EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **04 novembre 2016 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **quatre novembre deux mille seize**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 28 octobre 2016, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

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

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

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s :	**Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sondès EL HAFIDHI, Pascal GUITTARD, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Jean-Pierre LAVIGNE, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Nicole PRIEUX, Antoine RECHAGNEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL, Guillaume VIMONT**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Magali GALLAIS à Cyril CINEUX, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Jean-Luc BLANC, Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER, Alain LAFFONT à Florent NARANJO, Pierre MIQUEL à Jean-Christophe CERVANTES**
Excusé(e)s :	
Absent(e)s :	**François BARRIÈRE, Anne FAUROT, Isabelle PADOVANI**
Secrétaire :	**Marianne MAXIMI**

M. Alparslan COSKUN quitte la séance pendant le débat de la question n°3 et donne pouvoir à M. Guillaume VIMONT.
M. Antoine RECHAGNEUX quitte la séance pendant la présentation de la question n°4 sans laisser de pouvoir.
Jérôme GODARD quitte la séance pendant le débat de la question n°6 et donne pouvoir à Mme Cécile AUDET.
Christian PORTEFAIX quitte la séance pendant la présentation de la question n°11 et donne pouvoir à M. Saïd Akim BARA.
M. Dominique ADENOT quitte la séance pendant la présentation de la question n°11 sans laisser de pouvoir.

Rapport N° 6

SUPPRESSION DE ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

Ne prennent pas part au vote les 9 élus du Groupe Rassemblement de la Droite et du Centre

Rapporteur : Monsieur Grégory BERNARD

Des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou d'anciens plans d'aménagement de zone existent toujours dans le plan d'occupation des sols alors que les opérations sont achevées depuis plusieurs années.

Du fait de l'ancienneté des dossiers, d'absence de bilans ou de suivis sur les surfaces construites, un certain nombre d'éléments ne sont pas disponibles ou sommaires.

La clôture de ces opérations est néanmoins proposée car elles sont achevées et que l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion d'actualiser le document d'urbanisme.

Les ZAC à supprimer sont les suivantes :
- ZAC de la Fontaine du large (1986),
- ZAC Jaude 1 (1987),
- ZAC Amadeo (1988),
- ZAC de la Pradelle (1992),
- ZAC des Jardins de l'Oradou (1993),
- ZAC de la Gare (1994),
- ZAC Jaude Ouest 2 (2000).

ZAC Fontaine du Large

Cette ZAC réalisée en régie par la Ville a été créée en 1986 pour la création d'environ 200 logements sociaux à l'angle du boulevard Maurice Pourchon et de la rue Fontaine du Large. Elle a été complétée par la suite par un programme commercial et un deuxième ensemble résidentiel privé. Les comptes de la ZAC en dépenses et recettes n'ayant pas fait l'objet d'un budget annexe, il n'est pas possible à ce jour, de retracer les mouvements financiers liés à cette opération.

ZAC Jaude Ouest 1 et 2

Dans la continuité de la "Rénovation Urbaine du Fond de Jaude", lancée dès la fin des années 1960 et qui a abouti en 1980 à l'ouverture du centre Jaude, un projet de quartier a été établi en 1986 sur un large secteur dénommé Jaude Ouest qui s'est traduit opérationnellement par les ZAC Jaude Ouest 1 et 2. Ces opérations ont permis la construction du Carré Jaude 1 au milieu des années 2000 et du Carré Jaude 2 inauguré en 2013, deux programmes mixtes tant du point de vue des logements que des services et commerces proposés.

Le solde créditeur des comptes de la ZAC Jaude Ouest 1, aménagée par la Société d'Equipement d'Auvergne (SEAu), a été reversé à la Ville en 2008 (289 €). Les comptes de la ZAC Jaude Ouest 2 aménagée en régie directe et faisant l'objet d'un budget annexe, présentent un solde négatif de 13 605 000 euros compensé par une subvention d'équilibre du budget général intégralement versée à ce jour. Ce déficit s'explique par des dépenses imprévues liées entre autres aux fouilles archéologiques et au traitement des terres polluées.

ZAC Amadeo

Créée en 1988, cette ZAC visait à créer une extension du centre-ville par la résorption des friches industrielles des établissements Ollier situées entre les boulevard Berthelot et la rue Amadeo.
Les travaux se sont déroulés de 1988 à 1993. Le montant total des dépenses s'élève à 27 499 335 francs hors taxes et le solde positif à 442 000 francs (l'équivalent de 67 382 €). Ce solde a été conservé par l'aménageur qui a réalisé la ZAC sous maîtrise d'ouvrage directe sans conventionnement avec la Ville.
La subvention de la Ville pour participation aux équipements publics s'est élevée à 6 586 849 francs (soit 1 004 158 euros).

ZAC de La Pradelle

Créée en 1992, l'aménagement de cette ZAC a été confié à Logidôme par convention signée en avril 1993. Elle avait pour objectif de réhabiliter la cité Michelin de la Pradelle en la réintégrant dans la ville tout en préservant la qualité de vie des habitants et en créant des espaces publics nécessaires à la vie du quartier.
Le programme de la ZAC est achevé depuis 2004. Le bilan financier de clôture de la ZAC effectué par Logidôme fait apparaître un montant total des dépenses de 5 300 280 euros TTC (-7% par rapport au bilan prévisionnel) et un montant total des recettes de 5 363 060 euros, soit un solde positif de 62 779,89 euros TTC.
Conformément au cahier des charges de concession et notamment l'article 14 qui stipule que « lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé au concédant », cette somme de 62 779,89 € sera reversée par Logidôme à la Ville.

ZAC des Jardins de l'Oradou

Créée en 1993, cette ZAC concédée à SCIC Habitat avait pour objectif de réhabiliter la cité Michelin située entre la rue de l'Oradou, les boulevards Lafayette et Bingen, de créer en front du boulevard Lafayette un ensemble de collectifs neuf complété par une offre de locaux de bureaux, services, commerces ainsi que des équipements communs (le local Fernard Raynaud et le local abritant l'association l'Arbre aux enfants).
Le bilan financier de clôture de la ZAC effectué par SCIC Habitat en 2005 fait apparaître un montant total des dépenses de 6 315 368 euros TTC et un montant total des recettes de 6 655 029 euros TTC soit un solde positif de 339 661 euros, dont la réversion à la Ville n'est pas prévue dans la convention d'aménagement.
Aucune participation Ville n'a été versée à l'aménageur hormis une subvention de 22 867,35 € en 1996 pour la construction des deux locaux communs.

ZAC Gare

La ZAC de la Gare a été créée en 1994 dans le but de redynamiser le quartier de la gare. Son aménagement a été confié à ICF Novedis, filiale Habitat de la SNCF, par convention signée le 6 avril 1995.

Aujourd'hui sur les cinq lots constitutifs de cette ZAC, quatre ont été réalisés avec des programmes de bureaux et une résidence étudiante. L'aménagement du cinquième lot est en suspend depuis une quinzaine d'année du fait de la complexité du relogement des activités SNCF présentes sur place.
Le bilan fait apparaître un montant total des dépenses de 2 260 689 euros HT contre 2 887 504 euros HT en recettes soit un solde positif de 626 814 euros. Aucune participation financière publique n'a été versée à l'aménageur.
La suppression de la ZAC n'obère pas les possibilités d'aménagement futur du site qui restent préservées par l'instauration d'une marge de recul au PLU sur la séquence non réalisée permettant la finalisation à long terme d'un grand parvis le long de l'avenue de l'Union Soviétique.

Conformément aux dispositions de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme, un rapport de présentation exposant les motifs des suppressions de chacune de ces sept ZAC est joint à la présente délibération en format CD.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, il vous est donc proposé, en accord avec votre commission :

- d'approuver les comptes de clôture de l'opération de La Pradelle et le versement du solde créditeur de 62 779,89 € à la Ville ;
- d'autoriser la suppression des ZAC Jaude Ouest 1 et 2, La Pradelle, Amadeo, Fontaine du Large, Gare et Jardins de l'Oradou.

