EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **16 décembre 2016 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **seize décembre deux mille seize**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 09 décembre 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, 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, Magali GALLAIS, Nadia GUERMIT-MAFFRE, Pascal GUITTARD, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL, Guillaume VIMONT**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Simon POURRET à Jérôme AUSLENDER, Sondès EL HAFIDHI à Christophe BERTUCAT, Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER, Alain LAFFONT à Florent NARANJO, Jean-Pierre LAVIGNE à Géraldine BASTIEN, Fabienne MONTEL à Christiane JALICON, Christian PORTEFAIX à Philippe BOHELAY**
Excusé(e)s :	**François BARRIÈRE, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX**
Absent(e)s :	**Anne FAUROT**
Secrétaire :	**Marianne MAXIMI**

Suite au passage de manifestants et de représentants syndicaux de l'entreprise AIA (Ateliers Industriels de l'Aéronautique) et à la demande de M. Cyril CINEUX, Monsieur le Maire décide de débuter la séance du Conseil Municipal par le vœu relatif au maintien du statut d'ouvrier d'Etat dans les ateliers industriels de l'aéronautique. A l'issue du vote, Monsieur le Maire reprend l'ordre du jour prévu.
M. Jérôme AUSLENDER arrive avant le vote du vœu A (début du pouvoir de M. Simon POURRET).
M. Louis COUSTES arrive pendant le débat commun aux 5 premières questions (fin du pouvoir donné à M. Jean-Luc BLANC).
Mme Marion CANALES quitte la séance pendant la présentation de la question n° 11 et donne pouvoir à M. Grégory BERNARD.
M. Dominique ADENOT quitte la séance pendant la présentation de la question n° 11 et donne pouvoir à M. Abdelmajid MELLOUKI.

Rapport N° 32

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) 2015 - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DE TREMONTEIX

Conformément aux dispositions de l'article 23 du traité de concession signé le 29 décembre 2004, Logidôme présente à la Ville le CRAC 2015 de la ZAC de Trémonteix.

Faits marquants 2015

L'année 2015 a été principalement consacrée au suivi de travaux des opérations de constructions privées et publiques et des travaux d'espaces publics de la tranche 1.

- Prorogation de la convention d'aménagement

L'importance et la complexité de l'aménagement de ce secteur mais surtout les difficultés imprévues liées aux découvertes archéologiques et à la conjoncture économique, n'ont pas permis à l'aménageur d'achever l'opération dans sa globalité avant le terme de la convention d'aménagement fixé au 12 janvier 2016.

C'est pourquoi un avenant n°4 signé le 11 janvier 2016 a été mis au point pour proroger la durée de cette convention de 8 ans soit jusqu'au 31 décembre 2023.

- Volet espaces et équipements publics

La structure multi-accueil « Les petits bouts » a été mise en service le 2 février 2015. Les travaux de la place Paul Eychart ont débuté au printemps 2016 pour la 1ère phase de travaux correspondant à 75% de la place. Ils devraient être terminés en décembre 2016 permettant ainsi de créer le premier véritable lieu de vie sur ce quartier.
Concernant l'aménagement des espaces sportifs géré par une convention de co-maîtrise d'ouvrage entre la Ville et Logidôme, les travaux ont débuté en juin 2015 tandis que la phase d'études pour la construction des vestiaires se poursuit.
Les travaux de réseaux de la tranche ferme sont terminés à 95% et ceux de la tranche conditionnelle ont débuté afin d'anticiper les opérations immobilières de la tranche 2 de commercialisation.

- Volet commercialisation

L'embellie dans le secteur de la construction de logements se confirme avec le redémarrage opérationnel de l'écoquartier.

La tranche 1, qui représente 393 logements commercialisés soit 58% de l'opération totale, est en cours d'achèvement.
135 logements sont déjà mis à l'habitation soit 20% des logements à construire sur l'opération. Il s'agit de la résidence « Jean Monnet » de Logidôme (54 logements sociaux collectifs et intermédiaires), de la résidence « Les vergers de Monnet » de Domia (24 logements en accession sociale collectifs), des résidences « les terrasses de Trémonteix » d'European Homes (41 logements collectif et intermédiaires dont 4 maisons individuelles) et d'une partie de l'opération d'Auvergne Habitat comprenant 52 logements sociaux collectifs dont 7 maisons individuelles, des locaux de services et commerces en rez-de-chaussée de la place Paul Eychart.

