VILLE DE CLERMONT FERRAND

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **18 décembre 2019 à 17 h 00**

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

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 12 décembre 2019, 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, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Pascaline BIDOUNG, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Nadia GUERMIT-MAFFRE, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Jean-Pierre LAVIGNE, Claude LEROUX, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Simon POURRET à Marion CANALES, Saïd Akim BARA à Christophe BERTUCAT, Louis COUSTÈS à Fabienne MONTEL, Sandrine DUBOC-GEAY à Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Laurence SCHLIENGER à Alparslan COSKUN

Excusé(e)s : Christian PORTEFAIX

Absent(e)s : François BARRIÈRE, Anne FAUROT, Patricia GUILHOT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX

Secrétaire : Marianne MAXIMI

Madame Marion CANALES et Madame Edith CANDELIER arrivent pendant la présentation du diaporama de la question n°1.
Monsieur Jean-Pierre LAVIGNE et Monsieur Djamel IBRAHIM-OUALI arrivent pendant le débat de la question n°2.
Madame Sondès EL HAFIDHI arrive pendant la présentation du diaporama commun aux questions n°3, 4, 5 et 6.
Madame Nadia GUERMIT-MAFFRE quitte la séance pendant la présentation de la question n°7 et donne pouvoir à Monsieur Jean-Luc BLANC.

Rapport N° 40

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DE TREMONTEIX - COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) 2018

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

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 confiant à Logidôme la réalisation de l'opération 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 aménageur adresse à la Collectivité un compte rendu annuel présentant l'ensemble des actions et réalisations mises en oeuvre lors de l'année écoulée.

Par courrier en date du 18 septembre 2019, Logidôme a fait parvenir à la collectivité le projet de bilan de l'année 2018. Ce dernier présente l'avancement, les faits marquants et les mouvements financiers de ladite année résumés ci-après ainsi qu'une présentation de l'activité prévisionnelle de l'année n+1 soit 2019.

Avancement et faits marquants 2018

Avancement global

À ce jour la ZAC de Trémonteix porte sur la réalisation de 721 logements pour 80 000 m² de Surface De Plancher (SDP) maximum en deux tranches de commercialisation de respectivement 412 et 309 logements.

Sur les 412 logements de la première tranche de commercialisation (au lieu des 359 prévus initialement), qui représentent 58% de l'opération totale, 282 sont mis à l'habitation (contre 190 en 2017), 83 sont en cours de construction (contre 118 en 2017) et 47 sont encore à attribuer (contre 104 en 2017).

Sur la deuxième tranche de commercialisation (309 logements) : 8 logements sont mis à l'habitation, 83 sont en cours de conception et 218 restent à attribuer.

Avancement 2018

1) La commercialisation

Sur la première tranche de commercialisation :

- 92 logements correspondant aux livraisons des 2 opérations ont été mis à l'habitation à savoir :
  *les 38 logements de la résidence « Initiale » de Nexity (qui en compte globalement 57 dont 19 ont été livrés en 2017) (lot 2.6) ;

*les 54 logements de la résidence « Mont'Village » de Bouygues Immobilier qui compte globalement 80 logements, les 26 logements restant devant être livrés en 2019 (lot 2.7 et 1.2).

- 83 logements collectifs en accession libre sont en cours de construction, ils se répartissent en :

*26 logements de la résidence « Mont Village » de Bouygues Immobilier évoqués ci-avant ;

*57 logements de la résidence « Plein'R » également de Bouygues Immobiliers (lot 2.5) avec un début de travaux fin 2018 (livraison prévisionnelle été 2020 et premier trimestre 2021).

Concernant la deuxième tranche de commercialisation 2018, on note :

- la livraison toute fin 2018 du programme d'habitat participatif « la Semblada » (7 logements et un studio) ;
- le lancement au salon de l'immobilier neuf des 21 au 23 septembre de la commercialisation de 23 maisons Elan prévues sur les lots 3.2 et 5.2 ;
- le lancement du concours pour le recrutement d'un maitre d'œuvre pour la conception des 59 logements des lots 3.1, 5.5a, 5.5b et 5.5c (17 maisons individuelles groupées et 27 logements intermédiaires pour Logidôme et 15 maisons individuelles groupées pour Domia) et son attribution à l'Atelier du Rouget

Le principal fait marquant en 2018 dans le cadre de la commercialisation est l'abandon définitif par CICO promotion du projet sur le lot 2.1. Ce lot de 47 logements dont 20 logements sociaux pré-attribués à l'OPHIS est donc à réattribuer (à faire en 2019).
Dans ce contexte il a été validé d'attribuer le lot 5.8 (situé au Nord Ouest de la ZAC) à l'OPHIS ce qui permettra la réalisation d'un programme 100% accession libre sur ce lot 2.1 et un respect d'un pourcentage de 33% maximum de logements sociaux sur chacune des deux phases de commercialisation de la ZAC.

