

ZAC trémOnteix



un nouveau
point de vue
sur l'habitat



**Compte Rendu Annuel
à la Collectivité
- année 2019 -**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
EXERCICE 2019**

ZAC TRÉMONTEIX à CLERMONT-FERRAND

Sommaire	
I /	NOTE DE CONJONCTURE
II /	FONCIER
III /	TRAVAUX
IV /	COMMERCIALISATION
V /	BILAN
VI /	RÉMUNERATION
VII /	ANNEXES

ASSEMBLIA

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
EXERCICE 2019**

ZAC TRÉMONTEIX à CLERMONT-FERRAND

I / NOTE DE CONJONCTURE

I / NOTE DE CONJONCTURE OPÉRATIONNELLE

La ZAC de Trémonteix couvre une superficie d'environ 20 hectares (environ 16,2 hectares à vocation principale de logement et 3,8 hectares destinés à une plaine sportive faisant l'objet d'une convention de co-maitrise d'ouvrage et d'un financement différencié) compris entre la rue de Trémonteix au nord et la rue de Bouys au sud.

Les deux grands objectifs assignés au projet visent à l'installation de jeunes ménages avec enfants notamment les primo-accédants et à la réalisation d'une opération exemplaire d'un point de vue environnemental. Ce projet porte principalement sur :

- la réalisation de programmes de logements diversifiés pour une SHON cessible totale de 80 000 m²,
- la réalisation d'espaces publics de qualité visant un objectif de développement durable,
- la réalisation de systèmes écologiques en termes de rétention des eaux pluviales et de maîtrise de l'énergie,
- la bonne desserte et intégration de ce nouveau quartier

A/ Rappel de la mission de l'aménageur dans le cadre de la CPA :

Les missions de l'aménageur sont énumérées et définies à l'article 2 de la Convention Publique d'Aménagement. Elles sont les suivantes :

- acquérir par voie amiable ou par voie d'expropriation les propriétés nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération de la ZAC,
- négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur,
- procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet,
- démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération,
- veiller à la coordination globale de la réalisation de l'ensemble des aménagements,
- céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis,
- assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération dont l'information régulière des riverains et du public,
- rechercher toutes les subventions entrant dans le champ de l'opération et procéder aux montages des dossiers correspondants,
- réaliser toutes les opérations de clôture et de liquidation de la ZAC.

B/ Les réalisations dans l'exercice écoulé à comparer avec les prévisions, les difficultés éventuelles ou évènements importants ayant eu des incidences sur la conduite de l'opération :

Préambule – Rappel contextuel général :

Suite à une période d'acquisition des terrains de près de 8 années, le planning prévisionnel de réalisation de la ZAC de Trémonteix a été ralenti par la découverte de vestiges archéologiques dans un état de conservation exceptionnel. Cet heureux aléa a conduit à la détermination d'une zone de préservation de ces vestiges et donc à reprendre des études techniques modifiant le projet d'aménagement pour garantir la pérennité de cette découverte. Concomitamment, la crise immobilière ralentissait la commercialisation des premiers logements.

La reprise des travaux des espaces publics en mai 2012 avait permis le démarrage des 1ers chantiers de logements en 2013, puis la livraison de la première opération avec la résidence « Jean Monnet » construite par Logidôme comprenant 54 logements sociaux. L'année 2015 avait confirmé le véritable démarrage opérationnel du quartier avec un rythme d'ouverture de chantiers et de commercialisations soutenu.

Les années suivantes allaient ensuite valider cette tendance avec des programmes qui se commercialisent globalement bien plus vite sur la ZAC de Trémonteix que partout ailleurs à Clermont-Ferrand. A tel point que les avancées des programmes de constructions de la tranche 1 de commercialisation ont ainsi permis de réaliser une bonne partie des travaux de la Place Paul-Eychart ainsi que permis d'anticiper le prolongement de la ligne de bus n°9, de poursuivre les aménagements définitifs sur la rue Jean MONNET et de réaliser les premiers travaux de la rue Victor Charreton, dès l'année 2016, afin d'anticiper le lancement de la commercialisation de la tranche 2.

Malgré les aléas archéologiques et conjoncturels, il n'aura fallu finalement que 2 à 3 années à la Ville de Clermont-Ferrand et Logidôme pour que la tranche 1 de commercialisation puisse ressembler à un début de quartier, sachant que cette tranche représente à elle seule 412 logements, soit plus de 58% de l'opération totale et qu'au 31 décembre 2019, on compte 308 logements mis à l'habitation.