En application des articles R. 311-12 et R. 311-5 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera affichée pendant un mois en Mairie.
Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.
Chacune de ces formalités de publicité mentionnera que le dossier est consultable à l'accueil de l'Urbanisme, 97 avenue du Limousin, aux jours et heures habituels d'ouverture.

DELIBERATION

Les propositions mises aux voix sont adoptées à la majorité et converties en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 15 novembre 2016

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint,

Grégory BERNARD

RAPPORT DE PRESENTATION

SUPPRESSION DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

Préambule 2

1. ZAC de la Fontaine du Large (1986) 3

2. ZAC Jaude Ouest 1 (1987) 4

3. ZAC Amadeo (1988).....5

4. ZAC de la Pradelle (1992) 7

5. ZAC des Jardins de l'Oradou (1993) 9

6. ZAC de la Gare (1994) 11

7. ZAC Jaude Ouest 2 (2000) 13

8. Annexes.....15

Préambule

Le présent rapport vise à présenter la suppression des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) suivantes : Fontaine du Large, Jaude Ouest 1 et 2, Amadeo, La Pradelle, Jardins de l'Oradou et Gare.

Il s'inscrit dans le dispositif légal prévu par l'article R 311-12 du code de l'urbanisme qui prévoit que « La suppression d'une Zone d'Aménagement Concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L.311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression. »

Plus généralement, la suppression de ces ZAC intervient dans un contexte d'évolution du document d'urbanisme. En effet, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont l'approbation est proposée au conseil municipal du 4 novembre 2016 remplacera le Plan d'Occupation des Sols (POS) actuel.

L'approbation du PLU est l'occasion d'actualiser le zonage et le règlement par la suppression des Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) toujours existants au POS mais obsolètes et des ZAC dont l'aménagement est achevé, mais qui n'ont pas fait l'objet de procédures de clôture et de suppression.

Les bilans de ZAC sont dans certains cas sommaires du fait de l'ancienneté des dossiers, du manque d'éléments disponibles ou d'absence de bilans et de suivis réalisés à l'époque, par exemple concernant les surfaces de plancher construites. Les bilans financiers sont joints en annexe du présent rapport.

1. ZAC de la Fontaine du Large (1986)

1.1 Historique



La ZAC Fontaine du Large a été crée le 11 juillet 1986 par délibération du conseil municipal et réalisée en régie directe par la ville de Clermont-Ferrand.

Elle est située à l'angle du boulevard Nord et de la rue Fontaine du large et constitue à l'origine une poche foncière libérable d'1,6 hectares, propriété publique (Etat et EPF SMAF), idéale pour la construction de formes urbaines denses visant à renforcer le boulevard Nord dans sa vocation de boulevard urbain et située à un carrefour important entre Croix de-Neyrat et la Glacière.

Le programme de la ZAC s'établissait à l'origine sur une hypothèse programmatique de 200 logements pour 16 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON, remplacée aujourd'hui par la surface de plancher), répartis en quatre îlots distincts séparés entre eux par un réseau d'espaces collectifs.

Le bilan financier prévisionnel des dépenses et des recettes, établi en 1986, s'équilibrait autour de 4 077 000 francs HT.

1.2 Motif de suppression de la ZAC



L'aménagement de la ZAC est achevé mais la procédure de suppression administrative n'a pas été mise en œuvre.
La suppression est donc justifiée par l'achèvement de l'opération et la réalisation complète des aménagements.

1.3 Bilan de la ZAC

L'aménagement de la ZAC s'est déroulé en trois temps :

- A partir de 1986, construction d'un ensemble d'immeubles collectifs destinés à l'habitat collectif social au sud/est de la zone,
- dès 1998, réalisation d'une deuxième opération comportant un commerce de type supermarché et des locaux de bureaux, situés à l'angle du boulevard M. Pourchon et de la rue Fontaine du Large,
- dès 2008, renforcement de l'offre de logements sur un dernier tènement foncier d'environ 4 350 m².

La ZAC n'a pas fait l'objet d'un budget annexe. Aussi, aucun bilan financier de cette opération ne peut être réalisé à ce jour.

2. ZAC Jaude Ouest 1 (1987)

2.1 Historique



Dans la continuité de la "Rénovation Urbaine du Fond de Jaude", lancée dès la fin des années 1960 et qui a abouti en 1980 avec l'ouverture du centre Jaude, un projet de quartier a été établi en 1986 sur un large secteur dénommé Jaude Ouest, compris entre les rues Barrière de Jaude, Eugène Gilbert, et Beaumarchais d'une part, le boulevard Charles de Gaulle, la rue du Puits Artésien, et la rue Bonnabaud d'autre part.

Cette étude a naturellement amené à la création de la ZAC multi-site Jaude Ouest 1 par délibération du conseil municipal du 23 novembre 1987.
Par délibération du conseil municipal du 24 septembre 1999, l'acte de création de la ZAC a été modifié ainsi que le dossier de réalisation le 24 mars 2000 afin de réduire son emprise en excluant le secteur de la pointe Julien.
En effet, ce secteur n'ayant pu faire l'objet d'un programme d'ensemble, il a ensuite été intégré au périmètre de la ZAC Jaude Ouest 2.

L'aménagement de cette ZAC a été confié à la Société d'Equipement de l'Auvergne (SEAu).

2.2 Motif de suppression de la ZAC



Le programme de la ZAC est achevé depuis le milieu des années 2000 et les comptes de l'opération ont été clôturés.
Toutefois, l'opération Carré Jaude 2 empiétait sur la ZAC Jaude Ouest 1 au niveau de la rue Giscard de la Tour Fondue dont le tracé a été légèrement modifié.

En conséquence, la suppression de la ZAC Jaude Ouest 1 ne devait intervenir que lorsque l'opération Carré Jaude 2 serait terminée, ainsi que les derniers travaux d'aménagement de la rue précitée réalisés en régie par les services techniques de la Ville.

La suppression est donc justifiée à ce jour par l'achèvement des ZAC Jaude Ouest 1 et 2.

2.3 Bilan de la ZAC

Les comptes ont été clôturés par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2008.
Le total des dépenses s'élevait à 8 905 778, 99 € HT et celui des recettes à 8 906 068,72 € HT, ce qui donne un solde créditeur de 289,73 € HT qui a été reversé à la commune, conformément aux dispositions du cahier des charges de concession.

3. ZAC Amadeo (1988)

3.1 Historique



A l'initiative et à la demande de l'OPAC du Puy-de-Dôme bailleur social (aujourd'hui OPHIS), le conseil municipal du 23 novembre 1987 a donné son accord de principe à la création d'une ZAC sur les anciennes usines Ollier situées entre les rues Berthelot et Amadeo.
Cette opération, dont l'objectif était la résorption d'une friche industrielle, était située dans un secteur en pleine évolution, avec les projets voisins de « Galaxie » et « Beaulieu » et était destiné à accueillir une partie des extensions futures du centre-ville de Clermont.
Aussi, l'objectif était de renforcer le potentiel commercial du quartier, de créer des surfaces de bureaux ainsi qu'une offre de logements en accession et en locatif (dont 200 en locatifs aidés).

La création de la ZAC et le dossier de réalisation ont été approuvés au conseil municipal du 11 juillet 1988 et la ZAC a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'OPHIS conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
Le bilan prévisionnel s'équilibrait autour de 29 043 828 francs TTC avec une subvention d'équilibre de la Ville de 6 586 849 francs.
Les travaux se sont déroulés de 1988 à 1993.

3.2 Motif de suppression de la ZAC



L'aménagement de la ZAC est achevé mais la procédure de suppression administrative n'a pas été mise en œuvre.
La suppression est donc justifiée par l'achèvement de l'opération et la réalisation complète des aménagements.

