EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **06 novembre 2015 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **six novembre deux mille quinze**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 30 octobre 2015, 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, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, François BARRIÈRE, 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, Magali GALLAIS, Nadia GUERMIT-MAFFRE, Patricia GUILHOT, Pascal GUITTARD, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Alain LAFFONT, Jean-Pierre LAVIGNE, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL, Guillaume VIMONT**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Gérard BOHNER à Olivier BIANCHI, Marianne MAXIMI à Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX à Françoise NOUHEN**
Excusé(e)s :	**Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX**
Absent(e)s :	**Anne FAUROT**
Secrétaire :	**Florent NARANJO**

Jean-Pierre LAVIGNE arrive pendant le débat de la question n°1
Sondès EL HAFIDHI arrive pendant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir donné à Jérôme AUSLENDER)
Alain LAFFONT donne pouvoir à Patricia GUILHOT et quitte la séance avant le vote de la question n°4
Saïd Akim BARA arrive pendant le débat de la question n°4 (fin du pouvoir donné à Philippe BOHELAY)
Géraldine BASTIEN donne pouvoir à Jean-Pierre BRENAS et quitte la séance avant le vote de la question n°7

Rapport N° 14

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE TRÉMONTEIX : COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ (CRAC) 2014 ET PROROGATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT

Ne prennent pas part au vote Françoise NOUHEN, Odile VIGNAL, Nicaise JOSEPH en tant que membres du CA de LOGIDOME

Conformément aux dispositions de l'article 23 du traité de concession signé le 29 décembre 2004, Logidôme présente à la Ville le CRAC 2014 de la ZAC de Trémonteix.

Faits marquants 2014

- Volet archéologie :

- réception du dernier rapport d'opération de l'INRAP traitant des occupations gallo-romaines et médiévales.

- Volet espaces et équipements publics :

- construction de la structure multi-accueil « Les petits bouts » qui a accueilli les premiers enfants en février 2015,
- finalisation des phases de conception de la place centrale Paul Eychart,
- poursuite des phases de conception d'une partie de la rue Victor Charreton impactée par le périmètre de protection des vestiges archéologiques,
- poursuite des phases d'études pour la construction des vestiaires de la zone sportive dans le cadre de la convention de co-maîtrise d'ouvrage.

- Volet commercialisation :

- accompagnement des différents promoteurs privés et publics dans les phases de conception et de travaux,
- réception de la 1ère opération de logements accueillant 54 familles sur le lot 1.1 par Logidôme,
- attribution à Bouygues immobilier (lots 1.2, 2.7 et 2.5) et à Nexity (lot 2.6) des 4 lots de la tranche 1 abandonnés par Brémond en 2012,
- abandon du projet de CICO Promotion sur le lot 2.1.

- Volet communication :

- une communication événementielle a été organisée avec l'accueil des premiers habitants et la distribution d'un guide d'usage de l'écoquartier,
- les portes ouvertes du 2 juillet ont rassemblé de nombreuses personnes avec visites des logements et des travaux en cours,
- une centaine de personnes ont participé aux vendanges, événement organisé à l'initiative de la Semblada et à voir comme un symbole de la convivialité du quartier.

Évolutions financières 2014

Les dépenses réalisées en 2014, soit 1 045 k€ HT, concernent principalement :
- les travaux d'aménagement de la crèche et de l'espace public (733 005 € HT),
- le reliquat des frais de fouilles archéologiques (173 538 € HT pour un montant total de 1 871 k€ HT),
- les honoraires d'ingénierie et de l'aménageur (105 435 € HT).

Une somme de 920 819 € HT a été perçue en Recettes suite aux cessions foncières de la tranche 1 (Logidôme et Auvergne Habitat).

Prorogation de la Convention Publique d'Aménagement et actualisation du bilan prévisionnel

La Convention Publique d'Aménagement arrive à son terme le 16 janvier 2016.

L'importance et la complexité de l'aménagement de ce secteur mais surtout des difficultés imprévues n'ont pas permis à l'aménageur d'achever l'opération dans sa globalité. La découverte, au cours de fouilles archéologiques réalisées sur une partie importante du site, de vestiges dans un bon état de conservation a nécessité la suspension des travaux pendant au moins deux années.

De plus, l'aménageur a rencontré des retards de commercialisation de la tranche 1 s'expliquant en partie par la conjoncture économique très difficile (désistement tardif de certains acteurs privés parties prenantes de la commercialisation).

