EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **19 décembre 2014 à 18 h 00**

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

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 13 décembre 2014, 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, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, François BARRIÈRE, 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, Alain LAFFONT, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Isabelle PADOVANI, Nicole PRIEUX, Antoine RECHAGNEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL, Guillaume VIMONT**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Jérôme GODARD à Christophe BERTUCAT, Géraldine BASTIEN à Jean-Pierre BRENAS, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER à Abdelmajid MELLOUKI, Jean-Pierre LAVIGNE à Louis COUSTÈS, Christian PORTEFAIX à Olivier BIANCHI**
Excusé(e)s :	
Absent(e)s :	**Anne FAUROT**
Secrétaire :	**Marianne MAXIMI**

Monsieur Antoine RECHAGNEUX et Madame Isabelle PADOVANI quittent la séance avant le vote de la question n° 5 sans donner de pouvoir.
Madame Manuela FERREIRA DE SOUSA quitte la séance avant le vote de la question n° 7 et donne pouvoir à Madame Christine DULAC-ROUGERIE.
Monsieur Alain LAFFONT quitte la séance avant le vote de la question n° 21 et donne pouvoir à Monsieur Florent NARANJO.

Rapport N° 21

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2013 - ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE TRÉMONTEIX

Conformément aux dispositions de l'article 23 de la convention publique d'aménagement signée le 29 décembre 2004, Logidôme présente à la Ville le compte rendu annuel à la collectivité 2013 de la ZAC de Trémonteix.

L'année 2013 a été principalement marquée par :

- Concernant les espaces et équipements publics :
    - La poursuite de la phase de conception de la place Paul Eychart. L'actualisation de son chiffrage a porté le coût de 1 521 000 € HT (estimé en 2008) à 1 751 902 € HT.
    - La reprise de la conception de la voie de liaison, rue Victor Charreton, pour dévoiement rendu nécessaire par le périmètre de protection des vestiges archéologiques édicté par l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2012.
      La zone non aedificandi instaurée par l'arrêté préfectoral fera l'objet d'un aménagement de plantation d'une prairie fleurie et d'arbres fruitiers en lisière, pour un montant estimatif de 16 000 € HT. Au stade des études préliminaires le montant total des aménagements techniques liés à la protection de la zone archéologique (dévoiement de la rue, aménagement de la zone non aedificandi) s'élève à 375 000 € HT. Ce montant sera à confirmer en 2014 au stade projet (PRO) de la conception.
    - La consultation des entreprises pour la construction de la structure multi-accueil s'est déroulée en mai 2013 et le démarrage des travaux a eu lieu le 4 novembre 2013 avec une pose de première pierre le 15 novembre 2013. Le montant total des travaux est estimé à 757 996 € HT. Cet équipement doit être livré fin 2014 pour une mise en service en 2015.
    - La consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre, pour la construction des vestiaires de la zone sportive dans le cadre de la convention de co-maîtrise d'ouvrage.
    - Le défrichage et la remise en état des deux parcelles à usage de vignes, dans le cadre d'un chantier d'insertion.
- Concernant la programmation habitat :
    - Mise en chantier des programmes de logements.
    - Lot 1.1 : Logidôme - Domia
      Démarrage des travaux le 16 mai 2013 de la Résidence Jean Monnet 4 bâtiments de 3 étages et 54 logements BBC.
      Démarrage des travaux en 2013 des « Vergers de Monnet » 24 appartements BBC avec taux de réservation de 40 %.
      Relance de la consultation pour les 4 lots de la tranche 1 suite au retrait du groupe Brémond en 2012.
    - Attribution du lot 2.6 à Nexity. Les lots 2.5 et 2.7 attribués à Bouygues Immobilier et le lot 1.2 à Innoréseau, suite à un travail en collaboration entre Logidôme et la Fédération de la Promotion Immobilière.
      L'année 2014 a donc été consacrée au démarrage du travail de conception sur ces lots.
    - Lot 5.1 : European Homes. « Les Terrasses de Trémonteix », 39 logements, promoteur European Homes. Redémarrage du lot grâce à une baisse de 10% soit 77 190 € HT du montant de cession de la charge foncière, consentie au promoteur, après accord de la Ville, et à la conclusion d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement

(VEFA) entre Auvergne Habitat et European Homes portant sur 20 logements. Les 40 % de pré-commercialisation ont été atteints en 2013 et les travaux ont commencé au premier trimestre 2014.