3.3 Bilan de la ZAC

Le bilan du programme de construction est le suivant :

- 109 logements construits par l'OPHIS,
- 37 logements construits par le Crédit immobilier,
- Résidence « les Balcons d'Amadeo » de 12 logements de Socafi SCI,
- Résidence « Les terrasses d'Amadeo » de 35 logements du cabinet Docher,
- Ateliers relais de l'ADAPEI,
- 2 022 m² de surfaces de plancher de bureaux,
- 872 m² de surfaces de plancher de commerce ainsi que le supermarché Casino.

Les équipements publics réalisés sont les suivants :

- canalisation de la Tiretaine entre le boulevard Berthelot et la rue Fontgiève,
- élargissement des rues Amadeo et Antoine Menat,
- aménagement d'un cheminement piéton,
- rétablissement des accès à la rue Kellermann et à la résidence Galaxie.

D'après le bilan de clôture de l'opération réalisé par l'OPHIS, le montant des dépenses de la ZAC s'élève à 27 499 335 francs HT, pour un total de recettes de 27 941 335 francs HT soit un solde positif de 442 000 francs HT, (équivalent à 67 382,53 €).
Ce solde est conservé par l'aménageur qui a réalisé la ZAC sous maîtrise d'ouvrage directe sans conventionnement avec la Ville.

La subvention de la Ville pour participation aux équipements publics s'est élevée à 6 586 849 francs (équivalent à 1 004 158 €).

4. ZAC de la Pradelle (1992)

4.1 Historique



La ZAC de la Pradelle a été créée par délibération du 27 novembre 1992 sur le périmètre élargi de l'ancienne cité Michelin de la Pradelle construite dans les années 1920, délimitée par les rues de la Cartoucherie, la rue Simonnet et la rue Saint Rames. Cette cité a été cédée par la Manufacture à l'Office Public d'HLM – OPAC de Clermont-Ferrand en 1991.

D'une superficie de 7,9 hectares, cette zone était constituée à l'origine de 193 logements dont 77 étaient vacants. Le projet d'aménagement visait à améliorer l'image du quartier, à réaliser la soudure d'un secteur péri-urbain au reste de la ville, à reconnaître la cité Michelin comme partie intégrante de l'histoire et de la forme de la ville et prendre en compte sa signification sociale. Pour le quartier, il s'agissait de préserver la qualité de vie des habitants, de créer les espaces publics nécessaires à la vie sociale et de rééquilibrer la structure de la population.
Au total, une centaine de nouveaux logements et bureaux était prévue de type habitat individuel ou « immeuble de ville » avec création d'allées piétonnes, d'un petit jardin public, d'un équipement sportif de proximité et restructuration des voies.

Le dossier de réalisation de la ZAC et le plan d'aménagement de zone ont été approuvés par délibération du conseil municipal du 15 mars 1993.



L'aménagement de la ZAC a été confié au bailleur social l'OPAC de Clermont-Fd, aujourd'hui Logidôme, par convention signée en avril 1993 pour une durée de 6 ans. Par délibération en date du 26 février 1999, elle a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2000 du fait des difficultés de commercialisation des derniers terrains suite à l'aggravation des contraintes liées à l'étude sur les risques hydrologiques.
Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibrait en dépenses et recettes à 24 791 713 francs (environ 5 300 k€).

4.2 Motif de suppression de la ZAC

L'aménagement est achevé depuis 2004, date de la vente à un particulier du dernier lot à bâtir, mais la ZAC n'a pas fait l'objet d'une suppression administrative.
La suppression est donc justifiée par l'achèvement de l'opération.

4.3 Bilan de la ZAC

Le programme de construction réalisé est le suivant :

- réhabilitation/restructuration de 158 logements individuels,
- libération de foncier par la démolition de 8 cités totalisant 32 logements et de bâtiments annexes à l'ouest de la ZAC,
- construction de 150 logements neufs, de bureaux, d'une résidence étudiante de 59 logements « la résidence des jardins »,
- construction d'un programme de logements locatifs sociaux de 99 logements « la résidence du Cercle » (gérée par le CROUS),
- construction d'un foyer de 13 logements pour personnes adultes handicapées (gérée par l'association Anditoit),
- construction de 4 logements intermédiaires en accession à la propriété par Dome Promotion,
- vente de 4 lots à bâtir pour la réalisation de maisons individuelles privées.

En termes d'équipements publics, le programme suivant a été réalisé :

- élargissement de l'ensemble des voiries, reprise des réseaux et clôtures, création de voies entre l'allée du Ruisseau et l'allée Simonnet,
- réalisation du square Abbé Toury et libération de foncier pour l'agrandissement de l'école maternelle,
- réalisation d'une allée piétonne, l'allée des Jardins, à l'interface des nouveaux programmes développés,
- aménagement de la rue Simonnet par la réduction de la chaussée, la création d'un mail piéton et de stationnements,
- réalisation de la place Lapadu-Hargues avec installation d'un terrain multisports.

Une participation de la Ville de 1 900 991 € a été versée à Logidôme pour l'aménagement de cette ZAC.

Le bilan financier de clôture de la ZAC effectué par Logidôme fait apparaître un montant total des dépenses de 5 300 280 € TTC (-7% par rapport au bilan prévisionnel) et un montant total des recettes de 5 363 060 € TTC, soit un solde positif de 62 779,89 € TTC.

Conformément au cahier des charges de concession et notamment l'article 14 qui stipule que« lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé au concédant », cette somme de 62 779,89 € sera reversée par Logidôme à la Ville, après autorisation du conseil municipal de la Commune.

5. ZAC des Jardins de l'Oradou (1993)

5.1 Historique



Cette ZAC a été crée par délibération du conseil municipal du 15 mars 1993 et l'aménagement a été confié à la société HLM Foyer Bourbonnais et Thermal, aujourd'hui SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais par convention signée le 17 août 1993.

Cette opération d'une superficie de 7,2 hectares, visait à revaloriser une ancienne cité Michelin, située entre la rue de l'Oradou, le boulevard Lafayette et le boulevard Bingen.
Construite dans les années 20 à l'extérieur de toute zone bâtie, la croissance urbaine de la Ville a peu à peu rattrapé puis dépassé la Cité. La ZAC avait pour objet de réintégrer cette cité dans son environnement urbain tout en préservant la grande qualité de vie avérée par la présence de maisons, jardins et commerces de proximité.

Le programme de construction du dossier de réalisation de la ZAC envisageait une répartition prévisionnelle de 482 logements dont 132 appartements réhabilités (cité Michelin), 342 en collectif neuf en particulier en bordure du boulevard Lafayette, et 8 constructions neuves individuelles dans un objectif de mixité sociale. Ce programme de logements était complété par une offre de commerces, services, bureaux et d'équipements publics.

Le bilan financier prévisionnel s'établissait à 41 655 kF de dépenses et 41 730 kF de recettes soit un solde positif de 74 291 F.



5.2 Motif de suppression de la ZAC

L'aménagement de la ZAC est achevé mais la procédure de suppression administrative n'a pas été mise en œuvre.
La suppression est donc justifiée par l'achèvement de l'opération et la réalisation complète des aménagements.

