétence de la Commune	9
ARTICLE 4. Désignation du Maître d'Ouvrage Unique.....	9
ARTICLE 5. Exercice des competences et des responsabilites par le maitre d'ouvrage unique ..	10
ARTICLE 6. Duree	10
ARTICLE 7. Mission du Maître d'Ouvrage Unique	10
ARTICLE 8. Cout global de l'operation et repartition.....	11
ARTICLE 9. Modalités de financement	11
9.1. Participation de la Commune à la remise à titre onéreux d'équipements publics.....	11
9.2. Participation de la Commune en nature	11
ARTICLE 10. Foncier.....	12
ARTICLE 11. Association de la Commune aux différentes etapes de l'operation	12
11.1. Passation des marchés	12
11.2. Marchés de maîtrise d'œuvre.....	13
11.3. Avis sur l'avant-projet et le projet.....	13
11.4. Suivi du déroulement de l'opération	13
ARTICLE 12. Adaptation et modification du programme.....	16
ARTICLE 13. Réception des travaux	16
13.1. Chantier	16
13.2. Réception des ouvrages.....	17
13.3. Entretien des ouvrages	17
13.4. Mise à jour et récolement	17
13.5. Remise d'ouvrage	18
13.6. Établissement d'une fiche d'ouvrage pour l'application des dispositions de l'article L.1615-11 du CGCT	21
13.7. Effets de la remise des ouvrages	22
ARTICLE 14. Transfert de propriété.....	22
ARTICLE 15. Transfert des servitudes publiques sur fonds privé.....	22
ARTICLE 16. Litiges liés à l'exécution des travaux.....	22

ARTICLE 17.	Subrogation	22
ARTICLE 18.	Achèvement de la mission.....	23
ARTICLE 19.	Planning prévisionnel de réalisation de l'opération	23
ARTICLE 20.	Clause de rencontre.....	23
ARTICLE 21.	Transfert de la convention.....	23
ARTICLE 22.	Litiges.....	23
ARTICLE 23.	Liste des annexes	24

PREAMBULE

(A) Le contexte

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Clermont Auvergne Métropole concernant les quartiers de Saint-Jacques Nord, Les Vergnes et La Gauthière, a fait l'objet, le 14 novembre 2019, d'une contractualisation avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et les différents partenaires signataires sous la forme d'une convention pluriannuelle du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU).

S'agissant des Vergnes, le quartier a vocation à devenir une zone aux vocations sportives et agro-naturelles renforcées, pleinement intégré à son environnement, à l'entrée nord de la Métropole.

Les orientations stratégiques, ainsi que les objectifs urbains qui en découlent, sont inscrits dans la convention pluriannuelle du NPRU.

Pour rappel, la mise en œuvre du NPRU Les Vergnes doit permettre :

- la diversification de l'habitat,
- des interventions sur des équipements publics pour favoriser l'égalité des chances,
- le développement d'une programmation économique et agricole pour un quartier attractif,
- des aménagements publics et paysagers exemplaires.

Le projet de renouvellement urbain du quartier « les Vergnes » répond aux objectifs du SCOT, énoncés dans le PADD et traduits dans le Document des Orientations Générales : (extraits du SCOT). Le projet retenu prend ainsi en compte les enjeux et propositions formulées au niveau du PADD, notamment en matière de logement où il est ainsi souhaité de « Proposer une offre de logements diversifiée en gamme et en prix » ; dans un quartier où aujourd'hui la part du logement locatif social est prédominante.

(B) Le projet de ZAC

Le périmètre du projet de la ZAC Les Vergnes ainsi délimitée : - À l'Est, jusqu'à la limite des jardins familiaux, pour intégrer leur requalification au projet global, et désenclaver la frange Est du quartier. - Au Nord, jusqu'au ruisseau de la Chaux, limite communale de Clermont-Ferrand, mais aussi limite du quartier avec la Plaine agricole du Bédât. Le périmètre intègre également la friche au Nord de l'école Romain Rolland, pour penser sa mutation. - Au Sud, une grande partie du parc des Vergnes, pour le valoriser comme réelle interface entre le quartier de la Plaine et celui des Vergnes - A l'Ouest, jusqu'à l'écoquartier de la grande plaine, et l'opération de logements BAMBA. Cela permet d'anticiper la mutation des friches et des parkings au Sud du Stade (voués à être supprimés, avec l'aménagement du stade agrandi), et de penser une nouvelle entrée pour le quartier des Vergnes.

Le projet de la Zone d'Aménagement Concertée Saint-Jean (la « **ZAC Les Vergnes** ») prévoit donc la régénération du quartier au travers de la programmation suivante :

- la création d'un lieu de vie en cœur de quartier structuré autour d'un parc hydraulique des Vergnes intégrant un aménagement hydraulique, étendu jusqu'à la plaine du Bédât
- 12 000 m² de logements
- 3 300 m² d'activités, tertiaire
- 4 400 m² d'équipements collectifs

Cet engagement s'est traduit par la signature d'une Convention avec l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme de renouvellement urbain en 2019.

(C) L'outil opérationnel

Par une délibération du 15 décembre 2023, Clermont Auvergne Métropole a décidé de confier la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Les Vergnes dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le périmètre de la concession, d'une superficie d'environ 26,5 hectares figure en **Annexe n°1** de la présente Convention.

Il comprend le périmètre de la ZAC Les Vergnes

Il comprend des parcelles appartenant à la commune de Clermont-Ferrand, à Clermont-Auvergne Métropole, à des personnes privées, et à des bailleurs sociaux Auvergne (ci-après nommé EPF) qui les a acquises pour le compte de la Métropole

Un traité de concession d'aménagement (le « **Traité** »), situé à l'**Annexe n°2** à la présente convention, a été signé entre Clermont Auvergne Métropole et la SPL CA.

(D) Le programme de l'opération

Le projet de Programme des Equipements Publics concernant l'opération est détaillé en **Annexe n°3** de la présente Convention. Il détermine notamment la personne publique destinataire de chacun des ouvrages qu'il s'agisse de la Métropole, de la Commune de Clermont-Ferrand ou de concessionnaires de service public.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération figurent en **Annexe n°4**.

(E) Les compétences des différents maîtres d'ouvrage

Le programme inclut la réalisation d'ouvrages publics qui relèvent de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrages soumis aux dispositions du code de la commande publique, notamment celle de Clermont Auvergne Métropole et celle de la Commune de Clermont-Ferrand :

La Métropole, au titre de ses compétences et notamment en matière :

- d'aménagement de l'espace communautaire via l'aménagement de l'espace public dont une partie des voiries du territoire et la signalétique directionnelle ;
- du cycle de l'eau via la gestion de l'eau potable, des eaux usées (collecte et traitement) et pluviales ;
- de voirie via la création, l'aménagement, la gestion et le nettoyage des voies du domaine public, la signalisation (verticale de police, horizontale réglementaire, lumineuse tricolore, directionnelle routière et signalétique), l'éclairage public, le mobilier urbain lié à la sécurité de la voirie.

La Commune de Clermont-Ferrand, au titre de ses compétences générales et notamment en matière :

- d'aménagement et gestion des espaces verts (parc, square et jardins...) ;
- d'enfance et petite enfance via la réalisation et la gestion des groupes scolaires et établissement d'accueil de jeunes enfants... .

Afin de garantir la cohérence et la coordination des interventions, il a été convenu, conformément aux dispositions de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique relatives au transfert de maîtrise d'ouvrage, que cette opération serait réalisée par un seul maître d'ouvrage, en l'occurrence Clermont-Auvergne Métropole, qui agira en tant que « Maître d'Ouvrage Unique de l'opération ».

En conséquence, les Parties se sont réunies et ont décidé de conclure la présente convention (la « **Convention** »).

IL EST DONC CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

1.1. Définitions

Sauf stipulation expresse contraire de la Convention, les termes apparaissant dans la Convention avec une première lettre en majuscule ont le sens qui leur est donné dans le présent Article.

A défaut de définition dans la Convention ils ont le sens qui leur est donné dans le Traité.

Ces termes peuvent être employés indifféremment au singulier ou au pluriel, au féminin ou au masculin lorsque le sens ou le contexte l'exigeront.

« Annexe »	désigne une annexe de la Convention.
« Article »	désigne un article de la Convention.
« Convention »	désigne la présente Convention, ses Annexes, y compris les avenants éventuels ultérieurs.
« Jour »	désigne un Jour calendaire.
« Jour Ouvré »	désigne un Jour, à l'exception des samedis, dimanches et Jours fériés.
« Maître d'Ouvrage Unique »	a le sens qui lui est donné dans les comparutions de la Convention.
« Métropole »	a le sens qui lui est donné dans les comparutions de la Convention.
« Partie » et « Parties »	ont les sens qui leur sont donnés dans les comparutions de la Convention.
« Préambule »	désigne le préambule de la Convention.
« Programme des Equipements Publics »	désigne la liste des équipements publics que la SPL doit réaliser et remettre aux personnes publiques ou concessionnaires de service public concernés, et figurant en Annexe 3 (<i>Projet de programme de travaux/d'équipements publics</i>).
« SPL »	a le sens qui lui est donné dans les comparutions de la Convention.
« Traité »	désigne le traité de concession conclu entre Clermont Auvergne Métropole et la SPL le [date], figurant en Annexe 2, ainsi que ses avenants éventuels ultérieurs.
« ZAC Saint-Jean »	a le sens qui lui est donné dans le Préambule.

1.2. Interprétations

Les documents contractuels sont :

- la présente Convention ;
- les Annexes à la présente Convention numérotées de 1 à 5.

Les Annexes de la Convention font intégralement partie de celle-ci et auront la même valeur juridique. Toute référence à la Convention inclut ses Annexes.

En cas de contradiction entre une stipulation du corps de la Convention et une stipulation d'une Annexe les stipulations du corps de la Convention prévalent.

En cas de contradiction entre les Annexes, les stipulations particulières prévalent sur les stipulations générales.

Les renvois faits dans la Convention à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce document ferait l'objet.

Toutes les références faites dans la Convention à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit et ayants cause.

Les renvois faits dans la Convention à des articles ou des Annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des Articles ou Annexes de la Convention.

ARTICLE 2. OBJET DE LA CONVENTION

La Convention a pour objet de définir les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage unique pour la mise en œuvre de l'opération.

ARTICLE 3. COMPETENCES DES DIFFERENTS MAITRES D'OUVRAGE

3.1. Travaux relevant de la compétence de la Métropole

Les travaux relevant de la compétence de la Métropole sont les suivants :

- l'aménagement des voiries et réseaux,
- la gestion du cycle de l'eau dans l'aménagement du Parc,
- la gestion des déchets.

3.2. Travaux relevant de la compétence de la Commune

Les travaux relevant de la compétence de la Commune sont les suivants :

- l'aménagement des espaces verts de compétence communale : parc et squares,
- La réhabilitation du groupe scolaire.

ARTICLE 4. DESIGNATION DU MAITRE D'OUVRAGE UNIQUE

La maîtrise d'ouvrage unique de l'opération est confiée à la Métropole pour la réalisation du programme.

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, la Métropole pourra concéder à la SPL la maîtrise d'ouvrage des travaux correspondant à la réalisation dudit programme.

Dans ce cadre, la Commune prend acte et accepte la poursuite de l'exécution de la Convention par la SPL en lieu et place de la Métropole.

Cette substitution n'a d'incidence ni financière ni en termes de responsabilité pour la Commune.

La Métropole demeure solidairement responsable du respect de l'ensemble des engagements figurant dans la Convention à l'égard de la Commune.

ARTICLE 5. EXERCICE DES COMPETENCES ET DES RESPONSABILITES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE UNIQUE

La Métropole exerce toutes les attributions de la maîtrise d'ouvrage définies à l'article L. 2421-1 du code de la commande publique et ce, jusqu'à la remise des ouvrages comme indiqué à l'Article 13.5. Elle en assure toutes les responsabilités à l'égard de ses cocontractants et des tiers, et conclut à cette fin toutes les assurances et marchés utiles.

Le Maître d'Ouvrage Unique désigné sera responsable de la bonne exécution de la mission confiée par la Convention pendant toute la durée des travaux, jusqu'à leur achèvement, leur réception, la levée des réserves et la fin de la garantie de parfait achèvement. Une fois la remise des ouvrages effectuée entre le Maître d'ouvrage unique et la commune, cette dernière prend en charge leur gestion quotidienne. Le Maître d'ouvrage unique assure la responsabilité de tous les dommages pouvant résulter desdits ouvrages dans les limites exposées infra.

Dans le cas où, du fait du Maître d'Ouvrage Unique, les titulaires des marchés conclus auraient droit à des intérêts moratoires pour des retards de paiement, le Maître d'Ouvrage Unique supporte ces intérêts moratoires si le retard lui est imputable ou à due concurrence de la partie qui lui est imputable. Le Maître d'Ouvrage Unique peut agir en justice tant en demande qu'en défense jusqu'à l'achèvement de sa mission.

ARTICLE 6. DUREE

La Convention prend effet à compter de sa signature par toutes les parties laquelle ne peut intervenir qu'une fois que les délibérations l'ayant approuvée sont devenues exécutoires.

Elle expire après achèvement de la mission dans les conditions prévues à l'Article 18 et après perception du solde de la participation financière de la Commune.

ARTICLE 7. MISSION DU MAITRE D'OUVRAGE UNIQUE

Le Maître d'Ouvrage Unique arrête le programme d'ensemble pour l'aménagement des espaces publics et des infrastructures dans le cadre de l'enveloppe financière prévisionnelle études, travaux et aléas.

Le programme d'ensemble et l'enveloppe financière prévisionnelle sont soumis à l'approbation de chacune des Parties. L'enveloppe financière prévisionnelle comprend l'ensemble des coûts directs et indirects de l'opération. Cette enveloppe prévisionnelle est ajustée à la fin de la phase AVP. Le nouveau montant fait l'objet d'un avenant à la Convention.

Le Maître d'Ouvrage Unique s'engage à tout mettre en œuvre pour respecter le planning prévisionnel de l'Annexe n°5.

Le Maître d'Ouvrage Unique choisit le processus de réalisation de l'opération et engage les consultations nécessaires en vue du choix du maître d'œuvre, des entreprises et des prestataires.

Le Maître d'Ouvrage Unique dépose, le cas échéant, toutes les demandes d'autorisation et d'occupation nécessaires à la mise en œuvre du projet.

La phase de mise au point du projet fait l'objet d'une concertation dont les modalités sont définies et mises en œuvre par le Maître d'Ouvrage Unique.

Le Maître d'Ouvrage Unique est seul habilité à signer, déposer et engager toute procédure réglementaire nécessaire à la bonne fin de l'opération.

ARTICLE 8. COUT GLOBAL DE L'OPERATION ET REPARTITION

Le bilan prévisionnel de l'opération est joint en **Annexe n°4**.

ARTICLE 9. MODALITES DE FINANCEMENT

9.1. Participation de la Commune à la remise à titre onéreux d'équipements publics

Une participation de la Commune peut être fixée le cas échéant au stade de l'approbation du dossier de réalisation par la Métropole, et après approbation par la Commune du projet de Programme des Equipements Publics.

9.2. Participation de la Commune en nature

La Commune est propriétaire des parcelles de terrains cadastrées suivantes :

Référence parcellaire	Propriétaire	Surface de la parcelle en m ²	Surface nécessaire au projet en m ²
AT0258	Ville de Clermont-Ferrand	52 219	736
AT0296	Ville de Clermont-Ferrand	31 631	18 185
ASO156	Ville de Clermont-Ferrand	173 930	6 013
AR119	Ville de Clermont-Ferrand	5 816	1 668
AT0332	Ville de Clermont-Ferrand	20 127	10
AT0018	Ville de Clermont-Ferrand	10 124	1 595
AT0003	Ville de Clermont-Ferrand	53	51
			28 258

La Commune apporte à l'opération ces terrains sous la forme d'un apport en nature valorisé 50€/m² soit 1 412 900 € HT.

Il est prévu qu'ils soient cédés à l'opération au prix d'un euro symbolique.

La commune met gratuitement à disposition les terrains suivants pour les besoins de l'opération :

Référence parcellaire	Propriétaire	Surface de la parcelle en m ²	Surface nécessaire au projet en m ²
AT0332	Ville de Clermont-Ferrand	50 127	19 711
AT0182	Ville de Clermont-Ferrand	6 000	185
AT0258	Ville de Clermont-Ferrand	52 219	11 637
AT0127	Ville de Clermont-Ferrand	23	23
AT0015	Ville de Clermont-Ferrand	25	24
AT0187	Ville de Clermont-Ferrand	1 020	146
AR1119	Ville de Clermont-Ferrand	5 816	175
AS0156	Ville de Clermont-Ferrand	173 930	12 157
AT0257	Ville de Clermont-Ferrand	10	10
AT0018	Ville de Clermont-Ferrand	10124	339
AT0296	Ville de Clermont-Ferrand	31 631	3 376
			47 783

ARTICLE 10. FONCIER

Un certain nombre de parcelles propriétés de la Commune sont comprises dans le périmètre de mise en œuvre de la Convention.

Il est convenu que la Métropole peut réaliser des études d'avant-projet sur les parcelles dont la Commune est propriétaire.

En cas de reprise de la phase d'étude AVP, un avenant précise les modalités de mise en œuvre des travaux d'aménagement sur les parcelles appartenant à la Commune.

Le cas échéant, une régularisation foncière est réalisée après l'exécution des travaux.

ARTICLE 11. ASSOCIATION DE LA COMMUNE AUX DIFFERENTES ETAPES DE L'OPERATION

11.1. Passation des marchés

Les études et travaux font l'objet de marchés passés par la Métropole, ou par la SPL conformément à l'Article 4, agissant en qualité de Maître d'Ouvrage Unique et des attributions qui lui sont rattachées.

Le Maître d'Ouvrage Unique organise, dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence applicables à celui-ci, l'ensemble des opérations de sélection des cocontractants nécessaires à la réalisation de l'opération de travaux, signe et notifie les marchés, les transmet au contrôle de légalité le cas échéant, suit leur exécution administrative, technique et financière.

Des interventions connexes de la Commune, agissant en son nom, peuvent être envisagées dans le temps de l'opération (intervention à proximité du chantier ou démontages préalables à l'ouverture du chantier métropolitain, par exemple). Ces interventions doivent faire l'objet d'une coordination avec les autres maîtres d'ouvrages.

11.2. Marchés de maîtrise d'œuvre

Le maître d'œuvre est choisi par le Maître d'Ouvrage Unique. La Commune est consultée préalablement au lancement de la procédure sur la rédaction du dossier de consultation et associée à l'analyse des offres dans le cadre des consultations de maîtrise d'œuvre (participation à la commission technique et jury).

Le Maître d'Ouvrage Unique informe la Commune du choix du maître d'œuvre.

11.3. Avis sur l'avant-projet et le projet

Le Maître d'Ouvrage Unique associe la Commune aux études de conception. Il sollicite l'approbation de la Commune à chaque phase d'élaboration du projet, pour les points qui la concernent.

La Commune dispose d'un délai d'1 (un) mois à compter de la réception du dossier remis par le Maître d'Ouvrage Unique, pour transmettre son approbation ou faire ses observations.

11.4. Suivi du déroulement de l'opération

Le Maître d'Ouvrage Unique est tenu d'apporter à la Commune une information régulière sur l'avancement de l'opération.

Pour chacun des équipements de sa compétence la commune identifiera une direction référente qui sera l'interlocuteur technique principal de la maîtrise d'ouvrage unique pour le suivi de l'avancement de l'opération. Cette direction référente s'associera les compétences et ressources d'autres directions de la ville (DCGRP, DIAM, DEPP...) dans le cadre d'une équipe projet dédiée à chaque équipement.

11.4.1. Comité de pilotage

Il est instauré un Comité de Pilotage relatif aux infrastructures qui est composé comme suit :

- le président de la Métropole et/ou un vice-président délégué ;
- le Maire de la Commune de Clermont-Ferrand et/ou l'un de ses adjoints ;
- un représentant de la maîtrise d'ouvrage urbaine via la Direction de l'Habitat et, le cas échéant, d'un représentant des autres directions de la collectivité (Direction de l'Urbanisme, Direction de l'Accompagnement des Entreprises, Direction du Cycle de l'Eau, Direction de l'Ingénierie, de l'Aménagement et des Mobilités...) ;

- un représentant de la direction générale de la ville de Clermont Ferrand (DGS, DGAEU, DFCG) et le cas échéant, d'un représentant des autres directions de la collectivité (DDSU, DE, DADEU...);
- le directeur général de la SPL et/ou son représentant.

Il s'agit du même Comité de pilotage que celui du Traité.

Ses attributions sont les suivantes :

- s'assurer de la mise en œuvre du projet conformément aux conditions de la Convention ;
- rendre les arbitrages stratégiques sur les modifications de programme éventuelles et toute modification susceptible de donner lieu à un réexamen des conditions de la Convention.

Le Comité de Pilotage donne son accord au titre des éventuelles propositions de modifications à apporter au Programme des Équipements Publics et au projet ainsi qu'aux évolutions financières et calendaires.

Aucune décision ne peut être prise sans l'accord exprès du Président de la Métropole ou de son représentant, sur proposition du Comité de Pilotage

Le Comité de Pilotage se réunit à chaque étape clef du projet et en tant que de besoin à l'initiative de la Métropole, de la Commune et/ou de la SPL et au minimum quatre fois par an.

Il est en outre instauré un comité de pilotage relatif aux équipements de superstructure et leurs abords, distinct du Comité de Pilotage du Traité et propre à la présente Convention.

Il est composé comme suit :

- le président de la Métropole et/ou un vice-président délégué ;
- le Maire de la Commune de Clermont-Ferrand et/ou l'un de ses adjoints ;
- un représentant de la maîtrise d'ouvrage urbaine via la Direction de l'Habitat et, le cas échéant, d'un représentant des autres directions de la collectivité (Direction de l'Urbanisme, Direction de l'Accompagnement des Entreprises, Direction du Cycle de l'Eau, Direction de l'Ingénierie, de l'Aménagement et des Mobilités...);
- un représentant de la direction générale de la Ville de Clermont-Ferrand (DGS, DGSP, DGSCS, DGAEU, DFCG) et le cas échéant, d'un représentant des autres directions de la collectivité (DE, DEJ, DCGRP, DPE,...);
- le directeur général de la SPL et/ou son représentant.

Ses attributions sont les suivantes :

- s'assurer de la mise en œuvre du projet conformément aux conditions de la Convention ;
- rendre les arbitrages stratégiques sur les modifications de programme éventuelles et toute modification susceptible de donner lieu à un réexamen des conditions de la Convention.

Le comité de pilotage relatif aux équipements de superstructure donne son accord au titre des éventuelles propositions de modifications à apporter au Programme des Équipements Publics lorsque ces modifications concernent des équipements de superstructure et au projet ainsi qu'aux évolutions financières et calendaires.

Aucune décision ne peut être prise sans l'accord exprès du Président de la Métropole ou de son représentant, sur proposition du comité de pilotage.

Le comité de pilotage se réunit à chaque étape clef du projet et en tant que de besoin à l'initiative de la Métropole, de la Commune et/ou de la SPL et au minimum trois fois par an.

11.4.2. Comité technique

Il est instauré un Comité Technique relatif aux infrastructures qui est composé comme suit :

- un ou plusieurs représentant(s) de la Direction de l'Urbanisme et, le cas échéant, d'un représentant des autres directions de la collectivité (Direction de l'Habitat, Direction de l'Accompagnement des Entreprises, Direction du Cycle de l'Eau, Direction de l'Ingénierie, de l'Aménagement et des Mobilités...) ;
- un ou plusieurs représentants de la DGAEU de la Ville de Clermont Ferrand et, le cas échéant, d'un représentant des autres directions de la collectivité (Direction des sports et de la logistique, Direction de la prévention et de la tranquillité publique....)
- l'équipe en charge au sein de la SPL de l'opération d'aménagement concernée ;
- en tant que de besoin, tous opérateurs techniques, juridiques et/ou financiers (AMO, bureaux d'études, constructeurs, etc.) selon les thématiques à traiter.

Il s'agit du même Comité Technique que celui du Traité.

Le Comité Technique constitue un cadre d'échanges entre la Métropole, la Commune de Clermont-Ferrand et la SPL ayant pour objet la transmission d'informations, s'agissant notamment d'éléments techniques, du déroulé de l'opération ou du suivi de l'avancement opérationnel du projet conformément aux orientations générales, au planning prévisionnel et au Traité.

Il réalise l'ensemble des travaux préparatoires aux prises de décision du Comité de Pilotage visé à l'Article 11.4.1.

Le comité technique se réunit en tant que de besoin et *a minima* une fois par mois.

Il est en outre instauré un comité technique relatif aux équipements de superstructure et leurs abords, distinct du Comité Technique du Traité et propre à la présente Convention.

Il est composé comme suit :

- un ou plusieurs représentant(s) de la Direction de l'Habitat et, le cas échéant, d'un représentant des autres directions de la collectivité (Direction de l'Urbanisme, Direction de l'Accompagnement des Entreprises, Direction du Cycle de l'Eau, Direction de l'Ingénierie, de l'Aménagement et des Mobilités...) ;
- un représentant de la Direction Générale, un ou plusieurs représentants de la Direction de l'Education, de la Direction de l'Enfance et de la Jeunesse, de la Direction de la Construction et de la Gestion Responsable du Patrimoine de la Ville de Clermont-Ferrand et, le cas échéant, d'un représentant des autres directions de la collectivité (DPE, DADEU, DDSU...) ;
- l'équipe en charge au sein de la SPL de l'opération d'aménagement concernée ;
- en tant que de besoin, tous opérateurs techniques, juridiques et/ou financiers (AMO, bureaux d'études, constructeurs, etc.) selon les thématiques à traiter.

Le comité technique relatif aux équipements de superstructure constitue un cadre d'échanges entre la Métropole, la Commune de Clermont-Ferrand et la SPL ayant pour objet la transmission d'informations, s'agissant notamment d'éléments techniques, du déroulé de l'opération ou du suivi de l'avancement opérationnel du projet conformément aux orientations générales, au planning prévisionnel et au Traité.

Il réalise l'ensemble des travaux préparatoires aux prises de décision du comité de pilotage relatif aux équipements de superstructure visé à l'Article 11.4.1.

Le comité technique se réunit en tant que de besoin et *a minima* six fois par an.

ARTICLE 12. ADAPTATION ET MODIFICATION DU PROGRAMME

Le Maître d'Ouvrage Unique peut proposer à la Commune, tout au long de sa mission toutes adaptations ou solutions qui lui apparaîtraient opportunes ou nécessaires, techniquement ou financièrement pour les équipements la concernant.

Le Maître d'Ouvrage Unique peut décider seul des adaptations et modifications mineures n'ayant pas d'incidence sur le coût de l'opération. Le Maître d'Ouvrage Unique en informe la Commune par écrit.

En dehors de ces adaptations mineures, toute modification du programme à l'initiative du Maître d'Ouvrage Unique affectant les travaux ou parties d'ouvrages destinés à la Commune est subordonnée à son accord préalable.

Toute modification du programme en cours d'opération à l'initiative du Maître d'Ouvrage Unique affectant les travaux ou parties d'ouvrages destinés à la Commune et entraînant un dépassement supérieur à 5 % de la participation financière de la Commune telle que prévue à l'Article 9, est subordonnée à l'accord de son conseil municipal. Cette validation doit intervenir dans les meilleurs délais, et dans un délai global maximum de quatre (4) mois à compter de la transmission du rapport faisant état des modifications.

Toute modification du programme en cours d'opération ayant un impact financier inférieur au seuil précité est subordonnée à un accord écrit préalable de la Commune.

Dans l'hypothèse où une modification, par elle seule ou par le cumul de celle-ci et des précédentes, entraîne le dépassement du seuil de 5 % mentionné à l'alinéa 4 du présent Article, la modification à l'origine du dépassement est soumise au conseil municipal de la Commune dans les termes et conditions des dispositions de l'alinéa 4 du présent Article.

ARTICLE 13. RECEPTION DES TRAVAUX

L'ensemble des opérations liées à la réception est diligenté à l'initiative du Maître d'Ouvrage Unique.

13.1. Chantier

Les services de la Commune autorisés à suivre l'exécution des travaux ont, après demande au maître d'ouvrage unique, accès aux chantiers et présentent leurs éventuelles observations au Maître d'Ouvrage Unique, sans pouvoir s'adresser directement aux entreprises concernées.

Ces observations ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la Commune.

Le Maître d'Ouvrage Unique propose à la Commune les modifications imposées par un changement de réglementation ou l'avertit en cas de difficulté ou de contraintes techniques apparues en cours de chantier.

Toute modification technique ou financière apparue en cours de chantier doit faire l'objet d'un accord écrit de la Commune et doit être préalablement abordé en Comité technique. Il doit faire l'objet d'un accord écrit de la commune dans un délai d'un mois sauf en cas de modification nécessitant l'accord préalable de son Conseil Municipal.