Le deuxième fait marquant est la vente pour un montant de 616 000 €/HT du foncier du lot 2.5 à Bouygues Immobilier.

2) Les espaces publics

L'année 2018 est marquée par la réalisation pour un montant de 456 044 €/HT de travaux portant principalement sur l'aménagement des rues Jean Monnet et Victor Charreton avec notamment la première grande campagne de plantation d'arbres.

On note également l'abandon du projet par CICO promotion sur le lot 2.1 au droit à l'Est de la place Eychart qui a conduit à ne pas finaliser les travaux de voirie et de la place au droit de ce futur projet, un aménagement provisoire a été réalisé dans l'attente de la relance de la commercialisation et de la réalisation des travaux.

Il faut aussi indiquer que le 27 août 2018 la ligne de bus n° 9 a été prolongée jusqu'à la place Eychard.

Enfin, un important programme de travaux a été réalisé sur les espaces de la plaine sportive qui ne sont toutefois pas intégrés au bilan de la ZAC (car non lié exclusivement aux besoins créés par la ZAC).

3) Mouvements financiers

Les dépenses 2018 s'élèvent à 568 664 €/HT (dont 456 044 €/HT de travaux d'espaces publics), le différentiel se répartissant entre le portage financier (60 134 €/HT), les honoraires de l'aménageur (22 500 €/HT), les honoraires des bureaux d'études (19 799 €/HT), ainsi qu'un montant de 10 136 €/HT consacré à l'entretien du site.

Les recettes 2018 s'élèvent à 616 000 €/HT : vente du lot 2.5 à Bouygues Immobilier.

Toutefois, les recettes perçues sont inférieures aux recettes estimées en 2017 pour 2018 qui étaient de 2 186 000 €/HT. Ce différentiel est en grande partie lié à l'abandon par CICO promotion du lot 2.1.

4) Budget prévisionnel

Le budget prévisionnel de la ZAC augmente en 2018 de 72 943 €/HT, s'élevant à 19 889 049 €/HT contre 19 816 106 €/HT en 2017 et 19 807 076 €/HT en 2016.
Cette augmentation est principalement liée à l'augmentation des postes « honoraires aménageur » et « portage financier » (augmentation respective de 31 054 €/HT et 33 560 €/HT). Le solde est lié aux coûts d'entretien du site (débroussaillage évacuation déchets).
À noter que les honoraires aménageurs augmentent du fait de la prorogation fin 2015 de la convention publique d'aménagement et de la revalorisation du foncier sur les lots restant à commercialiser aux fins de limiter le déficit de la ZAC. Cela se traduit par une augmentation de la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération.
En effet, sur ce dernier point aujourd'hui les dépenses de la ZAC ont évolué à la hausse en lien avec les deux points évoqués ci-avant (portage financier : + 336 251 €/HT en cumulé) auxquels se rajoute une perte de subvention de 462 502€/HT liée au non versement par Clermont Communauté de l'aide au foncier qui avait été actée lors d'un bureau du 29 novembre 2007.
Ce montant inscrit en recette au bilan de l'opération depuis cette date va devoir être supprimé si les démarches en cours auprès de Clermont Auvergne Métropole n'aboutissent pas.
Se rajoute également au déficit de l'opération la non perception des recettes liées au financement par les promoteurs des frais du village de vente (193 003 €/HT) ainsi que le coût des travaux liés à l'ouvrage d'art nécessité par la préservation des vestiges archéologiques découverts sur la ZAC (362 228 €/HT).

La principale piste d'optimisation – compensation de ces pertes reste l'augmentation de la charge foncière qui reste à ce jour une recette hypothétique. Ce point devra donc être réexaminé au CRAC 2019.