5.3 Bilan de la ZAC

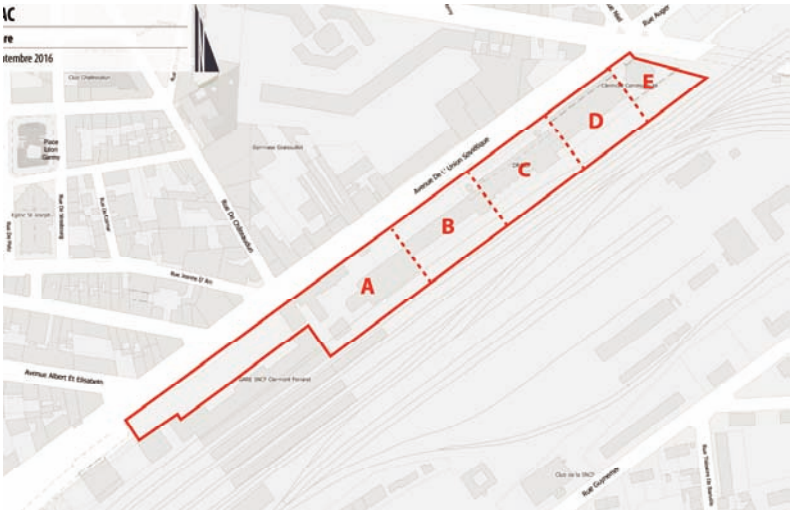
438 logements ont été créés dont 132 réhabilités, 296 en collectif neuf et 10 constructions nouvelles individuelles.
La mixité des fonctions est assurée par la création de 1 507 m² de surface de commerces, bureaux et services, d'une résidence étudiante, d'une maison de retraite ainsi que de deux équipements communs, le local Fernand Raynaud et l'Arbre aux enfants (aire de jeux innovante) dont la propriété a été transmise à la Ville via un bail emphytéotique d'une durée de 18 ans début 2005.

Le bilan financier de clôture de la ZAC effectué par SCIC Habitat en 2005 fait apparaître un montant total des dépenses de 6 315 368,07 € TTC et un montant total des recettes de 6 655 029,38 € TTC soit un solde positif de 339 661,31 €.
Une subvention de la Ville de 22 867,35 € a été versée en 1996 pour la construction des deux locaux communs résidentiels : le local Fernand Raynaud et l'Arbre aux enfants.

La convention d'aménagement signée en 1993 entre la Ville et SCIC Habitat ne prévoit pas le reversement au maître d'ouvrage du solde excédentaire des comptes de la ZAC.

6. ZAC de la Gare (1994)

6.1 Historique



D'une superficie de 2 hectares, la ZAC de la Gare a été créée par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 1994 dans le but de revaloriser l'image du quartier de la Gare, de le dynamiser en le réintégrant dans une fonction urbaine. Le programme consistait en la réalisation de logements et bureaux sur des terrains, pour la plupart désaffectés, appartenant à la SNCF ainsi qu'en la création d'un grand espace public prolongeant le parvis de la gare le long de l'avenue de l'Union Soviétique jusqu'à l'intersection avec l'avenue Edouard Michelin.

Le programme prévisionnel des constructions, issu du dossier de création, était divisé en deux phases :

- quatre îlots à restructurer (lots B à E) en phase 1 avec une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) maximale de 23 700 m² pour des logements, bureaux, résidence étudiante et possibilités de commerces et services en rez-de-chaussée,
- un îlot à restructurer en phase 2 (lot A) avec une SHON maximale de 3 200 m² pour des bureaux, commerces et services.

Le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et le plan d'aménagement de zone par délibération du 16 février 1995. L'aménagement de la ZAC a été confié à ICF Novedis, filiale Habitat de la SNCF, par convention signée le 6 avril 1995.

6.2 Motif de suppression de la ZAC

Aujourd'hui, sur les cinq lots du programme initial de construction, quatre ont été réalisés. L'aménagement de la dernière séquence (lot A) correspondant à une emprise SNCF encore en activité et pas encore aménagée depuis une quinzaine d'années pour les raisons suivantes :
- la complexité du relogement des activités de la SNCF exercées dans le bâtiment existant sur cette séquence,
- le coût du déplacement du poste de transformation ERDF situé sur cette parcelle.

Ces problèmes n'étant pas appelés à trouver de solution dans un avenir proche, le maître d'ouvrage et l'aménageur ont convenu de supprimer la ZAC.

Les possibilités d'aménagement futur du site restent préservées par l'instauration d'une marge de recul sur la séquence non réalisée permettant ainsi la finalisation à long terme d'un grand parvis le long de l'avenue de l'union soviétique.

6.3 Bilan de la ZAC

Sur chacun des lots ont été réalisés les programmes suivants :
lot A : non réalisé ;
lot B : 4 800 m² de surface de plancher avec 145 logements en résidence service et bureaux ;
lot C : 6 500 m² de surface de plancher de bureaux ;
lot D : 10 000 m² de surface de plancher de bureaux ;
lot E : 5 500 m² de surface de plancher, 125 chambres en résidence étudiante et un local commercial en rez-de-chaussée.

Sur la base du bilan financier daté du 4 juin 2013 transmis par le bureau d'étude Icade, prestataire d'ICF Novedis, le total des dépenses s'élève à 2 260 k€ HT répartis comme suit :
- 550 k€ de travaux d'aménagement/voirie/réseau,
- 1 112 k€ pour l'acquisition des terrains,
- 317 k€ d'honoraires prestataires (études, maîtrise d'œuvre…),
- 280 k€ de rémunération du mandataire.

Le montant des recettes s'élève à 2 887 k€ HT, réalisées uniquement par la vente des quatre lots aménagés, soit un solde positif de 626 k€.

Le bilan prévisionnel initial faisait apparaître un total des dépenses à 2 941 k€HT contre 3 247 k€ HT en recettes soit un solde positif de 300 k€, différence qui s'explique par la non réalisation de la séquence 5 de la ZAC.

Aucune participation financière publique n'a été versée à l'aménageur.



7. ZAC Jaude Ouest 2 (2000)

7.1 Historique



Par délibération en date du 23 juin 2000, la Ville a décidé la création de la ZAC Jaude Ouest 2, située en centre-ville et à vocation d'habitat, de commerces, d'activités tertiaires, de parc de stationnement et d'équipements publics.
L'objectif de cette ZAC, créée dans la continuité de la ZAC Carré Jaude 1, était de poursuivre le réaménagement du quartier Jaude Ouest en cohérence avec le projet de piétonisation de la place de Jaude, de redynamiser le quartier en accueillant de nouveaux habitants et en renforçant l'offre commerciale en centre-ville.

Par délibération en date du 27 juin 2003, la Ville a approuvé le dossier de réalisation de l'opération et a décidé de son aménagement en régie. Le programme initial prévoyait la création de 51 000 m² de surface de plancher dont 250 logements (dont 20% de logements sociaux), un centre commercial comprenant un cinéma, un hôtel, une résidence service et un programme de bureaux.

7.2 Motif de suppression de la ZAC

Le Carré Jaude 2 a été livré en décembre 2013 et les aménagements de l'espace public ont été terminés en 2015.
La suppression est donc justifiée par l'achèvement des constructions et des aménagements.

7.3 Bilan de la ZAC

Sur la base du dernier permis de construire modificatif déposé en mars 2011, ont été construits sur le site 49 158 m² de surface de plancher dont :
- 185 logements dont 42 sociaux,
- 3 258 m² de bureaux,
- 22 046 m² de commerces, dont un centre commercial, un hôtel et un cinéma,
- 126 logements de tourisme, sur 5 877 m²,
- 628 places de stationnement.

Le bilan financier de clôture de la ZAC fait apparaître un montant total des dépenses de 24 163 k€ TTC et 10 558 k€ TTC de recettes soit un solde négatif de 13 605 k€.

Le budget annexe de la ZAC Carré Jaude 2 présentait, dès l'origine, un solde négatif de 8,5 millions d'euros (18,7 M d'€ prévus en dépenses contre 10,2 M d'€ en recettes) financé par une subvention d'équilibre du budget général.