La tranche 1 de commercialisation est en cours d'achèvement. La commercialisation de la tranche 2 vient quant à elle de débuter. Son achèvement prévu sur environ quatre années permettra ensuite de débuter la commercialisation de la tranche 3.

C'est pourquoi, au regard des éléments sus-évoqués et pour permettre à l'aménageur de poursuivre et mener à bien le projet de ZAC, il convient de procéder à la prorogation de 8 ans du délai initial de la Convention Publique d'Aménagement.

Les postes de dépenses et de recettes prévisionnelles 2014 restent globalement stables excepté le coût du portage financier qui passe de 304 k€ à 615 k€, en lien avec l'augmentation de la durée de la concession comme évoquée ci-dessous, et qui devra être compensée en recettes supplémentaires (par augmentation des prix de vente du foncier et/ou participation complémentaire de la Ville) pour la période 2015-2023 afin de maintenir l'équilibre financier de l'opération.

Le bilan prévisionnel des dépenses et des recettes au bilan global de la ZAC s'équilibre à 19 409 k€ HT contre 19 098 k€ HT en 2013.

Ainsi, il vous est proposé, en accord avec votre commission :
- d'approuver le compte-rendu annuel à la collectivité 2014 de la ZAC Trémonteix,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant n°4 à la Convention Publique d'Aménagement prorogeant sa durée jusqu'au 31 décembre 2023.

DELIBERATION

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

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 18 novembre 2015

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint,

Grégory BERNARD

Projet

AVENANT N°4 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DE TREMONTEIX

ENTRE,

La Ville de Clermont-Ferrand, représentée par Monsieur le Maire, domiciliée au 10 rue Philippes Marcombes, 63033 Clermont-Ferrand Cedex, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du …….., visée en Préfecture le ……..,

Ci-après dénommée « la Ville »

D'UNE PART,

ET,

LOGIDOME, Office Public de l'Habitat de Clermont Communauté, dont le siège social et les bureaux sont situés 14 rue Buffon, 63019 Clermont-Ferrand Cedex 2, inscrit au registre du commerce de Clermont-Ferrand, sous le n°B 385 373 253 représenté par sa Directrice Générale, en vertu d'une délibération du Bureau, en date du ……. visée en Préfecture le ……..,

Ci-après dénommé « l'Aménageur »

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Une Convention Publique d'Aménagement a été conclue entre Logidôme et la Ville de Clermont-Ferrand le 29 décembre 2004 pour l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Tremonteix.

L'article 4 fixe la durée de la convention à 11 ans à compter de sa date de prise d'effet, c'est-à-dire à compter de la date de réception par l'aménageur de sa notification.
Cette échéance arrive donc à terme le 12 janvier 2016.

L'importance et la complexité de l'aménagement du secteur mais surtout des difficultés imprévues n'ont pas permis à l'aménageur d'achever l'opération dans sa globalité. En effet, la découverte, au cours de fouilles archéologiques réalisées sur une partie importante du site, de

vestiges dans un bon état de conservation ont nécessité la suspension des travaux pendant au moins deux années.

De plus, l'aménageur a rencontré des retards de commercialisation de la tranche 1 s'expliquant en partie par la conjoncture économique très difficile (désistement tardif de certains acteurs privés parties prenantes de la commercialisation).

La tranche 1 de commercialisation est en cours d'achèvement. La commercialisation de la tranche 2 vient quant à elle de débuter. Son achèvement prévu sur environ quatre années permettra ensuite de débuter la commercialisation de la tranche 3.

Au regard des éléments sus-évoqués et pour permettre à l'aménageur de poursuivre et mener à bien ce projet, il convient de procéder à la prorogation du délai initial de la convention publique d'aménagement.
Conformément aux dispositions de l'article 4 de ladite convention, la prorogation ne peut intervenir que par voie d'avenant.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 4 « Date d'effet et durée de la Convention Publique d'Aménagement » est complété comme suit :

« La durée de la Convention Publique d'Aménagement est prorogée jusqu'au 31 décembre 2023 ».

ARTICLE 2 : Toutes les autres clauses et conditions de la Convention Publique d'Aménagement conservent leur pleine et entière application.