- Lots 2.2/2.3/2.3bis/2.4 et 2.4 bis : Auvergne Habitat. Poursuite du travail de conception de 52 logements. Les travaux ont démarré courant 2014.

- Lots 2.1 : pas d'avancée sur ce lot. CICO Promotion doit revoir la conception du projet afin d'en réduire les coûts.

- Concernant la communication :

  - Des rencontres ont été organisées en début d'année 2013 avec les promoteurs afin d'optimiser leur argumentaire de vente à travers les points forts de la ZAC. Des publi-rédactionnels ont été diffusés dans la presse locale suivis par des insertions publicitaires et une campagne d'affichage 4X3 en avril. En mai, la pose de la première pierre du programme de Logidôme a été l'occasion d'inviter les partenaires institutionnels et économiques à visiter le site. En juin, des portes ouvertes ont été organisées pour le grand public. En novembre, la structure multi-accueil a été mise en avant par la pose de la première pierre.
    Parallèlement, des permanences sont assurées, tous les mercredis après-midi, dans la maison du projet et les « Infos travaux » ont continué à paraître régulièrement.

Evolutions financières 2013

- En Dépenses :

  - Le poste foncier a enregistré une hausse de moins de 1 % liée à l'évolution des dépenses de débroussaillage et d'évacuation des déchets, de diagnostic et fouilles archéologiques, et de frais divers (chantier d'insertion du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi dans le cadre de l'entretien des parcelles de vignes).

  - Le poste travaux a augmenté entre 2012 et 2013 de 403 239 € HT. Cette augmentation tient principalement à celle des travaux de dévoiement de la voie de liaison rendue nécessaire pour assurer la protection des vestiges archéologiques demandée par la DRAC. Ces travaux sont estimés au 31/12/2013, au stade faisabilité, (validés en comité de pilotage du 13/12/2013) à un peu plus de 375 000 € HT et 52 000 € HT de travaux temporaires de voirie.

  - Le poste concernant les travaux concessionnaires a légèrement évolué à la baisse (94 286 € HT au lieu de 139 429 € HT). Toutefois, ce poste peut être amené à évoluer encore si des travaux supplémentaires sont demandés par GDF, ERDF ou France Telecom.

  - La ligne actualisations/révisions diminue également de 10 386 € HT.

  - Le reste de l'augmentation provient des postes gestion de l'eau, aménagement du centre de la petite enfance, travaux sur le village de vente et imprévus, pour un total de 31 602 € HT.

  - Les postes honoraires des bureaux d'études et honoraires de l'aménageur augmentent respectivement de 44 905 € HT et 72 494 € HT.
    Ces évolutions sont liées à la nécessité d'adapter le projet aux impacts du périmètre archéologique et à l'augmentation des postes archéologie et travaux.

- En Recettes :

Le CRAC 2012 prévoyait pour 2013 un montant des recettes perçues de 3 109 700 € HT. Le montant des recettes s'élève, fin 2013, à 916 000 € HT (cessions Domia et European Homes). Les cessions à Logidôme, Auvergne Habitat et Cico Promotion devraient intervenir en 2014 pour un montant de 1 393 000 € HT. Il y a donc un impact sur le bilan 2013 de ce déficit de recette foncière qui s'élève à 48 321 € HT (incidence sur le portage financier).

Il faut globalement noter un glissement, dans le temps, des rentrées des recettes de cession.

Les cessions à venir des lots 1.2/2.7/2.6 et 2.5 devraient représenter un total prévisionnel de 2 247 500 € HT.

Le montant des recettes foncières des tranches 2 et 3 est estimé au 31/12/2013 à 7 513 116 € HT.

Globalement le montant prévisionnel total des recettes perçues et à percevoir, sur l'ensemble de l'opération, s'élève à 19 098 458 € HT, dont 12 069 741 € HT de recettes de cessions foncières en plus des subventions et participations Ville / promoteurs, à rapprocher du montant total des dépenses estimées de 19 098 458 € HT.

Le solde de la participation de la Ville a été versé en 2010 et s'élève à 3 689 397 € HT. Aucune demande supplémentaire n'a été faite pour l'année 2013.

Au vu des éléments exposés ci-dessus et des bilans financiers ci annexés, il vous est proposé, en accord avec votre commission, d'approuver le compte-rendu annuel à la collectivité 2013 de la ZAC de 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 5 janvier 2015

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint

Grégory BERNARD

V / BILAN

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

	Bilan CPA Convention du 29 Décembre 2004	Bilan CRAC 2012	Bilan actualisé au 31-12-2013	ÉCART	Dépenses Recettes Cumulées au 31 Décembre 2013	Prévu 2013	Réalisé 2013	ÉCART	Prévu 2014	Prévu 2015
DÉPENSES	**13 525**	**18 625**	**19 098**	**474**	**9 870**	**1 753**	**394**	**-1 360**	**3 723**	**5 505**
dont foncier	2 520	5 530	5 484	-47	5 247	284	72	-212	203	33
dont travaux	8 250	9 487	9 891	403	2 108	1 147	152	-995	3 085	4 697
dont honoraires	942	2 163	2 221	58	1 270	262	88	-174	386	565
dont frais financiers	619	245	304	59	256	60	81	22	48	0
dont participation Ville en apport en nature	1 194	1 199	1 199	0	990	0	0	0	0	209
RECETTES	**13 525**	**18 625**	**19 098**	**474**	**6 522**	**4 030**	**1 822**	**-2 208**	**1 406**	**11 171**
dont recettes foncières	10 204	11 596	12 070	474	916	3 110	916	-2 194	1 393	9 761
dont recettes Ville	3 321	5 129	5 129	0	4 679	0	0	0	0	450
dont recettes subvention + Promoteurs	0	1 899	1 899	0	927	920	907	-14	13	960
SOLDE	**0**	**0**	**0**	**0**	**-3 349**	**2 277**	**1 429**	**-848**	**-2 317**	**5 666**
CUMUL					**-4 114**	**-1 837**	**-2 685**		**-5 002**	**664**

Prorata TVA	**100%**

2 / TRÉSORERIE (k€)

Total Prévisionnel CPA au 31 Décembre 2012		2005 à 2013	2014	2015
DÉPENSES	**19 098**	9 871	3 723	5 505
RECETTES	**19 098**	6 522	1 406	11 171
Solde TVA (TVA Déductible-TVA Collectée)	**460**	6	276	178
TRES. ANNUELLE		**-3 343**	**-2 041**	**5 666**
TRES. CUMULÉE			**-5 384**	**282**
Frais financiers (calculés sur la trésorerie cumulée au taux T4M (estimé à 2%) + 1,5%)	**304**	256	48	0

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

	Bilan initial	Bilan ajusté au 31-12-2013	ÉCART	Réalisé Au 31/12/2013	Prévu 2013	Réalisé 2013	ÉCART	Prévu 2014	Prévu 2015
VILLE	**3 321**	**5 129**	**1 808**	**4 679**	**0**	**0**	**0**	**0**	**450**
Participation initiale et avenant	2 128	3 689	1 561	3 689	0	0	0	0	0
Apport en nature	1 194	1 199	5	990	0	0	0	0	209
Cession Rue Tremonteix	0	241	241		0	0	0	0	241
SUBVENTIONS et PARTICIPATIONS	**0**	**1 899**	**1 899**	**926**	**920**	**907**	**-14**	**13**	**960**
ADEME/CR/CG	0	10	10	10	0	0	0	0	0
CLERMONT-COMMUNAUTE	0	463	463	0	0	0	0	0	463
FNAP Fouilles Archéologiques	0	1 224	1 224	907	907	907	0	0	317
Participation Promoteurs Village Ventes	0	202	202	9	13	-1	-14	13	180

4 / PROPOSITIONS