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 2018 de la ZAC de Trémonteix.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, la proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 07 JAN. 2020

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint,

CLERMONT-FERRAND ARVERNIS CIVITAS NOBILISSIMA

Grégory BERNARD

OPÉRATION	ZAC TREMONTEIX à CLERMONT FERRAND	CRAC	2018

V / BILAN

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

	Bilan CPA Convention du 29 Décembre 2004	Bilan actualisé au 31-12-2017	Bilan actualisé au 31-12-2018	ÉCART	Dépenses Recettes Cumulées au 31 Décembre 2018	Prévu 2018	Réalisé 2018	ÉCART	Prévu 2019	Prévu 2020	Prévu au delà
DÉPENSES	**13 525**	**19 816**	**19 889**	**74**	**14 536**	**767**	**569**	**-198**	**964**	**1 151**	**3 238**
dont foncier	2 520	5 532	5 540	8	5 526	3	10	7	3	3	9
dont travaux	8 250	10 201	10 201	0	5 834	616	456	-160	844	974	2 549
dont honoraires	942	2 277	2 308	32	1 673	120	42	-78	67	127	441
dont frais financiers	619	607	641	34	514	28	60	32	50	47	30
dont participation Ville en apport en nature	1 194	1 199	1 199	0	990	0	0	0	0	0	209
				0							
RECETTES	**13 525**	**19 816**	**19 889**	**73**	**10 109**	**2 427**	**616**	**-1 811**	**1 003**	**1 389**	**7 389**
dont recettes foncières	10 204	13 443	13 516	73	4 186	2 186	616	-1 570	1 003	1 389	6 939
dont recettes Ville	3 321	5 129	5 129	0	4 679	241	0	-241	0	0	450
dont recettes subvention + Promoteurs	0	1 244	1 244	0	1 244	0	0	0	0	0	0
				0							
SOLDE	**0**	**0**	**0**	**0**	**-4 427**	**1 660**	**47**	**-1 613**	**39**	**237**	**4 151**
CUMUL											

Prorata TVA	**100%**

2 / TRESORERIE (k€)

Total Prévisionnel CPA au 31 Décembre 2018		2005 à 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
DÉPENSES	**19 889**	14 536	964	1 151	1 121	1 042	1 075	0		
RECETTES	**19 889**	10 109	1 003	1 389	3 312	2 421	1 655	0		
Solde TVA (TVA Déductible-TVA Collectée)										
TRES. ANNUELLE		**-4 427**	**39**	**237**	**2 191**	**1 379**	**580**	**0**		
TRES. CUMULÉE			-4 388	-4 151	-1 959	-580	0	0		
Frais financiers calculés sur la trésorerie cumulée au taux T4M (estimé à -0,35%) + 1,5%)	641	514	50	48	23	7	0	0		

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

	Bilan initial	Bilan ajusté	ÉCART	Réalisé Au 31/12/2018	Prévu 2018	Réalisé 2018	ÉCART	Prévu 2019	Prévu 2020	Prévu au delà
VILLE	**3 321**	**5 129**	**-450**	**4 679**	**0**	**0**	**-241**	**0**	**0**	**450**
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	209
Cession Rue Tremonteix	0	241	-241	0	241	0	-241	0	0	241
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