13.2. Réception des ouvrages

Le Maître d'Ouvrage Unique procède à la réception des ouvrages dans les conditions fixées ci-après.

13.2.1. Visite préalable

Si la commune le demande, une visite préalable des ouvrages est organisée par le maître d'ouvrage Unique

Cette visite donne lieu à l'établissement d'un compte-rendu qui reprend les observations présentées par les intervenants, dont il doit être tenu compte et auxquelles le Maître d'Ouvrage Unique doit donner suite.

13.2.2. Opérations préalables à la réception

Les opérations préalables de réception doivent être conduites par le Maître d'Ouvrage Unique.

Préalablement, le Maître d'Ouvrage Unique doit notamment faire effectuer l'ensemble des contrôles nécessaires à la réception de l'ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage Unique s'assure ensuite de l'organisation des opérations préalables à la réception.

13.2.3. Procès-verbal de réception des ouvrages

Le Maître d'Ouvrage Unique transmet un procès-verbal de réception des ouvrages à la Commune.

13.3. Entretien des ouvrages

Avant la remise des ouvrages, l'entretien des ouvrages réalisés, le maintien dans un état de propreté et l'entretien de l'ensemble des espaces compris dans le périmètre de l'opération pendant sa durée (y compris en phase chantier), incombent au Maître d'Ouvrage Unique ou à une association syndicale formée entre les propriétaires dans les conditions définies dans le cahier des charges de cession de terrain.

Les équipements publics préexistants et non affectés par l'opération restent sous la responsabilité de leurs gestionnaires.

13.4. Mise à jour et récolement

Préalablement à la demande de remise d'ouvrage, le Maître d'Ouvrage Unique fournit à la Commune le récolement des ouvrages réalisés et notamment les éléments suivants :

Identification avec repérage en X, Y, Z (NGF) des :

- objets de surface,
- réseaux existants conservés,
- réseaux réalisés depuis le début de l'opération y compris entrées dans les bâtiments au fur et à mesure de leur pose en tranchée ouverte.

L'ensemble de ces prestations est à faire relever par un géomètre expert.

La levée des garanties financières et la fin de la concession sont notamment conditionnées par le respect effectif de ces conditions.

13.5. Remise d'ouvrage

13.5.1. Généralités

Après la réception des travaux par le Maître d'Ouvrage Unique, il est procédé dans les meilleurs délais à la remise des ouvrages réalisés sur demande de celui-ci.

Cette remise d'ouvrage correspond au transfert de responsabilité relative à la garde des ouvrages, et doit être suivi par l'engagement du transfert de propriété immobilière, lequel est régularisé, sauf stipulation expresse en sens contraire, par actes authentiques ou actes administratifs et ce à l'exception des ouvrages situés sur des terrains d'assiette non maîtrisés par le Maître d'Ouvrage Unique ou des ouvrages réalisés sur le domaine public des collectivités concernées.

13.5.2. Visite de remise d'ouvrage

Une visite de remise des ouvrages est organisée par le Maître d'Ouvrage Unique, à laquelle participe la Commune.

Cette visite donne lieu à l'établissement d'un compte rendu, qui est transmis à l'ensemble des participants pour validation.

Les parties disposent d'un mois pour faire part de leurs remarques éventuelles. Au-delà de ce délai, il est réputé validé.

Si des observations ou des réserves sont formulées par la Commune, elles doivent être consignées au compte rendu. Le Maître d'Ouvrage Unique doit prendre en compte l'ensemble de ces remarques et réorganise une nouvelle visite de remise des ouvrages, dans les mêmes formes que la première.

13.5.3. Forme de la demande

La demande de remise est notifiée par le Maître d'Ouvrage Unique, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la Commune.

La demande est formulée par le Maître d'Ouvrage Unique dès l'achèvement de chaque unité fonctionnelle. Cette demande doit être formulée avant l'expiration du délai de cinq (5) ans suivant la date de l'achèvement au sens du code général des impôts.

En cas de remise d'ouvrage par unités fonctionnelles, le Maître d'Ouvrage Unique doit se conformer aux plans qu'il a établis en fonction du phasage opérationnel envisagé, du découpage de l'opération par lots et du type d'ouvrage réalisé.

En tout état de cause, le Maître d'Ouvrage Unique doit, sous peine d'engager sa responsabilité contractuelle, formuler sa demande dans les délais permettant à la Commune la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du code général des collectivités territoriales.

Cette exigence demeure lorsque le Maître d'Ouvrage Unique réalise des ouvrages immobiliers sur le sol d'autrui.

A l'appui de sa demande, le Maître d'Ouvrage Unique fournit à la Commune les documents qui suivent :

- une collection complète de plan des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, documents de récolement (échelle 1/200^{ème} avec parcellaire et tableau d'assemblage) ainsi que tous les

documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, ces documents devant respecter les normes mises en place par la Métropole (annexe informatique pour la réalisation des plans topographiques et la réalisation des plans de synthèse de réseaux) ;

- le cas échéant, les contraintes particulières qui pèsent sur l'utilisation des ouvrages ;
- la convention de gestion des ouvrages ;
- les servitudes ou contraintes affectant ces ouvrages ;
- un document d'arpentage établi par un géomètre ;
- les pièces des marchés :
 - o pièces administratives des marchés, dont règlement de consultation, notifications des marchés aux entreprises, actes de sous-traitance, bordereau des prix unitaires et détail quantitatif estimatif ou décomposition du prix global et forfaitaire ;
 - o décompte général définitif ;
 - o descriptif des ouvrages et document d'intervention ultérieure sur ouvrage ;
 - o plans d'exécution et de récolement ;
 - o rapports, contrôles techniques et attestations de conformité relatifs à la mise en service des ouvrages ;
 - o comptes-rendus de chantier ;

En cas de contentieux, le Maître d'Ouvrage Unique fournit le décompte général arrêté par le Maître d'Ouvrage Unique et le dossier contentieux correspondant.

- les procès-verbaux de réunions de chantier ;
- les procès-verbaux des opérations préalables à la réception, et pièces justificatives nécessaires ;
- les comptes-rendus des visites de réception d'ouvrage ;
- le procès-verbal de réception de l'ouvrage et le procès-verbal de levée de réserves ;
- le détail complet des dépenses et des recettes par ouvrage ;
- le bilan complet des dépenses par poste (eau, assainissement, voirie, éclairage, etc.) ;
- les comptes-rendus des visites de remise d'ouvrage ;
- le procès-verbal de remise d'ouvrage ou de mise à disposition d'ouvrage ;
- le cas échéant le projet d'acte authentique de transfert de propriété des terrains d'assiette des ouvrages.

En cas de remise d'ouvrage partielle, les documents à fournir par le Maître d'Ouvrage Unique sont adaptés en fonction des unités fonctionnelles.

L'ensemble de ces pièces est remis sous format numérique.

13.5.4. Délais et modalités de réponse

La Commune dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande pour formuler une réponse.

La Métropole établit la procédure relative à la remise des ouvrages, pour les ouvrages destinés à lui

être remis, comme pour les ouvrages destinés à être remis à la Commune et aux concessionnaires de service public.

Le document correspondant sera annexé à la présente Convention en cours d'opération.

Cinq cas peuvent se présenter :

a) Remise sans réserve :

La Commune accepte la remise en signant le procès-verbal présenté par le Maître d'Ouvrage Unique.

Le procès-verbal de remise doit comprendre une désignation et une délimitation précises de l'objet de celle-ci.

b) Remise avec réserves :

Lorsque les défauts constatés ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa mise en service, la Commune accepte la remise, avec réserves, auquel cas, les réserves doivent porter sur des points précis, décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux Parties. Le Maître d'Ouvrage Unique doit faire immédiatement le nécessaire pour porter remède aux défauts signalés. A cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la levée des réserves et le soumettre à la Commune.

Dans l'attente de la levée de réserves, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions du code général des impôts (article 258 de l'annexe II au CGI).

c) Refus :

La Commune refuse immédiatement la remise si les défauts de l'ouvrage rendent celui-ci impropre à sa mise en service.

Le Maître d'Ouvrage Unique doit alors faire le nécessaire pour que l'ouvrage puisse être mis en service correctement avant de représenter une demande de remise de l'ouvrage. A cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la remise en service de l'ouvrage et le soumettre à la Commune.

Dans l'attente de sa mise en service, l'ouvrage est considéré comme inachevé pour l'application des dispositions du code général des impôts (article 258 de l'annexe II au CGI).

d) Remise tacite :

A défaut de réponse dans le délai précité, le silence gardé par la Commune vaut remise tacite.

Le Maître d'Ouvrage Unique est alors tenu de mettre œuvre auprès de la Commune les démarches nécessaires à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du code général des collectivités territoriales.

e) Remise partielle :

A l'exclusion des équipements publics de superstructures (crèches, écoles...), une remise partielle est possible pour des parties de l'ouvrage achevées pouvant fonctionner de manière autonome.

Dès lors, le procès-verbal ne porte que sur les parties de l'ouvrage en faisant l'objet.

A cette occasion, les délais de réalisation des autres parties de l'ouvrage doivent être précisés. La remise partielle ne produit tous ses effets, que pour autant qu'il n'apparaisse pas ultérieurement une incompatibilité pour l'achèvement complet de l'ouvrage.

Dans le cas où il apparaîtrait une défectuosité de l'autre partie de l'ouvrage affectant le bon fonctionnement de la partie remise, cette défectuosité constatée par les deux parties constituerait une réserve au sens ci-dessus.

Pour l'application des dispositions de l'article L. 1615-11 du code général des collectivités territoriales, la remise partielle de l'ouvrage doit être effectuée dans les mêmes conditions que la remise d'un ouvrage complet.

En attendant les remises des autres parties de l'ouvrage, le Maître d'Ouvrage Unique fait son maximum pour que les accès chantiers soient réglementés et évitent d'emprunter, dans la mesure du possible, les ouvrages remis (plan d'organisation des chantiers à produire en concertation avec les services gestionnaires).

De même, pendant la réalisation des autres parties de l'ouvrage, le Maître d'Ouvrage Unique veille à ce que les ouvrages remis ne fassent pas l'objet de dégradations dues au chantier en cours.

13.6. Établissement d'une fiche d'ouvrage pour l'application des dispositions de l'article L.1615-11 du CGCT

La remise d'ouvrages fait l'objet d'un procès-verbal signé par le Maître d'Ouvrage Unique et par le représentant de la Commune.

A ce procès-verbal sont joints une ou des fiches d'ouvrages précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Commune et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du code général des collectivités territoriales, à savoir :

- localisation et descriptif de l'ouvrage remis,
- prix de revient HT et TTC de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution, etc.) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle, etc.),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du Maître d'Ouvrage Unique, frais financiers. L'affectation des charges indirectes se fait selon des clefs de répartition objectives.
- montant HT et TTC de la participation de la Commune affectée à la réalisation de l'ouvrage et montant de la TVA ayant grevé cette participation.

13.7. Effets de la remise des ouvrages

A compter de la remise et à l'exception des ouvrages ayant fait, lors de celle-ci, l'objet de réserves, la Commune :

- exerce pleinement ses droits et obligations de gardien de l'ouvrage, en assure notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien sauf convention particulière avec le Maître d'Ouvrage Unique ;
- a seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du code civil ;
- est en droit de comptabiliser les ouvrages remis dans sa section d'investissement pour le montant TTC de la participation affectée aux ouvrages remis.

ARTICLE 14. TRANSFERT DE PROPRIETE

La remise des ouvrages ne vaut pas transfert de propriété des terrains d'assiette des ouvrages. Si nécessaire, ce dernier intervient après la garantie de parfait achèvement, par acte authentique au prix d'un euro. Un projet d'acte est établi et transmis par le Maître d'Ouvrage Unique. La Commune dispose ensuite d'un délai maximum de six mois pour formuler ses observations et signer l'acte authentique.

Dans l'hypothèse où la Commune est déjà propriétaire de l'ensemble des terrains d'assiette de l'ouvrage, le procès-verbal final de remise d'ouvrage et de levée des réserves vaudra transfert de propriété de l'ouvrage.

ARTICLE 15. TRANSFERT DES SERVITUDES PUBLIQUES SUR FONDS PRIVE

Les obligations résultant des servitudes publiques sur fonds privés sont transmises à la Commune ou l'autorité publique compétente par procès-verbal de remise.

ARTICLE 16. LITIGES LIES A L'EXECUTION DES TRAVAUX

En accord avec la Commune, le Maître d'Ouvrage Unique a la charge du règlement des litiges avec les entreprises chargées de l'exécution de travaux relatifs aux ouvrages relevant normalement de sa compétence jusqu'à la fin de sa mission (cf. article 18). Le Maître d'Ouvrage Unique informe la Commune des litiges concernant les ouvrages destinés à lui être remis.

ARTICLE 17. SUBROGATION

A compter de la remise des ouvrages, et sauf exceptions listés ci-après, la Commune est subrogée dans l'ensemble des garanties, droits et obligations du Maître d'Ouvrage Unique relatifs aux ouvrages qui lui sont remis, notamment vis-à-vis des locataires d'ouvrage, pour la mise en œuvre des garanties contractuelles et post-contractuelles.

Le Maître d'Ouvrage Unique demeure responsable de :

- la levée des réserves éventuelles faites lors de la réception,
- la mise en œuvre et fin de la garantie de parfait achèvement, au sens de l'article 1792-6 du code civil,
- la mise en œuvre de la garantie liée aux travaux de confortement pour les végétaux qui restent à la charge du Maître d'Ouvrage Unique.

A cette fin, la Commune s'engage à apporter son appui technique pour la mise en œuvre de ces garanties, sans préjudice du rôle de Maître d'Ouvrage Unique.

Les marchés passés par le Maître d'Ouvrage Unique avec les locateurs d'ouvrages doivent prévoir la subrogation de la Commune.

Le Maître d'Ouvrage Unique reste compétent pour traiter les réclamations des entreprises pour le règlement des droits et obligations financières de leur marché et l'établissement du décompte définitif et de la délivrance du quitus.

ARTICLE 18. ACHEVEMENT DE LA MISSION

La mission du Maître d'Ouvrage Unique s'achève avec l'exécution cumulative de la remise des ouvrages, de la fin de la garantie de parfait achèvement, et du transfert de propriété conformément aux dispositions des articles 13, 14 et 17 et après perception du solde de la participation financière de la Commune qui ne peut intervenir avant que la totalité des réserves ne soient levées.

ARTICLE 19. PLANNING PREVISIONNEL DE REALISATION DE L'OPERATION

Le planning prévisionnel est joint en **Annexe n°5**.

ARTICLE 20. CLAUSE DE RENCONTRE

Les parties conviennent de se rencontrer, notamment, aux fins de réexaminer les conditions de la présente convention.

A défaut d'intervention dans un délai compatible avec le planning prévisionnel prévu en Annexe 5 (*Planning prévisionnel de réalisation de l'opération*), d'un ou plusieurs des événements suivants :

- l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Les Vergnes ;
- le cas échéant, l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral ;
- l'obtention des autorisations d'urbanisme et de travaux sur le domaine public de la Métropole.

Au terme de cette rencontre et de l'examen des conditions de la Convention, un avenant à la Convention peut être adopté par les Parties.

ARTICLE 21. TRANSFERT DE LA CONVENTION

Il est rappelé que la Métropole concède à la réalisation de l'opération à la SPL.

Dans cette hypothèse, la SPL sera, à compter de l'entrée en vigueur du Traité, substituée à la Métropole dans l'exécution de la Convention.

ARTICLE 22. LITIGES

Les Parties s'efforcent de régler amiablement leurs litiges relatifs à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention.

A défaut de résolution amiable des litiges mentionnés à l'alinéa précédent, la Partie la plus diligente peut saisir le tribunal administratif de Clermont-Ferrand.

ARTICLE 23. LISTE DES ANNEXES

Les Annexes à la Convention sont les suivantes :

- Annexe 1 – Périmètre de l'opération
- Annexe 2 – Projet de traité de concession
- Annexe 3 – Projet de programme des travaux/d'équipements publics
- Annexe 4 – Bilan prévisionnel de l'opération et modalités prévisionnelles de financement de l'opération
- Annexe 5 – Planning prévisionnel de réalisation de l'opération

Fait à Clermont-Ferrand, 14 AOUT 2024

En trois exemplaires originaux

Le Directeur Général de
Pour la SPL CLERMONT AUVERGNE



Rachid KANDER

Pour la Commune de Clermont-Ferrand

pour le Maire et par délégation, l'Adjointe



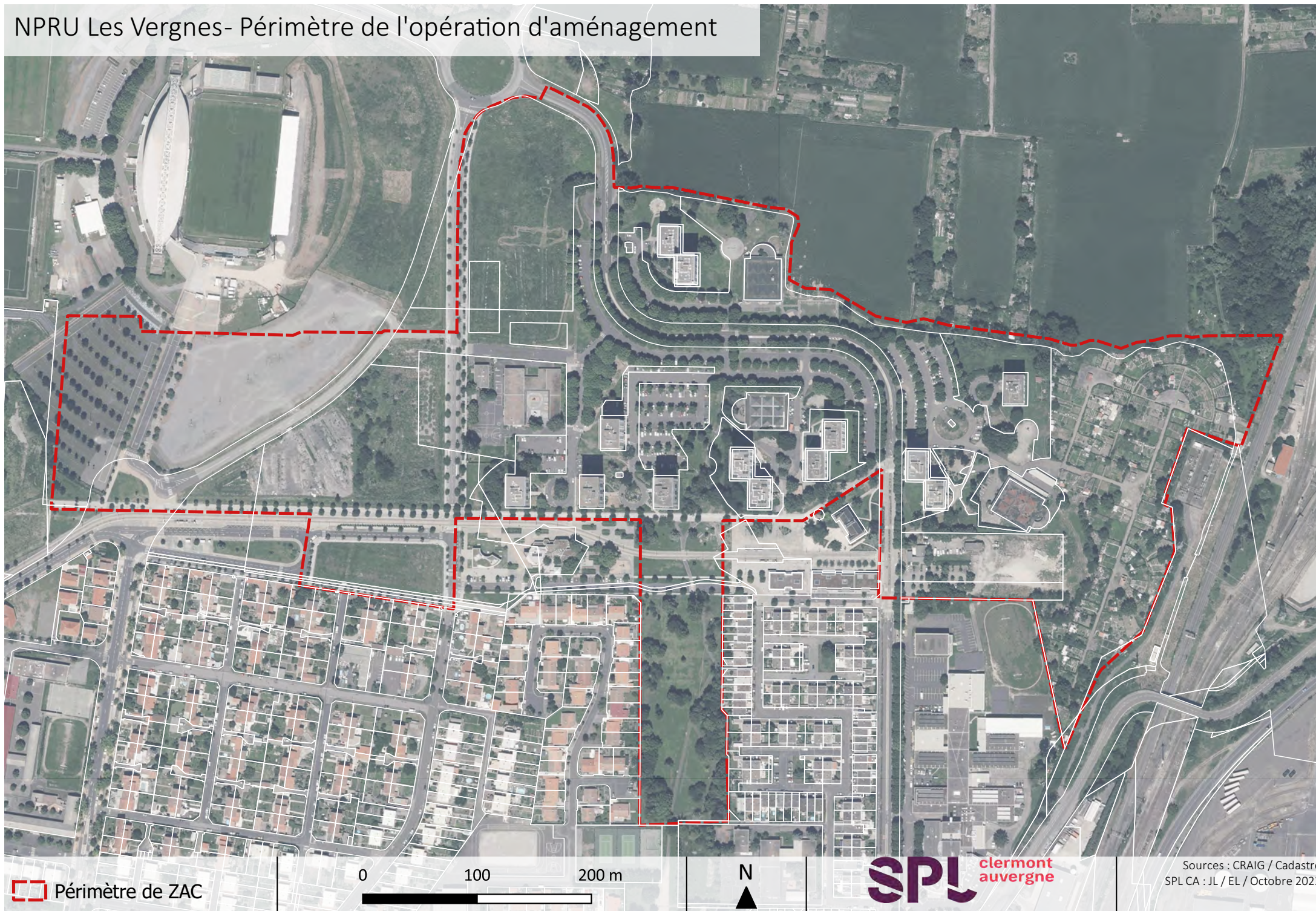
Christine LULAC ROUDANE

Pour la Métropole



Olivier BIANCHI

NPRU Les Vergnes- Périmètre de l'opération d'aménagement



 Périmètre de ZAC

0 100 200 m

N

SPL clermont
auvergne

Sources : CRAIG / Cadastre
SPL CA : JL / EL / Octobre 2023

TRAITÉ DE CONCESSION
ZAC Les Vergnes

Transmis au représentant de l'État le [...]

Notifié par Clermont Auvergne Métropole à la SPL Clermont Auvergne le [...]

ENTRE

Clermont Auvergne Métropole, représentée par son Président en exercice agissant en vertu d'une délibération du conseil métropolitain du 10 juillet 2020, transmise au préfet du Puy-de-Dôme le 10 juillet 2020,

Désignée ci-après par la « **Métropole** » ou le « **Concédant** »,

ET

La **SPL Clermont Auvergne**, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Clermont-Ferrand sous le numéro 821 094 174 dont le siège social est situé 3 rue Louis Rosiez 63000 Clermont-Ferrand, représentée par son Directeur Général, nommé dans ses fonctions et ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du [•],

Désignée ci-après par la « **SPL** » ou l'« **Aménageur** »,

La Métropole et la SPL sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

TABLE DES MATIÈRES

PREAMBULE

PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION

Article 1. Définitions et interprétations

- 1.1. Définition
- 1.2. Interprétation

Article 2. Objet du Traité

Article 3. Identification et représentation des Parties

- 3.1. Clermont Auvergne Métropole
- 3.2. L'Aménageur

Article 4. Missions de l'Aménageur

- 4.1. Réalisation, suivi et coordination des études programmatiques opérationnelles
- 4.2. Acquisitions foncières et gestion patrimoniale
- 4.3. Travaux d'aménagement
- 4.4. Commercialisation et négociation
- 4.5. Missions particulières
 - 4.5.1. Communication, information et concertation
 - 4.5.2. Mission d'architecture/urbanisme d'ensemble
- 4.6. Insertion sociale
- 4.7. Démarche environnementale
- 4.8. Tâches de conduite et de gestion de l'opération

Article 5. Engagements du Concédant

Article 6. Date d'effet et durée du Traité

- 6.1. Durée du Traité
- 6.2. Calendrier prévisionnel d'exécution du Traité

Article 7. Répartition des responsabilités

Article 8. Modifications du Traité

- 8.1. Réexamen des conditions du Traité
- 8.2. Evolution du Traité

Article 9. Propriété des documents et mise à disposition d'outils

Article 10. Assurances

PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION

CHAPITRE I – OPERATIONS FONCIERES PREALABLES

Article 11. Maîtrise et gestion du foncier

- 11.1. Propriétés maîtrisées par la commune de Clermont-Ferrand
- 11.2. État des biens cédés ou mis à disposition par la commune à l'Aménageur
- 11.3. Cessions à l'Aménageur
- 11.4. Acquisitions des biens par l'Aménageur auprès des bailleurs Assemblia et OPHIS
- 11.5. Frais sur acquisitions – taxes et impôts

Article 12. Acquisitions foncières

Article 13. Modalités d'acquisition foncière par l'Aménageur

- 13.1. Acquisitions amiables
- 13.2. Délégation du droit de préemption

13.3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de biens immobiliers

13.4. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Article 14. Libération et sécurisation des biens bâtis

CHAPITRE II – Réalisation du programme de travaux et d'équipements publics

Article 15. Tranches de réalisation et échéancier prévisionnel

Article 16. Maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur

16.1. Equipements concernés

16.2. Conception des travaux

16.3. Autorisations administratives nécessaires à la réalisation des ouvrages

16.3.1. Demandes d'autorisation

16.3.2. Autorisation d'occupation du domaine public

16.4. Modalités de passation des contrats et marchés

Article 17. Ouvrages devant être remis à la Métropole, à la commune de Clermont-Ferrand, aux concessionnaires et autres

17.1. Chantier

17.2. Réception des ouvrages

17.3. Entretien des ouvrages

17.4. Mise à Jour et récolement

17.5. Remise d'ouvrage

17.6. Effets de la remise des ouvrages

Article 18. Transfert de propriété

Article 19. Transfert des servitudes publiques sur fonds privé

Article 20. Garantie de parfait achèvement

CHAPITRE III – COMMERCIALISATION

Article 21. Cessions, concessions et locations des terrains

21.1. Obligations générales

21.2. Commercialisation

21.3. Composition du cahier des charges de cession, de location, ou de concession d'usage des terrains

21.4. Modalités de mise au point des projets – visa des permis de construire – suivi des réalisations

Article 22. Gouvernance de l'opération

22.1. Principe de suivi de la réalisation de l'opération et d'information du Concédant

22.2. Comité de Pilotage

22.3. Comité Technique

22.4. Autres instances du projet

PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION

Article 23. Financement de l'opération

23.1. Règles de financement

23.2. Participations financières publiques au coût de l'opération

Article 24. Comptabilité

Article 25. Comptes-rendus annuels et prévision budgétaires

25.1. Contenu du compte rendu annuel financier

25.2. Modalités de transmission

Article 26. Garantie d'emprunts

Article 27. Modalités d'imputation des charges – rémunération de l'Aménageur

27.1. Modalités d'imputation des charges de l'Aménageur

PARTIE IV – GARANTIES ET PENALITES

Article 28. Pénalités

- 28.1. Respect de l'échéancier de réalisation
- 28.2. Non-conformité des ouvrages
- 28.3. Défaut de production de documents
- 28.4. Défaut d'accord de la Métropole
- 28.5. Non-respect de la convention NPNRU figurant en Annexe 16 et des règlements de l'ANRU

PARTIE V – EXPIRATION DU TRAITE

Article 29. Dispositions générales

Article 30. Conséquences financières de l'arrivée du terme du Traité

- 30.1. Remise de documents – Pré-liquidation
- 30.2. Règlement final des comptes
- 30.3. Opérations de liquidation et de règlements
- 30.4. Boni de liquidation

Article 31. Conséquences juridiques de l'arrivée du terme du Traité

Article 32. Rachat - Déchéance - Résiliation

- 32.1. Résiliation avec indemnité - Rachat du Traité
- 32.2. Résiliation sans indemnité (déchéance)

Article 33. Dispositions particulières en cas de mise en liquidation judiciaire

Article 34. Sort des contrats avec les tiers

Article 35. Fin de la mission de l'Aménageur

PARTIE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 36. Règlement des litiges

Article 37. Liste des Annexes

PREAMBULE

Le projet de la zone d'aménagement concerté Les Vergnes (la « **ZAC Les Vergnes** ») se situe au cœur du quartier des Vergnes, au nord de Clermont-Ferrand.

Le quartier des Vergnes connaît des difficultés qui ont conduit l'agence nationale pour la rénovation urbaine (« **ANRU** ») à l'identifier comme étant d'intérêt national au titre du renouvellement urbain, lui permettant ainsi de bénéficier du nouveau programme national de renouvellement urbain (« **NPNRU** »).

Les orientations stratégiques défendues pour le projet des Vergnes et partagées lors des concertations ont permis de guider la composition urbaine du projet, pour que celui-ci réponde aux cinq objectifs urbains retenus :

- la création d'un lieu de vie en cœur de quartier structuré autour d'un parc hydraulique des Vergnes intégrant un aménagement hydraulique, étendu jusqu'au sein de la Plaine du Bédât ;
- la restructuration et le complément des trames viaires et modes doux. Un mail Est-Ouest qui devient un axe animé de la Grande Plaine, aux Vergnes, jusqu'à Gerzat ;
- le complément de l'offre en équipements autour de trois secteurs de développement ;
- le regain de l'attractivité résidentielle par une diversification de l'offre d'habitat (intervention sur l'existant et création de nouveaux logements) en cœur et en frange du quartier ;
- le renforcement de l'offre économique artisanale et de l'entrepreneuriat sur le quartier.

La mise en œuvre du NPNRU doit permettre :

- la réalisation des aménagements publics et paysagers suivants :
 - o le prolongement du parc des Vergnes ;
 - o l'aménagement des entrées sur le parc de la Plaine du Bédât ;
 - o la création de jardins familiaux en bord de Plaine ;
- la diversification de l'habitat :
 - o 268 logements démolis ;
 - o 153 logements construits ;
 - o 317 logements sociaux résidentialisés et réhabilités ;
- le renouvellement des équipements publics et services à la population
 - o le château des Vergnes devenant un nouvel espace habitants et de services ;
 - o l'école Romain Rolland étendue ;
 - o une nouvelle salles des fêtes et des familles ;
 - o des équipements métropolitains projetés, ouverts aux habitants pour faire des Vergnes un quartier de destination (extension du stade Gabriel Montpied, piscine Métropolitaine) ;
- le développement d'équipements économiques et commerces.

A la suite des études pré-opérationnelles menées, un plan guide a été réalisé. La création de la ZAC Les Vergnes de 25,6 hectares environ a été approuvée par la Métropole par une délibération du 15 décembre 2023 pour poursuivre l'aménagement du quartier Les Vergnes et permettre à la Métropole de réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains afin de réaliser de nouvelles constructions.