Ce déficit s'est creusé suite à l'augmentation des postes de dépenses suivants :

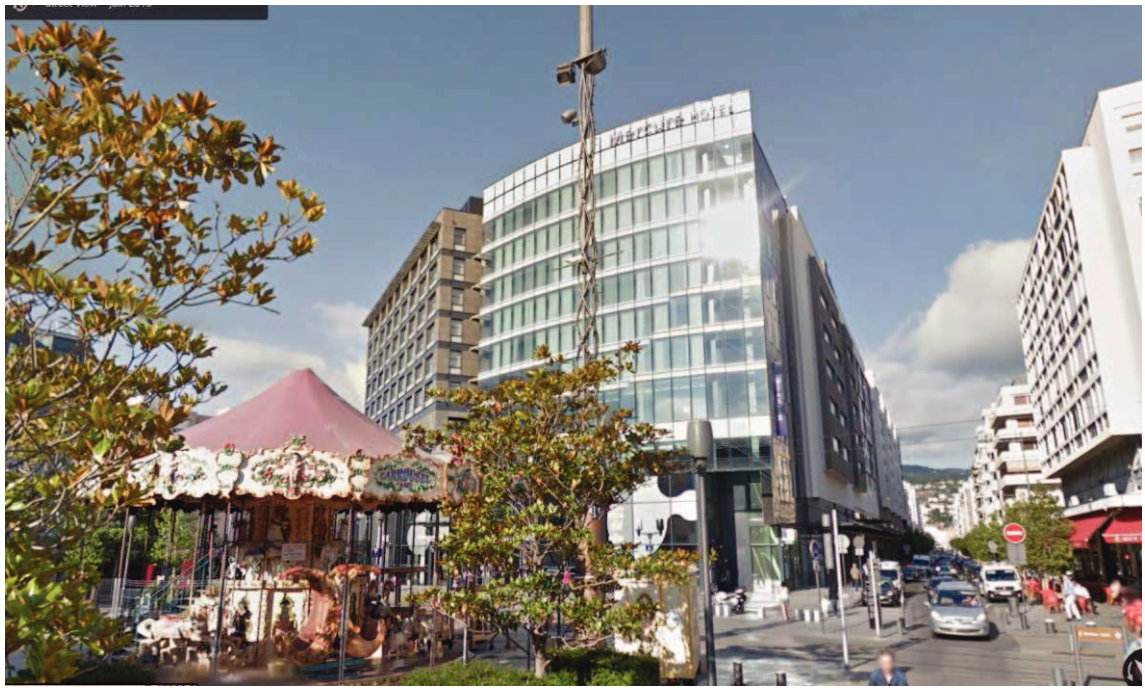
Augmentation du poste 'Acquisitions foncières' : + 2,5 M d'€
A partir de 2005, ce poste a été réévalué pour tenir compte de l'évolution à la hausse du marché immobilier, de l'augmentation des indemnités d'éviction due à l'augmentation des chiffres d'affaire des fonds de commerce, du coût de l'expropriation et de l'affinage des estimations foncières.

Augmentation du poste 'Travaux' : +1 M d'€

Des dépenses complémentaires ont été inscrites pour la démolition des bâtiments, le démontage et la récupération des pierres de façades demandés par l'Architecte des Bâtiments de France (+ 457 000 €). Des frais nouveaux liés à l'évacuation, le stockage et le traitement des terres polluées ont été rajoutés pour près de 360 000 €, ainsi que pour la reconstitution des parkings et voiries pour 132 000 €.

Augmentation du poste 'Fouilles' : +2 M d'€

Le diagnostic archéologique de 2006 a prescrit la réalisation de fouilles qui ont fait l'objet d'un marché en deux lots (l'INRAP et la Forézienne) pour un montant total de près de 1,8 M d'€ TTC. Un marché complémentaire a été passé pour intégrer le coût des terrassements et l'évacuation des déblais excédentaires (90 000 €). Des fouilles supplémentaires ont été prescrites par le Service Régional de l'Archéologie (341 558 €) à l'angle de l'avenue Julien et de la rue Bonnabaud, compte tenu de la présence des vestiges considérés comme majeurs et en raison de la création d'une cour anglaise et du positionnement d'une grue pour le futur chantier.



8. Annexes

- Bilan financier de la ZAC Amadeo,
- bilan financier de la ZAC de la Pradelle,
- bilan financier de la ZAC des Jardins de l'Oradou,
- -bilan financier de la ZAC de la Gare,
- bilan financier de la ZAC Jaude Ouest 2.

ZAC AMADEO
DEPENSES

FOURNISSEURS	OBJET	HT	TVA	TTC
	Acquisition	10 000 000.00	0.00	10 000 000.00
	Frais d'acquisition	108 738.78	0.00	108 738.78
	Impôts et Taxes	90 011.00	0.00	90 011.00
	Frais financiers	570 682.48	0.00	570 682.48
	Frais de société	771 833.72	0.00	771 833.72
	Frais de dossiers	64 538.58	0.00	64 538.58
VILLE DE CLERMONT	Particip.Equip Publics	10 359 649.00	0.00	10 359 649.00
Divers	Local exposition	53 369.54	9 926.74	63 296.28
MIEGE PIOLLET	Fontaine	65 360.00	12 156.96	77 516.96
BESSERVE	Fontaine	20 800.00	3 868.80	24 668.80
BOUTAUD	Sculteur Fontaine	83 180.00	0.00	83 180.00
Divers	Indemnités concours	218 000.00	0.00	218 000.00
HAUCHECORNE	Architecte	2 517.08	468.18	2 985.26
CHAVAROT	Architecte	152 783.20	28 417.68	181 200.88
RANOUX	Architecte	144 421.58	26 862.41	171 283.99
AUBERGER	Paysagiste	8 135.99	1 513.30	9 649.29
HANSSEN	Coordinateur	41 173.15	7 658.21	48 831.36
FAUFMAN	Notaire	2 545.88	91.30	2 637.18
GEOCENTRE	Sondage	35 751.98	6 649.87	42 401.85
GAILLARD	Géométre	50 900.00	9 467.40	60 367.40
VILLE DE CLERMONT	Branchement	54 297.93	0.00	54 297.93
EDF GDF	Branchement	177 766.41	33 064.55	210 830.96
Divers	Clotures	18 350.03	3 413.11	21 763.14
S.E	Clotures	5 818.97	0.00	5 818.97
RAZEL	Démolition	427 889.16	79 587.38	507 476.54
Divers	Frais publicites/Repro	33 148.25	6 165.57	39 313.82
ST FOREZIENNE	Terrassement	346 768.38	64 498.92	411 267.30
MAYET	V.R.D	799 010.62	148 615.97	947 626.59
BODY	Sols-VRD-Maconnerie	642 279.64	119 464.01	761 743.65
ENTR. ELECTRIQUE	Eclairage extérieur	213 272.26	39 668.64	252 940.90
REDONDIN	Sols-VRD-Maconnerie	124 544.48	23 165.27	147 709.75

ZAC AMADEO
DEPENSES

FOURNISSEURS	OBJET	HT	TVA 18,6 %.	TTC
GIRAUDON	Espaces verts	439 162.63	81 684.25	520 846.88
GIRARDET	Arrosage	81 472.06	15 153.80	96 625.86
RUDEL	Serrurerie	175 653.62	32 671.57	208 325.19
ITIER	Menuiserie	65 673.50	12 215.27	77 888.77
MARANGI	Electricité	12 829.56	2 386.30	15 215.86
SANCHEZ	Maconnerie	186 799.77	34 744.76	221 544.53
POL	Barrières automatiques	62 995.00	11 717.07	74 712.07
BARDEL	Serrurerie-Cloture	124 215.99	23 104.17	147 320.16
ATC EQUIPEMENT	Point d'eau	16 200.00	3 013.20	19 213.20
A.F.S	Fontaine	1 029.00	211.97	1 240.97
MIEGE ET PIOLET	Fontaine	5 300.00	1 091.80	6 391.80
		26 858 869.21	**842 718.43**	**27 701 587.65**
PRORATA DEFINITIF DE TVA : 24%		**202 252.42**		
		27 499 335.22		