L'année 2016 a vu le démarrage du chantier de l'opération de Nexity sur la place Paul Eychart avec 52 logements collectifs et intermédiaires, de la résidence « Mont Village » de Bouygues immobilier (80 logements collectifs et intermédiaires).

Les études de conception sont toujours en cours sur le lot 2.5 situé à l'angle de la place publique, fortement contraint par la topographie et la zone de préservation archéologique. Le lot 2.1 abandonné par CICO Promotion en 2014 devrait être relancé avec le même promoteur associé à l'OPHIS.

Par ailleurs, Logidôme a accompagné tout au long de l'année l'association la Semblada dans la concrétisation de son projet d'habitat participatif, de 7 logements et un studio partagé, dont les travaux devraient débuter début 2017.

Si aucun aléa n'intervient d'ici là, l'ensemble des programmes immobiliers de la tranche 1 de commercialisation devrait être livré entre fin 2018 et début 2019.

Il a également été décidé de réunir les tranches 2 et 3 de commercialisation en une seule et unique tranche afin d'être en adéquation avec les phasages de travaux des espaces publics. La commercialisation devrait débuter fin 2016.

- Volet communication

Dans la logique de l'écoquartier de Trémonteix porteur des valeurs d'innovation et d'écocitoyenneté, un groupe d'habitant s'est constitué pour créer le jardin partagé de Trémonteix. Cette association, Trémon'terre, envisage de nouvelles actions pour créer d'autres dynamiques entre habitants : pédibus, livre en liberté, accorderie, recyclage…

<u>Évolutions financières 2015</u>

Pour l'année 2015, le montant total des dépenses s'élève à 1 329 237 € HT.
Une somme de 597 301 € HT a été réglée pour l'aménagement de l'équipement petite enfance ainsi que 330 252 € HT pour l'aménagement des espaces publics principalement la voirie, et 159 657 € HT pour l'assainissement. Le reste des dépenses concerne les frais de géomètres, de débroussaillage et d'évacuation des déchets, ainsi que les travaux d'entretien du village de vente, les honoraires de l'aménageur, des bureaux d'études et le coût du portage financier.

Les recettes de l'année 2015 sont constituées des recettes foncières à hauteur de 755 000 € HT et d'une subvention du Fond National pour l'Archéologie Préventive (FNAP) de 317 419 € HT.

Le bilan prévisionnel des dépenses et des recettes au bilan global de la ZAC s'équilibre autour de 19 796 910 € HT en 2015 contre 19 409 358 € HT en 2014.

Le coût final de la structure multi accueil s'élève à 677 124 € HT soit près de 80 812 € HT d'économie par rapport au montant prévisionnel.

En revanche, le montant prévisionnel des travaux de dévoiement de la rue Charreton pour la protection des vestiges archéologiques s'élève à 375 678 € HT, dont 16 000 € HT d'aménagement paysager, qui n'apparaissaient pas dans le CRAC 2014 et apparaissent dans celui de 2015.

Comme il était déjà indiqué dans le CRAC précédent, la prorogation de la convention d'aménagement entraîne une augmentation significative du coût de portage financier qui passe de 303 910 € en 2013 à 675 257 € en 2015.

Ces dépenses imprévues sont principalement compensées en recettes par les cessions foncières (+ 1 043 084 €).

En effet, deux recettes prévisionnelles disparaissent ou sont amoindries en 2015 :
- la subvention de Clermont Communauté prévue depuis 2007 à hauteur de 462 502 € n'a pu être mobilisée en raison de la disparition du dispositif des Zones Pilotes de l'Habitat ;
- la subvention des promoteurs à l'aménagement du village de vente est réduite de 201 750 € HT à 8 720 € HT, les bulles de vente ayant été finalement réalisées sur site et non au village de vente.

Le solde de la participation de la Ville d'un montant total de 3 689 397 € HT a été versé en 2010.