Dans ce contexte, la Métropole a décidé, par une délibération du 15 décembre 2023 de concéder à la SPL la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le présent traité de concession d'aménagement (le « **Traité** ») a été approuvé par délibération du conseil d'administration de la SPL du 8 novembre 2023.

Le Traité est conclu de gré à gré entre la Métropole et la SPL, dans la mesure où la SPL se trouve en situation de quasi-régie vis-à-vis de la Métropole, au sens de l'article L. 3211-1 du code de la commande publique.

LES PARTIES ONT DONC CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION

Article 1. Définitions et interprétations

1.1. Définition

Les termes apparaissant dans le Traité avec une première lettre en majuscule ont le sens qui leur est donné dans le présent Article.

« Aménageur »	a le sens qui lui est donné dans les comparutions du Traité
« Annexe »	désigne une annexe du Traité.
« Article »	désigne un article du Traité.
« CCCT »	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.4. (Commercialisation et négociation).
« Concédant »	a le sens qui lui est donné dans les comparutions du Traité.
« Convention de maîtrise d'ouvrage unique »	désigne la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage conclue le [...] entre les Parties et la commune de Clermont-Ferrand, figurant en Annexe 12.
« CPT »	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.4. (Commercialisation et négociation).
« CRAC »	désigne le compte-rendu annuel de la concession remis par l'Aménageur au Concédant.
« Jour »	désigne un Jour calendaire.
« Jour Ouvré »	désigne un Jour, à l'exception des samedis, dimanches et Jours fériés.
« Métropole »	a le sens qui lui est donné dans les comparutions du Traité.
« Partie » et « Parties »	ont les sens qui leur sont donnés dans les comparutions du Traité.
« Préambule »	désigne le préambule du Traité.
« Programme des Equipements Publics »	désigne la liste des équipements publics que l'Aménageur doit réaliser et remettre aux personnes publiques ou concessionnaires de service public concernés, et figurant en Annexe 3 (<i>Projet de programme de travaux/d'équipements publics</i>).
« SPL »	a le sens qui lui est donné dans les comparutions du Traité.
« Traité »	désigne le présent contrat, ses Annexes, y compris les avenants éventuels ultérieurs.
« ZAC Les Vergnes »	a le sens qui lui est donné dans le Préambule.

Les termes ci-dessus définis peuvent être employés indifféremment au singulier ou au pluriel lorsque

le sens ou le contexte l'exigent.

1.2. Interprétation

Les Annexes ont la même valeur contractuelle que le Traité.

En cas de divergence ou de contradiction entre une stipulation du Traité et une stipulation d'une Annexe, la stipulation du Traité prévaut.

En cas de divergence ou de contradiction entre des stipulations des Annexes, les stipulations particulières priment les stipulations générales.

Les renvois à une convention ou à un autre document comprennent ses annexes ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet.

Article 2. Objet du Traité

2.1. En application des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 et L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales et dans les conditions déterminées par le Traité, la Métropole concède à l'Aménageur, qui l'accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement telle qu'elle est décrite dans le Traité.

Il est précisé que l'Aménageur réalise ses missions sous le contrôle de la Métropole. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la SPL.

2.2. Le périmètre concédé en application du Traité, d'une superficie d'environ 25,6 hectares figure en Annexe 1 (*Périmètre de l'opération*) du Traité.

Il correspond au périmètre de la ZAC Les Vergnes.

2.3 L'opération d'aménagement concédée permet la mise en œuvre d'un programme global prévisionnel de constructions figurant en Annexe 2 (*Programme global de construction*) d'environ 19 700 m² répartis comme suit :

- 12 000 m² de logements ;
- 3 300 m² d'activités tertiaires ;
- 4 400 m² d'équipements.

2.4. L'Aménageur réalise sur la totalité du périmètre de l'opération d'aménagement :

- l'ensemble des travaux d'équipement d'infrastructures de la zone, s'entendant comme les travaux de voiries, réseaux divers (dont infrastructures souterraines) au droit des futurs espaces publics ;
- l'ensemble des travaux d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Le Programme des Equipements Publics est détaillé en Annexe 3 (*Projet de programme de travaux/d'équipements publics*). Il détermine notamment la personne publique destinataire de

chacun des ouvrages qu'il s'agisse de la Métropole, de la commune de Clermont-Ferrand ou de concessionnaires de service public.

2.5. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération figurent en Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*).

Article 3. Identification et représentation des Parties

3.1. Clermont Auvergne Métropole

La Métropole est représentée par son Président.

Le suivi et le contrôle de la réalisation de l'opération d'aménagement sont assurés par le service renouvellement urbain et politique de la ville de la direction de l'habitat et de la politique de la ville (« DHPV ») notamment dans le cadre du Comité Technique.

Toutes transmissions écrites et demandes relatives à la mise en œuvre des stipulations du Traité doivent être exclusivement adressées à :

Monsieur le Président de Clermont Auvergne Métropole
Direction générale
64-66 avenue de l'Union Soviétique – BP231
63007 Clermont-Ferrand

3.2. L'Aménageur

L'Aménageur est représenté par son Directeur Général, seul habilité à cet effet.

Toutes transmissions écrites relatives à la mise en œuvre des stipulations du Traité doivent être exclusivement adressées à :

Monsieur le Directeur général de la SPL Clermont Auvergne
Parc Technologique La Pardieu
3 rue Louis Rosier
63000 Clermont-Ferrand

Article 4. Missions de l'Aménageur

4.1. Réalisation, suivi et coordination des études programmatiques opérationnelles

L'Aménageur est chargé des études suivantes :

- les études programmatiques, urbaines, foncières, techniques et financières permettant, en liaison avec les services de la Métropole, et sur la base du dossier de création de la ZAC Les Vergnes figurant en Annexe 11 (*Dossier de création de la ZAC*) ainsi que des études déjà réalisées, l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC Les Vergnes répondant aux dispositions de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme ;
- les études de diagnostic nécessaires à l'obtention des données géométriques, topographiques, environnementales et socioéconomiques ;

- les études urbaines, techniques et financières nécessaires à toutes les actions de démolition, dépollution, d'aménagement et de construction ;
- toute étude afférente aux procédures administratives à conduire, ou nécessaire dans le cadre de l'élaboration des documents réglementaires et notamment : dossier loi sur l'eau, dossiers d'enquête publique, étude d'impact, etc.

Les Parties reconnaissent que la SPL a réalisé les études figurant à l'Annexe 13 (*Etudes réalisées par la SPL Clermont Auvergne*) dans le cadre de trois conventions de mandat successives notifiées le 21 février 2020, le 7 mai 2021 et le 16 janvier 2023.

L'Aménageur est chargé :

- de conduire la mise à jour du plan de composition et de ses évolutions ;
- de faire assurer par des prestataires conformément à la réglementation en vigueur, les missions de maîtrise d'œuvre architecturales et urbaines ;
- d'exécuter le Traité conformément à la convention NPNRU figurant en Annexe 16, au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution du Traité ;
- de conduire plus généralement, la réalisation, le suivi et la coordination des études opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération et notamment toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- de solliciter les subventions auprès de l'ANRU au titre des aménagements réalisés en périmètre NPNRU par l'Aménageur, conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la convention NPNRU figurant en Annexe 16 ;
- de réaliser les démarches pour obtenir le versement des participations et subventions (hors ANRU) identifiées par le Concédant et de réaliser par ailleurs les démarches pour obtenir des subventions complémentaires ;
- de tenir à jour à l'attention du Concédant les documents permettant de suivre régulièrement et ce, tout au long de l'opération, les avancements du projet sur les volets fonciers, urbains et environnementaux ;
- d'assurer la négociation et la contraction des moyens de financement les plus appropriés.

4.2. Acquisitions foncières et gestion patrimoniale

L'Aménageur est chargé :

- d'acquérir, auprès de la commune de Clermont-Ferrand, les droits fonciers nécessaires des biens immobiliers bâtis ou non bâtis identifiés à l'**Article 11. (Maîtrise et gestion du foncier)** ;
- d'intégrer dans son patrimoine les terrains initialement communaux et prendre en charge les frais afférents aux conditions prévues à l'Article 7. (Répartition des). Ces emprises, valorisées au bilan de l'opération d'aménagement à hauteur de 50 €/m², seront cédées à l'Aménageur à l'euro symbolique au titre d'une subvention en nature versée par la

commune de Clermont-Ferrand à l'opération d'aménagement, telle que définie à l'Article 23.2.2 (Participation de la commune de Clermont-Ferrand) ;

- postérieurement à leur acquisition, de gérer, entretenir et sécuriser ces emprises foncières préalablement à leur transformation et en supporter intégralement la charge financière ;
- de gérer provisoirement des équipements existants ou des équipements neufs, dans l'attente soit de leur démolition soit de leur remise à l'entité publique ou privée concernée, les charges et produits correspondants étant alors imputés au bilan de l'opération d'aménagement ;
- le cas échéant, de lancer les marchés et procéder aux opérations de démolition prévues y compris les travaux préalables et/ou préparatoires.

4.3. Travaux d'aménagement

L'Aménageur a pour mission :

- d'aménager les sols (en ce compris les travaux de dépollution le cas échéant) ;
- de réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage les équipements prévus au Programme des Equipements Publics ;
- de façon générale, de réaliser tous les équipements concourant à l'opération d'aménagement et inhérents à son bon fonctionnement, intégrés au Programme des Equipements Publics, en conformité avec les modalités prévisionnelles de financement de l'opération figurant en Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*) du Traité ;
- de supporter la charge financière de réalisation de ces aménagements et ouvrages, et de les gérer jusqu'à leur remise en gestion ;
- le cas échéant, de préparer et présenter à la signature de la collectivité ou groupement de collectivités un acte authentique opérant le transfert de propriété des terrains d'assiette de ces équipements publics lorsqu'il en est propriétaire ;
- d'inviter le Concédant et la personne publique destinataire à participer aux opérations de remise des ouvrages au fur et à mesure de leur achèvement.

4.4. Commercialisation et négociation

L'Aménageur a pour mission de :

- rédiger en y associant la Métropole :
 - le modèle de cahier des charges de cessions, de location ou de concession d'usage des terrains (le « CCCT »), qui deviendra l'Annexe 5 (CCCT) après son approbation par la Métropole ;
 - tous documents associés au CCCT et notamment le cahier des prescriptions techniques (le « CPT ») ;
- céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Métropole dans le cadre d'un Comité de Pilotage ;
- mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ;

- assurer l'accueil et le conseil des acquéreurs potentiels dans les locaux de l'Aménageur ;
- préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- faire réaliser le programme de constructions selon le phasage décrit en Annexe 2 (*Programme global de constructions*) ;
- préparer, établir, négocier et faire signer, en y associant la Métropole, les conventions de participation de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme. L'Aménageur est signataire de ces conventions, celles-ci prévoyant que les participations dues par les constructeurs lui soient directement reversées. Un modèle de convention figure en Annexe 10 (*Modèle de convention de participation*) ;
- préparer, établir et faire signer sur le périmètre de la ZAC Les Vergnes, en y associant la Métropole, des conventions d'association qui seront conclues entre la Métropole et les constructeurs en application de l'article L. 311-5 du code de l'urbanisme.

4.5. Missions particulières

4.5.1. Communication, information et concertation

L'Aménageur a pour mission, tout au long du processus de réalisation du projet, d'élaborer et de mettre en place une stratégie de communication-concertation et de marketing afin de promouvoir l'opération d'aménagement et d'informer les différentes cibles de communication impactées (habitants, riverains, usagers, salariés du quartier, investisseurs, promoteurs, etc.).

Cette stratégie se déploie à tous les stades du projet et des opérations, publiques et privées : élaboration (concertation avec les publics), communication projet, communication chantier, livraison.

L'Aménageur doit affecter des moyens dédiés pour l'exercice des missions ci-dessous décrites.

L'Aménageur a en charge plus particulièrement :

✓ En matière de concertation :

- la mise en œuvre et le suivi de la concertation sur le projet et ses opérations, concertation règlementaire (ZAC, étude d'impact, enquête publique, etc.) et participation citoyenne ;
- l'organisation de dispositifs participatifs : exposition, réunion publique, balades urbaines, ateliers de concertation ;
- l'information et la participation des cibles de l'opération.

✓ En matière de communication :

- la conception et la production de supports de communication écrits (plaquette d'information, dépliant grand public, etc.) et multimédia (représentation 3D, maquette et applications numériques, site internet, films vidéo) en vue de la promotion de l'opération ;
- la réalisation de campagnes de communication : web ou affichage ;
- l'information des différents publics : organisation de l'accueil du public et de délégations dans les locaux de la SPL, diffusion/boîtage de flyer ;
- la mise en place d'une communication chantier adaptée : réalisation et déploiement d'outils spécifiques (signalétique, lettre infos riverains, jalonnement etc.), respectant la charte mise en place par la Métropole ;
- l'accompagnement d'événements en lien avec les thématiques de l'opération : animations de quartier, événements métropolitains, salons professionnels ;

- la gestion des relations-presse : information et demandes ponctuelles de Journalistes, rédaction de communiqués et dossier de presse, réalisation de voyages de presse ;
- le suivi iconographique de l'opération : reportage photo et vidéo.

Les supports de communication font l'objet d'une approbation préalable par la Métropole dans le cadre du Comité Technique.

L'Aménageur veille à la cohérence de ses interventions avec les actions de communication et concertation plus globales mises en œuvre par la Métropole et la commune de Clermont-Ferrand sur la zone du projet ou dans un périmètre plus large. Il prend plus particulièrement appui sur les supports de communication existants (magazine, sites Internet et réseaux sociaux institutionnels) et les événements portés par la Métropole et la commune de Clermont-Ferrand.

L'Aménageur veille à respecter les exigences prévues en matière de communication et de signalétique par la convention NPNRU figurant en Annexe 16. En particulier, l'Aménageur s'engage à mentionner la participation de l'ANRU et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la convention NPNRU figurant en Annexe 16, en y faisant notamment figurer leurs logotypes. En outre, tout acte de communication de l'Aménageur devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC.

4.5.2. Mission d'architecture/urbanisme d'ensemble

L'Aménageur conduit toutes les missions permettant de proposer un schéma d'aménagement (ou projet urbain) d'ensemble, de type « *plan-guide* », cohérent et conforme aux objectifs de la Métropole. Pour cela, il poursuivra le pilotage de la mission d'urbaniste-architecte en chef qui comprend l'actualisation du projet urbain, l'actualisation du cahier des prescriptions urbaines architecturales et paysagères, des fiches de lots, et du suivi urbain et paysager de la mise en œuvre du projet.

Au stade de la conception des ouvrages de superstructure et d'infrastructure, il veille à la prise en compte du schéma d'aménagement d'ensemble, sur les plans urbain, architectural, paysager et environnemental. Il contrôle également la conception et la mise en œuvre des opérations immobilières privées, en vue d'en garantir la cohérence avec le plan d'ensemble.

Les prestations réalisées dans le cadre de ces missions sont soumises à la validation du COPIL ou de toute autre instance mise en place par la Métropole à cet effet.

4.6. Insertion sociale

La Métropole s'est fixée un objectif d'insertion sociale et professionnelle pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Les Vergnes.

La charte d'insertion figure à l'Annexe 17 (Charte d'insertion).

Cet objectif se traduit, dans le Traité par un volume d'heures d'insertion à faire réaliser par l'Aménageur dans les contrats qu'il conclut pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

L'Aménageur inclut, dans les marchés de prestations intellectuelles qui s'y prêtent, et de manière systématique pour les marchés de travaux conclus par lui, à la seule exception des cas où les délais de réalisation et les conditions d'exécution des travaux ne le permettent pas, une clause d'insertion sociale définissant précisément le volume d'heures d'insertion à réaliser.

Au moment de la préparation du marché, l'Aménageur informe la Direction emploi, insertion, solidarité de la Métropole et, le cas échéant, son assistant à maîtrise d'ouvrage, pour le calcul de la clause d'insertion.

Lors de chaque cession de charges foncières, l'Aménageur doit faire connaître, expliquer et promouvoir auprès du ou des bénéficiaires de cession des charges foncières, les objectifs d'insertion sociale définis par la Métropole.

L'Aménageur produit dans le CRAC un bilan de la mise en application de la clause d'insertion sociale.

4.7. Démarche environnementale

4.7.1. L'Aménageur doit s'inscrire dans une démarche environnementale répondant aux objectifs de développement durable tels que définis par la Métropole.

L'Aménageur doit prendre en compte, notamment, les enjeux ci-dessous décrits, les traduire en termes de prescriptions dans la conception du projet et les imposer aux constructeurs par le biais du cahier des prescriptions environnementales.

Il s'agit principalement des enjeux :

- d'accessibilité, de desserte et de déplacement, en favorisant les modes de déplacement alternatifs aux véhicules motorisés et en expertisant les hypothèses de mutualisation de l'offre de stationnement ;
- hydrauliques, en définissant les conditions de gestion de l'eau pluviale tant pour les parcelles privées que pour les espaces publics, pour limiter les rejets dans le réseau public ; en adoptant une gestion écologique de la ressource en eau (toitures végétalisées, récupération des eaux de pluie, diversité végétale, etc.) ;
- d'approvisionnement et de gestion énergétique, notamment par le choix d'énergies renouvelables ou d'équipements à basse consommation d'énergie, ou d'un raccordement de l'opération au réseau de chauffage urbain, par la recherche d'optimisation de la lumière naturelle ;
- de confort des logements, des espaces publics et de qualité d'ambiance acoustique ;
- de qualité des sols, en définissant les conditions de gestion des terres de manière à minimiser les évacuations des terres et optimiser la méthodologie de gestion.

L'Aménageur doit notamment :

- intégrer des exigences environnementales dans les différents documents contractuels élaborés (CCCT, CPAUEP, etc.) ;
- intégrer des critères d'évaluation environnementaux (compétences requises, méthodologie et moyens mis en œuvre pour répondre aux prescriptions environnementales, etc.) dans le cadre des consultations de maîtrises d'œuvre ;
- établir des prescriptions environnementales qui sont par ailleurs annexées au CCCT ;
- mettre en œuvre des outils de suivi garantissant une veille sur la qualité environnementale du projet ;
- minimiser les évacuations de terres, optimiser la méthodologie de gestion.

4.7.2. L'Aménageur entretient régulièrement les terrains de l'opération dont il est propriétaire ou lui ayant été mis à disposition, de manière à préserver un aspect général propre, sans dépôt sauvage et fait cesser toutes nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage à l'égard des riverains.

En cas de carence et pour les seuls chantiers sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, la Métropole peut, à l'expiration d'un délai

de (quinze) 15 Jours, faire exécuter les travaux nécessaires aux frais de l'Aménageur. La Métropole peut alors appliquer une pénalité égale à 20 % du montant des travaux et prestations exécutées d'office.

4.8. Tâches de conduite et de gestion de l'opération

L'Aménageur a pour mission de :

- coordonner la réalisation des études et des travaux ou ouvrages dont la maîtrise d'ouvrage appartient à d'autres maîtres d'ouvrage, notamment le SMTC, la commune de Clermont-Ferrand ou tout autre maître d'ouvrage public ou privé ;
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, et assurer l'interface avec les collectivités intervenant dans le périmètre de l'opération ;
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- assister la Métropole dans l'élaboration et le cas échéant l'évolution du dossier de réalisation de la ZAC Les Vergnes ;
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;
- négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés en concertation avec la Métropole ;
- mettre en œuvre les procédures administratives nécessaires à la réalisation des travaux et équipements ;
- assurer la remise des équipements aux services gestionnaires
- accompagner la Métropole dans la recherche des subventions pouvant être accordées à l'opération ;
- assurer l'ensemble des tâches relatives à la liquidation-clôture de l'opération.

Article 5. Engagements du Concédant

La Métropole s'engage à :

- mettre à disposition de l'Aménageur l'ensemble des études déjà réalisées, notamment celles figurant à l'Annexe 14 (*Etudes réalisées par la Métropole*) ;
- céder à l'Aménageur ou mettre à sa disposition, les terrains et biens immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- faire évoluer le plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation du programme global des constructions et du programme des équipements ;
- solliciter auprès du préfet de département la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, une fois le dossier approuvé par son Conseil métropolitain ;
- solliciter auprès du préfet les arrêtés de cessibilité puis auprès du juge judiciaire les ordonnances d'expropriation ;

- approuver le dossier de réalisation de la ZAC Les Vergnes à l'issue des études de réalisation confiées à l'Aménageur, dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de l'opération et le planning prévisionnel prévu en Annexe 9 (*Planning prévisionnel de réalisation de l'opération*) ;
- s'assurer de l'accord de toutes les collectivités concernant la réalisation des équipements relevant de leur maîtrise d'ouvrage tels que prévus au Programme des Equipements Publics ;
- prendre les dispositions nécessaires pour que les participations dues par les constructeurs au titre des conventions visées au dernier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme soient directement versées à l'Aménageur et s'imputent au bilan de l'opération ;
- régler aux échéances convenues le montant de sa participation financière au coût de l'opération ;
- prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

Article 6. Date d'effet et durée du Traité

6.1. Durée du Traité

Le Traité prend effet à compter de sa notification par la Métropole à l'Aménageur.

Sa durée est fixée à onze (11) années à compter de sa date de prise d'effet.

Elle peut être prorogée par avenant en cas d'inachèvement.

La durée du Traité peut être raccourcie si l'Aménageur a accompli l'ensemble de sa mission avant le terme ci-dessus.

Le Traité ne peut pas être renouvelé par tacite reconduction.

6.2. Calendrier prévisionnel d'exécution du Traité

Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre du Traité est établi par l'Aménageur et validé par la Métropole.

Un premier calendrier figure en Annexe 9 (*Planning prévisionnel de réalisation de l'opération*). Il est actualisé annuellement à l'occasion de la présentation par l'Aménageur du CRAC.

Article 7. Répartition des responsabilités

Les Parties décident de répartir entre elles les responsabilités liées à l'opération de la manière suivante :

L'Aménageur est responsable :

- du dépassement du coût d'études exposé dans le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*), dans la limite de 10 % du montant prévisionnel ;
- du dépassement du coût de démolition des immeubles exposé dans le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*), dans la limite de 10 % du montant prévisionnel ;
- du dépassement du coût de dépollution des terrains exposé dans le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*), dans la limite de 10 % du montant prévisionnel ;

- du dépassement des dépenses de communication exposées dans le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*), dans la limite de 10 % du montant prévisionnel ;
- du dépassement du coût des travaux (augmentation des travaux à réaliser ou augmentation du coût d'achat) figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*), dans la limite de 10 % du montant prévisionnel ;
- des incidences financières induites par une évolution des taux d'intérêts supérieure à l'hypothèse retenue dans le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*), dans la limite de 1 point.

Lorsqu'une des limites mentionnées dans les alinéas précédents est atteinte, les Parties se rencontrent pour déterminer les modalités de prise en charge des responsabilités au-delà de ces limites.

La Métropole est responsable :

- du dépassement du coût d'acquisition des terrains exposé dans le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*) ;
- des incidences financières découlant des fouilles archéologiques qui pourraient être prescrites en cours d'exécution du Traité ;
- du coût des travaux complémentaires demandés par la Métropole ;
- des incidences financières découlant d'un refus ou de l'imposition d'un acquéreur par la Métropole, conduisant à une baisse des recettes de cession de charges foncières sur le lot considéré ou les lots voisins ;
- des incidences financières découlant du retard dans le versement des participations de la Métropole ou d'une collectivité tel que prévu dans le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*).

Les incidences financières liées aux événements suivants sont partagées respectivement entre l'Aménageur et la Métropole :

- les acquisitions foncières non prévues (droit de délaissement) dans le cadre du Traité ;
- les démolitions non prévues dans le cadre du Traité ;
- une moindre commercialisation des charges foncières auprès d'opérateurs telles que prévues dans le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*).

Lorsqu'un des événements mentionnés dans les trois alinéas précédents apparaît, les Parties se rencontrent pour déterminer les modalités de prise en charge des responsabilités.

De façon générale, dès que l'Aménageur fait le constat d'une variation d'un poste de dépense ou de recette du bilan financier prévisionnel de l'opération figurant en Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*), il en informe la Métropole dans le cadre du plus proche Comité Technique. Les membres du Comité Technique élaborent, de concert, des propositions d'actions qu'ils présentent au Comité de Pilotage, spécifiquement convoqué à cet effet. Le Comité de Pilotage décide des mesures à prendre.

Ces mesures peuvent notamment s'inscrire dans un des mécanismes suivants :

- la modification du projet de programme global de construction de la ZAC Les Vergnes figurant dans le dossier de réalisation dans la double limite :
 - o de 20 % d'augmentation de la surface de plancher de ce programme ; et
 - o du maintien de la priorité d'affectation de la surface de plancher à du logement ;
- la prorogation de la durée de l'opération ;
- la modification du Programme des Equipements Publics sans que cette modification puisse remettre en cause la capacité des équipements publics à répondre aux besoins de futurs habitants ou usagers de la zone et sous réserve de l'accord de la collectivité territoriale, destinataire des équipements ;
- l'augmentation de la participation financière de la Métropole au coût de l'opération dans les conditions visées à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme ;
- la sollicitation d'une augmentation des subventions versées par la commune de Clermont-Ferrand ou le versement de participations financières d'autres personnes publiques.

Tout impact de ces décisions sur les termes du Traité fera l'objet d'un avenant.

Article 8. Modifications du Traité

8.1. Réexamen des conditions du Traité

L'exécution du Traité est susceptible d'être remise en cause, à défaut d'intervention dans un délai compatible avec le planning prévisionnel prévu en Annexe 9 (*Planning prévisionnel de réalisation de l'opération*), d'un ou plusieurs des événements suivants :

- l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Les Vergnes ;
- le cas échéant, l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral ;
- l'obtention des autorisations d'urbanisme et de travaux sur le domaine public de la Métropole.

En cas de non-réalisation d'un ou plusieurs de ces événements dans les délais envisagés, les Parties conviennent de se réunir à la première demande de l'une ou l'autre des Parties pour adapter, si besoin, le Traité selon les principes énoncés à l'Article 8.2. (*Evolution du Traité*).

En cas de recours contentieux dirigé contre les actes susvisés, les Parties examinent conjointement le risque afférent audit recours, afin de décider en toute connaissance de cause de procéder, ou non, à la poursuite du Traité en prenant toutes mesures d'adaptation appropriées.

La Métropole peut décider de résilier le Traité dans les conditions prévues à l'**Article 32. (Rachat - Déchéance - Résiliation)** et suivant les modalités financières prévues à l'Article 32.1. (**Résiliation avec indemnité - Rachat du Traité**).

8.2. Evolution du Traité

Les Parties s'engagent à exécuter de bonne foi le Traité, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent des discussions intervenues dans le cadre de la négociation du Traité et du bilan financier prévisionnel joint en Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*).

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande de la Métropole ou sur proposition de l'Aménageur.

Lorsqu'une modification décidée par la Métropole ou lorsqu'un évènement imprévisible et non imputable à l'Aménageur bouleversant l'équilibre économique se produit au cours de l'exécution du Traité, les Parties se rencontrent et prennent les mesures propres à rétablir l'exécution du Traité dans des conditions non significativement dégradées.

Au sens des dispositions précitées, figurent notamment les événements suivants :

- l'évolution du programme global des constructions ;
- la création, intégration dans le Programme des Equipements Publics de nouveaux équipements publics ou modification des équipements prévus ;
- la modification du phasage dans le temps de l'opération ;
- la modification substantielle du cadencement de perception par l'Aménageur des avances et participations de la Métropole à l'opération telle que prévu au bilan prévisionnel ci-annexé ;
- l'évolution des engagements sur le prix du foncier vendu par la Métropole ;
- des difficultés significatives du marché immobilier du fait d'un contexte économique non prévisible ;
- l'impossibilité technique pour réaliser une partie du programme résultant de sujétions techniques et/ou réglementaires (pollution, amiante, etc.) ;
- la hausse significative et imprévisible des coûts de travaux ou des taux d'emprunt bancaire, au-delà de l'hypothèse prévue à l'Article 7 ;
- des difficultés de contractualisation d'emprunts sur le marché financier ;
- une moindre perception de subventions telles que prévues dans le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*) ;
- l'apparition de nouvelles contraintes réglementaires et procédurales ;
- l'annulation de l'un des actes de la procédure ou d'actes autres nécessaires (DUP, marché, PC, etc.) pour des motifs non imputables aux Parties ;
- le dépassement de plus de 10% des montants et frais divers exposés dans le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*) ;
- le retard de mise en œuvre des procédures non imputables à l'Aménageur (Loi sur l'eau, expropriation, autorisation d'urbanisme, pollution, archéologie, etc.) ;
- le dépassement du coût de portage ou des coûts de gestion transitoire des terrains exposé dans le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*) ;
- les risques de nature géologiques, géotechniques ou hydrauliques affectant le sol ou le sous-sol.

