

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 10 MARS 2023 À 16 H 00

Rapport N° 31

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ (CRAC) DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)
DE TRÉMONTEIX 2021 ET AVENANT N°5 À LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT (CPA)**

Aujourd'hui L'an deux mille vingt trois, le dix mars, le Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 24 février 2023, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, Salle du Conseil Municipal.

Préside la séance : Olivier BIANCHI, Maire

Secrétaire : Wendy LAFAYE

Conseiller(e)s présent(e)s :

Olivier BIANCHI, Christine DULAC ROUGERIE, Nicolas BONNET, Marion CANALES, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Rémi CHABRILLAT, Nicaise JOSEPH, Jean-Christophe CERVANTES, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Christophe BERTUCAT, Jérôme AUSLENDER, Anne-Laure STANISLAS, Didier MULLER, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Julien BONY, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Estelle BRUANT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Alparslan COSKUN, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Wendy LAFAYE, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Lucie MIZOULE, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

Conseiller(e)s ayant donné pouvoir :

Magali GALLAIS pouvoir à Samir EL BAKKALI, Marion BARRAUD pouvoir à Thomas WEIBEL, Alexis BLONDEAU pouvoir à Fatima BISMIR, Diego LANDIVAR pouvoir à Marianne MAXIMI, Catherine PINET-TALLON pouvoir à Cécile LAPORTE, Stanislas RENIE pouvoir à Eric FAIDY

Conseiller(e)s excusé(e)s :

Odile VIGNAL

M. DUBREUIL arrive pendant l'intervention de M. le Maire sur la Capitale Européenne de la Culture.

Arrivées de M. BRENAS, M. GODARD (fin du pouvoir à Mme FERREIRA de SOUSA) et Mme BERNARD (fin du pouvoir à M. MAQUAIRE-BEAUSOLEIL) pendant le diaporama de la question 2. Arrivée de Mme JOSEPH pendant le débat de la question 2 (fin du pouvoir à M. PEYRE). Arrivée de Mme BISMIR avant le vote de la question 3 (pouvoir de M. BLONDEAU). Départ de Mme DULAC ROUGERIE avant le vote de la question 4 (pouvoir à M. le Maire). Départs de M. LANDIVAR (pouvoir à Mme MAXIMI) et Mme GALLAIS (pouvoir à M. EL BAKKALI) pendant le débat de la question n°9bis. Arrivée de Mme DULAC ROUGERIE avant le vote de la question 10 (fin du pouvoir à M. le Maire). Départ de Mme CANALES avant le vote de la question 54 (pouvoir à M. le Maire).

M. FAIDY demande une suspension de séance que M. le Maire accorde. Départ de M. ADENOT pendant la suspension de séance. Le quorum étant atteint, M. le Maire reprend la séance.

Rapport N° 31
COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ (CRAC) DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)
DE TRÉMONTEIX 2021 ET AVENANT N°5 À LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT (CPA)

Par délibération du Conseil municipal en date du 26 mars 2004, la Ville de Clermont-Ferrand créait la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Trémonteix portant sur l'aménagement d'environ 20 hectares sis au lieu dit Trémonteix ;

Par délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2004, la Ville de Clermont-Ferrand confiait à Logidôme par convention publique d'aménagement la réalisation de l'aménagement de ces 20 hectares ;

Par délibération du Conseil municipal en date du 6 novembre 2015, la Ville de Clermont-Ferrand prorogeait la durée de la convention publique d'aménagement de 8 années soit jusqu'en 2023.

Conformément aux dispositions de l'article 23 du traité de concession signé le 29 décembre 2004 et prorogé en 2015, Logidôme devenu Assemblia aménageur adresse à la Collectivité un compte rendu annuel présentant l'ensemble des actions et réalisations mises en œuvre lors de l'année écoulée.

Avancement global :

A ce jour, la ZAC de Trémonteix porte sur la réalisation de 730 logements pour 80 000 m² de Surface De Plancher (SDP) maximum en deux tranches de commercialisation, respectivement 420 et 301 logements.

Etat d'avancement au 31 décembre 2021 :

- Tranche 1, commercialisée à 100%, 420 logements
 - o 365 livrés
 - o 55 en chantier (Belvéd'R)
- Tranche 2, commercialisée à 30 %, 301 logements
 - o 8 livrés (Semblada)
 - o 23 en chantier (Maisons Elan)
 - o 62 en cours de conception (Assemblia-Domia)
 - o des lots à attribuer pour les 217 derniers logements

Les principaux faits marquants de l'année 2021 :

En matière de travaux, l'intégralité de la dernière tranche de la ZAC a été viabilisée. 2021 a également vu la livraison de jeux pour enfants sur la Plaine sportive, l'installation de mobilier urbain et la livraison des premières coursières piétonnes.

Le dossier de demande de labellisation EcoQuartier Etape 2 a été déposé en juillet 2021. Ce label est délivré par la commission nationale ÉcoQuartier sur proposition de la commission régionale.

Lors de l'audition devant la commission régionale le 19 octobre, les experts qui ont analysé le dossier l'ont jugé compatible avec les critères de labellisation. La remise du label Ecoquartier en étape 2 a été faite officiellement à la Ville le 22 janvier 2022.