Pour rappel, à cause de tous les aléas rencontrés, un avenant à la convention publique d'aménagement a été notifié pour proroger son délai de 8 années supplémentaires. Cet avenant a été validé par la collectivité le 06/11/2015. En effet, si la convention de concession d'aménagement avait été initialement signée pour une durée de 15 années, c'était sans compter que les aléas d'achat de terrains, archéologiques et de conjoncture ne permettraient de voir la 1^{ère} pierre du 1^{er} bâtiment être posée qu'en mai 2013. Néanmoins, en seulement 6 années, l'ensemble des lots de la 1^{ère} tranche de commercialisation aura été vendu. Sans aléa majeur, l'année 2020 devrait permettre de voir le démarrage du dernier chantier immobilier quand dans le même temps l'ensemble des autres lots de la tranche seront habités, soit 7 années pour réaliser 58% de l'opération, ce qui peu ou prou correspond au timing prévu initialement.

Par ailleurs, on notera que « la philosophie Trémonteix » fait son chemin, puisqu'aujourd'hui, les valeurs citoyennes véhiculées semblent être actées par les promoteurs qui souhaitent construire sur la ZAC en présentant automatiquement des projets innovants et volontairement en phase avec la volonté de construire « mieux et autrement ». En revanche, si une partie des habitants font le choix d'habiter Trémonteix pour ces valeurs et pour s'y investir, nous nous apercevons qu'une bonne partie ne s'implique pas dans leur quartier et que certains n'ont pas même notion d'être dans un quartier « différent » quand dans le même temps d'autre en ont conscience et en attendent beaucoup. On remarquera que des promoteurs ayant mis en place des projets avec des espaces à investir de façon collective n'ont pas eu les effets escomptés et les visites de quartier organisées à l'attention des habitants sont très peu suivies. Ceci étant, le nombre d'habitants, qui devient conséquent, n'engendre pas de grandes insatisfactions au vu de la configuration « chantier » du quartier car d'année en année les espaces plantés, la Plaine Sportive le prolongement de la ligne n°9 du bus jusqu'à la Place, etc ... sont autant indicateurs de l'avancée de l'aménagement et de marqueurs de la qualité du projet final qui donnent globalement satisfaction et laisse présager d'un quartier agréable. Néanmoins l'inquiétude de ne pas voir de commerce s'installer commence à gagner les esprits, c'est pourquoi Logidome, qui avait déjà alerté la collectivité à ce sujet, aura insisté sur ce thème tout au long de l'année 2019, notamment avec l'organisation de 2 COPIL spécifiques.

En ce qui concerne l'avancée des travaux d'espaces publics, 2019, comme l'avait été 2018, est une année de transition entre la fin des travaux de la première de tranche de commercialisation et la seconde et dernière qui débute. Elle a donc été consacrée au suivi des travaux des opérations de construction publiques et privées, au suivi des travaux des espaces publics des 2 tranches de commercialisation en garantissant leur bonne coordination. Sur la Tranche 2, après La Semblada, on notera le démarrage de la 2^{ème} opération avec les 23 maisons groupées attribuées à Maison Elan sur les Lots 3.2 et 5.2 quand dans le même temps une opération de 61 logements comprenant essentiellement des maisons et des logements de type intermédiaires sont en conception avec un maître d'œuvre commun pour Logidome et Domia.

Il faut aussi noter dans le cadre de la convention de co-maitrise d'ouvrage pour la réalisation de la plaine sportive que près de 85% des réalisations sont livrées. Seules quelques demandes supplémentaires émanant de la DSL n'ont pas été validées par le élu et empêchent la finalisation de l'équipement.