Les Parties procèdent d'un commun accord au réexamen des conditions financières, à la demande motivée de l'une d'entre elles et sur la base des justificatifs fournis par celle-ci.

Article 9. Propriété des documents et mise à disposition d'outils

Toutes les études, tous les documents et outils (maquettes, etc.) établis en application du Traité deviennent la propriété de la Métropole, qui peut les utiliser après information de l'Aménageur et sous réserve des droits d'auteur qui leur seraient attachés.

L'Aménageur les transmet à la Métropole dans un format compatible avec ceux utilisés par la Métropole.

La Métropole met gratuitement à disposition de l'Aménageur toutes les études et tous les documents et outils réalisés pour l'opération prévue au Traité, à la date de signature de celui-ci, notamment :

- les études réalisées ;
- les maquettes et outils de représentation du projet urbain ;
- les photographies, films et vidéos.

Les Parties s'engagent à accomplir toutes les formalités appropriées.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents confidentiels qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, sauf accord de la Métropole.

Dans ce dernier cas, l'Aménageur s'engage à faire reprendre cet engagement par les personnes auxquelles les documents seraient communiqués.

Article 10. Assurances

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant intégralement ses diverses responsabilités, notamment une assurance tous risques chantiers, notamment une assurance tous risques chantiers.

Il doit notamment souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle pour les missions qui lui sont confiées, ainsi qu'une assurance dommage-ouvrage pour les travaux entrepris et qui rentrent dans le champ d'application de cette garantie.

Il s'assure que les entreprises agissant à sa demande et sous son contrôle dans le cadre du Traité ont également souscrit les contrats d'assurance qui leur incombent.

L'Aménageur communique à la Métropole dans les deux mois à compter de la notification du Traité et chaque début d'année une copie des polices d'assurance souscrites.

PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION

CHAPITRE I – OPERATIONS FONCIERES PREALABLES

Article 11. Maîtrise et gestion du foncier

La surface indicative de l'opération d'aménagement est de 26,5 hectares, le périmètre étant précisé en Annexe 1 (*Périmètre de l'opération*).

A la date de signature du Traité, la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement est précisée ci-après.

11.1. Propriétés maîtrisées par la commune de Clermont-Ferrand

La commune de Clermont-Ferrand cède ou met à disposition de l'Aménageur l'ensemble des biens immobiliers mentionnés dans la Convention de maîtrise d'ouvrage unique figurant en Annexe 12 (*Convention de maîtrise d'ouvrage unique*).

11.2. État des biens cédés ou mis à disposition par la commune à l'Aménageur

Les biens sont cédés ou mis à disposition en l'état, mais libres de toute occupation ou location, sauf convention contraire. Toutes les informations sont transmises à l'Aménageur lors de la signature des actes de vente ou de mise à disposition.

Sauf convention contraire, il appartient à l'Aménageur de procéder aux désamiantages éventuels et démolitions des bâtiments cédés et de s'assurer de la compatibilité des biens cédés avec les usages futurs, ainsi que de la bonne gestion des terres excavées pour l'ensemble des parcelles visées cédées ou mises à sa disposition.

11.3. Cessions à l'Aménageur

Les cessions visées au présent Article sont apportées en nature conformément à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*).

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition des parcelles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*), la Métropole en informe l'Aménageur afin que les Parties se rencontrent pour discuter des modifications des conditions financières de l'opération.

Il est toutefois précisé qu'en fonction de l'avancement de l'opération et de la trésorerie de la SPL, les modalités de versement, figurant au bilan, pourront être modifiées après accord de la Métropole dans le cadre du Comité de Pilotage. Les modalités de versement sont fixées, d'un commun accord, dans les actes authentiques de vente correspondant.

11.4. Acquisitions des biens par l'Aménageur auprès des bailleurs Assemblia et OPHIS

L'Aménageur s'engage à acquérir auprès des bailleurs Assemblia, OPHIS et Auvergne Habitat tout ou partie des biens immobiliers suivants :

Assemblia

- AT 0248, 2086 m² à 30€/m²
- AT 0268, 667 m² à 30€/m²
- AT 0184, 1412 m² à 30€/m²

OPHIS

- AT 0213, 476 m² à 30€/m²
- AT 0249, 324 m² à 30€/m²
- AT 0181, 100 m² à 30€/m²
- AT 0270, 124 m² à 30€/m²
- AT 0269, 1851 m² à 30€/m²
- AT 0197, 351 m² à 30€/m²
- AT 0012, 444 m² à 30€/m²
- AT 0013, 457 m² à 30€/m²
- AT 0250, 53 m² à 30€/m²
- AT 0251, 302 m² à 30€/m²

Auvergne Habitat

- AT 0247, 4398 m² à 30€/m²
- AT 0005, 462 m² à 30€/m²
- AT 0211, 354 m² à 30€/m²
- AT 0004, 451 m² à 30€/m²
- AT 0179, 1401 m² à 30€/m²

11.5. Frais sur acquisitions – taxes et impôts

Le montant prévisionnel des frais d'acquisitions à la charge de l'Aménageur, tel qu'il figure à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*), est provisionné.

Les frais d'acquisition intègrent les frais de notaires et tous les autres frais engagés par la Métropole pour la réalisation des acquisitions et la libération des biens : remploi, frais d'éviction, frais de contentieux, etc.

Les frais liés aux acquisitions foncières sont remboursés par l'Aménageur à la Métropole sur la base d'un ou plusieurs états descriptifs des dépenses fourni par la Métropole.

Le montant des impôts fonciers est à provisionner par l'Aménageur.

Article 12. Acquisitions foncières

La Métropole a la responsabilité de la maîtrise foncière, à l'exception des biens mentionnés à l'Article 11.4. dont l'acquisition relève de la seule compétence de l'Aménageur.

Concernant le domaine public de la Métropole et/ou de la commune de Clermont-Ferrand devant être cédé à l'Aménageur, tel que prévu par le plan de composition, celui-ci doit faire l'objet d'une procédure de déclassement et de désaffectation, sous la responsabilité de la collectivité concernée. L'identification ainsi que l'ensemble des opérations et interventions concourant à la désaffectation physique du domaine public sont supportés par la Métropole.

Article 13. Modalités d'acquisition foncière par l'Aménageur

L'Aménageur pourra acquérir à l'amiable ou par voie de préemption les immeubles bâtis ou non bâtis privés dont la mobilisation est nécessaire à court terme pour réaliser le programme global de constructions figurant à l'Annexe 2 (*Programme global de constructions*) ou le programme des équipements publics figurant à l'Annexe 3 (*Programme de travaux/d'équipements publics*), sous réserve d'avoir obtenu préalablement l'accord de la Métropole.

13.1. Acquisitions amiables

Le Concédant autorise l'Aménageur à procéder aux acquisitions foncières des terrains situés dans le périmètre de l'opération. À ce titre, l'Aménageur peut acquérir à l'amiable les immeubles bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération.

13.2. Délégation du droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 211-1 et L. 211-4 du code de l'urbanisme et des articles R. 213-1 à R. 213-3, la Métropole délègue à l'aménageur son droit de préemption urbain ainsi que le cas échéant son droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'opération.

L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du livre II du code de l'urbanisme, dès que le Traité est exécutoire.

L'Aménageur pourra acheter à la Métropole les biens immobiliers faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir dans les conditions prévues à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme.

En cas d'acquisition de terrains situés en dehors du périmètre du Traité, l'Aménageur ne peut exercer le droit de préemption qu'après avoir recueilli l'accord formel de la Métropole.

Celle-ci supporte seule les conséquences éventuelles liées à l'absence ou la tardivité de sa prise de position.

L'Aménageur doit notifier à la Métropole, une copie de chaque acte de préemption ou d'acquisition, en vue de son inscription sur le registre des préemptions.

13.3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de biens immobiliers

Dans l'hypothèse d'une mise en demeure faite au Concédant d'acquérir exercée par les propriétaires dans le cadre du droit de délaissement, et en cas d'accord amiable, le Concédant s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

À défaut d'accord amiable entre le propriétaire et le Concédant ayant fait l'objet de la mise en demeure, ou à défaut d'accord de l'Aménageur sur les modalités de la cession, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès du concédant les immeubles acquis par ce dernier au prix maximum figurant dans le bilan prévisionnel ci-annexé.

Si le bien n'est pas explicitement visé comme à acquérir dans le Traité, les suites à donner font l'objet d'une décision conjointe avec le Concédant tenant compte du plan de composition et de l'intérêt du projet.

13.4. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

L'Aménageur présente chaque année à la Métropole un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation, annexé au CRAC.

De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice, qu'il présente au Concédant dans le CRAC.

Article 14. Libération et sécurisation des biens bâtis

Pour les immeubles destinés à être démolis, l'Aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les Parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible et que la conservation des immeubles ne présente pas d'intérêt pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Article 15. Tranches de réalisation et échéancier prévisionnel

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination générale.

L'aménagement et l'équipement de cette opération sont exécutés conformément au planning prévisionnel de réalisation figurant en Annexe 9 (*Planning prévisionnel de réalisation de l'opération*).

Il appartient à l'Aménageur d'établir ou faire établir et d'actualiser sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements dont la maîtrise d'ouvrage lui est confiée et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Il rend compte annuellement de l'état d'avancement et du respect du calendrier, dans le cadre du CRAC.

Article 16. Maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur

16.1. Équipements concernés

L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage et prend à sa charge les études, la réalisation et le financement :

- a) des équipements nécessaires à la desserte des constructions ou à l'usage privatif des habitants ou usagers tels qu'ils sont définis à l'article 318 H de l'annexe 2 du code général des impôts ;
- b) des équipements publics conformément au Programme des Equipements Publics.

16.2. Conception des travaux

Les équipements publics d'infrastructure et les aménagements prévus en Annexe 3 (*Projet de programme de travaux/d'équipements publics*) font l'objet d'avant-projets et de projets établis en accord avec les services concernés de la Métropole et les services des collectivités, et des concessionnaires de services publics intéressés.

Sur la base des études déjà réalisées, l'Aménageur fait établir un dossier d'avant-projet qui est soumis à l'accord écrit de la Métropole. Ce dossier d'avant-projet est présenté dans le cadre du Comité de Pilotage.

Pour les équipements publics destinés à leur être remis, le dossier d'avant-projet est soumis à l'accord de la commune de Clermont-Ferrand et des concessionnaires de service public intéressés.

Les collectivités et concessionnaires de service public intéressés disposent ensuite d'un délai d'un (1) mois pour transmettre leur accord écrit à l'Aménageur. A défaut de réponse écrite dans ce délai, le dossier d'avant-projet est réputé refusé.

En cas de refus de la part des collectivités et des concessionnaires de service public intéressés ou à défaut de réponse dans le délai d'un (1) mois, l'Aménageur n'est pas tenu responsable des éventuelles conséquences financières sur l'opération, ni des éventuels retards dans l'exécution du Traité.

Les dossiers d'avant-projets comportent une estimation des coûts de gestion des équipements. Cette estimation est réalisée en collaboration avec les collectivités et concessionnaires de service public intéressés.

Il est précisé qu'un premier dossier d'avant-projet a déjà été établi préalablement à la signature du Traité. Celui-ci pourrait être adapté sur demande des services de l'Etat au regard de la loi sur l'eau.

Sur la base de l'avant-projet validé par les services concernés de la Métropole, les services des collectivités et des concessionnaires de services publics intéressés, l'Aménageur fait ensuite établir un projet, qui est soumis à l'accord écrit de la Métropole et, pour les équipements publics destinés à leur être remis, soumis à l'accord de la commune de Clermont-Ferrand et des concessionnaires de service public intéressés.

Ce projet est présenté dans le cadre du Comité de Pilotage. Les collectivités et concessionnaires de services publics intéressés disposent ensuite d'un délai d'un (1) mois pour transmettre leur accord écrit à l'Aménageur. A défaut de réponse écrite dans ce délai, le projet est réputé refusé.

En cas de refus de la part des collectivités et des concessionnaires de service public intéressés ou à défaut de réponse dans le délai d'un (1) mois, l'Aménageur n'est pas tenu responsable des éventuelles conséquences financières sur l'opération, ni des éventuels retards dans l'exécution du Traité.

Chacun de ces avant-projets et projets est présenté dans le cadre d'ateliers techniques organisés par l'Aménageur, préalablement au Comité de Pilotage et selon un échéancier établi en accord avec les services concernés de la Métropole et les services des collectivités concernées.

Au moment de la phase projet (PRO), afin de faciliter les futures remises d'ouvrages, l'Aménageur peut définir et finaliser des unités fonctionnelles en concertation avec les futurs services gestionnaires des ouvrages. Ces unités fonctionnelles concernent des parties de l'ouvrage achevées pouvant fonctionner de manière autonome, sur un périmètre géographique suffisamment important.

Toute modification technique ou financière ultérieure à la validation de l'avant-projet ou du projet, doit faire l'objet d'un accord écrit de la Métropole et pour les équipements publics destinés à leur être remis, d'un accord écrit de la commune de Clermont-Ferrand et des concessionnaires de service public concernés. Après diffusion des modifications techniques ou financières en question, les collectivités et concessionnaires disposent d'un délai d'un (1) mois pour transmettre leur accord écrit à l'Aménageur. A défaut de réponse écrite dans ce délai, la modification est réputée refusée.

En cas de refus de la part des collectivités et des concessionnaires de service public intéressés ou à défaut de réponse dans le délai d'un (1) mois, l'Aménageur n'est pas tenu responsable des éventuelles conséquences financières sur l'opération, ni des éventuels retards dans l'exécution du Traité.

16.3. Autorisations administratives nécessaires à la réalisation des ouvrages

16.3.1. Demandes d'autorisation

La Métropole autorise l'Aménageur à déposer, sur les terrains maîtrisés par elle, toutes les demandes d'autorisation nécessaires à la réalisation des différents équipements publics destinés à lui être remis, notamment les autorisations de voirie, d'urbanisme et environnementales, sans que cette énumération soit limitative.

16.3.2. Autorisation d'occupation du domaine public

Le Traité vaut autorisation pour l'Aménageur d'occuper le domaine public ou le domaine privé de la Métropole pour réaliser l'ensemble des travaux figurant au Programme des Equipements Publics.

La Métropole s'engage à apporter toute son assistance afin que l'Aménageur soit autorisé par les autres personnes publiques concernées, et au premier rang desquelles la commune de Clermont-

Ferrand à intervenir sur les biens leur appartenant et soumis au régime de la domanialité publique, lorsque l'intervention de l'Aménageur sur ces immeubles est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement concédée.

A cet égard, les Parties ont conclu avec la commune de Clermont-Ferrand la Convention de maîtrise d'ouvrage unique figurant en Annexe 12 (*Convention de maîtrise d'ouvrage unique*).

16.4. Modalités de passation des contrats et marchés

Les contrats ou marchés de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre conclus pour l'exécution du Traité postérieurement à son entrée en vigueur sont passés par l'Aménageur conformément aux règles qui lui sont applicables.

La liste des contrats conclus par l'Aménageur, en qualité de mandataire, avant l'entrée en vigueur du Traité figure en Annexe 15 (*Liste des contrats conclus par l'Aménageur*) du Traité.

Article 17. Ouvrages devant être remis à la Métropole, à la commune de Clermont-Ferrand, aux concessionnaires et autres

17.1. Chantier

Les services de la Métropole autorisés à suivre l'exécution des travaux ont, à tout moment, accès aux chantiers et présentent leurs éventuelles observations à l'Aménageur, sans pouvoir s'adresser directement aux entreprises concernées.

L'Aménageur propose à la Métropole les modifications imposées par un changement de réglementation ou l'avertit en cas de difficulté ou de contraintes techniques apparues en cours de chantier.

Toute modification technique ou financière apparue en cours de chantier est nécessairement présentée lors d'un Comité Technique et doit faire l'objet d'un accord écrit dans un délai d'un mois de la Métropole et des futurs gestionnaires, dont la commune de Clermont-Ferrand, et des concessionnaires. A défaut d'avis négatif dans ce délai, l'accord est réputé favorable.

17.2. Réception des ouvrages

L'Aménageur procède à la réception des ouvrages dans les conditions fixées ci-après.

17.2.1. Visite préalable

En amont des opérations préalables à la réception, une visite des ouvrages est organisée par l'Aménageur, à laquelle participent la Métropole, les représentants des gestionnaires futurs et les maîtres d'œuvre chargés du suivi du chantier.

Cette visite donne lieu à l'établissement d'un compte-rendu qui reprend les observations présentées par les intervenants, dont il doit être tenu compte et auxquelles l'Aménageur doit donner suite.

17.2.2. Opérations préalables à la réception

Les opérations préalables à la réception doivent être conduites par l'Aménageur en associant la Métropole et les représentants des organismes ou collectivités auxquels les ouvrages doivent être remis.

Préalablement, l'Aménageur doit notamment faire effectuer l'ensemble des contrôles nécessaires à la réception de l'ouvrage.

L'Aménageur s'assure ensuite de l'organisation des opérations préalables à la réception, auxquelles participent la Métropole et les représentants des organismes ou collectivités auxquels les ouvrages doivent être remis.

Si des observations ou des réserves sont formulées par la Métropole ou les futurs gestionnaires, dont la commune de Clermont-Ferrand, elles doivent être recensées sur le champ et consignées au compte-rendu.

L'Aménageur s'engage à prendre en compte ces remarques dans les meilleurs délais.

17.2.3. Procès-verbal de réception des ouvrages

L'Aménageur transmet un procès-verbal de réception des ouvrages à la Métropole et aux gestionnaires futurs, dont la commune de Clermont-Ferrand.

17.3. Entretien des ouvrages

Avant les remises d'ouvrages, l'entretien des ouvrages réalisés, le maintien dans un état de propreté et l'entretien de l'ensemble des espaces compris dans le périmètre de l'opération pendant sa durée (y compris en phase chantier) incombent à l'Aménageur ou à une association syndicale formée entre les propriétaires dans les conditions définies dans le cahier des charges de cession de terrain.

Les équipements publics préexistants et non affectés par l'opération restent sous la responsabilité de leurs gestionnaires.

Lorsque des ouvrages ou parties d'ouvrages tels que les voiries doivent être mis à disposition de l'Aménageur par tronçons compte tenu du phasage des travaux, des conventions particulières à conclure entre la Métropole et l'Aménageur peuvent préciser les modalités notamment financières de l'entretien et des éventuelles remises en état assurés par l'Aménageur.

Postérieurement à la remise des ouvrages, l'Aménageur peut être invité par la Métropole à assurer cet entretien pour le compte de cette dernière, dans le cadre d'une convention spécifique qui règle les modalités, notamment financières, de cette intervention.

17.4. Mise à Jour et récolement

Préalablement à la demande de remise d'ouvrage, l'Aménageur fournit à la Métropole le récolement des ouvrages réalisés et notamment les éléments suivants :

Identification avec repérage en X, Y, Z (NGF) des :

- objets de surface,
- réseaux existants conservés,
- réseaux réalisés depuis le début de l'opération y compris entrées dans les bâtiments au fur et à mesure de leur pose en tranchée ouverte.

L'ensemble de ces prestations est à faire relever par un géomètre expert.

La levée des garanties financières et la fin du Traité sont notamment conditionnées par le respect effectif de ces conditions.

17.5. Remise d'ouvrage

17.5.1. Généralités

Après la réception des travaux par l'Aménageur, il est procédé dans les meilleurs délais à la remise des ouvrages réalisés sur demande de celui-ci.

Cette remise d'ouvrage correspond au transfert de responsabilité relative à la garde des ouvrages, et doit être suivi, le cas échéant, par l'engagement du transfert de propriété immobilière, lequel est régularisé, sauf stipulation expresse en sens contraire, par actes authentiques ou actes administratifs et ce à l'exception des ouvrages situés sur des terrains d'assiette non maîtrisés par l'Aménageur ou des ouvrages réalisés sur le domaine public des collectivités concernées.

17.5.2. Visite de remise d'ouvrage

L'Aménageur invite la Métropole et les représentants des gestionnaires futurs, dont la commune de Clermont-Ferrand à une visite de remise des ouvrages. En cas d'indisponibilité, une nouvelle visite est organisée à l'initiative de l'Aménageur.

Cette visite donne lieu à l'établissement d'un compte rendu, qui est transmis à l'ensemble des participants pour validation.

Les participants disposent d'un délai de quinze (15) Jours pour faire part de leurs remarques éventuelles. Au-delà de ce délai, il est réputé validé.

Si la Métropole ou les gestionnaires futurs n'ont pu être présents à l'une des visites, le compte-rendu leur est adressé pour information.

Si des observations ou des réserves sont formulées par la Métropole ou par les futurs gestionnaires, dont la commune de Clermont-Ferrand, elles doivent être consignées au compte rendu. L'Aménageur doit prendre en compte l'ensemble de ces remarques dans les meilleurs délais et réorganise une nouvelle visite de remise des ouvrages, dans les mêmes formes que la première.

17.5.3. Forme de la demande

Une fois la visite de remise des ouvrages effectuée, la demande de remise est notifiée par l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la Métropole.

La demande est formulée par l'Aménageur dès l'achèvement de chaque unité fonctionnelle. Cette demande doit être formulée avant l'expiration du délai de cinq (5) ans suivant la date de l'achèvement au sens du code général des impôts.

L'Aménageur se conforme à la même démarche pour toute remise à la commune de Clermont-Ferrand et associe à cette remise d'ouvrage la Métropole.

En cas de remise d'ouvrage par unités fonctionnelles, l'Aménageur doit se conformer aux plans qu'il a établis en fonction du phasage opérationnel envisagé, du découpage de l'opération par lots et du type d'ouvrage réalisé.

Cette exigence demeure lorsque l'Aménageur réalise des ouvrages immobiliers sur le sol d'autrui.

A l'appui de sa demande, l'Aménageur fournit, au format numérique, à la Métropole et aux futurs gestionnaires les documents qui suivent :

- une collection complète de plan des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, documents de récolement (échelle 1/200ème avec parcellaire et tableau d'assemblage) ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, ces documents devant respecter les

normes mises en place par la Métropole (annexe informatique pour la réalisation des plans topographiques et la réalisation des plans de synthèse de réseaux) ;

- le cas échéant, les contraintes particulières qui pèsent sur l'utilisation des ouvrages ;
- la convention de gestion des ouvrages ;
- les servitudes ou contraintes affectant ces ouvrages ;
- un document d'arpentage établi par un géomètre ;
- les pièces des marchés :
 - o pièces administratives des marchés, dont règlement de consultation, notifications des marchés aux entreprises, actes de sous-traitance, bordereau des prix unitaires et détail quantitatif estimatif ou décomposition du prix global et forfaitaire ;
 - o décompte général définitif ;
 - o descriptif des ouvrages et document d'intervention ultérieure sur ouvrage ;
 - o plans d'exécution et de récolement ;
 - o rapports, contrôles techniques et attestations de conformité relatifs à la mise en service des ouvrages ;
 - o comptes-rendus de chantier ;
 - o en cas de contentieux, l'Aménageur fournit le décompte général arrêté par l'Aménageur et le dossier contentieux correspondant ;
- les procès-verbaux de réunions de chantier ;
- les procès-verbaux des opérations préalables à la réception, et pièces justificatives nécessaires ;
- les comptes-rendus des visites de réception d'ouvrage ;
- le procès-verbal de réception de l'ouvrage et le procès-verbal de levée de réserves ;
- le détail complet des dépenses et des recettes par ouvrage ;
- le bilan complet des dépenses par poste (eau, assainissement, voirie, éclairage, etc.) ;
- les comptes-rendus des visites de remise d'ouvrage ;
- le procès-verbal de remise d'ouvrage ou de mise à disposition d'ouvrage ;
- le cas échéant le projet d'acte authentique de transfert de propriété des terrains d'assiette des ouvrages.

En cas de remise d'ouvrage partielle, les documents à fournir par l'Aménageur sont adaptés en fonction des unités fonctionnelles.

L'ensemble de ces pièces est remis sous format numérique.

17.5.4. Délais et modalités de réponse

La Métropole dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande pour formuler une réponse.

La procédure de constat d'achèvement des travaux est organisée à la demande de l'Aménageur (envoi de la DAACT), par les services techniques de la Métropole.

Les cinq cas suivants peuvent se présenter.

a) Remise sans réserve :

La Métropole ou la commune de Clermont-Ferrand accepte la remise en signant le procès-verbal présenté par l'Aménageur.

Le procès-verbal de remise doit comprendre une désignation et une délimitation précises de l'objet de celle-ci.

Si l'ensemble des travaux est conforme au Traité et ses Annexes, un certificat de non opposition est délivré à l'Aménageur.

b) Remise avec réserves :

Lorsque les défauts constatés ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa mise en service, la Métropole accepte la remise, avec réserves, auquel cas, les réserves doivent porter sur des points précis, décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux Parties.

L'Aménageur doit faire immédiatement le nécessaire pour porter remède aux défauts signalés.

A cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la levée des réserves et le soumettre à la Métropole ou la commune de Clermont-Ferrand.

c) Refus :

La Métropole ou la commune de Clermont-Ferrand refuse immédiatement la remise si les défauts de l'ouvrage rendent celui-ci impropre à sa mise en service.

L'Aménageur doit alors faire le nécessaire pour que l'ouvrage puisse être mis en service correctement avant de représenter une demande de remise de l'ouvrage.

A cette fin, il doit élaborer ou faire élaborer le calendrier prévisionnel nécessaire à la remise en service de l'ouvrage et le soumettre à la Métropole ou la commune de Clermont-Ferrand.

d) Remise tacite :

A défaut de réponse dans le délai d'un mois précité, l'Aménageur met en demeure la Métropole de procéder à la remise.

A défaut de réponse à l'issue de ce nouveau délai, le silence gardé par la Métropole ou la commune de Clermont-Ferrand vaut remise tacite.

e) Remise partielle :

Une remise partielle est possible pour des parties de l'ouvrage achevées pouvant fonctionner de manière autonome.

Dès lors, le procès-verbal ne porte que sur les parties de l'ouvrage en faisant l'objet.

A cette occasion, les délais de réalisation des autres parties de l'ouvrage doivent être précisés. La remise partielle ne produit tous ses effets, que pour autant qu'il n'apparaisse pas ultérieurement une incompatibilité pour l'achèvement complet de l'ouvrage.

Dans le cas où il apparaîtrait une défectuosité de l'autre partie de l'ouvrage affectant le bon fonctionnement de la partie remise, cette défectuosité constatée par les deux Parties constituerait une réserve au sens ci-dessus.

En attendant les remises des autres parties de l'ouvrage, l'Aménageur fait son maximum pour que les accès chantiers soient réglementés et évitent d'emprunter, dans la mesure du possible, les ouvrages remis (plan d'organisation des chantiers à produire en concertation avec les services gestionnaires).

De même, pendant la réalisation des autres parties de l'ouvrage, l'Aménageur veille que les ouvrages remis ne fassent pas l'objet de dégradations dues au chantier en cours.

En cas de dégradations des ouvrages remis du fait du chantier en cours, ceux-ci sont remis en état dans les meilleurs délais par l'Aménageur à sa charge.

Ses frais sont liés à la responsabilité de l'Aménageur et ne peuvent en aucun cas être répercutés à la Métropole dans le cadre Traité.

17.6. Effets de la remise des ouvrages

A compter de la remise et à l'exception des ouvrages ayant fait, lors de celle-ci, l'objet de réserves, la Métropole ou la commune de Clermont-Ferrand :

- exerce pleinement ses droits et obligations de gardien de l'ouvrage, en assure notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien sauf convention particulière avec l'Aménageur ;
- a seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du code civil.

Article 18. Transfert de propriété

La remise des ouvrages ne vaut pas transfert de propriété des terrains d'assiette.

Ce dernier intervient, le cas échéant, par acte authentique au prix d'un euro. Un projet d'acte est établi et transmis par l'Aménageur au plus tard le Jour de la remise des ouvrages.

La Métropole ou la commune de Clermont-Ferrand dispose ensuite d'un délai maximum de six mois pour formuler ses observations et signer l'acte authentique.

Article 19. Transfert des servitudes publiques sur fonds privé

Les obligations résultant des servitudes publiques sur fonds privés sont transmises à la Métropole ou l'autorité publique compétente par procès-verbal de remise.

Article 20. Garantie de parfait achèvement

L'Aménageur garantit au Concédant le parfait achèvement des équipements publics pendant une durée d'un (1) an à compter de leur réception sans réserve.

CHAPITRE III – COMMERCIALISATION

Article 21. Cessions, concessions et locations des terrains

21.1. Obligations générales

Les terrains et immeubles bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur font, après mise en état et travaux d'équipement, l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit de personnes physiques ou morales.

L'Aménageur s'engage à mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions en :

- assurant une mission d'information et de communication auprès du public au cours du déroulement de l'opération, le coût de cette mission étant clairement distingué dans le bilan financier ;
- mettant en place les supports d'information et une signalétique adaptée qui doivent respecter le cadre de communication institutionnelle défini par la Métropole ;
- confiant, le cas échéant, des mandats de commercialisation à des prestataires de son choix.

21.2. Commercialisation

21.2.1. Consultation

En principe, l'Aménageur organise, pour chaque cession, soit une consultation de promoteurs/architectes, soit une consultation dissociée de promoteurs et d'architectes, soit encore une consultation promoteurs/architectes et bureaux d'études associés.

21.2.2. Dérogation au principe de la consultation

Par dérogation, l'Aménageur n'a pas à organiser la consultation prévue par l'Article 21.2.1. (Consultation), dans le cas des cessions foncières encadrées par la convention NPNRU ou sur demande expresse de la Métropole formulée dans le cadre d'un Comité de Pilotage.

21.2.3. Obligations à la charge de l'Aménageur

Dans tous les cas, y compris lorsque la procédure prévue par l'Article 21.2.1. (Consultation) a été mise en œuvre, l'Aménageur adresse avant signature du compromis ou des promesses de vente, à la Métropole :

- les noms et qualités des attributaires éventuels, le programme envisagé, les délais de réalisation prévisionnels, pour accord, et le prix envisagé pour information ;
- le projet de CCCT pour chaque compromis ou promesse de vente précisant les droits à construire affectés aux terrains cédés, conformément à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme. Ce CCCT est approuvé par la Métropole.

Sans préjudice des règles découlant du droit de la concurrence et de la réglementation des ventes, qui restent de la seule responsabilité de l'Aménageur, la Métropole peut s'opposer au prix de cession envisagé s'il est susceptible de créer des distorsions trop importantes des prix dans la zone. Le cas échéant, la Métropole indemnise l'Aménageur de son manque à gagner.

A défaut d'opposition dans le mois suivant la date de réception de ces documents, la Métropole est réputée ne pas s'opposer au prix envisagé.

Ultérieurement, si les termes des projets d'actes de vente sont substantiellement différents de ceux du compromis ou des promesses de vente, l'Aménageur doit solliciter l'accord de la Métropole avant la signature des actes de vente.

Après signature, une copie de l'acte, du CCCT et des cahiers des charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales sont transmis à la Métropole au format numérique.

21.3. Composition du cahier des charges de cession, de location, ou de concession d'usage des terrains

L'Aménageur établit les cahiers des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains soumis à l'approbation de la Métropole préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Les cahiers des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le cahier des charges de cession comprend trois titres :

1. le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux constructeurs des terrains. Il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ;
2. le titre II définit les droits et obligations due l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de l'opération et de construction des bâtiments ;
3. le titre III fixe, le cas échéant, les règles imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants droit ou ayants cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif.

21.4. Modalités de mise au point des projets – visa des permis de construire – suivi des réalisations

Le choix des architectes en charge de la conception et de la réalisation des lots sera réalisé par les opérateurs, après consultation d'ateliers organisés par l'Aménageur et en présence de l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC Les Vergnes.

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, les projets architecturaux sont validés dans le cadre de ces ateliers. La Métropole et la commune de Clermont-Ferrand sont associés par l'Aménageur à tous ces ateliers et au jury.

L'Aménageur doit s'assurer que les constructions objet des cessions et concessions respectent le document d'urbanisme applicable et les règles fixées par les CCCT.

L'Aménageur émet un avis lorsqu'il est consulté sur une demande d'autorisation d'urbanisme.

Sur le périmètre du Traité, et en concertation avec la Métropole et la commune de Clermont-Ferrand, l'Aménageur pilote la mission d'architecte en chef qui a pour objet de cadrer et encadrer, suivre la conception de tous les programmes immobiliers sur les plans architecturaux, urbains, et développement durable.

Article 22. Gouvernance de l'opération

22.1. Principe de suivi de la réalisation de l'opération et d'information du Concédant

Sans préjudice des dispositions prévues par le code général des collectivités territoriales applicables aux sociétés publiques locales, les Parties entendent établir un dispositif spécifique de gouvernance de l'opération dans les conditions définies aux Articles 22.2. (Comité de Pilotage) et 22.3. (Comité Technique).

Sans préjudice de ce qui suit, le chef de projet désigné par l'Aménageur organise des réunions régulières pendant les phases actives d'études, de travaux et de commercialisation.

En dehors de la réunion de cet organe, la Métropole peut exiger à tout moment de l'Aménageur la communication de tout document afin de lui permettre le suivi de l'opération.

22.2. Comité de Pilotage

Le Comité de Pilotage est composé comme suit :

- le président de la Métropole et/ou un vice-président délégué ;
- le Maire de la commune de Clermont-Ferrand et/ou l'un de ses adjoints ;
- selon l'ordre du jour, des élus de la Métropole en charge de l'Habitat, de la transition écologique ou de la mobilité ;
- un représentant de la maîtrise d'ouvrage urbaine via la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville et, le cas échéant, d'un représentant des autres directions des collectivités (Direction de l'Urbanisme, Direction de l'Accompagnement des Entreprises, Direction du Cycle de l'Eau, Direction de l'Ingénierie, de l'Aménagement et des Mobilités...) ;
- le directeur général de la SPL et/ou son représentant.

Ses attributions sont les suivantes :

- s'assurer de la mise en œuvre du projet conformément aux conditions du Traité ;
- rendre les arbitrages stratégiques sur les modifications de programme éventuelles et toute modification susceptible de donner lieu à un réexamen des conditions du Traité.

Le Comité de Pilotage donne son accord au titre des éventuelles propositions de modifications à apporter au programme des équipements publics et au projet ainsi qu'aux évolutions financières et calendaires. Aucune décision ne peut être prise sans l'accord du président de la Métropole ou de son représentant, sur proposition du Comité de Pilotage.

Le Comité de Pilotage se réunit à chaque étape clef du projet et en tant que de besoin à l'initiative de la Métropole et/ou de l'Aménageur et au minimum quatre fois par an. Une des réunions annuelles du comité de pilotage constitue le cadre de restitution par l'aménageur du CRAC.

La Métropole établit l'ordre du jour du Comité de Pilotage et transmet les invitations aux membres du Comité de Pilotage. Par exception, l'Aménageur établit l'ordre du jour et transmet les invitations lorsque le Comité est Pilotage se réunit à l'initiative de l'Aménageur.

22.3. Comité Technique

Le Comité Technique est composé comme suit :

- un ou plusieurs représentant(s) de la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville et, le

cas échéant, d'un représentant des autres directions des collectivités (Direction de l'Urbanisme, Direction de l'Accompagnement des Entreprises, Direction du Cycle de l'Eau, Direction de l'Ingénierie, de l'Aménagement et des Mobilités...) ;

- l'équipe en charge au sein de la SPL de l'opération d'aménagement concernée ;
- en tant que de besoin, tous opérateurs techniques, juridiques et/ou financiers (AMO, bureaux d'études, constructeurs, etc.) selon les thématiques à traiter.

Le Comité Technique constitue un cadre d'échanges entre la Métropole, la commune de Clermont-Ferrand et l'Aménageur ayant pour objet la transmission d'informations, s'agissant notamment d'éléments techniques, du déroulé de l'opération ou du suivi de l'avancement opérationnel du projet conformément aux orientations générales, au planning prévisionnel et au Traité. Il réalise l'ensemble des travaux préparatoires aux prises de décision du Comité de Pilotage visé à l'Article 22.2. (Comité de Pilotage).

Le comité technique se réunit en tant que de besoin et *a minima* une fois par mois.

22.4. Autres instances du projet

L'Aménageur participe, à la demande du Concédant, aux comités ANRU tels que prévus par la convention NPNRU figurant en Annexe 16, afin de rendre compte de l'avancée de l'opération.

L'Aménageur s'engage, à la demande du Concédant, à lui transmettre les éléments demandés par l'ANRU en matière de suivi opérationnel et financier du projet, selon les modalités définies par l'ANRU, et notamment :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées ;
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2 de la convention NPNRU figurant en Annexe 16 ;
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 de la convention NPNRU figurant en Annexe 16.

Conformément à la convention NPNRU figurant en Annexe 16, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers. L'Aménageur s'engage à communiquer au Concédant ou à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

PARTIE III : MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION

Article 23. Financement de l'opération

23.1. Règles de financement

Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions ou des concessions d'usages et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis ainsi que par des participations dues par les constructeurs d'immeubles et par des participations des collectivités et des produits financiers ainsi que des subventions tierces que l'Aménageur s'emploiera à identifier et à obtenir.

L'Aménageur est autorisé à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis. Il encaisse le prix des ventes de terrains viabilisés et des charges foncières afférentes, d'immeubles bâtis ou de tous autres immeubles ou encore les loyers provenant des concessions d'usage consenties.

L'Aménageur peut percevoir directement des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC Les Vergnes les participations prévues à l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations sont expressément arrêtées par la convention à conclure, à cette occasion, entre la Métropole, le constructeur et l'Aménageur, sur proposition de ce dernier.

Le montant de la participation à verser par chaque constructeur est fixé au regard du coût des équipements publics à réaliser dans la ZAC Les Vergnes pour répondre aux besoins des futurs usagers et habitants de celle-ci, dans le respect de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme.

L'Aménageur peut le cas échéant, recevoir directement avec l'accord de la collectivité toute autre versement correspondant au versement d'une participation prévue par le code de l'urbanisme.

L'Aménageur peut contracter tout financement ou préfinancement externe nécessaire au financement de l'opération. Cette stipulation vaut également pour des relais de trésorerie exceptionnels. Il peut également prêter ses fonds propres pour le financement de l'opération à des conditions définies par une délibération du conseil d'administration de la SPL.

L'Aménageur s'engage à transmettre à la Métropole, pour information, le nom de l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et le taux d'intérêt retenu.

Cette stipulation vaut également pour des relais de trésorerie exceptionnels.

23.2. Participations financières publiques au coût de l'opération

23.2.1. Les aides financières

L'Aménageur se charge de percevoir les subventions auprès de l'ANRU au titre de la convention NPNRU figurant en Annexe 16.

L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

23.2.2. Participation de la Métropole

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et en l'état actuel du bilan prévisionnel de l'opération, la participation de la Métropole au coût de l'opération d'aménagement objet du Traité est fixée à un montant global de 24 759 485 € HT (hors apport en nature de terrains) , détaillé ci-après.

23.2.2.1 Participation de la Métropole affectée à la remise à titre onéreux d'équipements publics

a) Règles communes :

La participation affectée par la Métropole à la remise à titre onéreux des équipements publics est fixée en fonction du bilan prévisionnel mentionnée à l'Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*) du Traité.

La participation comprend le coût des études, maîtrise d'œuvre et honoraires techniques, ainsi que la rémunération de l'Aménageur au titre du suivi des travaux, les travaux, hors foncier.

Le cas échéant, la participation affectée aux équipements publics est modifiée en fonction de l'évolution du coût réel de l'équipement auquel la participation est affectée.

Les participations de la Métropole sont versées à l'Aménageur par tranches successives tel qu'indiqué ci-dessous, définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent dans les prévisions budgétaires, conformément au planning prévisionnel mentionné à l'Annexe 9 (*Planning prévisionnel de réalisation de l'opération*).

b) Modalités particulières :

Le montant de la participation est, à titre prévisionnel fixé à la somme de 23 686 063 euros HT soit 28 365 308 euros TTC, au taux de TVA en vigueur pour les équipements mentionnés à l'Annexe 3 (*Programme de travaux/d'équipements publics*) du Traité.

La participation est versée selon les échéances prévisionnelles mentionnée à l'Annexe 4 (*Bilan provisionnel de l'opération*) du Traité, comme suit :

- 1 344 000 euros TTC en 2025 et 2026
- 3 216 909 euros TTC de 2027 à 2034 inclus

Autant que de besoin, l'Aménageur peut demander le versement d'acomptes ou d'avances jusqu'à la livraison de l'ouvrage. Ces demandes doivent être motivées par l'Aménageur, la Métropole se réservant la possibilité d'accepter ou non le versement.

23.2.2.2. Participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération

a) Règles Communes :

La participation à l'équilibre de l'opération est fixée en fonction du bilan prévisionnel annexé au Traité.

L'Aménageur sollicite le paiement de la participation de la Métropole dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessous définies.

Le montant de ces tranches annuelles peut varier en fonction des besoins de financement spécifiés dans le bilan financier prévisionnel actualisé visé à l'Article 25.1. (Contenu du compte rendu annuel financier) ci-après. La variation de ce montant fait l'objet d'un avenant au Traité.

b) Règles spécifiques :

Le montant de la participation est, à titre prévisionnel, fixé à la somme de 1 073 422 euros (hors champ TVA).

Elle fait l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur le bilan prévisionnel figurant à l'Annexe 4 (*Bilan provisionnel de l'opération*) du Traité, soit pour un montant de 134 178 euros par an de 2027 à 2034 inclus.

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Métropole dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus définies.

23.2.2.3 Participation de la Métropole en nature

La Métropole est propriétaire de la rue Adrien Marbut (domaine public) dont une surface de 2 278 m² est destinée à l'aménagement d'un îlot bâti. La Métropole apporte cette emprise à l'opération, sous la forme d'un apport en nature. Elle est valorisée à hauteur de 113 900 € (50€/m²). Il est prévu qu'elle soit cédée à l'opération au prix d'un euro.

23.2.3. Participation de la commune de Clermont-Ferrand

23.2.3.1 Participation de la commune de Clermont-Ferrand à la remise à titre onéreux d'équipements publics

Une participation de la commune de Clermont-Ferrand pourra être fixée le cas échéant au stade de l'approbation du dossier de réalisation par la Métropole, et après approbation par la commune de Clermont-Ferrand du projet de programme des équipements publics.

23.2.3.2 Participation de la commune de Clermont-Ferrand en nature

La commune de Clermont-Ferrand est propriétaire des parcelles, dont elle apporte à l'opération tout ou partie sous la forme d'un apport en nature :

- AT 0258, 756 m²
- AT 0296, 18 185 m²
- AS 0156, 6 013 m²
- AR 1119, 1 668 m²
- AT 0332, 10 m²
- AT 0018, 1 595 m²
- AT 0003, 51 m²

Soit un total de 28 258 m² valorisés à 1 412 900 € HT (50€/m²), cédés à l'opération au prix d'un euro.

-

23.2.4. Participations d'autres collectivités ou établissements publics

L'Aménageur est, de manière générale, autorisé à solliciter éventuellement à son profit, en vue de la réalisation de l'opération concédée, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme, après accord de la Métropole.

Sous réserve de cet accord, l'Aménageur peut notamment bénéficier, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, des subventions versées par l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application du Traité.

Une convention signée par l'Aménageur, la Métropole et l'Etat, les collectivités ou groupements de collectivités ou les établissements publics qui octroient la subvention fixera notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

Article 24. Comptabilité

Pour permettre à la Métropole et/ou aux autres personnes publiques visées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme d'exercer leur droit à un contrôle comptable et financier en application dudit article, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du Traité.

Article 25. Comptes-rendus annuels et prévision budgétaires

25.1. Contenu du compte rendu annuel financier

L'Aménageur établit chaque année un CRAC, conforme au modèle fixé à l'Annexe 7 (*Modèle de compte-rendu annuel à la collectivité*).

Afin de permettre à la Métropole de s'assurer de la qualité et de la réalisation de l'opération, le CRAC comporte en outre, une note de conjoncture relative aux éléments non financiers de l'opération.

Le CRAC comporte notamment :

- a) le bilan financier prévisionnel global actualisé faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser dans les années à venir.

Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des maîtres d'œuvres et prestataires missionnés pour la conception et la réalisation des équipements prévus à l'Article 16.1. (Équipements concernés), les frais financiers et l'imputation forfaitaire par l'Aménageur de ses frais de fonctionnement dans les conditions prévues par l'Article 27. (Modalités d'imputation des charges – rémunération de l'Aménageur) ;
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion et la participation définie à l'Article 23.2. (Participations financières publiques au coût de l'opération) ci-avant, due par la Métropole au cours des exercices suivants ainsi que la ou les dates de son versement, ainsi que les participations des autres personnes publiques ;

- b) le plan global de trésorerie actualisé de l'opération, faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes de l'opération ainsi qu'un plan de financement prévisionnel.

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues, le cas échéant, de la Métropole dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Métropole au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'Article 23.2. (Participations financières publiques au coût de l'opération) ci-avant et la ou les dates de son versement, ainsi que les participations des autres personnes publiques ;

- c) un état d'avancement physique des postes fonciers, travaux et commercialisation, et un état d'avancement pour les années futures, avec un jeu de plans explicitant ces données ;

- d) un tableau détaillé des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- e) un rappel des résultats précédents s'il y a lieu ;
- f) une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales ainsi qu'au cours des années suivantes ;
- g) l'évolution de l'imputation des charges de structure telles que prévues à l'Article 27.1. (Modalités d'imputation des charges de l'Aménageur).

Le CRAC rend compte de l'utilisation des subventions versées par l'État, des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme. Il rend également compte de l'échéancier de ces subventions, de leur encaissement effectif et de leur affectation.

25.2. Modalités de transmission

L'Aménageur adresse chaque année à la Métropole en vue d'une approbation au plus tard le 31 décembre de l'année suivante, un CRAC conforme au modèle fixé à l'Annexe 7 (*Modèle de compte-rendu annuel à la collectivité*).

L'Aménageur transmet un projet de CRAC provisoire à la Métropole au plus tard le 31 juin de l'année suivante pour l'année antérieure.

La Métropole peut demander à l'Aménageur de compléter les informations transmises.

La Métropole peut se faire présenter toutes pièces nécessaires à la vérification des CRAC.

Sur ces bases, l'Aménageur établit et transmet à la Métropole au plus tard le 30 septembre de l'année suivante pour l'année antérieure un CRAC définitif.

Ce CRAC est soumis à l'examen du Conseil métropolitain.

De manière générale, l'Aménageur doit transmettre à la Métropole tous les actes et informations importants relatifs à l'opération.

Article 26. Garantie d'emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'Article 23. (Financement de l'opération), la Métropole accordera sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier dont bénéficie la Métropole.

La Métropole s'engage également à mettre à la disposition de l'Aménageur le produit des emprunts qu'elle aurait contracté pour la réalisation de l'opération, l'Aménageur ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

L'Aménageur doit communiquer à la Métropole dans le CRAC, le montant et les échéances des emprunts susceptibles de faire l'objet d'une mise en jeu de la garantie au cours de l'année suivante.

En cas de mise en jeu effective de la garantie, et pour éviter le versement d'intérêts moratoires, l'Aménageur doit informer la Métropole au plus tard un mois avant la date d'échéance. A défaut, l'Aménageur en supporte la charge exclusive.

Les sommes ainsi versées par la Métropole ou la personne publique aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que l'Aménageur doit rembourser.

Ce remboursement doit intervenir au plus tard à l'expiration du Traité.

Article 27. Modalités d'imputation des charges – rémunération de l'Aménageur

27.1. Modalités d'imputation des charges de l'Aménageur

L'Aménageur est autorisé à imputer ses charges de fonctionnement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre du Traité.

Ces imputations de charges sont destinées à couvrir le coût d'intervention de l'Aménageur, et sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Ce coût a été défini par les Parties sur la base des moyens humains et techniques que l'Aménageur s'est engagé à mettre en œuvre pour assurer la réalisation de la mission.

Cette imputation forfaitaire destinée à couvrir le coût d'intervention de l'Aménageur est déterminée à l'article 27.2 et reprise dans la présentation du compte prévisionnel de l'opération.

La nature des charges couvertes par la rémunération correspond aux coûts de structure établis par la comptabilité de l'Aménageur, imputables à l'opération.

Il est ici précisé que la fiscalité applicable au Traité peut engendrer des charges supplémentaires pour l'Aménageur.

Ces charges ne sont pas couvertes par la rémunération de l'Aménageur et sont portées, à titre de dépenses, au bilan de l'opération. Il en est ainsi notamment pour la TVA non récupérable de l'Aménageur, la taxe sur les salaires issus de l'impact de l'opération sur le prorata général de la SPL, ainsi que la taxe sur le chiffre d'affaires.

D'une manière générale, tout nouvel impôt ou taxe qui serait dû par l'Aménageur du fait de la fiscalité applicable à l'opération sera porté au bilan de l'opération.

27.2. Rémunération de l'Aménageur

La rémunération de l'Aménageur est estimée à hauteur de 2 869 855 € HT sur la durée du Traité.

Elle est calculée et répartie comme suit :

- **une rémunération forfaitaire** :
 - une rémunération forfaitaire correspondant au suivi, à l'animation et la coordination générale de l'opération et au suivi administratif et financier, hors missions d'acquisitions foncières, fixée à un total de 1 250 700 € HT, dont le montant annuel est détaillé au bilan prévisionnel de l'opération annexé.
 - une rémunération forfaitaire correspondant à la recherche de subventions (hors ANRU) : forfait 5 000 € HT par subvention répartis comme ceci : 2 500 € HT pour la constitution et le dépôt du dossier et 2 500 € HT lors de l'obtention de la subvention.
 - une rémunération forfaitaire correspondant à la clôture de l'opération : 30 000 €

Ces montants forfaitaires appelés F fixées ci-dessus sont indexés à chaque date anniversaire de la signature du Traité. L'indexation est calculée de la façon suivante :

$$F_n = F_0 \cdot (S_n / S_0)$$

Où

- F_n = Montant forfaitaire de l'année n , à date de l'imputation
- F_0 = Montant forfaitaire en valeur décembre 2023
- S_0 = Valeur de l'indice syntec à la date de signature du Traité
- S_n = Valeur de l'indice syntec à la date de l'imputation

Le calcul de la formule d'actualisation est effectué trois chiffres après la virgule.

En cas de disparition d'indice ou paramètre entrant dans la composition de la formule d'actualisation, les Parties concluent un avenant visant à modifier ladite formule, par le remplacement de l'indice ou paramètre inexistant par un indice ou paramètre approchant.

- **une rémunération variable :**

- pour les tâches liées aux acquisitions foncières et à la gestion immobilière : 1% (HT) de la valeur vénale du bien en cas d'apport en nature, et ce compris les autres frais liés au foncier. Ce pourcentage de rémunération s'applique aux acquisitions, auprès des collectivités ou auprès des bailleurs (Assemblia et OPHIS) ;
- pour les tâches liées au suivi des études et à la communication : 8% (HT) du montant des dépenses
- pour les tâches liées au suivi des travaux d'aménagement, fouilles archéologiques et mise en état des sols (y compris honoraires) : 5% (HT) du montant des dépenses
- pour les tâches liées à la commercialisation (cession de charges foncières) : 3% (HT) du montant des dépenses

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus 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 pour cette opération, notamment dans le cas où la durée du Traité serait supérieure à celle prévue à l'Article 6 ou dans le cas d'une modification du programme des équipements publics figurant en Annexe 3 (*Projet de programme de travaux/d'équipements publics*) tel que prévu dans le Traité.

27.2.1. Modalités de révision et d'imputation de la rémunération de l'Aménageur

Les charges imputées annuellement par l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies à l'Article 27.2. aux données comptables de l'exercice considéré.

Cette rémunération sera imputée au compte de l'opération de la manière suivante :

- **Rémunération forfaitaire annuelle** : la rémunération est versée par acomptes trimestriels.
- **Rémunération forfaitaire au titre de la recherche de subventions** : la rémunération est versée à hauteur de 50% à la constitution du dossier et 50% lors de l'obtention de la subvention. Dans le cas où la subvention ne serait pas obtenue, l'Aménageur conserve la rémunération perçue au titre de la constitution du dossier. Par exception, cette rémunération n'est pas due à l'Aménageur lorsque la subvention est refusée en raison d'une faute de l'Aménageur lors de la constitution et du dépôt du dossier de subvention.
- **Rémunération forfaitaire au titre de la clôture de l'opération** : la rémunération est imputée

en totalité préalablement à la transmission des éléments de la clôture de l'opération de l'Aménageur à la Collectivité.

- Rémunération au titre des études et de la communication : la rémunération est versée à l'avancement, proportionnellement à l'ensemble des dépenses constatées.
- Rémunération au titre des acquisitions foncières et de la gestion immobilière : la rémunération est versée à la date de signature de l'acte de vente et pour les autres dépenses à l'avancement, proportionnellement à l'ensemble des dépenses constatées.
- Rémunération au titre du suivi des travaux d'aménagement, fouilles archéologiques et de remise en état des sols : la rémunération est versée à l'avancement, proportionnellement à l'ensemble des dépenses HT constatées.
- Rémunération au titre de la commercialisation : la rémunération est versée à hauteur de 20% à la promesse de vente et à 80% à la date de signature de l'acte de vente.
Dans le cas où la consultation d'opérateurs ne permettrait pas d'aboutir à une promesse de vente, l'Aménageur perçoit une rémunération forfaitaire de 15 000 € HT pour la conduite d'une procédure de consultation menée à son terme mais n'ayant pas permis de retenir une offre.
Dans le cas où la procédure est abandonnée sur demande de la Métropole pendant le lancement de la consultation, l'Aménageur perçoit une rémunération forfaitaire de 5 000 € HT.

27.2.2. Adaptation de la rémunération en cas d'évolution de l'opération

L'adaptation de la rémunération de l'Aménageur en cas d'évolution de l'opération est réalisée dans les conditions et suivant les modalités fixées à l'Article 8.2. (Evolution du Traité).

PARTIE IV – GARANTIES ET PENALITES

Article 28. Pénalités

28.1. Respect de l'échéancier de réalisation

Dans le cas où l'échéancier de réalisation et les dates prévisionnelles de livraison des équipements tels qu'ils résulteront du dernier compte-rendu annuel à la collectivité approuvé par la Métropole ne seraient pas respectés, et si le retard est imputable à l'Aménageur, la Métropole lui adresse une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception et indication du nouveau délai à respecter.

Si la mise en demeure reste sans effet, une pénalité d'un montant maximal de cinq mille (5 000) euros par mois de retard est appliquée.

28.2. Non-conformité des ouvrages

En cas de non-conformité des ouvrages à remettre à la Métropole et/ou aux collectivités concernées, et à défaut pour l'Aménageur de lever les réserves dans le délai prévu, il sera fait application des pénalités suivantes : cinq cents (500) euros par mois de retard.

28.3. Défaut de production de documents

Une pénalité de cinq cents (500) euros par mois peut être exigée en cas de retard :

- dans la production des comptes-rendus visés à l'Article 25. (Comptes-rendus annuels et prévision budgétaires) ;
- dans la production des attestations d'assurances visées à l'Article 10. (Assurances).

28.4. Défaut d'accord de la Métropole

En cas de défaut de demande d'accord de la Métropole pour une action dont le Traité stipule clairement l'obligation d'accord de la Métropole, il est fait application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de cinq mille (5 000) euros.

28.5. Non-respect de la convention NPNRU figurant en Annexe 16 et des règlements de l'ANRU

Le Traité est exécuté conformément à la convention NPNRU figurant en Annexe 16 et aux règlements de l'ANRU en vigueur lors de l'exécution de celui-ci.

L'Aménageur reconnaît et accepte que les dispositions de la convention NPNRU figurant en Annexe 16, du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictés postérieurement à la date de prise d'effet du Traité s'appliqueront à celui-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

En cas de manquements constatés dans l'application de la convention NPNRU figurant en Annexe 16, il est fait application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de cinq mille (5 000) euros.

PARTIE V – EXPIRATION DU TRAITE

Article 29. Dispositions générales

Le Traité arrivera à expiration dans les conditions prévues par l'**Article 6. (Date d'effet et durée du Traité)**, à moins qu'il y soit mis un terme de façon anticipée d'un commun accord ou dans les conditions prévues par l'**Article 32. (Rachat - Déchéance - Résiliation)**.

Article 30. Conséquences financières de l'arrivée du terme du Traité

30.1. Remise de documents – Pré-liquidation

Avant le terme normal du Traité, l'Aménageur remet à la Métropole l'ensemble des documents financiers en sa possession.

Dans un délai de quatre mois suivant ce terme, l'Aménageur doit remettre à la Métropole un bilan de pré-liquidation faisant apparaître :

- en dépenses :
 - o l'ensemble des dépenses comptabilisées et payées ;
 - o l'ensemble des dépenses restant à payer sur les engagements pris et non encore soldés ;
 - o une estimation des frais financiers et intérêts sur les financements externes restant à courir jusqu'à l'amortissement complet des financements mobilisés ;
- en recettes : tout produit ou acompte encaissé

L'Aménageur remet dans les mêmes conditions le bilan de trésorerie de l'opération.

Ces bilans sont approuvés par la Métropole préalablement au règlement final des comptes.

30.2. Règlement final des comptes

Il est établi un arrêté de compte de l'opération à la date de l'expiration du Traité, d'où il résultera un résultat d'exploitation et un bilan des financements.

