VILLE DE CLERMONT FERRAND

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **18 décembre 2018 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **dix huit décembre deux mille dix huit**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 12 décembre 2018, 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, 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, Sandrine DUBOC-GEAY, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Pascal GUITTARD, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Jean-Pierre LAVIGNE, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Philippe BOHELAY à Jérôme GODARD, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Géraldine BASTIEN, Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER, Odile VIGNAL à Dominique ROGUE-SALLARD

Excusé(e)s : François BARRIÈRE

Absent(e)s : Anne FAUROT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX

Secrétaire : Marianne MAXIMI

Après l'appel, une minute de silence est observée en mémoire des victimes de l'attentat de Strasbourg.
Mme Dominique BRIAT arrive avant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir donné à M. Pascal GUITTARD).
Mme Nicaise JOSEPH et M. Nicolas BONNET arrivent avant le débat de la question n°1.
M. Jean-Pierre LAVIGNE arrive avant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir à M. Jean-Pierre BRENAS).
Mme Marion CANALES arrive avant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Nicaise JOSEPH).
Mme Valérie BERNARD arrive avant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à M. Grégory BERNARD).
Mme Isabelle LAVEST arrive pendant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Manuela FERREIRA DE SOUSA).
Mme Claudine KHATCHADOURIAN-TECER arrive pendant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Cécile AUDET).
Mme Marianne MAXIMI quitte la séance pendant le débat commun aux questions n°3 à n°7 et donne pouvoir à M. Alparslan COSKUN.
M. le Maire modifie l'ordre du jour pour inverser le vote des questions n°10 et n°11.
M. Florent NARANJO quitte la séance avant le vote de la question n°11.
Mme Valérie BERNARD quitte la séance avant le vote de la question n°11 et donne pouvoir à M. Grégory BERNARD.
Mme Sondès EL HAFIDHI quitte la séance avant le vote de la question n°12 et donne pouvoir à M. Christophe BERTUCAT.
Mme Christine DULAC-ROUGERIE quitte la séance avant le vote du vœu a).

Rapport N° 43

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) 2017 - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DE TREMONTEIX

Ne prennent pas part au vote de la délibération : Françoise NOUHEN, Odile VIGNAL et Nicaise JOSEPH en tant que membres du Conseil d'Administration de LOGIDOME

Conformément aux dispositions de l'article 23 du traité de concession signé le 29 décembre 2004, Logidôme adresse à la Collectivité un compte-rendu annuel relatif à l'aménagement de la ZAC de Trémonteix.

Le CRAC 2017 détaille les faits marquants et les mouvements financiers de cette même année.

Faits marquants 2017

L'année 2017, comme l'année précédente, confirme le redémarrage opérationnel de l'écoquartier, le rythme soutenu des ouvertures de chantier et des commercialisations de logements.

- Volet commercialisation

Sur les 412 logements de la tranche 1 (au lieu des 359 prévus initialement), 190 sont déjà mis à l'habitation, 118 sont en cours de construction et 104 en cours de conception ou de commercialisation.
La tranche 2 a été réévaluée à un total d'environ 298 logements au lieu des 309 prévus au programme initial.
Le programme de logements de la ZAC est donc porté à un prévisionnel de 710 logements au lieu des 668 logements initiaux.
Ce nombre de logements légèrement supérieur au nombre de base s'explique par une demande de logements plus petits, qui s'inscrit toutefois dans l'objectif initial de construction de 80 000 m² de surface de plancher.

En 2017, deux opérations sont en cours de conception sur la tranche 1 :
- la résidence « Plein'R » de Bouygues Immobilier dont le PC a été déposé en juin 2017 pour la construction de 18 logements intermédiaires et 39 collectifs ;
- la résidence « les Orchidées » de CICO Promotion, dont le permis de construire a été délivré en juillet 2017, avec 47 logements et des commerces en rez-de-chaussée.

En tranche 2, le chantier du projet d'habitat participatif de la Semblada se poursuit (8 logements).
Le 1er appel à projet de la tranche a été mis en ligne le 14 avril 2017 pour la construction de 24 à 30 logements sous forme de maisons groupées et/ou intermédiaires. Maisons Elan s'est vu attribué, suite aux jurys des 12 mai et 20 novembre, le lot 3.2 pour la construction de 8 maisons individuelles mitoyennes et le lot 5.2 pour la construction de 9 maisons individuelles.
Les autres lots, 3.1, 5.5a, 5.5b, 5.5c sont attribués à Logidôme et Domia en vue de réaliser un projet cohérent sur un macro lot structurant de la rue Victor Charreton.

- Volet espaces publics

Les 3/4 des travaux de la place Paul Eychart ont été finalisés au cours de l'année 2017, le restant devrait être finalisé en 2019 ou 2020 au vu de l'avancement des programmes de construction aux abords de la place qui sont encore au stade conception.

Les travaux de construction du bâtiment des vestiaires ont été réalisés dans le courant de l'année et finalisent les travaux d'aménagement du stade, du terrain de tennis et de leurs abords.
Il restera à aménager les espaces paysagers et les terrains de pétanque pour clore les espaces sportifs de la ZAC.

- Volet communication/ vie du quartier

Outre les vendanges traditionnelles à l'initiative de la Semblada qui rassemblent de plus en plus de riverains, les jardins partagés de l'association Trémon'terre se sont équipés d'une serre de culture et voient leur nombre d'adhérents augmenter.
Depuis la visite ministérielle de fin 2016, la ZAC a accueilli de nombreux groupes de visiteurs, et notamment des collèges, lycées et universités.

Mouvements financiers en 2017

Le montant des dépenses 2017 s'élève à 1 175 197 € HT dont 50 183 € HT de portage financier, 30 191 € HT d'honoraires d'aménageur et 30 003 € HT d'honoraires de bureaux d'études.
Les frais du volet « charge foncière » s'élève à 41 774 € HT avec des frais de géomètre et de sondage de sol liés à la commercialisation de la tranche 2. La somme de 23 814 € HT est consacrée au débroussaillage et à l'entretien (évacuation des déchets) des hectares non construits.

Le montant principal des dépenses concerne les travaux d'espace public soit 1 023 045 € HT, avec l'aménagement des abords de la place, les travaux de voirie, d'éclairage public, d'espaces verts et d'assainissement notamment rues Jean Monnet et Victor Charreton, ainsi que la pose d'un transformateur nécessaire aux futurs programme de la tranche 2.

Aucune recette n'est enregistrée en 2017.

Budget prévisionnel

Le budget prévisionnel de la ZAC reste stable en 2017 autour de 19 816 106 € HT (19 807 076 € HT en 2016).

Le montant prévisionnel des dépenses liées à la charge foncière est augmenté de 28 799 € HT suite à la ré-estimation des dépenses de sondages de sol, débroussaillage et évacuation des déchets.
Le volet « honoraires bureaux d'études » augmente de 47 468 € HT suite à un marché complémentaire établi en 2017 pour des prestations d'ajustements du projet demandées en fonction des aléas du chantier.
Ces augmentations sont en partie compensées par la baisse prévisionnelle du coût du portage financier (-67 832 € HT) du fait des recettes foncières attendues pour 2018.

Enfin, le travail d'analyse et de refonte de la stratégie de commercialisation des tranches, réalisé en 2016 et 2017 - dépassement du nombre de logements à construire, optimisation du phasage des travaux, re- questionnement à la marge du programme et des typologies, ré-évaluation des lots à céder – doit permettre de maintenir l'équilibre de ce budget et d'éviter une participation supplémentaire de la Ville.

Ce travail visant l'adaptation à la hausse des recettes foncières à venir, devait compenser les dépenses prévisionnelles, dans une conjoncture économique favorable au marché immobilier.

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 2017 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 07 JAN. 2019

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint,

CLERMONT-FERRAND
ARVERNA VITAS NOBILISSIMA

Grégory BERNARD

V / BILAN

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

	Bilan CPA Convention du 29 Décembre 2004	Bilan actualisé au 31-12-2016	ÉCART	Dépenses Recettes Cumulées au 31 Décembre 2017	Prévu 2017	Réalisé 2017	ÉCART	Prévu 2018	Prévu 2019	Prévu au delà
DÉPENSES	**13 525**	**12 792**	**1 176**	**13 967**	**1 288**	**1 176**	**-112**	**768**	**1 193**	**3 888**
dont foncier	2 520	5 473	43	5 516	10	43	33	3	3	11
dont travaux	8 250	4 355	1 013	5 368	1 137	1 013	-124	616	1 027	3 180
dont honoraires	942	1 570	70	1 640	91	70	-21	120	128	398
dont frais financiers	619	403	50	453	50	50	0	28	35	90
dont participation Ville en apport en nature	1 194	990	0	990	0	0	0	0	0	209
RECETTES	**13 525**	**9 493**	**0**	**9 493**	**0**	**0**	**0**	**2 427**	**590**	**7 306**
dont recettes foncières	10 204	3 570	0	3 570	0	0	0	2 186	590	7 097
dont recettes Ville	3 321	4 679	0	4 679	0	0	0	241	0	0
dont recettes subvention + Promoteurs	0	1 244	0	1 244	0	0	0	0	0	209
			0							
SOLDE	**0**	**-3 299**	**-1 176**	**-4 474**	**-1 288**	**-1 176**	**112**	**1 660**	**-603**	**3 418**
CUMUL										

Prorata TVA	**100%**

2 / TRÉSORERIE (k€)

Total Prévisionnel CPA au 31 Décembre 2015		2005 à 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
DÉPENSES	**19 607**	13 967	768	1 193	1 286	822	797	774		
RECETTES	**19 816**	9 493	2 427	590	3 434	914	1 376	1 582		
Solde TVA (TVA Déductible-TVA Collectée)	**1 019**	1 944	-338	113	-497	7	-85	-127		
TRES. ANNUELLE		-2 530	1 322	-603	587	92	579	808		
TRES. CUMULÉE			-1 208	-1 811	-1 224	-1 132	-553	-255		
Frais financiers (calculés sur la trésorerie cumulée au taux T4M (estimé à -0,35%) + 1,5%)	**519**	453	14	21	14	13	6	-3		

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

	Bilan initial	Bilan ajusté	ÉCART	Réalisé Au 31/12/2017	Prévu 2017	Réalisé 217	ÉCART	Prévu 2018	Prévu 2019	Prévu au delà
VILLE	**3 321**	**5 129**	**-450**	**4 679**	**0**	**0**	**0**	**241**	**0**	**208 813**
Participation initiale et avenant	2 128	3 689	0	3 689	0	0	0	0	0	0
Apport en nature	1 194	1 199	-209	990	0	0	0	0	0	208 813
Cession Rue Tremonteix	0	241	-241	0	0	0	0	241	0	0
SUBVENTIONS et PARTICIPATIONS	**0**	**1 243**	**1**	**1 244**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ADEME/CR/CG	0	10	1	11	0	0	0	0	0	0
CLERMONT-COMMUNAUTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FNAP Fouilles Archéologiques	0	1 224	1	1 225	0	0	0	0	0	0
Participation Promoteurs Village Ventes	0	9	0	9	0	0	0	0	0	0

4 / PROPOSITIONS