Fait à Clermont-Ferrand en 3 exemplaires, le

LOGIDOME	Ville de Clermont-Ferrand
La Directrice Générale	Le Maire
Marielle CHAMPENIER	Olivier BIANCHI

OPÉRATION	ZAC TREMONTEIX à CLERMONT FERRAND	CRAC	2014

V / BILAN

1 / BILAN DE REALISATION FINANCIER synthèse (k€ HT)

	Bilan CPA Convention du 29 Décembre 2004	Bilan CRAC 2013	Bilan actualisé au 31-12-2014	ÉCART	Dépenses Recettes Cumulées au 31 Décembre 2014	Prévu 2014	Réalisé 2014	ÉCART	Prévu 2015	Prévu 2016	Prévu au delà
DÉPENSES	**13 525**	**19 098**	**19 409**	**311**	**10 913**	**3 723**	**1 045**	**-2 678**	**1 043**	**2 196**	**5 257**
dont foncier	2 520	5 484	5 500	16	5 425	203	178	-25	8	8	58
dont travaux	8 250	9 891	9 839	-51	2 839	3 085	733	-2 352	832	1 973	4 195
dont honoraires	942	2 221	2 256	35	1 375	386	105	-281	144	150	587
dont frais financiers	619	304	615	311	285	48	29	-19	58	65	207
dont participation Ville en apport en nature	1 194	1 199	1 199	**0**	990	0	0	0	0	0	209
RECETTES	**13 525**	**19 098**	**19 409**	**311**	**7 442**	**4 030**	**921**	**-3 109**	**102**	**3 183**	**8 682**
dont recettes foncières	10 204	12 070	12 381	311	1 837	3 110	921	**-2 189**	102	2 720	7 722
dont recettes Ville	3 321	5 129	5 129	0	4 679	0	0	**0**	0	0	450
dont recettes subvention + Promoteurs	0	1 899	1 899	0	927	920	0	**-920**	0	463	510
SOLDE	**0**	**0**	**0**	**0**	**-3 471**	**307**	**-124**	**-431**	**-940**	**986**	**3 425**
CUMUL					**-4 114**	**-3 807**	**-4 238**		**-5 179**	**-4 192**	**-767**

Prorata TVA	100%

2 / TRÉSORERIE (k€)

Total Prévisionnel CPA au 31 Décembre 2014		2005 à 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DÉPENSES	**19 409**	10 913	1 043	2 196	1 725	911	580	596	572	356	516
RECETTES	**19 409**	7 442	102	3 183	2 335	2 335	0	1 371	1 371	0	1 271
Solde TVA (TVA Déductible-TVA Collectée)	**-132**	-110	182	36	0	-160	108	-86	-86	69	-87
TRES. ANNUELLE		**-3 581**	**-758**	**986**	**610**	**1 424**	**-580**	**774**	**798**	**-356**	**755**
TRES. CUMULÉE			**-4 339**	**-3 352**	**-2 742**	**-1 318**	**-1 898**	**-1 124**	**-326**	**-682**	**73**
Frais financiers (calculés sur la trésorerie cumulée au taux T4M (estimé à 2%) + 1,5%)	**596**	285	58	65	52	35	40	42	20	10	9

3 / DETAIL DES PARTICIPATIONS des COLLECTIVITÉS (k€ HT)

	Bilan initial	Bilan ajusté au 31-12-2014	ÉCART	Réalisé Au 31/12/2014	Prévu 2014	Réalisé 2014	ÉCART	Prévu 2015	Prévu 2016	Prévu au delà
VILLE	**3 321**	**5 129**	**1 808**	**4 679**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**450**
Participation initiale et avenant	2 128	3 689	1 561	3 689	0	0	0	0	0	0
Apport en nature	1 194	1 199	5	990	0	0	0	0	0	209
Cession Rue Tremonteix	0	241	241		0	0	0	0	0	241
SUBVENTIONS et PARTICIPATIONS	**0**	**1 899**	**1 899**	**926**	**920**	**907**	**-13**	**0**	**463**	**497**
ADEME/CR/CG	0	10	10	10	0	0	0	0	0	0
CLERMONT-COMMUNAUTE	0	463	463	0	0	0	0	0	463	0
FNAP Fouilles Archéologiques	0	1 224	1 224	907	907	907	0	0	0	317
Participation Promoteurs Village Ventes	0	202	202	9	13	0	-13	0	0	180

4 / PROPOSITIONS