L'année 2021 a été consacrée à un audit par la SCET, des aspects financiers de l'opération et des missions conduites par Assemblia. Cette étude a permis d'élaborer plusieurs scénarios pour définir une stratégie d'atterrissage dans une économie de projet équilibré pour la Ville. Le Comité de Pilotage réuni le 23 novembre 2022 a validé la stratégie suivante: une amélioration des recettes en ajustant les prix de cessions foncière aux prix actuels du marché et en intégrant des lots libres de constructeurs dans l'opération et une augmentation de la durée de l'opération à l'échéance 2030. De plus, un ajustement de la rémunération de l'aménageur a été décidé afin de correspondre à la réalité du travail effectué sur cette opération. L'ensemble de ces éléments permettent à la fois de tenir la stratégie de la Ville d'offrir du foncier accessible au plus grand nombre dans une opération aux qualités urbaines reconnues et de ne pas modifier la participation financière de la Ville, qui reste inchangée.

Mouvements financiers de l'année 2021 :

Les dépenses 2021 s'élèvent à 1 174 344 € HT dont

- travaux d'espaces publics : 1 011 631 € HT
- honoraires des bureaux d'études : 15 726 € HT
- portage financier : 113 294 € HT
- honoraires de l'aménageur 17 520 € HT
- frais fonciers : 14 633 € HT
- remboursement des apports en nature : 1 539 € HT

Les recettes 2021 s'élèvent à 401 396 € HT.

Budget prévisionnel :

Suite à la stratégie validée en Comité de Pilotage, le bilan global de l'opération évolue d'un montant global de dépenses évalué en 2020 à 20 958 870 € HT vers un prévisionnel stabilisé désormais à 22 563 564 € HT, soit une augmentation de 7,66 % des dépenses et des recettes. Cette augmentation est due à différents éléments :

- La moitié de ces dépenses est liée à une augmentation du coût des travaux. Cela peut être dû à des évolutions techniques (par exemple intégration des boîtiers de télégestion à distance sur l'éclairage public) ou des exigences (exemple : modifications demandées par la DRAC sur l'ouvrage d'art archéologique, nouveaux prix de maçonnerie suite au désistement d'une entreprise). De plus, de nouveaux travaux ont été intégrés, comme par exemple la viabilisation des lots libres, non prévue dans le scénario de base, ou la réévaluation des options de garanties en raison des végétaux retenus.
- La prorogation de la durée de la concession d'aménagement qui passe d'une échéance à 2023 à une fin prévisionnelle à l'équilibre en 2030. Ces 7 années complémentaires de concession impliquent mécaniquement l'augmentation de certaines prestations (missions de Contrôle Technique (CT), de Coordination Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) et d'ordonnancement Pilotage et Coordination (OPC)) et de la rémunération de l'aménageur qui va travailler plus longtemps. De plus, la mission de maîtrise d'œuvre sur certains marchés de travaux auparavant réalisée en régie par la DIAM a dû être externalisée.

- Une revalorisation de la rémunération de l'aménageur afin de correspondre aux niveaux moyens constatés de rémunération sur ce type d'opération et d'intégrer les missions réalisées par l'aménageur qui n'étaient pas prévues au moment de la signature de la convention en 2004 (par exemple le suivi de la labellisation écoquartier ou l'aide à la commercialisation des locaux commerciaux et de service), passant d'un taux actuel de rémunération de 3,08 % du bilan global des dépenses prévisionnelles à un taux de 5,98 % du bilan global des dépenses. Sur le bilan global de l'opération, la répartition des dépenses reste stable : 52,52 % des dépenses sont consacrées aux travaux, 24,8 % pour la charge foncière, 7,5 % pour les honoraires des bureaux d'études, 5,98 % pour les honoraires de l'aménageur, 5,32 % concernent les apports en nature et enfin 3,54 % le portage financier et 0,37 % pour la commercialisation des lots libres.

Concernant les recettes, aucune participation financière supplémentaire ne sera demandée à la Ville de Clermont-Ferrand. Une augmentation des recettes de 4 095 031 € viendra équilibrer le budget global de l'opération à l'échéance 2030, grâce à une revalorisation des prix du foncier sur la tranche 2 de l'opération, en introduisant en particulier la vente de terrains libres encadrés par le règlement de la ZAC qui permet de mieux valoriser le patrimoine foncier de la Ville tout en maintenant l'exigence d'accessibilité financière et de qualité des opérations.

Avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement

La nouvelle stratégie qui va permettre de clore à l'équilibre en 2030 l'opération d'aménagement de Trémonteix nécessite de passer un nouvel avenant à la Convention Publique d'Aménagement signée le 29 décembre 2004.

Cette proposition d'avenant n° 5 traduit les points exposés précédemment. Elle est composée comme suit :

- Article 1 : Il s'agit d'acter le changement de la dénomination sociale du concessionnaire, désormais nommé Assemblia.
- Article 2 : mise à jour du programme afin d'acter l'objectif de création d'environ 730 logements à terme sur la ZAC.
- Article 3 : mise à jour de la liste des missions à effectuer par la Collectivité et par l'aménageur afin de mettre en œuvre la stratégie définie par le Comité de Pilotage.
- Article 4 : mise à jour de la rémunération de l'aménageur, liée à la modification des missions demandées et au réajustement des taux de rémunération pour le suivi de travaux et la commercialisation des lots.
- Article 5 : modification du délai de la convention afin de la proroger jusqu'au 31 décembre 2030.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :
--

- d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2021 de la ZAC de Trémonteix,
- d'approuver le projet d'avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement.

Le dossier du CRAC 2021 et l'avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement ont été transmis en version dématérialisée.

TOTAL VOTANTS :	46	=	48 Conseillers Présents	+	6 Représentés	-	8 Non participation
TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :	46	=	Pour : 46	+	Contre : 0		
Abstention :	0						

Ne prennent pas part au vote de la question n°31 : Marion CANALES, Rémi CHABRILLAT, Sondès EL HAFIDHI, Odile VIGNAL, Anne-Laure STANISLAS, Jean-Christophe CERVANTES, Grégory BERNARD et Eric FAIDY.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand

