

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2022 À 16 H 00

Rapport N° 33

**ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE TRÉMONTEIX- COMPTE RENDU ANNUEL À LA
COLLECTIVITÉ (CRAC) 2019 ET 2020**

Aujourd'hui L'an deux mille vingt deux, le vingt sept septembre, le Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 21 septembre 2022, 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, Jérôme GODARD, Christophe BERTUCAT, Magali GALLAIS, Jérôme AUSLENDER, Anne-Laure STANISLAS, Didier MULLER, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Wendy LAFAYE, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Pierre MIQUEL, Lucie MIZOULE, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Catherine PINET-TALLON, Stanislas RENIE, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

Conseiller(e)s ayant donné pouvoir :

Cécile AUDET pouvoir à Charles-André DUBREUIL, Odile VIGNAL pouvoir à Marion BARRAUD, Estelle BRUANT pouvoir à Anne-Laure STANISLAS, Alparslan COSKUN pouvoir à Fatima CHENNOUF-TERRASSE

Conseiller(e)s excusé(e)s :

Diego LANDIVAR, Marianne MAXIMI

M. Diego LANDIVAR étant absent, le pouvoir donné par Mme Marianne MAXIMI n'a pu être pris en compte.

M. Jean-Pierre BRENAS arrive après le vote de la question n°1.

M. Jérôme AUSLENDER arrive pendant le diaporama de la question n°2 (fin du pouvoir donné à M. Grégory BERNARD).

Rapport N° 33
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE TRÉMONTEIX- COMPTE RENDU ANNUEL À LA
COLLECTIVITÉ (CRAC) 2019 ET 2020

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 œuvre lors de l'année écoulée.

Par courrier en date du 20 novembre 2020, Assemblia (ex Logidôme) a fait parvenir le CRAC 2019.

Par courrier en date du 21 juillet 2022, Assemblia a fait parvenir le CRAC 2020.

Parallèlement afin de sécuriser la Ville et l'aménageur dans l'objectif d'atteindre un équilibre pour l'opération, un audit du bilan de ZAC a été engagé conjointement par Assemblia et la Ville de Clermont-Ferrand en mars 2021, il a été confié à la SCET (Services Conseil expertises et Territoires).

Fin 2020, d'un commun accord, entre la Ville et Assemblia, il a été décidé de réaliser un audit de la ZAC. Cette mission a débuté en avril 2021, ces quatre objectifs retenus étaient :

- Analyser la structure du bilan pour valider les CRAC 2019 et 2020 ;
- Etablir une analyse globale du bilan économique de l'opération pour définir une stratégie d'atterrissage tendant vers l'équilibre et conforme aux objectifs initiaux de l'opération ;
- Traduire cette stratégie dans le cadre d'un avenant à la Convention Publique d'Aménagement qui lie la Ville à Assemblia ;
- Comprendre les impératifs économiques et financiers liés à la fusion de l'OPH et de la SEM, faciliter le dialogue et clarifier la gouvernance.

De fait, la validation du CRAC 2019 a été reportée dans l'attente des résultats de l'audit. La première étape de cet audit a été restituée et a confirmé les bilans inscrits dans les CRAC 2019 et 2020.

La validation des CRAC 2019 et CRAC 2020 font donc l'objet de la présente délibération.

Avancement global :

A ce jour, la ZAC de Trémonteix porte sur la réalisation de 728 logements pour 80 000 m² de Surface De Plancher (SDP) maximum en deux tranches de commercialisation, respectivement 420 et 308 logements.

Etat d'avancement au 31 décembre 2020:

Les 420 logements de la première tranche ont tous été commercialisés (au lieu des 359 prévus initialement)

- 308 sont mis à l'habitation,
- 57 sont en cours de construction,

- 55 sont en cours de conception (cession définitive prévue en 2020).

Les 308 logements de la deuxième tranche, étaient en cours de commercialisation :

- 8 sont mis à l'habitation,
- 23 sont en cours de chantier,
- 62 sont en cours de conception,
- 215 restent à attribuer.

CRAC 2019 :

Les principaux faits marquants en 2019 :

La fin des travaux des espaces sportifs, non induits par la ZAC, a assuré une influence notable dans la mise en valeur du cadre sportif et paysager du quartier.

Suite au désistement de CICO en 2018 pour l'acquisition du lot 2.1, il a été attribué en 2019 à Edouard Denis.

La Place Eychart a fait l'objet de travaux provisoires, qui ont été réalisés en attendant l'achèvement de la construction de ce Lot.

Une visite inaugurale a eu lieu en mars 2019, pour la Place Eychart et la plaine sportive.

Des visites culturelles ont été organisées autour de l'archéologie, en juin et septembre 2019.

Des projets d'habitants ont émergé pour animer le quartier, il s'agit de la mise en place de ruches, de plantations sur l'espace public, dans le cadre du Permis de Planter.

Mouvements financiers en 2019 :

Les travaux de l'année 2019 ont surtout été consacrés à la mise en œuvre d'une importante campagne de plantations.

Les dépenses 2019 s'élèvent à 493 206 € HT dont :

- travaux d'espaces publics : 387 655 € HT,
- honoraires des bureaux d'études : 16 598 € HT,
- portage financier : 66 226 € HT,
- honoraires de l'aménageur : 12 979 € HT,
- frais fonciers : 9 748 € HT.

Les recettes 2019 s'élèvent à 52 603 € HT.

CRAC 2020 :

Les principaux faits marquants en 2020 :

La crise sanitaire a engendré un net ralentissement des activités, avec un arrêt complet des chantiers pendant deux mois entre mars et mai 2020.

La comptabilité de l'aménageur a été impactée par le passage d'une comptabilité publique, celle de Logidôme à une comptabilité commerciale engendrée par le changement de statut et la transformation de l'Office Public qui en fusionnant avec la SEAU, est devenue une Société d'Economie Mixte et a pris le nom d'Assemblia.

Mouvements financiers en 2020 :

Des travaux d'accompagnement des opérations de construction ont été mis en œuvre, rue Victor Charreton.

Un ouvrage d'art de préservation des vestiges archéologiques a été réalisé.

Le tronçon entre la place Eychart et l'opération de Bouygues sur le lot 2.5 a été achevé.

Les dépenses 2020 s'élèvent à 1 050 981 € HT dont

- travaux d'espaces publics : 862 010 € HT,

- honoraires des bureaux d'études : 56 025 € HT,
- portage financier : 61 864 € HT,
- honoraires de l'aménageur 63 145 € HT,
- frais fonciers : 7 937 € HT.

Les recettes 2020 s'élèvent à 957 300 € HT.

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

- d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2019 de la ZAC de Trémonteix (en annexe sur CD).
- d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2020 de la ZAC de Trémonteix (en annexe sur CD).

TOTAL VOTANTS :	45	=	49 Conseillers Présents	+	4 Représentés	-	8 Non participation
TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :	45	=	Pour : 45	+	Contre : 0		
Abstention :	0						

Ne prennent pas part au vote de la question n°33 : 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, le

Le Maire,



Olivier BIANCHI