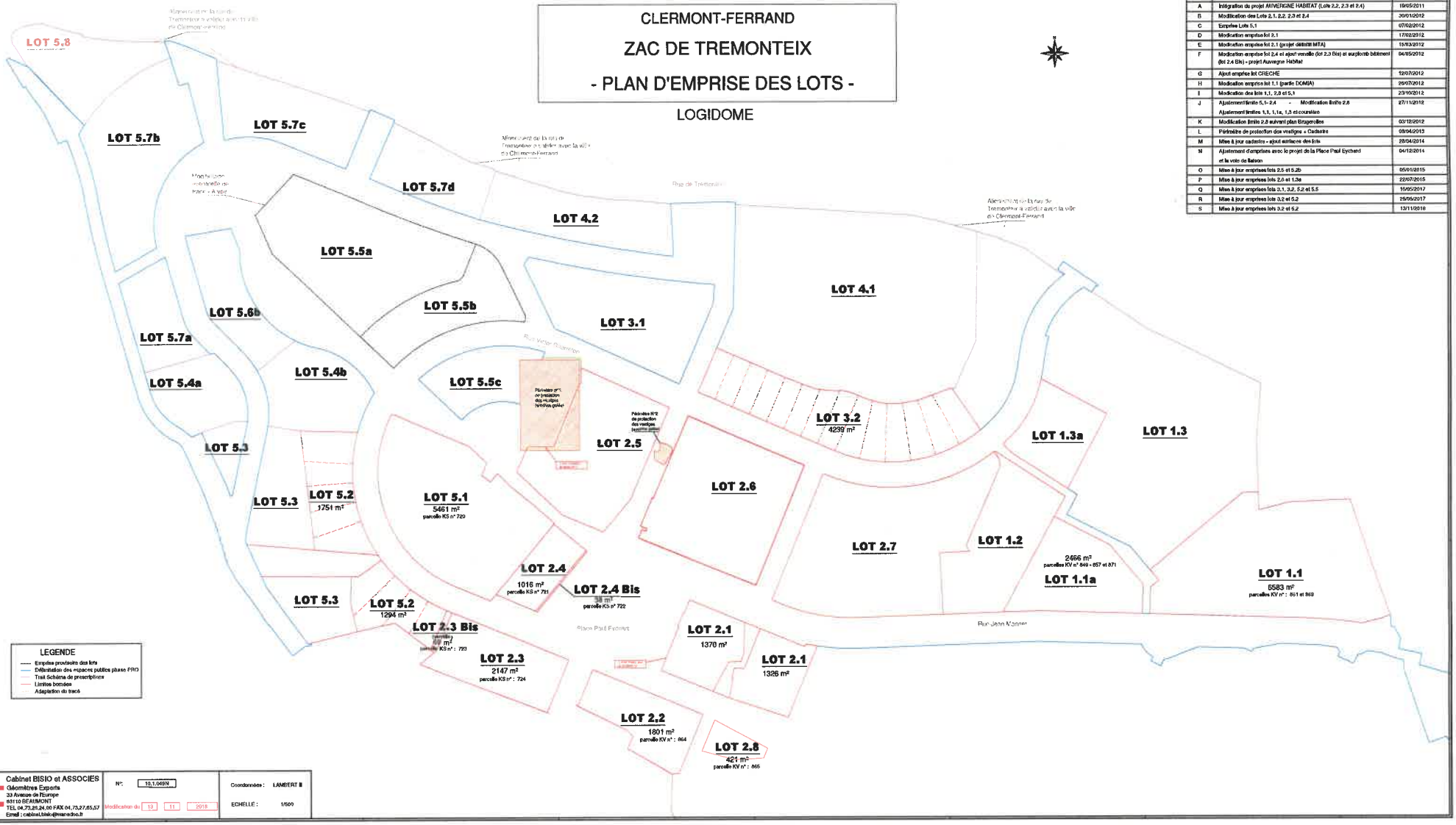
4 / PROPOSITIONS

CLERMONT-FERRAND

ZAC DE TREMONTEIX

- PLAN D'EMPRISE DES LOTS -

LOGIDOME



Indice	Objet de la modification	Date
A	Intégration du projet ARVERGNE HABITAT (Lots 2.2, 2.3 et 2.4)	19/05/2011
B	Modification des Lots 2.1, 2.2, 2.3 et 2.4	30/01/2012
C	Emprise Lots 5.1	07/02/2012
D	Modication emprise lot 2.1	17/02/2012
E	Modication emprise lot 2.1 (projet détaillé MTA)	15/03/2012
F	Modication emprise lot 2.4 et ajout verrelle (lot 2.3 Bis) et surplomb bâtiment (lot 2.4 Bis) - projet Auvergne HABITat	04/05/2012
G	Ajout emprise lot CRECHE	12/07/2012
H	Modication emprise lot 1.1 (partie DOMIA)	26/07/2012
I	Modication des lots 1.1, 2.5 et 5.1	23/10/2012
J	Ajustement limite 5.1- 2.4 - Modication limite 2.8 Ajustement limites 1.1, 1.1a, 1.3 et courrière	27/11/2012
K	Modification limite 2.8 suivant plan Brigerolles	03/12/2012
L	Périmètre de protection des vestiges + Cadastre	09/04/2013
M	Mise à jour cadastre - ajout surfaces des lots	28/04/2014
N	Ajustement d'emprises avec le projet de la Place Paul Eychard et la voie de Beleon	04/12/2014
O	Mise à jour emprises lots 2.5 et 5.2b	05/01/2015
P	Mise à jour emprises lots 2.6 et 1.3a	22/07/2015
Q	Mise à jour emprises lots 3.1, 3.2, 5.2 et 5.5	16/05/2017
R	Mise à jour emprises lots 3.2 et 5.2	26/06/2017
S	Mise à jour emprises lots 3.2 et 5.2	13/11/2018

LEGENDE

- Emprise provisoire des lots
- Délimitation des espaces publics phase PRO
- Trait Schéma de prescriptions
- Limites bornées
- Adaptation du tracé

Cabinet BISIO et ASSOCIES
Géomètres Experts
33 Avenue de l'Europe
63110 BEAUMONT
TEL 04.73.25.24.00 FAX 04.73.27.65.57
Email : cabinet.bisio@wanadoo.fr

N°: 10.1.049N

Modification du : 13 11 2018

Coordonnées : LAMBERT II

ECHELLE : 1/500