30.2.1. Résultat d'exploitation

Ce résultat fait apparaître :

EN PLUS :

- l'ensemble des produits, hors TVA, comptabilisés avant l'expiration du Traité, incluant les participations et subventions délibérées telles que fixées à l'Article 23. (Financement de l'opération) ci-avant à la date d'expiration, les produits financiers jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration du Traité (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Métropole dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN MOINS :

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'Aménageur du fait de l'exécution de sa mission avant l'expiration du Traité, incluant notamment les frais financiers

jusqu'au complet règlement par la Métropole des sommes qu'elle s'est engagée à verser et l'imputation des charges de structure de l'Aménageur comptabilisées conformément au Traité ;

- la TVA non déductible dont est redevable l'Aménageur au titre de la liquidation de l'opération, étant convenu que le montant de la TVA devenue non déductible ou régularisée à la suite d'une procédure de vérification de comptabilité de l'Aménageur reste à la charge de celui-ci.

30.2.2. Bilan des financements

Ce bilan fait apparaître :

EN RESSOURCES :

- le capital perçu, à la date d'expiration du Traité, sur les emprunts garantis par la Métropole ;
- le cas échéant, les avances consenties par la Métropole, notamment en exécution de sa garantie d'emprunt ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

- les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts garantis par la Métropole et les avances consenties par la Métropole ainsi que tout financement externe déclaré par cette dernière.

30.3. Opérations de liquidation et de règlements

L'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation, de l'actif et du passif.

L'ensemble des sommes dues au titre des opérations de liquidation à l'Aménageur ou à la Métropole doit être intégralement versé, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation.

Les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration du Traité, l'Aménageur, s'il peut y prétendre, peut bénéficier, avec l'accord de la Métropole et en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, d'une avance suffisante pour couvrir ce besoin et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration du Traité.

30.4. Boni de liquidation

Si le solde d'exploitation établi conformément à l'Article 30.2. (Règlement final des comptes) est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'Article 27.1. (Modalités d'imputation des charges de l'Aménageur) ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération est partagé à parts égales entre la Métropole et l'Aménageur, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

Dans l'hypothèse d'un solde d'exploitation négatif, l'aménageur assumera la part de déficit liée aux éventuels éléments relevant de sa responsabilité, en application de l'article 7 (Répartition des responsabilités). Pour tout autre motif, le déficit sera assumé par la Métropole au moyen du versement d'une participation financière d'équilibre

Article 31. Conséquences juridiques de l'arrivée du terme du Traité

Sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant être remis à la Métropole dès leur achèvement, il est fait application des dispositions suivantes.

Les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis à la Métropole, lui sont remis gratuitement dès l'expiration du Traité selon les modalités prévues à l'**Article 17. (Ouvrages devant être remis à la Métropole, à la commune de Clermont-Ferrand, aux concessionnaires et autres)**.

Si l'opération a bénéficié d'une participation affectée à la réalisation de l'équipement concerné conformément à l'**Article 23.2. (Participations financières publiques au coût de l'opération)**, cette remise est effectuée pour la valeur correspondant au montant de la participation affectée.

La Métropole peut, à l'expiration du Traité, demander à devenir propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Si cette demande est formulée par la Métropole, les Parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.

Sauf accord des Parties, ce transfert de propriété sera, le cas échéant, opéré en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale des immeubles telle qu'estimée par la Direction Immobilière de l'Etat.

La Métropole est subrogée à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.

Article 32. Rachat - Déchéance - Résiliation

32.1. Résiliation avec indemnité - Rachat du Traité

32.1.1. Modalités et mise en œuvre de la résiliation

La Métropole peut à tout moment pour des motifs d'intérêt général et par une décision motivée, résilier unilatéralement le Traité, sous réserve d'indemniser l'Aménageur.

Cette résiliation peut notamment intervenir au regard des informations qui sont remises annuellement à la Métropole en application de l'**Article 25. (Comptes-rendus annuels et prévision budgétaires)** du Traité.

La Métropole peut également racheter le Traité, sans avoir à justifier d'un quelconque motif. Cette option n'est ouverte qu'à partir de la cinquième année suivant la prise d'effet du Traité.

La décision de résiliation ou de rachat est notifiée à l'Aménageur par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prend effet à l'issue d'un délai de quatre mois à compter de la notification.

32.1.2. Conséquences juridiques et financières

La Métropole rembourse à l'Aménageur la différence entre d'une part l'intégralité des dépenses qu'il aura régulièrement engagées pour l'opération et d'autre part les subventions et participations appelées et encaissées, les produits financiers courus, les produits accessoires facturés ou quittancés et les ventes réalisées (devenue définitive au sens du code civil) et plus généralement tous les produits perçus se rattachant à l'opération.

L'Aménageur a également droit à une indemnité compensatoire d'un montant égal au manque à gagner qu'il justifiera sur la base du bilan prévisionnel figurant en Annexe 4 (*Bilan prévisionnel de l'opération*), réactualisé chaque année dans les conditions fixées par l'Article 25. (Comptes-rendus

annuels et prévision budgétaires) du Traité.

Il est fait application des dispositions suivantes :

- les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis à la Métropole lui sont remis gratuitement selon les modalités prévues à l'Article 17. (Ouvrages devant être remis à la Métropole, à la commune de Clermont-Ferrand, aux concessionnaires et autres). Les biens qui ne seraient pas achevés à la date de la résiliation du Traité, font l'objet d'une remise partielle à la Métropole qui en poursuivra la réalisation ;
- Si l'opération a bénéficié d'une participation affectée à la réalisation de l'équipement concerné conformément à l'Article 23.2. (Participations financières publiques au coût de l'opération), cette remise sera effectuée pour la valeur correspondant au montant de la participation affectée.
- La Métropole devient propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les Parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.
- La Métropole est subrogée à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.
- Enfin, il sera fait application des dispositions des Articles 30.2. (Règlement final des comptes), 30.3. (Opérations de liquidation et de règlements) et 30.4. (Boni de liquidation) du Traité.

En cas de résiliation ou de rachat, la Métropole sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements régulièrement pris par l'Aménageur vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail.

La Métropole est seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du Traité et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Sur demande expresse de la Métropole et pour une durée limitée, l'Aménageur peut effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration du Traité, pour le compte de la Métropole, dans la limite de la trésorerie disponible de l'opération, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte et donner lieu à un remboursement par la Métropole.

La Métropole est seule habilitée à agir en justice et se substitue à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur. L'Aménageur s'engage à apporter une assistance à la Métropole en cas de contentieux lié à l'opération d'aménagement, même si celui-ci survient après le terme du Traité.

32.2. Résiliation sans indemnité (déchéance)

32.2.1. Conditions de la résiliation sans indemnité

Le Traité est de plein droit résilié, sans indemnité ni mise en demeure préalable :

- en cas de dissolution et de disparition de l'Aménageur ;
- en cas de non-paiement du prix des terrains dans les conditions définies au Traité ;
- en cas de fraude ou de malversation de la part de l'Aménageur.

La résiliation du Traité peut être prononcée, toujours sans indemnité, mais après mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés, notamment :

- en cas d'inobservations graves ou répétées des clauses du Traité ou de celles des documents qui lui sont annexés, telles que notamment :

- l'absence, l'insuffisance ou le retard prolongé dans la production des comptes-rendus annuels ou des attestations d'assurance visées par l'Article 10. (Assurances).
- le retard pendant plus de six (6) mois dans le commencement ou l'achèvement des travaux, l'absence ou le retard de paiement de la participation aux équipements publics de superstructure prévue par le Traité.
- dans tous les cas ou par incapacité, négligence ou mauvaise foi, l'Aménageur compromet l'intérêt général.

La mise en demeure est notifiée à l'Aménageur. Elle lui impartit un délai pour remédier aux manquements constatés. Si la mise en demeure reste sans effet, la résiliation est notifiée par la Métropole à l'Aménageur. Elle prend effet à la date qu'elle indique.

La résiliation prononcée en vertu du présent paragraphe est sans préjudice des actions en responsabilité susceptibles d'être engagées par la Métropole.

32.2.2. Conséquences de la résiliation

Il est fait application des dispositions suivantes :

- les équipements publics à la charge de l'Aménageur et non encore remis à la Métropole lui sont remis selon les modalités prévues à l'Article 17. (Ouvrages devant être remis à la Métropole, à la commune de Clermont-Ferrand, aux concessionnaires et autres). Les biens qui ne seraient pas achevés à la date de la résiliation du Traité, font l'objet d'une remise partielle à la Métropole qui en poursuit la réalisation.
- la remise des équipements publics est opérée pour un prix établi contradictoirement, au plus égal au prix de revient hors taxes des équipements tel qu'il résulte du dernier compte-rendu annuel approuvé, diminué d'une pénalité de 5%.
- Si l'opération a bénéficié d'une participation affectée à la réalisation de l'équipement concerné conformément à l'Article 23.2.2. les participations régulièrement appelées et versées à l'Aménageur s'imputent à due concurrence sur le prix à verser par la Métropole.
- Si le dernier compte rendu annuel approuvé fait apparaître que le montant des participations régulièrement appelées et versées est supérieur au prix de revient hors taxes desdits équipements publics diminué de 5%, l'Aménageur est tenu d'en reverser le solde à la Métropole dans le mois suivant la réception du titre de recette émis par la Métropole, sous peine d'une pénalité de 500 euros par Jour calendaire de retard.
- La Métropole devient propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.
- Les Parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant ce transfert de propriété.
- Sauf accord des Parties, ce transfert de propriété est opéré en contrepartie du versement d'un prix au plus égal au coût d'achat historique des terrains bâtis ou non bâtis.
- La Métropole est subrogée à l'Aménageur dans tous les droits, garanties et actions liés à sa qualité de maître d'ouvrage, d'acquéreur et de propriétaire.
- La Métropole est seule habilitée à agir en justice et se substituera à l'Aménageur dans les contentieux en cours, sous réserve des actions mettant en cause la faute de l'Aménageur. L'Aménageur s'engage à apporter une assistance à la Métropole en cas de contentieux lié à l'opération d'aménagement, même si celui-ci survient après le terme du Traité.
- Il est enfin application des dispositions des Articles 30.2. (Règlement final des comptes), 30.3. (Opérations de liquidation et de règlements) et 30.4. (Boni de liquidation) du Traité.

Article 33. Dispositions particulières en cas de mise en liquidation judiciaire

En cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire de l'Aménageur, la Métropole met en demeure sans délai l'administrateur judiciaire de prendre parti sur la continuation du Traité.

Conformément aux dispositions de l'article L.622-13-III-1° du code de commerce, le Traité est résilié de plein droit si l'administrateur ne s'est pas prononcé sur la poursuite du Traité dans un délai d'un mois suivant la mise en demeure mentionnée ci-dessus.

Avant l'expiration de ce délai, le juge-commissaire peut impartir à l'administrateur un délai plus court ou lui accorder une prolongation, qui ne peut excéder deux (2) mois, pour se prononcer.

En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, le Traité est résilié de plein droit le jour du jugement prononçant la liquidation.

La résiliation, dans l'un des deux cas ci-dessus, s'effectue sans aucune indemnité pour le Déléataire. Seule sera versée une indemnité correspondant à la partie de la valeur comptable des biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et affectés au patrimoine de l'opération qui font retour à la Métropole.

Pour chacun de ces biens, l'indemnité se calcule sur la base de leur valeur comptable hors taxes à la date de la clôture.

Dans l'hypothèse où ces biens ont fait l'objet d'une comptabilisation en tant qu'immobilisation, il sera tenu compte de la valeur nette comptable à la date de la signature du Traité.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, cette indemnité sera versée à l'Aménageur déduction faite des participations financières de la Métropole pour la partie non encore utilisée de celles-ci (participations appelées et versées qui n'ont pas été affectées comptablement au financement des travaux de réalisation d'équipements publics d'une part et au financement de l'éventuel déficit d'autre part) et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

Article 34. Sort des contrats avec les tiers

L'Aménageur fait l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Métropole, si celle-ci le demande, après expiration du Traité pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, cette continuation ne doit être imposée aux établissements prêteurs qu'au cas où les emprunts seraient garantis par la Métropole.

L'acceptation du transfert de co-contractants prend la forme d'une mention expresse dans le contrat.

Article 35. Fin de la mission de l'Aménageur

Dans tous les cas, la bonne fin de la mission de l'Aménageur est prononcée par la Métropole au vu des éléments suivants :

- un dossier récapitulant la situation foncière de l'opération (parcellaire d'origine, parcellaire après réalisation, etc.) ;
- le bilan financier visé à l'Article 30.2. (Règlement final des comptes;
- un dossier concernant :

- le programme de construction réalisé (affectation des surfaces, stationnement, etc.) ;
- le programme des équipements propres du lotissement initial et des équipements structurants, avec l'ensemble des dossiers et PV de remise d'ouvrage correspondants ;
- un état des relations contractuelles relatives à l'opération avec les tiers ;
- un état des litiges et contentieux afférents à l'opération.

PARTIE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 36. Règlement des litiges

Toute contestation entre la Métropole et l'Aménageur résultant de l'application du Traité ou des documents qui y sont annexés fait l'objet d'une tentative de conciliation amiable entre les Parties. Cette obligation s'impose à peine d'irrecevabilité d'une action contentieuse.

Celle-ci s'organise de la manière suivante :

- Dès lors qu'une Partie considère qu'une clause n'est pas respectée par l'autre Partie ou qu'une clause est incomplète, obscure ou inadaptée, elle expose par écrit sa position dans une note brève accompagnée, le cas échéant, de sa proposition ;
- L'autre Partie est tenue de répondre dans les trente (30) Jours suivant la réception de cette demande initiale ;
- En l'absence d'accord, une réunion de conciliation est convenue dans les trente (30) Jours suivant la réception de la réponse, chaque Partie pouvant se faire assister, sous sa responsabilité et à ses frais, de toute personne de son choix dans la limite de deux et à condition de communiquer le nom de cette ou de ces personne(s) préalablement avant la date prévue ;
- Toute tentative n'ayant pas donné lieu à un accord définitif entre les Parties dans les deux (2) mois suivant la réunion de conciliation doit être considérée comme ayant échoué. Les Parties retrouvent alors toute leur liberté d'action, notamment contentieuse, sans pouvoir invoquer la tentative comme cause de prescription, ni lier l'autre Partie dans les propositions formulées au cours de cette tentative.

Sans préjudice de l'application du précédent alinéa, les Parties peuvent, à tout moment, s'entendre sur une demande de conciliation auprès d'une personne physique ou morale indépendante désignée d'un commun accord, avec la question à lui soumettre, les conditions de délai et de coût éventuel de cette tentative dont chacun supportera la moitié.

En cas d'échec de cette conciliation, le tribunal administratif de Clermont-Ferrand est seul compétent.

Article 37. Liste des Annexes

- Annexe 1 - Périmètre de l'opération
- Annexe 2 - Programme global de constructions
- Annexe 3 - Projet de programme de travaux/d'équipements publics
- Annexe 4 - Bilan prévisionnel de l'opération
- Annexe 5 - Modèle de cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains, à approuver par monsieur le Président de la Métropole, lors de chaque cession (CCCT) ;
- Annexe 6 - Projet de Cahier des charges des prescriptions architecturales, urbanistiques, environnementales et paysagères (CCPAUEP) ;
- Annexe 7 - Modèle de compte-rendu annuel à la collectivité
- Annexe 8 - Etat des propriétés
- Annexe 9 - Planning prévisionnel de réalisation de l'opération
- Annexe 10 - Modèle de convention de participation
- Annexe 11 - Dossier de création de la ZAC [à annexer après approbation du dossier de création]
- Annexe 12 - Convention tripartite de financement et de maîtrise d'ouvrage de l'opération
- Annexe 13 - Etudes réalisées par la SPL Clermont Auvergne
- Annexe 14 - Etudes réalisées par la Métropole
- Annexe 15 - Liste des contrats conclus par l'Aménageur
- Annexe 16 - Convention NPNRU
- Annexe 17 - Charte d'insertion

Fait à Clermont-Ferrand,

01 FEV. 2024

En 2 exemplaires originaux

Pour l'Aménageur

Pour la Métropole

Le Président,
Olivier BIANCHI

SPL CLERMONT AUVERGNE
PARCELS 24-0 - 3, rue L. Rostier
63000 CLERMONT-FERRAND - Tél. 04 73 28 69 69



Projet de programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vergnes à Clermont-Ferrand

Le projet de Programme des Equipements Publics de la ZAC des Vergnes prévoit la création de nombreux équipements d'infrastructure visant à améliorer le cadre de vie des habitants.

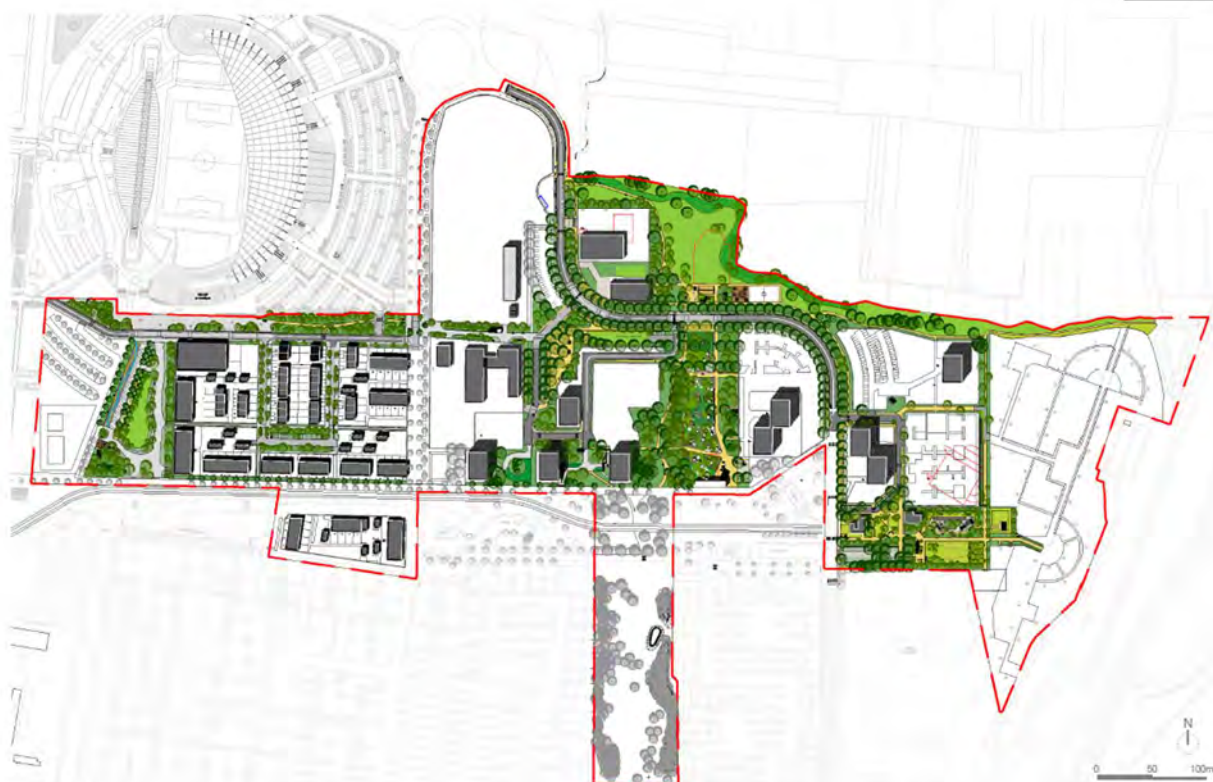
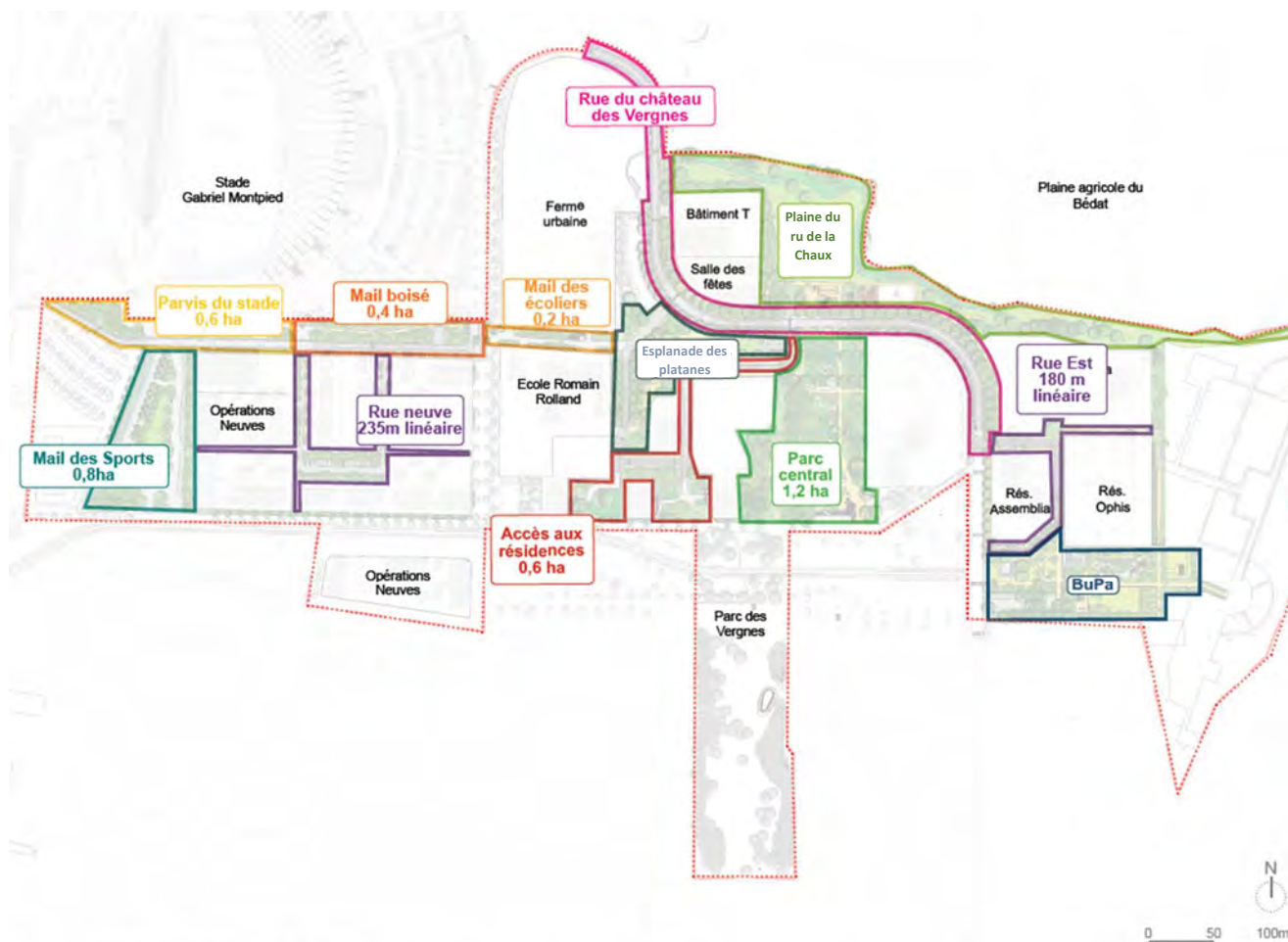
L'aménagement des espaces publics s'accompagne de deux projet en superstructure, la restructuration du groupe scolaire Romain Rolland existant et la construction de la salle des fêtes et des familles.

Equipements d'infrastructure.....	1
Equipements de superstructure.....	21
Tableau de synthèse.....	23

1) Equipements d'infrastructure

Le projet d'espaces publics intègre la réalisation des équipements d'infrastructures inscrits dans le périmètre de la ZAC avec :

- Des Voiries à créer ou à restructurer :
 - o Rue nouvelle (de desserte des lots à bâtir A à G).
 - o Rue Est (de desserte des résidences bailleurs).
 - o Réaménagement des accès des copropriétés et raccordement viaire à l'esplanade des platanes.
 - o Restructuration de la rue du Château des Vergnes.
- L'aménagement de mails piétons et de zones de rencontre :
 - o Création du Parvis du stade Gabriel Montpied et prolongement de la rue Commandant Luc.
 - o Création du mail boisé et prolongement de la rue Commandant Luc.
 - o Création du mail des sports.
 - o Création du mail des écoliers.
- La création d'espaces publics paysagers et récréatifs
 - o Esplanade des platanes.
 - o Parc central.
 - o Plaine du ru de la chaux.
- Des aménagements complémentaires ou optionnels nécessaires au bon fonctionnement du quartier
 - o Desserte de l'ilot H.
 - o Marquage au sol du parking de la salle des fêtes.
 - o Réfection de la voirie existante entre le square des platanes et les copropriétés.
 - o Aménagement provisoire de la rue du Château des Vergnes au niveau de la future salle des fêtes et des familles.
- La création et remise à niveau des réseaux d'énergie, de communication et hydraulique nécessaires au développement du quartier à l'exception des réseaux d'alimentation en eau potable restant la prérogative de Clermont Auvergne Métropole.



Le descriptif de ces équipements est présenté dans les pages suivantes.

[Les travaux du secteur BUPA (BUDget PArticipatif) ont été réalisés avant la création de la ZAC]

1.1- Voiries à créer ou à restructurer

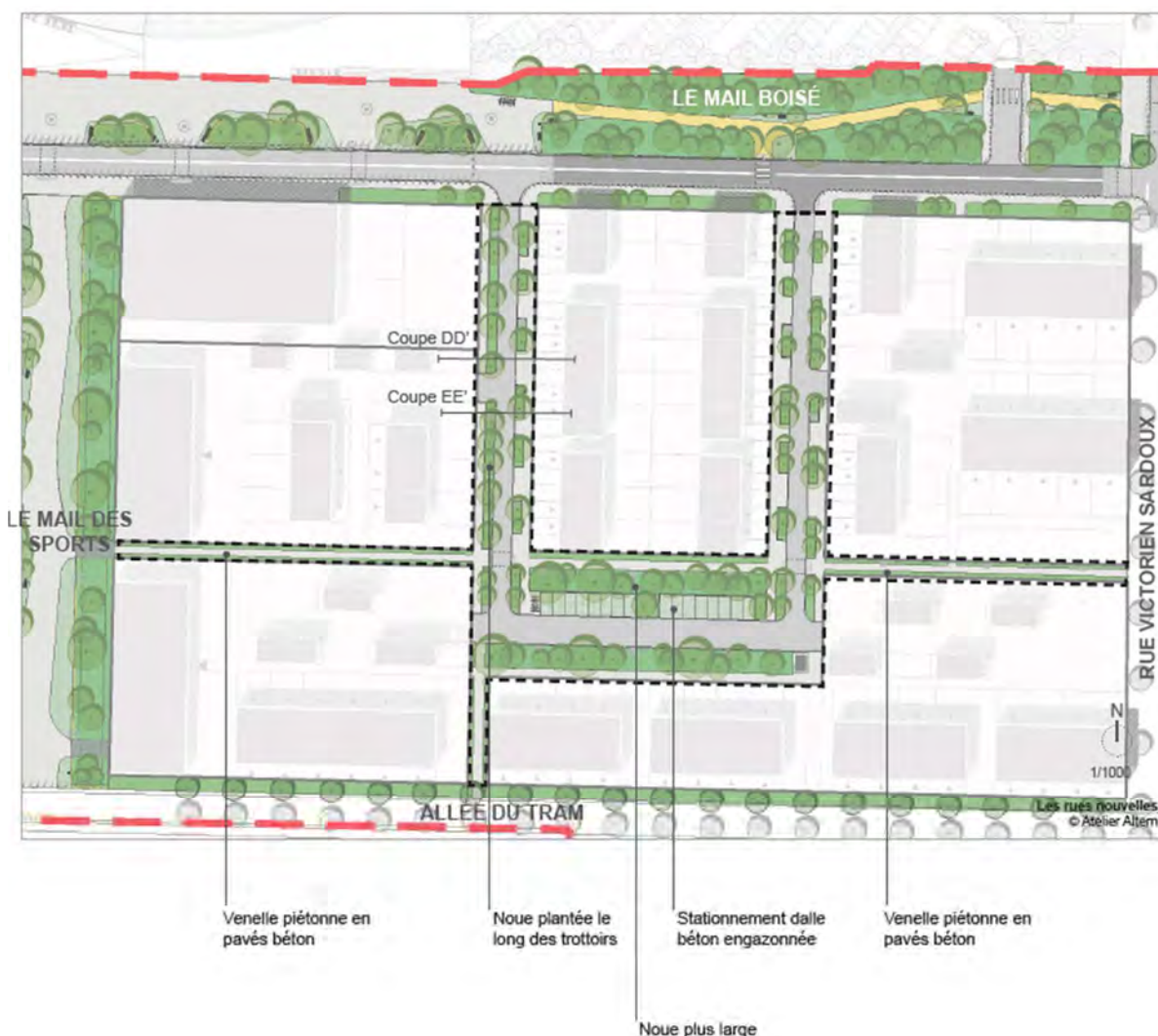
Création de la rue Nouvelle (desserte des lots A à G)

Cette rue constitue une desserte viaire pour les opérations bâties projetées, sur laquelle se repiquent trois venelles piétonnes plantées.

La voie est pensée en sens unique, bordée de fosses plantées en décaissé permettant de gérer les eaux pluviales, en infiltrant une partie de l'eau, et en conduisant le surplus vers une noue plus large sur la partie sud.

Des trottoirs en pavés sont aménagés de part à d'autre de la voie, desservant les accès aux maisons et résidences.

L'ambiance projetée ici est pensée dans une échelle différente des grands espaces publics du quartier : un profil de voie plus étroit, des plantations plus petites accompagnant les linéaires bâtis, conférant au paysage une dimension plus domestique et résidentielle.

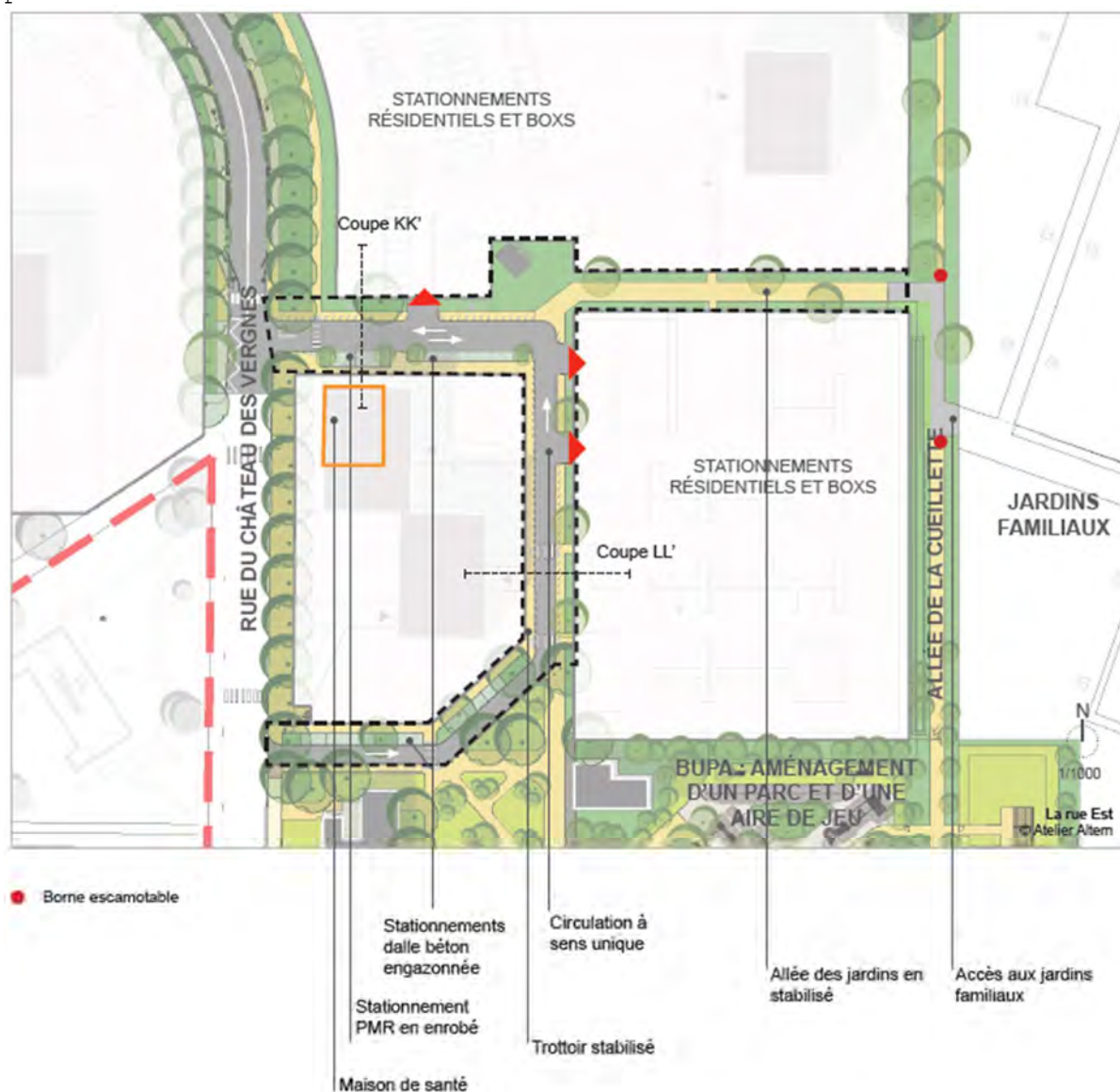


Création de la rue Est

Cette rue résidentielle a vocation à adresser la tour de l'Ophis sur un espace public (les entrées de la tour se situant sur la façade Est), tout en ménageant un accès au parking lié à l'opération de résidentialisation du bailleur. En sens unique entrant depuis la partie sud de la rue du Château des Vergnes, elle est ensuite à double sens sur sa partie nord quand elle longe la résidence d'assemblia. Du stationnement longitudinal est créé, dont des places PMR à proximité de la future maison de santé.

Les principaux arbres du site sont maintenus, notamment les grands chênes monumentaux en partie sud.

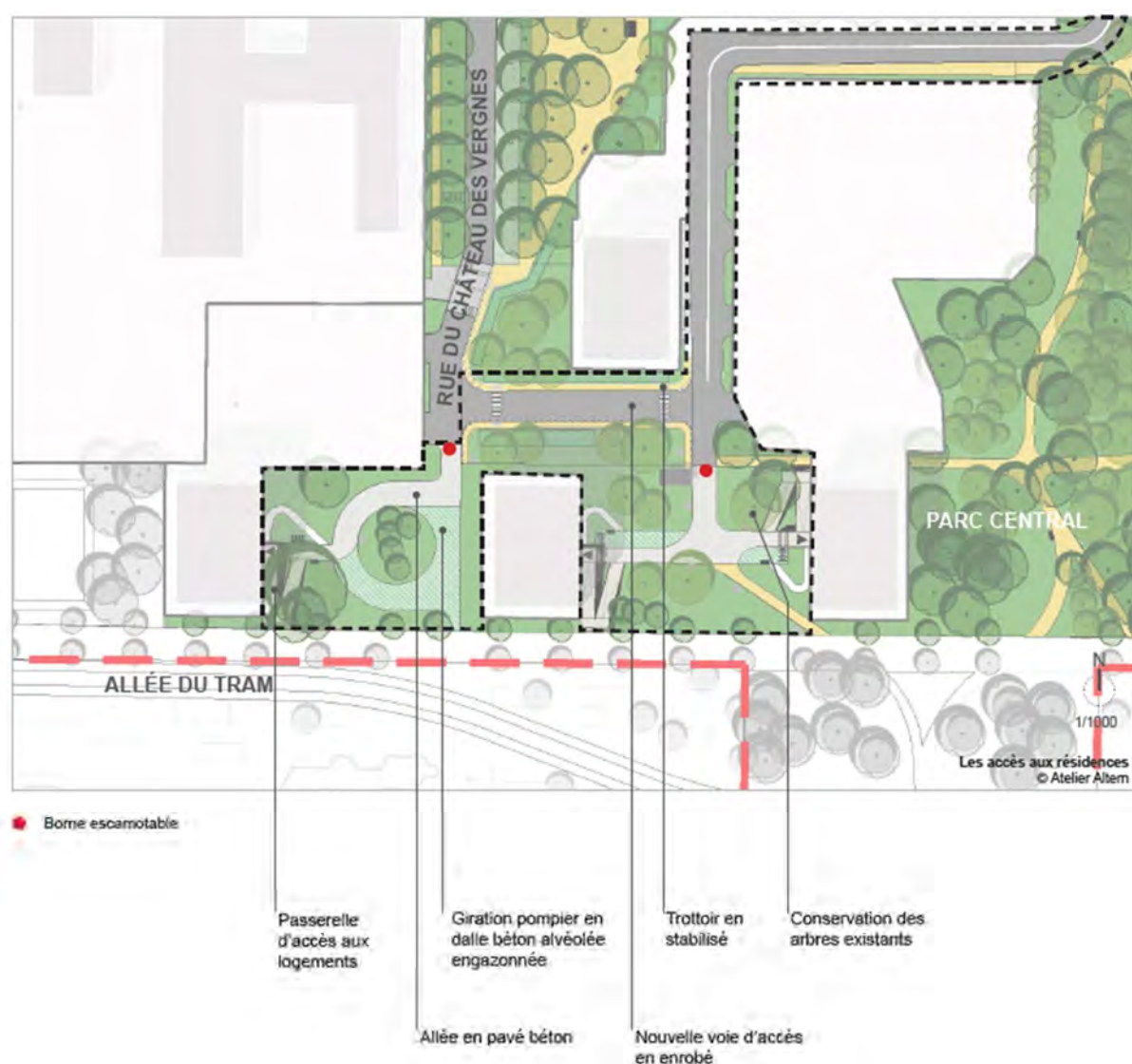
Un accès véhicules aux jardins familiaux est possible. Deux bornes escamotables permettent de bloquer l'accès à l'allée de la cueillette, piétonne.



Réaménagement des accès aux copropriétés et raccordement viaire

Actuellement, la partie de la rue du Château des Vergnes qui dessert les copropriétés se terminent en impasse. Le projet vise à créer un tronçon de raccordement, permettant ainsi de désenclaver les tours, et de supprimer les raquettes de retournement qui leur font face. Les accès publics des résidences sont ainsi pacifiés, et améliorés, via la création d'aires accessibles seulement aux véhicules de secours par des bornes escamotables. Les allées sont traitées en pavés ou en pavés à joints enherbés, et contournent les arbres existants conservés.

En raison des différences altimétriques entre les halls des résidences et l'espace public, des passerelles piétonnes sont aménagées sous forme de rampe PMR, et doublées d'emmarchements depuis l'allée du tramway.



Restructuration de la rue du Château des Vergnes

Axe viaire principal qui traverse et dessert le quartier sur la partie est, la rue du Château des Vergnes se distingue par ses alignements de platanes de part et d'autre de la voie.

Le projet consiste :

- à conserver ces alignements, à planter leurs pieds par des vivaces et couvre-sols afin d'améliorer leurs conditions de croissance,
- aménager une circulation piétonne sur la partie nord, et sur la partie sud lorsque cela est possible,
- à prévoir deux plateaux piétons pour limiter les prises de vitesse des automobilistes et sécuriser les traversées piétonnes,
- à retravailler le profil existant de la voie en supprimant le terre-plein central existant, pour resserrer la voie tout en ménageant une largeur suffisante pour la circulation des bus. L'espace gagné permet de créer des pistes cyclables de part et d'autre de la voie, séparées de celle-ci par une bordure et une bande de gravier végétalisée.



1.2- Aménagement de mails piétons et zones de rencontre

Création du Parvis du stade Gabriel Montpied et prolongement de la rue Commandant Luc

L'enjeu est de créer un parvis piéton sécurisé et végétalisé, facilitant les flux.

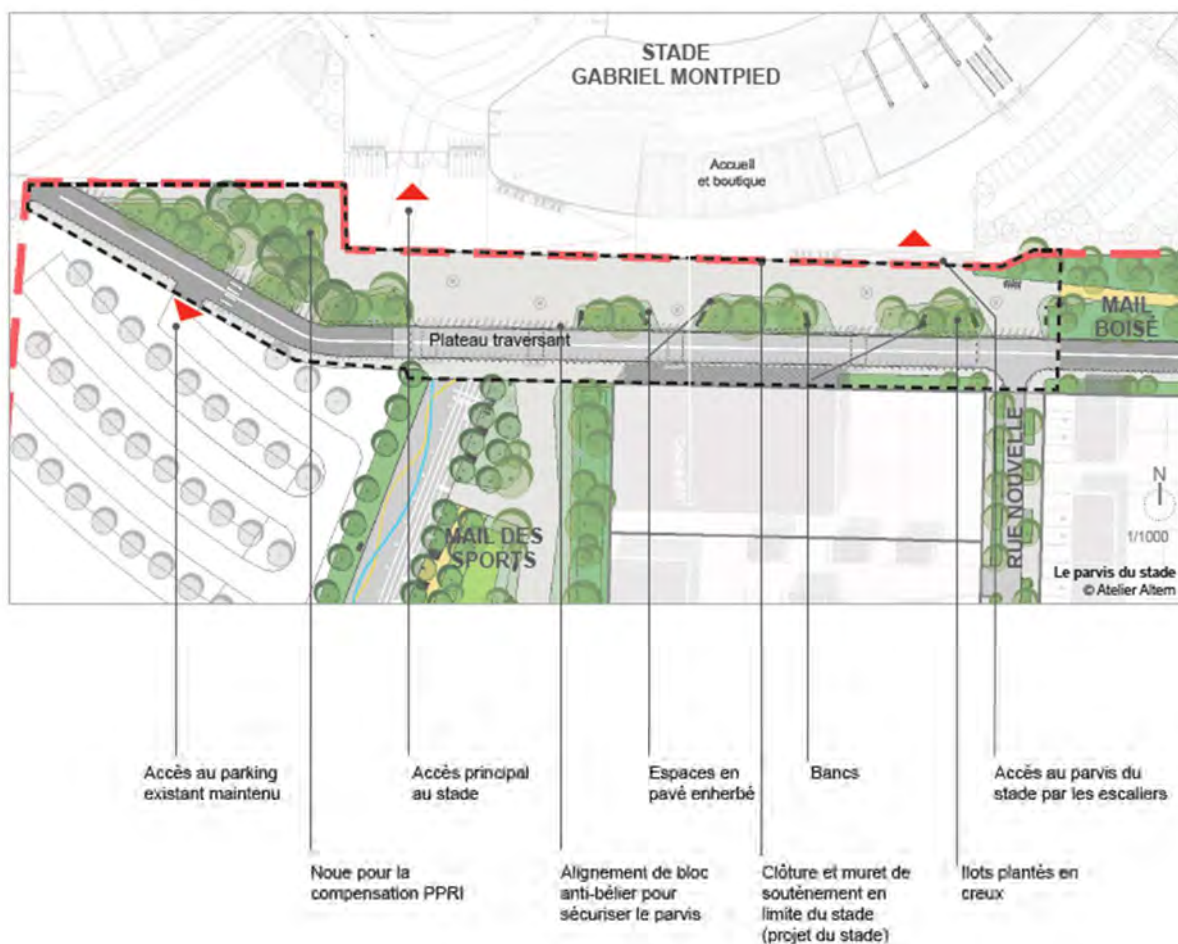
Les accès au stade définis par l'architecte de l'équipement se font en deux points, l'un à l'ouest, de niveau avec l'espace public projeté, et l'autre à l'est via des escaliers. Entre ces deux accès le stade est plus haut que le parvis projeté, et il est donc séparé par un mur de soutènement prévu dans le cadre de l'opération du stade.

Le parvis est ainsi composé d'un axe piéton majeur nord-sud venant du mail des sports et d'un second accès venant du mail boisé et de la rue nouvelle au sud. Sur toute la largeur de l'accès au stade, la rue Commandant Luc est aménagée en plateau afin de fluidifier les accès et de prioriser les traversées piétons.

Les noues et îlots plantés en creux, en limite de chaussée, permettent d'empêcher l'accès des voitures au parvis tout en ménageant des espaces végétalisés et ombragés. Des bornes anti-bélier sont installées en complément et certaines sont escamotables pour permettre l'accès aux pompiers et aux véhicules d'entretien.

Les noues plantées apportent de l'ombre et sont accompagnées de zones en pavés enherbés et de mobilier. Ces espaces en pavés enherbés permettent de réduire l'imperméabilisation des sols tout en gardant une grande largeur praticable pour ne pas freiner la circulation de la foule.

L'accès au parking (parcelle de la future piscine) se fait depuis la rue Commandant Luc.



Création du mail boisé et prolongement de la rue Commandant Luc

Cet axe piéton est aménagé en parallèle de la rue Commandant Luc. Il constitue une promenade apaisée entre le parvis du stade et l'école Romain Rolland, participant à structurer un axe piéton est/ouest pour le nord du quartier, entre les différents équipements.

Ce mail est densément planté apportant ombre et fraîcheur en été, et permettant également de filtrer les vues sur le grand parking du stade. Le cheminement principal est bordé de part et d'autres de noues, ayant comme fonction de gérer les eaux pluviales et de ménager des volumes de compensation dans le cadre de la prise en compte des contraintes du PPRI.

L'allée est traitée en stabilisé, et certaines interfaces en dilatation de celle-ci sont traitées en zones de pavés enherbés, pouvant accueillir ponctuellement quelques bancs.



Création du mail des sports

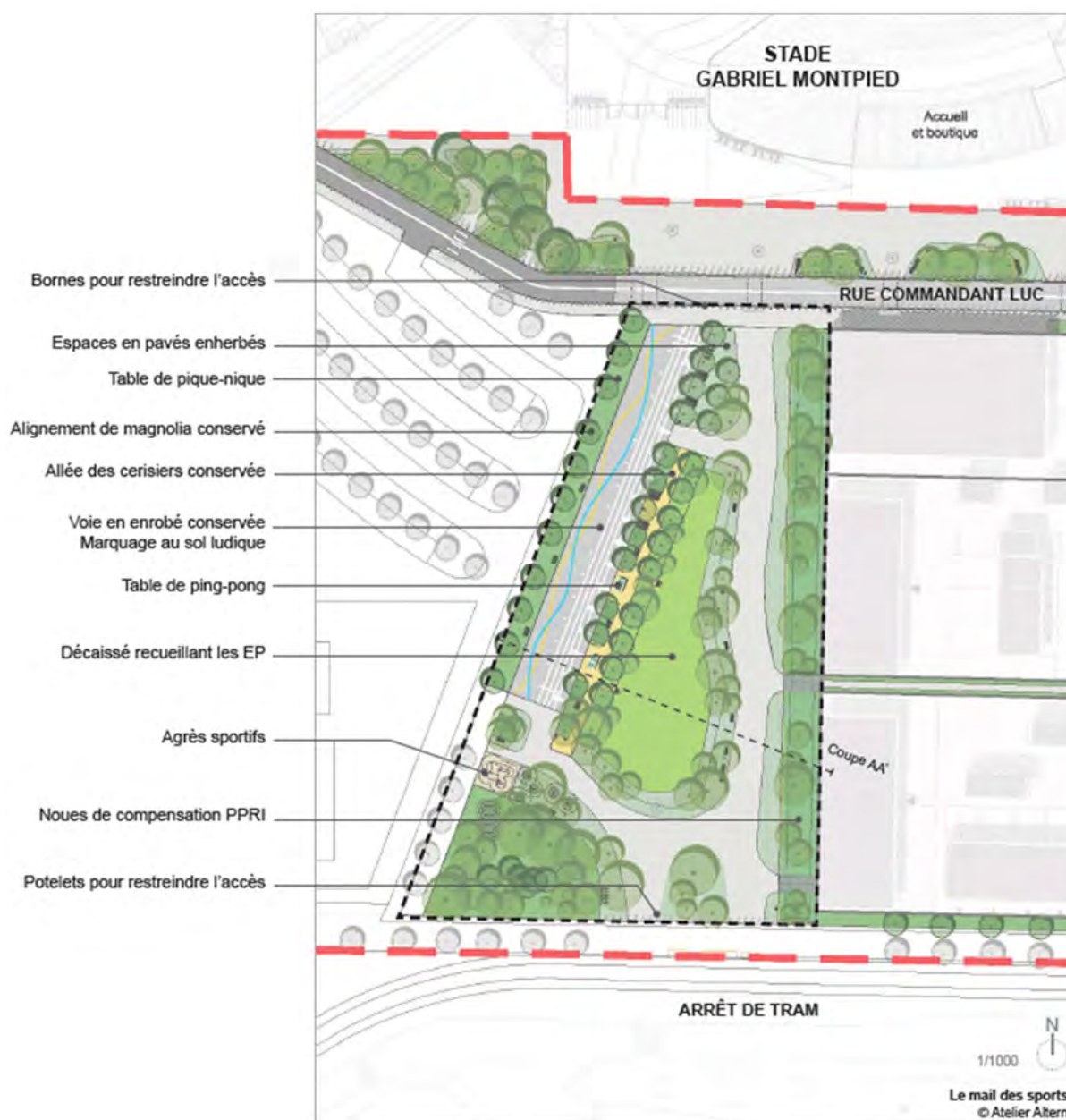
Le mail des sports est un espace public dimensionné pour pouvoir accueillir les flux des grands événements sportifs et culturels ayant lieu au stade mais il doit aussi être un espace public du quotidien pour les habitants du quartier. Les espaces doivent être bien dimensionnés, à la fois assez larges pour faciliter l'accès au stade et à la fois à taille humaine pour que l'on s'y sente bien.

Pour répondre à cette double fonction, le mail des sports est composé d'un côté d'une large allée piétonne principale reliant l'arrêt de tram au parvis du stade, et de l'autre côté d'un espace ludique propice aux loisirs et au repos. L'ensemble du mail des sports est fermé à la circulation par la mise en place de potelets, seul un accès pompier, entretien et événementiel est permis.

En complément des arbres existants, de nombreux arbres sont plantés aux abords de la prairie et en accompagnement de l'axe principal. Ces structures arborées apportent de l'ombre et permettent d'installer du mobilier sous le huppier.

De larges zones en pavés enherbés sont aménagées entre les cheminements et les espaces plantés, elles accueillent du mobilier et permettent de réduire les surfaces imperméables. Dans la même logique de désimperméabilisation, les pieds d'arbres existants sont débarrassés de leur revêtements et plantés.

A plus large échelle sur le mail des sports, la gestion des eaux se traduit par une grande prairie en creux pour recueillir les eaux pluviales et par la présence de noues sur la frange Est. Celles-ci sont plantées et font office de filtre avec les rez-de-chaussée des logements.



Création du mail des écoliers

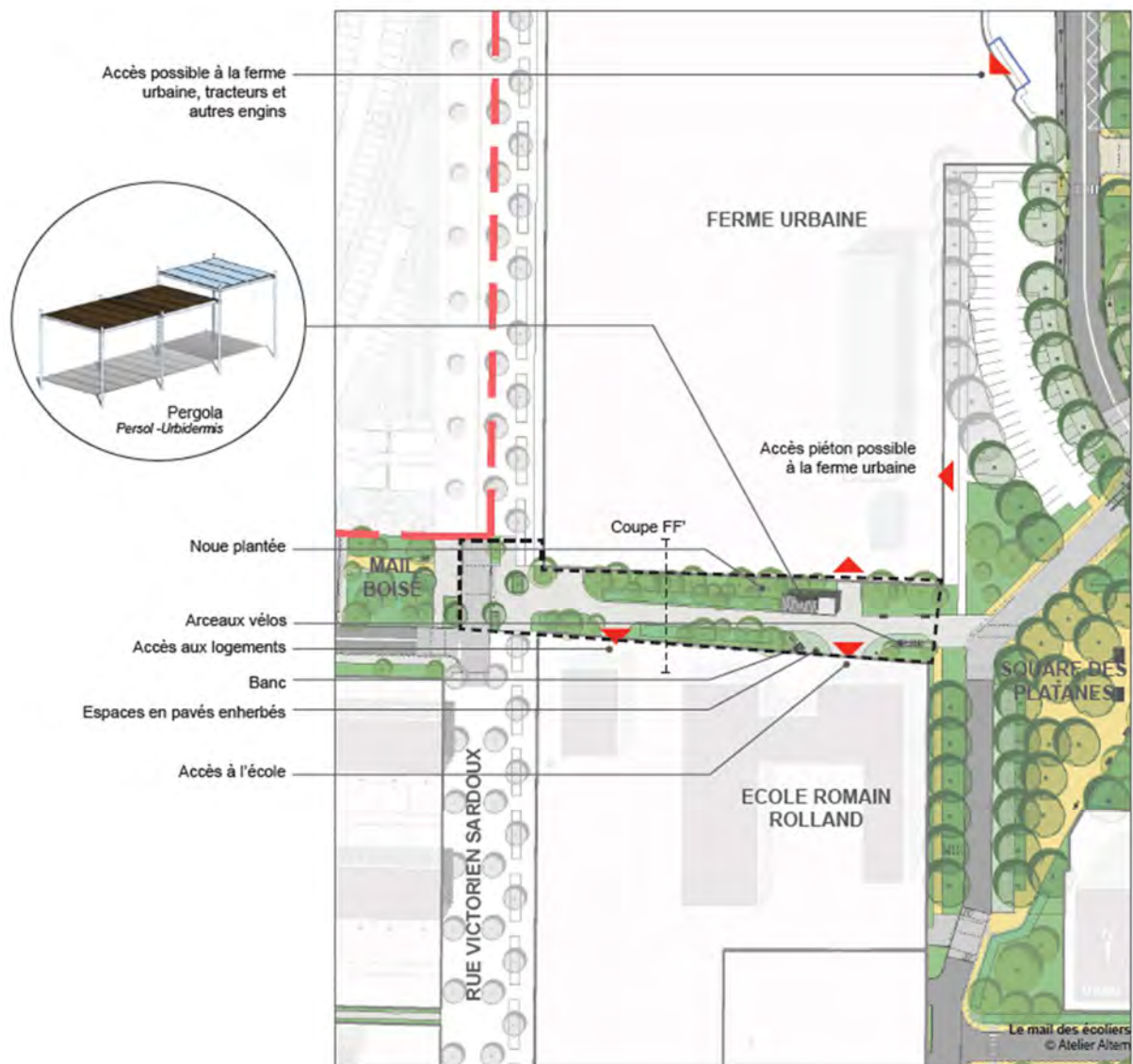
Le mail des écoliers s'inscrit dans cet axe piéton est/ouest prévu sur la frange nord du quartier.

Il s'inspire du concept des « rues d'écoles plantées » que de plus en plus de villes mettent en œuvre, visant à supprimer les circulations automobiles, et à planter et améliorer le cadre paysager des abords des écoles, incitant notamment aux mobilités douces, et visant également à sécuriser les accès.

Le mail des écoliers est un espace planté qui permet de créer une interface entre l'école, la ferme urbaine et les espaces publics adjacents. Traitée en pavés, l'allée est bordée de plantations d'espèces principalement locales, en partie fruitières, faisant le lien avec la ferme urbaine.

Pour améliorer l'attente aux heures d'entrée/sortie des classes, il est prévu de disposer du mobilier d'assise ainsi qu'une pergola. Afin de favoriser les mobilités actives, des arceaux vélos sont également prévus dans l'allée.

L'accès aux véhicules est rendu possible via un système de borne escamotable. Ainsi, les résidents qui occupent les logements de fonction situés dans l'emprise du groupe scolaire peuvent accéder à leur stationnement privatif, depuis la rue Victorien Sardou.



1.3- Création d'espaces publics paysagers et/ou récréatifs

Esplanade des platanes

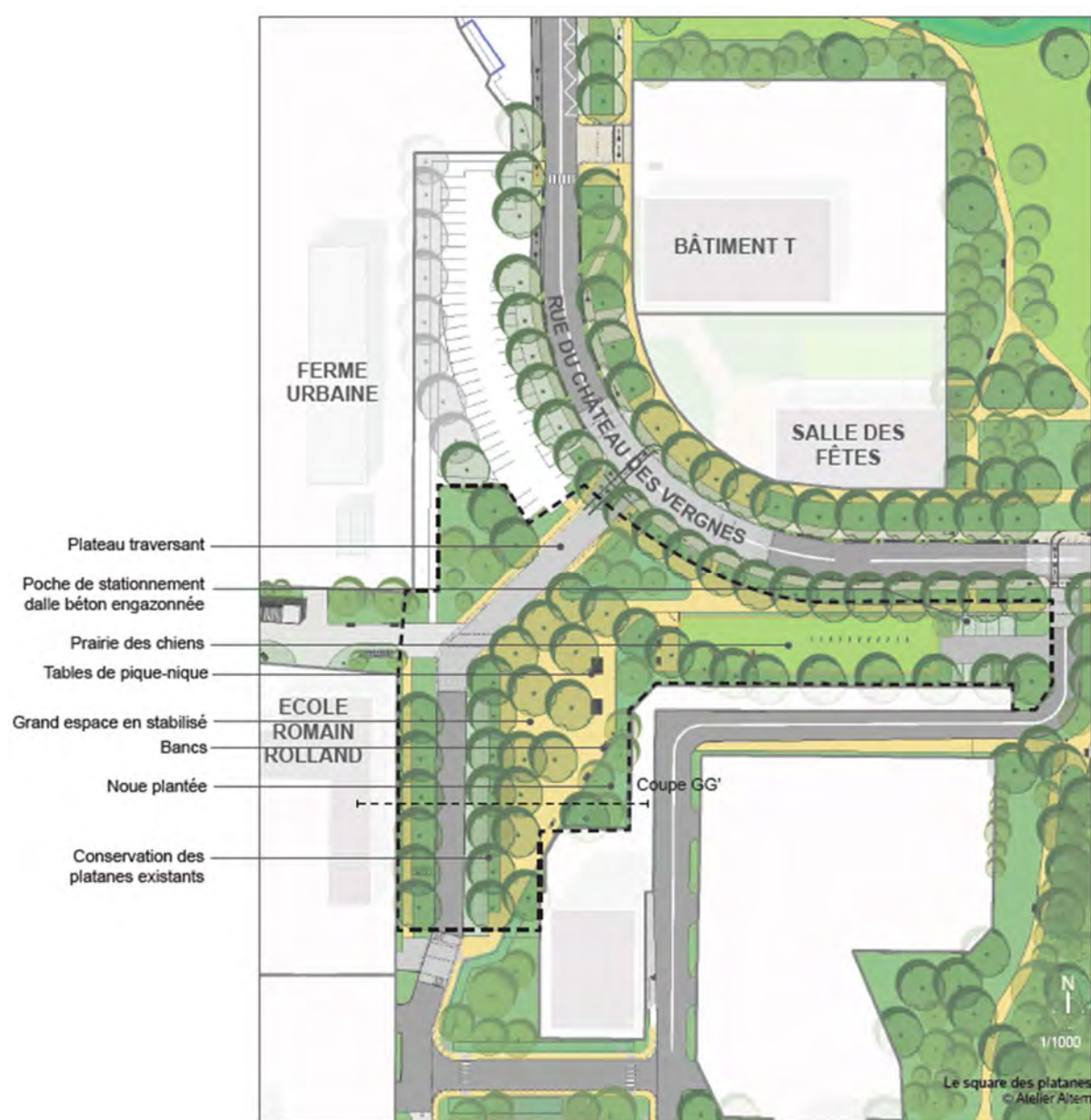
L'aménagement de cet espace vise à requalifier et mettre en valeur l'existant. Les qualités du lieu étant données par les nombreux platanes en place, il est ainsi prévu de les maintenir, et de reprendre l'ensemble du stabilisé définissant le lieu, bordé de haies.

La configuration spatiale confère au lieu un caractère de square ombragé, que nous proposons d'agrémenter de mobilier renforçant ainsi

les usages pré-existants ou attendus par les habitants : bancs, tables de pique-nique permettant de se retrouver entre voisins, et sol en stabilisé permettant des parties de pétanque.

La rue qui fait la jonction entre le square et le mail des écoliers est aménagée en plateau, facilitant ainsi les traversées piétonnes. Plus à l'est, en direction du parc central, sous le double alignement de platanes, il est prévu d'aménager une « prairie des chiens ». Cet espace sécurisé, à la fois pour les chiens et leurs propriétaires, permet de socialiser les animaux tout autant que leur permettre d'évoluer librement. Clôturé, ce jardin pour chiens est composé d'une grande prairie linéaire, dans laquelle sont disposés quelques mobiliers en bois (type jalons et rondins), permettant de créer un parcours de santé pour chiens. Un espace en stabilisé avec des bancs à l'ombre des arbres permet aux maîtres de s'asseoir tout en pouvant surveiller leurs animaux.

A proximité sont aménagées des places de stationnement perméables.



Parc central

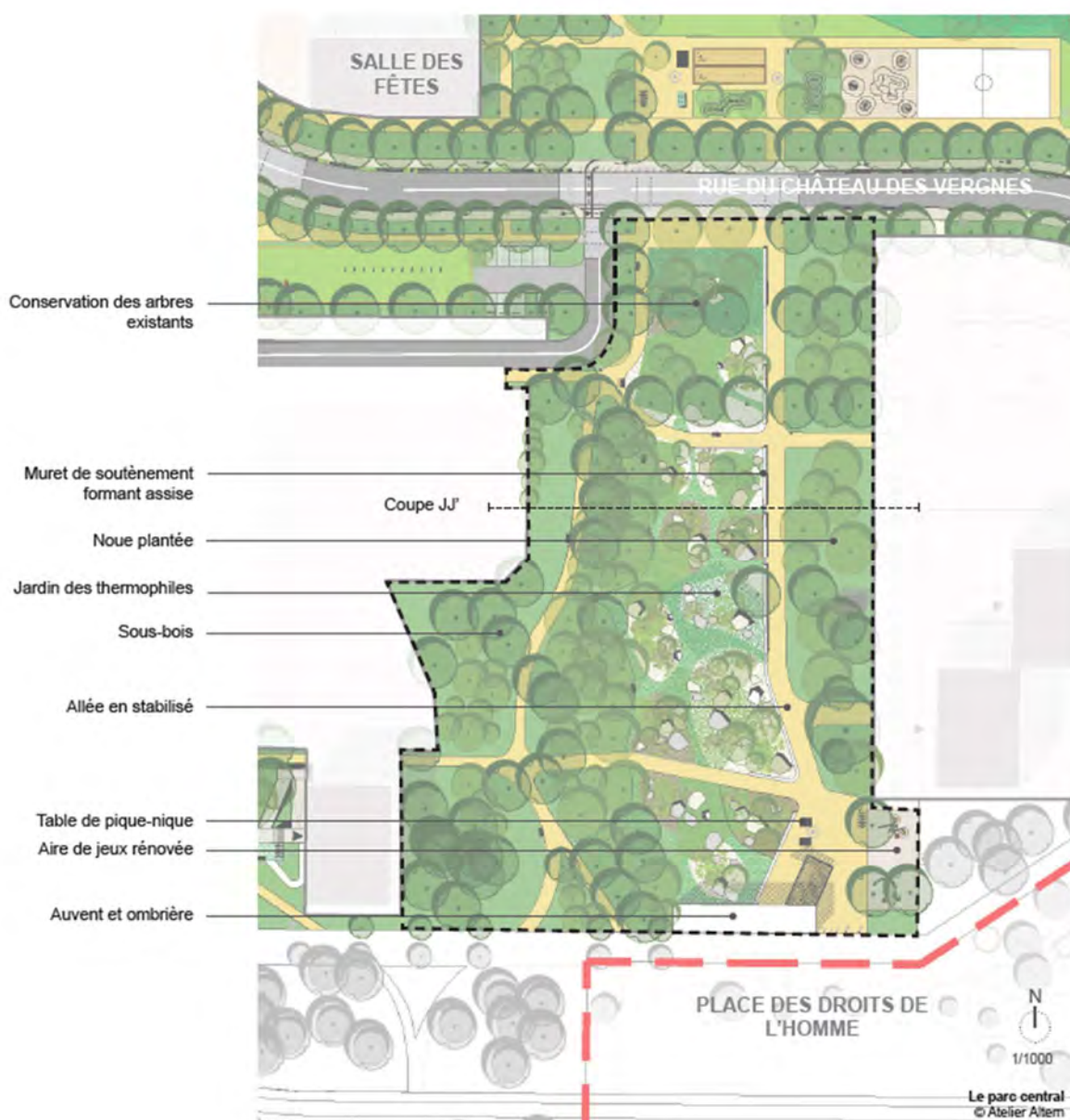
Le parc central permet de prolonger le parc des Vergnes en cœur de quartier, se substituant au parking et bâtiments voués à être démolis. Il se construit sur l'héritage du patrimoine arboré en place. Les arbres sont réintégrés dans la composition du parc, dont les allées et les géométries s'adaptent dans l'objectif de leur maintien.

Une allée nord/sud irrigue l'espace et met en relation la place des Droits de l'Homme avec le parc Nord. Elle est longée par un muret bas, servant d'assise, et permettant d'absorber les différences de niveaux avec les espaces de jardins en contrebas.

Les franges boisées, constituées en partie des arbres existants conservés, permettent de filtrer les vues avec les parkings des résidences. La strate de sous-bois est reconstituée afin d'améliorer le potentiel de biodiversité, et multiplier les ambiances. Des assises sont disposées sous cet espace de fraîcheur.

La partie centrale, composée en grande partie sur les emprises libérées par les bâtiments et les parkings, tire parti de cet espace stérile pour décliner une palette végétale plus résiliente, sur un sol amendé. A la croisée des enjeux de gestion des eaux pluviales et de création d'espaces en creux pour les compensations du PPRI, le « jardin des thermophiles » accueille des îlots de végétation adaptée à des sols pauvres, drainants ou secs, dans une ambiance ensoleillée, inspirée des jardins méditerranéens ou des jardins de rocaille.

En partie sud du parc, l'aire de jeux est rénovée (portail, jeux, bancs, sol amortissant en copeaux), et une grande pergola-auvent marque l'entrée du parc et crée une interface vivante et architectonique avec la place des Droits de l'Homme.



Plaine du ru de la Chaux

En limite avec la plaine agricole du Bédât, le parc nord génère une interface entre le quartier et le grand paysage de la plaine, dans une écriture paysagère environnementaliste et extensive.

Le projet prévoit de :

- requalifier la frange nord du parc, sur le tracé du ru de la Chaux, en reprofilant plusieurs tronçons de celui-ci, sous des formes variables de noues, de fossés ou de dépressions plus ou moins étendues, en s'adaptant aux arbres en place qu'il faut maintenir. Ce modelé, auquel s'ajoutent de nouvelles plantations, a l'intérêt de réaffirmer la limite avec la parcelle agricole, bornant visuellement l'espace ; il permet aussi d'aménager des zones de végétation mésophile à humide, diversifiant les milieux en place.

- de créer une frange arborée en limite avec le bâtiment T et la Salle des fêtes et des familles, en interface avec la plaine du ru de la

chaux, grande prairie sur laquelle une gestion différenciée pourrait être prévue.

- de créer une bande active entre la salle des fêtes et le city stade (requalifié récemment en pitch one), façonnant une façade pour le parc, et mettant en lien la salle des fêtes avec des aménagements extérieurs propices aux loisirs et au sport.

Un lien au parc central est rendu possible par la création d'un plateau traversant sur la rue du Château des Vergnes.



1.4- Aménagements complémentaires ou optionnels nécessaires au bon fonctionnement du quartier

Desserte de l'îlot H

Ces travaux comprennent le génie civil des dessertes réseaux et les travaux de terrassement et de voirie nécessaires à la commercialisation du lot H.

Marquage au sol du parking de la salle des fêtes

Ces travaux visent à reprendre la signalisation et le marquage au sol du parking public situé à côté du square des platanes et identifié comme lieu de stationnement pour les usagers de la future salle des fêtes.

Réfection de la voirie existante entre le square des platanes et les copropriétés

Ces travaux consistent en une reprise de la voirie existante reliant la copropriété Ravel à la rue du Château des Vergnes à l'est de l'école. Dans le projet, un tronçon de raccordement est créé pour supprimer les impasses desservant les copropriétés et se repique sur cette voie existante.

L'opportunité de ces travaux sera étudiée en phase PRO.

Aménagement provisoire de la rue du Château des Vergnes au niveau de la salle des fêtes et des familles

Ces travaux comprennent le terrassement et les travaux de voirie nécessaires à la mise en service de la salle des fêtes et des familles, notamment l'aménagement de trottoirs sur cette partie de la rue du Château des Vergnes.

1.5- La création et remise à niveau des réseaux nécessaires au développement du quartier

Accompagnant la requalification des espaces publics et la construction des opérations immobilières, les réseaux secs et humides seront remis à niveaux ou déployés pour répondre aux objectifs et besoins de l'opération de ZAC.

- Dépose de réseaux divers :
 - o Dépose de réseaux d'éclairage public aériens.
 - o Dépose de réseaux de fibre optique Ville aériens.
 - o Dépose de réseaux électriques BT aériens.
 - o Dépose de poteaux support de réseaux aériens.
- Réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement :
 - o Avaloirs, têtes de pont/aqueduc et regards de visite.
 - o Piquages sur réseaux existants.
 - o Canalisations enterrées et tranchées drainantes.
 - o Aménagement de noues (parc et squares) et de bassins d'orage (parc et squares).

Les objectifs fixés pour la gestion des eaux pluviales reposent sur la désimperméabilisation et la déconnexion des eaux de pluie quand cela est possible au regard des capacités d'infiltration des sols.

Le projet vise à :

- o Limiter l'imperméabilisation, notamment en privilégiant les matériaux perméables et en limitant les emprises au sol bâties,
- o Recueillir et acheminer les eaux vers les ouvrages de stockage en surface en travaillant sur le nivellement ;
- o Privilégier les techniques rustiques et les adapter au contexte,
- o Privilégier les ouvrages aériens (jardin de pluie/noue par exemple),
- o Quand cela est rendu possible par le contexte physique et géochimique : déconnecter les eaux pluviales des réseaux en créant des ouvrages d'infiltration ;

Les ouvrages créés seront remis par l'Aménageur à la Métropole.

- Réseau de distribution d'Eau Potable : ces travaux et leur financement restent la prérogative de la Direction du Cycle de l'Eau (DCE) de Clermont Auvergne Métropole : dévoiement, dépose, nouvelles canalisations, raccordement aux réseaux existants, bouches, vannes, attentes...
- La défense incendie est assurée par les équipements existants ainsi que par la création de nouvelles bornes sur les nouveaux espaces publics et lots à bâtir. Les ouvrages créés seront remis par l'aménageur à la Métropole.
- Il n'est pas prévu à ce jour de réseau d'arrosage automatique. Si ces ouvrages devaient être créés, ils seraient remis par l'Aménageur à la Métropole.
- Ouvrages de fontainerie :
 - o Fontaines à eau potable publique (parc et mail des sports).
 - o Chambres de comptage.
 - o Ouvrages de brumisation et son local technique (parc).
 - o Le raccordement de ces ouvrages jusqu'au réseau de distribution AEP.Ces ouvrages de fontainerie seront remis par l'Aménageur à la Ville.
- Réseau d'éclairage public :
 - o Armoires.
 - o Réseau neuf (tranchées, fourreaux, câblage, chambre...).
 - o Matériel d'éclairage : mats, colonnes, bornes, encastrés de main courante, suspensions, balise au sol...

La stratégie d'éclairage vise à adapter l'éclairement et le type de mât à l'échelle et aux usages de chaque lieu. L'éclairage du parvis du stade privilégiera des mâts d'envergure alors que les rues résidentielles auront des mâts petits et simples.

Pour privilégier la trame noire et la protection de la biodiversité, les mails piétons et allées du parc central seront éclairés à minima alors que la plaine du ru de la Chaux et les jardins familiaux ne seront pas éclairés du tout.

L'ensemble des dispositifs d'éclairage seront pilotés à distance, conformément au fonctionnement en vigueur à Clermont-Ferrand.

Les ouvrages d'éclairage public seront remis par l'Aménageur à la Métropole.

- Signalisation lumineuse tricolore

- o Les massifs et fourreaux sont réalisés par l'Aménageur et remis à la Métropole.
- o La dépose/repose & pose de mats voirie et piétons ainsi que leur financement restent de la prérogative de la Direction de l'Ingénierie de l'Aménagement et de la Mobilité (DIAM) de la Métropole.

- Réseau de télécommunication

- o Les tranchées, fourreaux et chambres sont réalisés par l'Aménageur et remis à la Métropole.
- o Le câblage et les branchements de ces réseaux sont mis en œuvre par les concessionnaires (COVAGE, Orange, Ville de Clermont...).

- Réseau électrique Haute Tension / Basse Tension : ces travaux sont mis en œuvre par les maîtres d'ouvrage ENEDIS et Territoire d'Energie 63 :

- o Fourreaux, chambres ;
- o Câblages, branchements ;
- o Déplacement ou installation d'une poste de transformation.

Le projet de desserte électrique BT sera étudié et établi selon les besoins des acquéreurs de parcelles.

- Réseau de distribution de gaz : ces travaux sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de GrDF :

- o Extension du réseau.
- o Raccordement sur existant.

- Réseau de chaleur urbain : ces travaux sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Cofely :

- o Extension du réseau.
- o Raccordement sur existant.

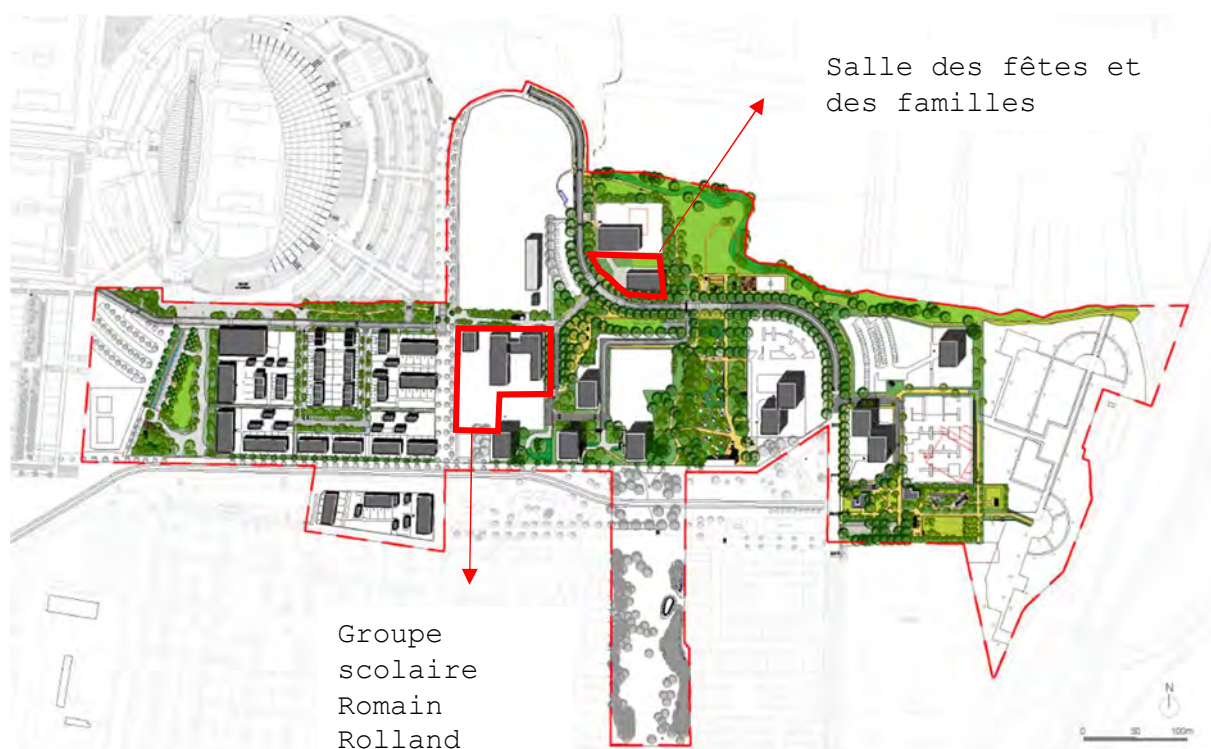
Remarque 1 : la mise au point des projets d'infrastructures de télécommunication et d'énergie (électricité, gaz) fera l'objet d'études conduites sous maîtrise d'ouvrage des concessionnaires, parfois en contrepartie d'une prise en charge financière qui sera supportée par l'Aménageur. A l'issue de ces études, les concessionnaires négocieront avec l'Aménageur un projet de convention financière pour la mise en œuvre de leurs travaux d'infrastructures.

Remarque 2 : certaines tranchées et poses de fourreaux pourront être réalisées par les concessionnaires et gestionnaires de réseaux lorsqu'ils ne souhaitent pas travailler en tranchée commune.

Remarque 3 : la coordination des concessionnaires et maîtrises d'ouvrages externes dans la réalisation des équipements d'infrastructure de la ZAC est assurée :

- En phase Etudes, par le Maître d'œuvre de l'Aménageur dans le cadre de sa mission Coordination des Intervenants Extérieurs (CIE)*
- En phase Chantier, par le prestataire de l'Aménageur en charge de la mission Ordonnancement Pilotage et Coordination (OPC).*

2) Equipements de superstructure



La création du pôle éducatif du Bédat via la restructuration du groupe scolaire Romain Rolland

Le groupe scolaire Romain Rolland est composé d'une école maternelle et d'une école primaire, il est situé sur le territoire La Gauthière-Les Vergnes labellisé « Cité éducative » en 2021.

Le programme de cette restructuration est en cours de définition en lien avec la ville de Clermont-Ferrand et les équipes enseignantes, il s'articulera autour de trois axes stratégiques :

- Repenser les formes scolaires : revoir l'aménagement des espaces intérieurs et extérieurs de l'école au service des apprentissages, ouverts sur le quartier et démonstrateurs des transitions à engager sur le territoire.
- Aménager un pôle d'accueil Jeunesse,
- Engager un programme complet de rénovation thermique des bâtiments.

Le projet s'appuiera sur des dynamiques d'innovation éducatives, sociales et urbaines susceptibles de transformer l'école en véritable pôle éducatif du Bédat et d'améliorer son attractivité.

La restructuration de cet équipement sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur dans le cadre de la concession, puis remis à la ville de Clermont-Ferrand.

Construction de la salle des fêtes et des familles

La salle des fêtes et des familles est un équipement de proximité réalisé en direct par la Ville de Clermont-Ferrand.

Cet équipement comprendra une salle polyvalente d'environ 200m² avec accès à une terrasse, un espace « office/cuisine » ainsi qu'une cuisine collaborative permettant la mise en place d'ateliers pour petits groupes.

Situé sur les emprises des immeubles actuels d'Auvergne Habitat voués à la démolition, cet équipement remplacera la salle polyvalente actuelle située en rez-de-chaussée du parking silo avoisinant et dont la démolition est également programmée.

Le bâtiment sera construit dans le respect du plan guide de la ZAC avec des efforts particuliers sur la gestion intégrée des eaux pluviales, la performance environnementale (E3C2) et l'intégration paysagère.

3) Tableau de synthèse du projet de programme des équipements publics

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

ZAC des Vergnes à Clermont-Ferrand

	Prise en charge ZAC	Prise en charge Ville	Prise en charge Métropole	TOTAL	Prise en charge ZAC en € HT	Prise en charge Ville en € HT	Prise en charge Métropole en € HT	COÛT TOTAL en € HT	Bénéficiaire
INFRASTRUCTURES DE BIODIVERSITE ET DE LOISIR - réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur									
<i>Ces infrastructures incluent l'éclairage public, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, les bornes fontaines d'eau potable, le mobilier urbain (bancs, sièges, tables de pique-nique, bornes, potelets, corbeilles, pergolas), les bornes foraines, les arceaux vélos, les jeux pour enfants et adultes, la signalétique, l'aménagement des espaces verts et des espaces circulés (piétons et véhicules).</i>									
Esplanade des platanes	0%	0%	100%	100%	0		1 313 886	1 313 886	Métropole
Parc central	0%	70%	30%	100%	0	3 039 921	1 302 823	4 342 744	Ville
Plaine du ru de la Chaux	0%	0%	100%	100%	0		2 752 367	2 752 367	Métropole
INFRASTRUCTURES DE MOBILITE (voiries, mails et zones de rencontre) - réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur									
<i>Ces infrastructures incluent l'éclairage public, les réseaux d'eau usée et eaux pluviales, le mobilier urbain (bancs, sièges, bornes, potelets, corbeilles, tables de pique nique, signalisation routière hors SLT), les bornes foraines, les arceaux vélos, les jeux pour enfants et adultes, la signalétique, les fourreaux et massifs SLT, l'aménagement des espaces verts, des chaussées et trottoirs.</i>									
Parvis du stade	0%	0%	100%	100%	0		2 690 665	2 690 665	Métropole
Rue Commandant Luc	0%	0%	100%	100%	0		2 089 615	2 089 615	Métropole
Mail des sports	0%	0%	100%	100%	0		2 802 573	2 802 573	Métropole
Mail boisé	0%	0%	100%	100%	0		866 437	866 437	Métropole
Ruelle des îlots A à G (viabilisation)	0%	0%	100%	100%	0		1 969 492	1 969 492	Métropole
Ruelle des îlots A à G (finition)	0%	0%	100%	100%	0		855 495	855 495	Métropole
Mail des écoliers	0%	0%	100%	100%	0		1 000 919	1 000 919	Métropole
Rues résidentielles copropriétés	0%	0%	100%	100%	0		385 013	385 013	Métropole
Accès aux copropriétés	0%	0%	100%	100%	0		970 823	970 823	Métropole
Ruelle bailleurs (viabilisation)	0%	0%	100%	100%	0		608 211	608 211	Métropole
Ruelle bailleurs (finition)	0%	0%	100%	100%	0		569 103	569 103	Métropole
Rue du château des Vergnes	0%	0%	100%	100%	0		3 656 439	3 656 439	Métropole
Ilot H	0%	0%	100%	100%	0		104 990	104 990	Métropole
Complément /option - marquage au sol parking public SFF	0%	0%	100%	100%	0		15 119	15 119	Métropole
Complément /option- réfection voirie sortie rue résidentielle copropriétés	0%	0%	100%	100%	0		740 802	740 802	Métropole
Complément /option - Aménagement provisoire trottoir SFF	0%	0%	100%	100%	0		149 964	149 964	Métropole
INFRASTRUCTURES RESEAUX - réalisées sous maîtrise d'ouvrage externe à l'Aménageur									
<i>Ces ouvrages sont réalisés au sein des infrastructures décrites précédemment</i>									
Maîtres d'ouvrage privés									
Réseau électrique réalisé sous maîtrise d'ouvrage (MOA) Enedis et Territoire d'Energie									
Réseau de gaz réalisé sous MOA GrDF									
Réseau de chaleur réalisé sous MOA Cofely									
Réseau de télécommunication réalisé sous MOA de Covage, Orange et Ville de Clermont-Fd									
Participation aux infrastructures des concessionnaires privés sous convention									
						incluse dans le coût total des travaux (5%) soit 910 374 € HT			
Maîtres d'ouvrage publics									
Réseau d'alimentation en eau potable sous voiries sous maîtrise d'ouvrage de la Direction du Cycle de l'Eau de Clermont Auvergne Métropole									
Réseau de télécommunication sous MOA de Clermont Communauté Network(fibre entreprises) Clermont Auvergne Métropole et Ville de Clermont-Fd (fibre équipements publics)									
Toilettes publics sous MOA Ville de Clermont-Fd									
Signalisation Lumineuse Tricolore sous MOA Métropole - hors massif et fourreaux sous MOA de l'Aménageur									
Conteneurs à déchets et leur éventuel enterrement sous MOA Métropole									
SUPERSTRUCTURE - réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur									
Restructuration de l'école Romain Rolland	0%	100%	0%	100%	0	5 504 650	0	5 504 650	Ville
SUPERSTRUCTURE - réalisée sous maîtrise d'ouvrage externe à l'Aménageur									
Construction de la salle des fêtes et des familles réalisée sous MOA Ville de Clermont-Ferrand	0%	100%	0%	100%	0	1 916 666	0	1 916 666	Ville

Prise en charge ZAC en € HT	Prise en charge Ville en € HT	Prise en charge Métropole en € HT	Coût total en € HT
/	10 461 237	24 844 737	35 305 974

Bilan prévisionnel et modalités prévisionnelles de financement de l'opération

Equipements de compétence communale	Coût HT
Les équipements d'infrastructure	
Parc central	3 039 921 €
Les équipements de superstructure	
Restructuration du Groupe Scolaire Romain Rolland	5 504 650 €
TOTAL	8 544 571 €
Equipements de compétence communale	Modalités de financement (€HT)
Subvention ANRU Groupe Scolaire Romain Rolland (35%)	1 926 628 €
Subvention ANRU "opération d'aménagement" affectée au parc (18)	547 186 €
Apport en nature de terrains	1 412 900 €
Participation aux équipements publics Ville de Clermont-Ferrand	4 657 858 €
TOTAL	8 544 571 €

Conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, Clermont Auvergne Métropole agissant en tant que « Maître d'Ouvrage Unique » de l'opération, concèdera à la SPL Clermont Auvergne la maîtrise d'ouvrage des travaux correspondant à la réalisation du programme des équipements publics de la ZAC des Vergnes. Sont compris dans ce programme d'équipements publics les équipements de compétence communale conformément aux dispositions de la présente convention.

Le coût prévisionnel des équipements de compétence communale intégrés dans la Convention de Maîtrise d'Ouvrage Unique s'élève à 8 544 571 € HT, financés par les subventions ANRU, l'apport en nature de terrains propriété de la Commune et une participation aux équipements publics.

La ville de Clermont-Ferrand s'engage à verser sa participation aux équipements directement à la SPL Clermont Auvergne, soit la somme de 4 657 857 € HT (5 589 429 € TTC). La concession porte sur une durée de 11 ans (2023-2034). Il est prévu d'étaler le versement de la ville de Clermont-Ferrand sur une période de 9 ans, soit 621 048 € TTC par an de 2026 à 2034.

Planning prévisionnel de réalisation des équipements publics de la Ville de Clermont-Ferrand

1) Planning prévisionnel de réalisation des travaux du parc central

Les travaux du parc central consistent à aménager en espaces verts paysagers et récréatifs des espaces en cœur de quartier délaissés suite aux démolitions des immeubles d'OPHIS et du parking silo d'assemblia.

Ce parc central fera la liaison entre le parc des Vergnes au sud et la plaine du ru de la Chaux au nord.

Les études sont programmées en 2027 pour une livraison de l'équipement fin 2028.

2) Planning prévisionnel de réalisation des travaux de l'école Romain Rolland

Les travaux de restructuration de l'école Romain Rolland sont envisagés en 2026 et 2027, après stabilisation du programme en 2024, recrutement d'un maître d'œuvre et réalisation des études de conception en 2025.