RECETTES	27 941 335.63
DEPENSES	27 499 335.22
RESULTAT	**442 000.41**

Z.A.C AMADEO
RECETTES TOTALES

OBJET	HT	TVA	TTC
- CONSTRUCTEURS			
Amadeo	5 284 000.00		5 284 000.00
Kellerman I	2 172 683.00		2 172 683.00
Kellerman II	2 054 817.00		2 054 817.00
CAT	797 000.00		797 000.00
	10 308 500.00	0.00	10 308 500.00
- COMMERCES (FONCIER VEFA)			
Pharmacie	152 800.88	19 864.12	172 665.00
Cabinet de radiologie	138 107.96	17 954.04	156 062.00
D.S.D	308 147.79	40 059.21	348 207.00
	599 056.63	77 877.37	676 934.00
- AUTRES CONSTRUCTEURS			
CASINO	4 752 000.00	617 760.00	5 369 760.00
SOCAFI	1 200 000.00	156 000.00	1 356 000.00
	5 952 000.00	773 760.00	6 725 760.00
- PARTICIPATION AUX EQUIPEMENT PUBLICS			
Participation CASINO	2 246 400.00		2 246 400.00
Participation SOCAFI	2 246 400.00		2 246 400.00
	4 492 800.00	0.00	4 492 800.00
- SUBVENTION VILLE			
Subv. ville de Clermont-Ferrand	6 586 849.00		6 586 849.00
- DIVERS			
Participation SOCAFI aux demolitions	2 130.00		2 130.00
TOTAL RECETTES	**27 941 335.63**	**851 637.37**	**28 792 973.00**
TOTAL RECETTES TAXABLES	**6 551 056.63**		

PRORATA DEFINITIF : 6 551 056.63 / 27 941 335.63 = 0.234457533 = 24%

Z.A.C. DE LA PRADELLE

DEPENSES	Modalités prévisionnelles de financement	Clôture des comptes	Delta clôture / prévisions
1-ACQUISITIONS			
Acquisition cité Michelin	3 003 398,09 €	3 003 398,09 €	- €
Acquisition SOCAP	57 168,38 €	- €	-57 168,38 €
Acquisition solde terrains	185 645,10 €	164 113,50 €	-21 531,59 €
Frais d' acquisition(0,8%)	25 969,69 €	27 279,04 €	1 309,35 €
TOTAL ACQUISITIONS	**3 272 181,26 €**	**3 194 790,63 €**	**-77 390,63 €**
2-ETUDES			- €
Dossier ZAC	13 644,19 €	15 299,97 €	1 655,79 €
Géomètre	13 720,41 €	13 590,53 €	- 129,88 €
Sondage	4 806,72 €	5 246,95 €	440,23 €
TOTAL ETUDES	**32 171,32 €**	34 137,45 €	1 966,14 €
3-TRAVAUX SUR ESPACES PUBLICS			- €
a) Voiries des cités Michelin	1 127 817,83 €	1 128 069,98 €	252,16 €
b) Aménagement rue SIMONNET	464 664,60 €	238 126,17 €	-226 538,44 €
c) Aménagt square,v. pietionne,v. nlle	501 099,92 €	461 303,75 €	-39 796,17 €
d) Aire de jeux multisports	99 091,86 €	41 441,45 €	-57 650,41 €
e) Branchement ilots locatifs	28 294,54 €	43 446,98 €	15 152,44 €
f) Démolitions et trvx divers	28 264,05 €	39 419,55 €	11 155,50 €
TOTAL TRAVAUX	**2 249 232,80 €**	**1 951 807,88 €**	-297 424,92 €
4-FRAIS DIVERS			- €
Frais Concessionnaire (2,52% des acquisitions)	82 458,91 €	80 508,72 €	-1 950,19 €
Frais amenageur (2% des travaux)	44 419,38 €	39 036,15 €	-5 383,23 €
Frais financier		- €	- €
TVA sur commercialisation		- €	- €
TOTAL FRAIS DIVERS	**126 878,29 €**	**119 544,87 €**	-7 333,42 €
5 - REVERSEMENT TROP PERCU		62 779,89 €	62 779,89 €
ARRONDI EUROS		0,02 €	0,02 €
			- €
TOTAL DEPENSES	**5 680 463,66 €**	**5 363 060,73 €**	-317 402,93 €

RECETTES	Modalités prévisionnelles de financement	Clôture des comptes	Solde à la date de clôture
1- CESSION POUR LOCATIF SOCIAL			- €
Ilots 1 à 7	2 424 942,18 €	2 424 942,18 €	- €
TOTAL LOCATIF SOCIAL REHABILITE	**2 424 942,18 €**	2 424 942,18 €	- €
2- CESSION POUR LGTS/BUR/EQU			- €
Ilot N° 8 (3757 m²)	379 037,80 €	288 768,93 €	-90 268,87 €
Ilot N° 8 ' (1400 m²)	272 702,33 €	122 340,34 €	-150 361,99 €
Ilot N° 10 (2040 m2 lots à bâtir)	272 121,50 €	103 110,00 €	-169 011,50 €
TOTAL LOGEMENTS NEUFS	**923 861,63 €**	**514 219,26 €**	**-409 642,36 €**
3 - CESSION ADAPEI (îlot 9 environ 3000m²)	**320 142,94 €**	- €	-320 142,94 €
Vente ANDITOIT (1456 m²)		137 204,12 €	137 204,12 €
Vente DOME PROMOTION (env. 1380 m²)		92 000,00 €	92 000,00 €
TOTAL LOT ADAPEI	**320 142,94 €**	**229 204,12 €**	**-90 938,82 €**
4- CESSION TERRAIN VILLE			- €
Voiries EP1,EP2,EP3,EP3'	- €	- €	- €
Ilots 11,12, Extension maternelle 1860 m2	110 525,54 €	53 357,16 €	-57 168,38 €
square : 3274,5 m2 EP5		- €	- €
voie piétonne: 1309 m2 EP4		- €	- €
aire de jeux 3608 M2 EP6		- €	- €
Compens. Ville cession terrain rue Simonnet		33 538,78 €	33 538,78 €
TOTAL CESSIONS VILLE	**110 525,54 €**	**86 895,94 €**	**-23 629,60 €**
5-CESSION EDF		7 835,88 €	**7 835,88 €**
TOTAL CESSIONS	**3 779 472,28 €**	**3 263 097,39 €**	**-516 374,89 €**
5-PARTICIPATION HLM 63 RESEAU CITES			- €
6-PARTICIPATION VILLE	**1 900 991,38 €**	1 900 991,38 €	- €
6 bis - Dépassement participation		74 344,90 €	74 344,90 €
7-SUBVENTION ETAT		124 627,07 €	124 627,07 €
TOTAL PARTICIPATIONS	**1 900 991,38 €**	**2 099 963,34 €**	**198 971,97 €**
			- €
			- €
TOTAL RECETTES	**5 680 463,66 €**	**5 363 060,73 €**	**-317 402,93 €**
			- €
RECETTES-DEPENSES DEFICIT CUMULE	- **0,00 €**	- **0,00 €**	- **0,00 €**