Aucune demande de participation supplémentaire de la Ville n'est demandée par Logidôme pour l'année 2015. Toutefois, le lancement des tranches 2 et 3 de commercialisation sera l'occasion de s'assurer de la soutenabilité des prévisions budgétaires de la ZAC.

Ainsi, au vu des éléments exposés ci-dessus, il vous est proposé, en accord avec votre commission, d'approuver le compte-rendu annuel à la collectivité 2015 de la ZAC Trémonteix.

DELIBERATION

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

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 6 janvier 2017

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint,

Grégory BERNARD

OPÉRATION	ZAC TREMONTEIX à CLERMONT FERRAND	CRAC	2015

V / BILAN

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

	Bilan CPA Convention du 29 Décembre 2004	Bilan CRAC 2014	Bilan actualisé au 31-12-2015	ÉCART	Dépenses Recettes Cumulées au 31 Décembre 2015	Prévu 2015	Réalisé 2015	ÉCART	Prévu 2016	Prévu 2017	Prévu au delà
DÉPENSES	**13 525**	**19 409**	**19 796**	**386**	**11 667**	**985**	**1 329**	**344**	**2 048**	**1 128**	**4 953**
dont foncier	2 520	5 500	5 501	1	5 461	8	36	28	5	5	30
dont travaux	8 250	9 839	10 200	361	3 382	832	1 118	286	1 856	963	4 000
dont honoraires	942	2 256	2 221	-35	1 476	87	101	14	119	92	534
dont frais financiers	619	615	675	60	358	58	74	16	68	68	180
dont participation Ville en apport en nature	1 194	1 199	1 199	**0**	990	0	0	0	0	0	209
RECETTES	**13 525**	**19 409**	**19 796**	**387**	**8 513**	**102**	**1 072**	**970**	**978**	**1 089**	**9 216**
dont recettes foncières	10 204	12 381	13 423	1 042	2 591	102	755	**653**	978	1 089	8 767
dont recettes Ville	3 321	5 129	5 129	0	4 679	0	0	**0**	0	0	0
dont recettes subvention + Promoteurs	0	1 899	1 244	-655	1 243	0	317	**317**	0	0	449
SOLDE	**0**	**0**	**0**	**0**	**-3 154**	**-883**	**-257**	**626**	**-1 070**	**-39**	**4 263**
CUMUL					**-4 114**	**-4 997**	**-4 371**		**-5 441**	**-5 480**	**-1 217**

Prorata TVA	**100%**

2 / TRÉSORERIE (k€)

Total Prévisionnel CPA au 31 Décembre 2014		2005 à 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DÉPENSES	**19 584**	11 667	2 048	1 128	1 725	911	580	596	572	356
RECETTES	**19 346**	8 513	978	1 089	2 335	2 335	0	1 371	1 371	1 354
Solde TVA (TVA Déductible-TVA Collectée)	**-669**	196	-19	-6	-180	-312	122	-146	-152	-172
TRES. ANNUELLE		**-2 958**	**-1 089**	**-39**	**610**	**1 424**	**-580**	**775**	**799**	**998**
TRES. CUMULÉE			**-4 047**	**-4 086**	**-3 476**	**-2 052**	**-2 632**	**-1 857**	**-1 059**	**-61**
Frais financiers (calculés sur la trésorerie cumulée au taux T4M (estimé à 2%) + 1,5%)	**595**	285	68	68	54	31	41	30	18	5

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

	Bilan initial	Bilan ajusté au 31-12-2015	ÉCART	Réalisé Au 31/12/2015	Prévu 2015	Réalisé 2015	ÉCART	Prévu 2016	Prévu 2017	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**	**1 243**	**1 243**	**926**	**317**	**317**	**0**	**0**	**0**	**0**
ADEME/CR/CG	0	10	10	10	0	0	0	0	0	0
CLERMONT-COMMUNAUTE	0	0	0	0	0	0	0	0		0
FNAP Fouilles Archéologiques	0	1 224	1 224	907	317	317	0	0	0	
Participation Promoteurs Village Ventes	0	9	9	9	0	0	0	0	0	

4 / PROPOSITIONS