Bilan de la ZAC des Jardins de l'Oradou

RECETTES

	TOTAL REALISE	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
OPERATIONS REALISEES															
124 REHABILITATIONS ORADOU (0069)	**2 315 090,78**		2 315 090,78												
112 LAFAYETTE (0070)	**985 804,10**			985 804,10											
COMMERCES LAFAYETTE (0070)	**268 384,67**			268 384,67											
8 REHABILITATIONS CARRIERE (0071)	**106 714,31**			106 714,31											
MEDICIS (0072)	**554 914,42**				217 331,32	337 583,10									
SCI CLERMONT ORADOU MAPAD	**647 649,16**									647 649,16					
INDEMNITE DEMOLITION	**79 858,90**			79 858,90											
SUBVENTION SCI PUY-MONTAT	**6 097,96**		6 097,96												
SUBVENTION VILLE CLERMONT - LCR	**22 867,35**					22 867,35									
GRANDE TERRASSE (0074)	**643 525,41**										643 525,41				
PLACE CENTRALE EST (JCP PROMOTION)	**136 197,95**										136 197,95				
BELLEVUE (0075)	**51 264,03**										51 264,03				
SCI GEORGE SAND	**759 688,84**												759 688,84		
PLACE CENTRALE OUEST (0099)	**76 971,51**												76 971,51		
TOTAL RECETTES		-	2 321 188,74	1 440 761,98	217 331,32	360 450,45			-	647 649,16	830 987,39	-	836 660,35	-	-
en cumulé		-	2 321 188,74	3 761 950,72	3 979 282,04	4 339 732,49	4 339 732,49	4 339 732,49	4 339 732,49	4 987 381,65	5 818 369,04	5 818 369,04	6 655 029,39	6 655 029,39	6 655 029,39

BILAN DEFINITIF

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
AMENAGEMENTS REALISES	4 209 433,77	284 136,58	405 991,32	264 072,43	153 472,41	39 008,02	609,01	4 254,17	3 114,90	665 144,85	6 906,21	3 622,35	54 501,92	221 100,13
AMENAGEMENTS PREVISIONNELS														
HONORAIRES														
FRAIS FINANCIERS														
TOTAL DEPENSES	4 209 433,77	284 136,58	405 991,32	264 072,43	153 472,41	39 008,02	609,01	4 254,17	3 114,90	665 144,85	6 906,21	3 622,35	54 501,92	221 100,13
TOTAL DEPENSES	4 209 433,77	284 136,58	405 991,32	264 072,43	153 472,41	39 008,02	609,01	4 254,17	3 114,90	665 144,85	6 906,21	3 622,35	54 501,92	221 100,13
TOTAL RECETTES	-	2 321 188,74	1 440 761,98	217 331,32	360 450,45	-	-	-	647 649,16	830 987,39	-	836 660,35	-	-
RECETTES - DEPENSES	- 4 209 433,77	2 037 052,16	1 034 770,66	- 46 741,11	206 978,04	- 39 008,02	- 609,01	- 4 254,17	644 534,26	165 842,54	- 6 906,21	833 038,00	- 54 501,92	- 221 100,13
EN CUMULE	**- 4 209 433,77**	**- 2 172 381,61**	**- 1 137 610,95**	**- 1 184 352,06**	**- 977 374,02**	**- 1 016 382,04**	**- 1 016 991,05**	**- 1 021 245,22**	**- 376 710,96**	**- 210 868,42**	**- 217 774,63**	**615 263,37**	**560 761,45**	**339 661,32**

DEPENSES REALISEES

		TOTAL REALISE	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
TERRAINS HT		3 872 205,04	3 811 225,43	60 979,61												
DIVERS TERRAINS		2 783,59	2 453,92	329,67												
DROITS DE MUTATION		143 036,80	142 665,60	-											371,20	
	TVA	116 694,97	113 299,50	3 353,88											41,59	
FRAIS		35 351,67	32 053,63	1 051,14										2 246,90		
	TVA	6 398,25	5 961,97	195,51										240,77		
ETUDE D'URBANISME		56 988,05	55 463,56	1 524,49												
	TVA	7 176,14	6 892,58	283,56												
DOSSIER ZAC		41 008,78		40 094,09		914,69										
	TVA	7 627,63		7 457,50		170,13										
INFORMATION CONCERTATION		1 868,85	456,83	485,25	450,42	105,94	177,78	68,00		102,52	22,11					
	TVA	355,01	84,97	90,26	83,78	19,70	36,62	14,01		21,12	4,55					
GEOMETRE		19 404,72		4 573,47		1 250,08	6 707,76	1 676,94		335,39	2 545,90		1 665,18	650,00		
	TVA	3 869,81		850,67		257,52	1 381,80	345,45		69,09	511,50		326,38	127,40		
SONDAGES		9 360,37		9 360,37												
	TVA	1 741,03		1 741,03												
DEMOLITIONS		96 811,39			27 716,69	68 795,97								298,73		
	TVA	18 007,57			5 152,97	12 796,05								58,55		
EDF/ GDF		55 782,32			962,26	47 350,66	7 469,40									
	TVA	10 375,51			178,98	8 807,22	1 389,31									
BRANCHEMENT EAU		8 265,34				2 313,29	1 829,39					2 527,43	1 595,23			
	TVA	1 288,40				103,50	376,85					495,38	312,67			
TELEPHONE		6 432,53			1 653,31	4 779,22										
	TVA	-			307,52	- 307,52										
PARTICIPATION ZAC		825 301,20		180 509,39	358 060,36	116 594,23	134 036,99	36 100,23								
DIVERS REALISE		14 576,07		457,35	7 940,73	212,67		2 428,51	500,03	3 036,78						
	TVA	2 806,25		85,07	1 452,76	39,56		500,27	103,01	625,58						
REMUNERATION SCIC		7 998,00	38 352,51	- 30 354,51												
DIRECTION INVESTISSEMENT		1 534,73	523,27	1 068,78	2 031,54	- 130,48	66,51	- 2 125,39	5,97	63,69	30,84					
LOCAUX COMMUNS (0070 T3)		161 868,28										161 868,28				
	TVA	31 820,17										31 820,17				
L'ARBRE AUX ENFANTS (0073)		276 412,32										274 355,62	2 056,70			
	TVA	54 405,59										54 405,59				
MUR de SOUTENEMENT (0074)		183 966,80														183 966,80
	TVA	37 133,33														37 133,33
LES PETITS PRINCES (0079)		190 626,92										139 329,96	797,83		50 499,13	
	TVA	4 084,64										342,42	152,22		3 590,00	
	TOTAL TTC REALISE		4 209 433,77	284 136,58	405 991,32	264 072,43	153 472,41	39 008,02	609,01	4 254,17	3 114,90	665 144,85	6 906,21	3 622,35	54 501,92	221 100,13
	DONT TVA		126 239,02	14 057,48	7 176,01	21 886,16	3 184,58	859,73	103,01	715,79	516,05	87 063,56	791,27	426,72	3 631,59	37 133,33
TOTAL TTC REALISE EN CUMULE			**4 209 433,77**	**4 493 570,35**	**4 899 561,67**	**5 163 634,10**	**5 317 106,51**	**5 356 114,53**	**5 356 723,54**	**5 360 977,71**	**5 364 092,61**	**6 029 237,46**	**6 036 143,67**	**6 039 766,02**	**6 094 267,94**	**6 315 368,07**
	DONT TVA		126 239,02	140 296,50	147 472,51	169 358,67	172 543,25	173 402,98	173 505,99	174 221,78	174 737,83	261 801,39	262 592,66	263 019,38	266 650,97	303 784,30

ZAC de la Gare SNCF de CLERMONT-FERRAND

Date de mise à jour : 4-juin-13

Prix de revient définitif provisoire pour les lots B,C,D,E.

ETAT DES DEPENSES		Mode de calcul			PREVISIONNEL				Réalisé lots B,C,D,E		
					ENSEMBLE	lot A	lots B,C,D,E		PAYE		A payer
	Libellé dépenses	Quantité	Unité	PU € HT	montant Euros HT	montant Euros HT	montant Euros HT		montant Euros HT	montant Euros TTC	Euros HT
1	**TRAVAUX D'AMENAGEMENT /VRD**				**804 011,71**	**253 877,27**	**550 134,44**	0	**550 134,44**	**662 771,45**	**0,00**
1	**Espaces publics (Voirie/Assain./Mob.urbain)**										
	- lot A	Estimation Maîtrise d'oeuvre			170 000,00	170 000,00					
	- lots B,C,D,E	Marchés travaux (actualisé sept.2004 pour D et			307 490,85		307 490,85		307 490,85	369 138,75	0,00
2	**Réseaux ZAC (Electricité, Téléphone;...)**				43 000,00	6 687,62	36 312,38		36 312,38	44 846,26	0,00
3	**Accès parkings (Bâtiments B et C)**				198 520,86		198 520,86		198 520,86	239 416,16	0,00
4	**Divers**	Provision			30 000,00	22 189,65	7 810,35		7 810,35	9 370,28	0,00
5	**Actualisations / Révisions**	Provision			55 000,00	55 000,00					0,00
2	**LIBERATION DES SOLS / CHARGE FONCIERE**				**1 431 639,97**	**305 378,86**	**1 126 261,27**	0	**1 112 900,61**	**1 336 185,50**	**13 360,66**
1	**Acquisition des terrains**				1 270 428,13	227 500,00	1 042 928,13		1 042 928,13	1 253 317,06	0,00
2	**Frais d'acquisition et d'actes notariés**	Provision			30 000,00	7 000,00	23 000,00		9 639,34	10 843,14	13 360,66
3	**Autres frais de libération**										0,00
	- Modif. branch. eau général SNCF (lot B)	Factures entreprises			13 099,00		13 099,16		13 099,16	15 797,59	0,00
	- Déplac. chaufferie Centre Comptable (lot A)	Estimation Divis. Equipement SNCF			15 000,00	15 000,00					0,00
4	**Honoraires prestataires (géomètre, archéo., géotechnique)**				20 000,00	6 048,48	13 951,52		13 951,52	16 241,02	0,00
5	**Rémunération Mission Foncière Acquisition**	3,00%	HT des acquisitions HT		38 112,84	6 825,00	31 287,84		31 287,84	37 599,52	0,00
6	**Divers**	Provision			10 000,00	8 005,38	1 994,62		1 994,62	2 387,17	0,00
7	**Actualisations / Révisions**	Provision			35 000,00	35 000,00	0,00				0,00
3	**HONORAIRES PRESTATAIRES**				**356 591,38**	**35 529,46**	**321 061,92**	0	**317 202,03**	**375 486,30**	**3 859,89**
1	**Etudes préliminaires**	Convention SFCI			138 767,00		138 767,00		138 767,00	164 577,66	0,00
2	**Etudes générales ZAC**	Convention SFCI			65 782,00		65 782,00		65 782,00	78 017,45	0,00
3	**Apport client lot E**	Facture			30 228,64		30 228,64		30 228,64	36 153,45	0,00
4	**Maîtrise d'oeuvre**	Contrat			74 700,02	15 106,00	59 594,02		57 934,13	69 811,79	1 659,89
5	**Assistance Archi. coord. études projets utilisateurs**	Estimation			4 500,00	1 460,17	3 039,83		3 039,83	3 666,04	0,00
6	**Contrôle technique**	Estimation			10 000,00	4 822,07	5 177,93		5 177,93	6 233,70	0,00
7	**Coordination Sécurité et Protection Santé**	Estimation			7 000,00	3 341,22	3 658,78		3 658,78	4 412,49	0,00
8	**Assurance**				12 613,72	0,00	12 613,72		12 613,72	12 613,72	0,00
9	**Divers**	Provision			5 000,00	5 000,00	0,00				0,00
10	**Actualisations / Révisions**	Provision			8 000,00	5 800,00	2 200,00				2 200,00
4	**REMUNERATION MANDATAIRE**				**352 515,70**	**60 360,04**	**292 155,65**	0	**280 452,62**	**337 212,42**	**11 703,03**
1	Mission foncière vente	3,00%	HT cessions HT (sauf D)		70 425,12	10 800,00	59 625,12		59 625,12	71 681,18	0,00
2	Mission commerciale	4,00%	HT des cessions HT		129 900,16	14 400,00	115 500,16		115 500,16	138 630,91	0,00
3	Mission technique et financière	5,00%	HT de TTC 1+(2-2.5)+3		152 190,42	35 160,04	117 030,37		105 327,34	126 900,33	11 703,03
5	**TOTAL 1 + 2 + 3 +4**				**2 944 758,76**	**655 145,64**	**2 289 613,28**	0	**2 260 689,70**	**2 711 655,67**	**28 923,58**
6	**TVA complémentaire**	TVA recettes - TVA dépenses			**-3 475,36**				**61 005,67**		
A	**TOTAL des DEPENSES hors frais financiers**				**2 941 283,41**				**2 321 695,37**		

4.3	Assiette définitive € TTC pour le calcul de la rémunération HT de la mission technique et financière vue en accord avec Monsieur AULAGNER (ICF NOVEDIS) fin 2007	**2 340 607,47**

ETAT DES RECETTES		Mode de calcul							REALISE		TVA
	Libellé recettes	Quantité	Unité	PU € HT	montant Euros HT	montant Euros HT	montant Euros HT		Euros HT	Euros TTC	montant
	- lot A (UZgAa)	2 400	m2 SHON	150	360 000,00	360 000,00					
	- lot B (UZgAb)	4 800	m2 SHON	acte	439 053,17		439 053,17		439 053,17	463 201,09	24 147,92
	- lot C (UZgAc)	6 500	m2 SHON	acte	792 734,89		792 734,89		792 734,89	956 038,28	163 303,39
	- lot D (UZgAd)	10 000	m2 SHON	acte	900 000,00		900 000,00		900 000,00	1 076 400,00	176 400,00
	- lot E (UZgD)	5 500	m2 SHON	acte	755 715,95		755 715,95		755 715,95	903 836,28	148 120,33
B	**TOTAL des RECETTES hors produits financiers**				**3 247 504,01**	**360 000,00**	**2 887 504,01**	0	**2 887 504,01**	**3 399 475,65**	**511 971,64**

	RESULTAT B-A	**306 221**
		626 814,31

	DETAIL DES OPERATIONS (F) = Fonctionnement / (I) = Investissement	MONTANT EVALUE (en milliers d'€)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL 2003/2016
PLAN DE TRESORERIE	**DEPENSES**	**24 163**	**450**	**7 737**	**1 713**	**9 376**	**1 275**	**149**	**2 060**	**507**	**120**	**15**	**604**	**157**	**0**	**0**	**24 163**
	Acquisitions foncières (F)	19 602	444	7 663	1 644	9 325	486	40									19 602
	Frais d'études (F)	23	6		1			16									23
	Fouilles archéologiques et travaux (F)	3 649		65	11	38	712	75	1 994	497	120	15	122				3 649
	Rémunérations mandat (F)	239		8	57	13	77	18	66								239
	Autres dépenses (F)	11		1						10							11
	Aménagement des abords (I)	639											482	157			639
	RECETTES	**10 558**	**0**	**0**	**0**	**510**	**0**	**0**	**200**	**3 906**	**16**	**407**	**3 066**	**2 453**	**0**	**0**	**10 558**
	Cessions foncières (F)	9 813				510				3 906			2 944	2 453			9 813
	Participation aux dépenses de fouilles (F)	607							200			407					607
	Autres recettes (F)	138									16		122				138
	SOLDE RECETTES - DEPENSES	**-13 605**	**-450**	**-7 737**	**-1 713**	**-8 866**	**-1 275**	**-149**	**-1 860**	**3 399**	**-104**	**392**	**2 462**	**2 296**	**0**	**0**	**-13 605**
	Avance du budget principal (I)	10 275		2 489	1 556	5 990					240						10 275
	Remboursement de l'avance du budget principal (I)	10 275							47	2 381			5 346	2 501			10 275
	Subvention d'équilibre du budget principal (F)	13 614	5 460	3 073	749	150	749	1 142					2 148	143			13 614
	SOLDE GENERAL RECETTES - DEPENSES	**9**	**5 010**	**-2 175**	**592**	**-2 726**	**-526**	**993**	**-1 907**	**1 018**	**136**	**392**	**-736**	**-62**	**0**	**0**	**9**