Ci-après, sont décrits les avancées et aléas rencontrés au cours de l'année 2018 sous la déclinaison de 5 volets principaux :

- 1/ Volet pilotage – rappel des réunions de l'année écoulée
- 2/ Volet commercialisation
- 2/ Volet espaces et équipements publics
- 3/ Volet communication
- 4/ Volet mouvements financiers
- 5/ Volet budget prévisionnel

1/ VOLET Pilotage – rappel des réunions de l'année écoulée:

Durant l'année 2019 :

- 3 comités de pilotage ont été organisés, dans leur configuration classique dont 2 ont laissé une part importante à la gestion des surfaces commerciales de la Place Paul-Eychart, les 22 mars, 25 juin et 25 novembre 2019,
- 2 comités techniques spécifiques au circuit bus, les 16 juin et le 24 septembre

- Ainsi que des réunions mises en place par la direction des services généraux de la Ville de Clermont-Ferrand afin de prendre possession des sujets du nouveau quartier intégrant progressivement les rouages des directions et services techniques d'exploitation, gestion des abords et ouverture aux quartiers limitrophes, etc ...

NB : les CR-relevés de décision et les documents présentés sont systématiquement communiqués aux participants et restent consultables.

2/ VOLET COMMERCIALISATION :

Engagements initiaux :

Délai :

L'opération doit être livrée au plus tard 31 décembre 2023 suite à la notification de l'avenant n°4 à la Convention Publique d'Aménagement.

Programme et phasage :

Programme de 668 lgts dont 1/3 de LLS, soit 223lgts, répartis en 2 Tranches, au lieu de 3 initialement (validation du COPIL) :

- Tranche 1 : 359 lgts soit 120 LLS théorique
- Tranche 2 : 309 lgts soit 93 LLS théorique

Avancement au 31 décembre 2019 :

En terme de délais, il semble inévitable qu'une nouvelle prorogation de la concession sera nécessaire puisque la commercialisation de la dernière tranche ne sera pas terminée au terme de l'année 2023. La moitié des constructions immobilières et plus de la moitié des espaces publics ont été réalisées sur une période de 7 années, on peut estimer que 7 années supplémentaires seront nécessaires pour arriver au terme de la concession. Les années 2020-2021 devront permettre de définir exactement ce délai et de l'acter via un avenant à la concession.

L'année 2019 a vu l'attribution, validée par le COPIL, du Lot 2.1 au Groupe Edouard Denis suite au retrait de CICO-Promotion pour un programme de 55 logements au lieu des 47 prévus initialement entraînant une augmentation de 8 logements et donc un total de 420 logements sur la 1^{ère} tranche de commercialisation au lieu de 412 en 2018 et 359 prévus initialement. Ceci étant, la moitié de l'opération de CICO Promotion devait être cédée à OPHIS pour que le programme puisse être viable économiquement pour le promoteur, ce qui entraînait un déséquilibre du nombre de logements sociaux entre la tranche 1 et la tranche 2. Ainsi le nouveau programme, qui entre à nouveau dans les objectifs fixés par l'aménageur, rééquilibre les 2 tranches avec 33% de locatifs sociaux répartis équitablement spatialement comme au niveau des typologies d'habitat proposées, quand celui de CICO faisait passer la tranche 1 à 40% de logements sociaux. On peut souligner que cet équilibrage est encore meilleur que prévu initialement à la signature de la concession d'aménagement.

Au 31 décembre 2019, on dénombre donc sur **la 1^{ère} tranche de commercialisation :**

- 308 logements mis à l'habitation, soit 26 de plus que l'année dernière, correspondant au reliquat de logements de l'opération Mont'Village qui n'étaient pas livrés en 2018,
- 57 logements de l'opération Plein'R sur le Lot 2.5 portée par Bouygues Immobilier en cours de construction
- 55 logements du programme nouvellement porté par le Groupe Edouard Denis sur le Lot2.1 qui sont en cours de conception.

L'évaluation du nombre de logements de **la dernière tranche de commercialisation** quant elle est fixée à 308 logements, comme défini ci-dessous :

- les 8 logements du groupement participatif La Semblada sont mis à l'habitation, sur le Lot 1.3a
- les 23 maisons groupées des deux programmes attribuées à Maisons Elan sur les Lots 3.2 et 5.2, respectivement pour la réalisation de 14 maisons et 9 maisons,
- les 61 logements de l'opération du macro-Lot Logidôme – Domia, sur les lots 3.1, 5.5a, 5.5b et 5.5c, en cours de conception pour la réalisation de :
 - 8 maisons individuelles groupées et 16 logements intermédiaires pour Logidôme sur le Lot 3.1
 - 10 maisons individuelles groupées pour Logidôme sur le 5.5b pour Logidôme
 - 12 logements intermédiaires sur le Lot 5.5c pour Logidôme
 - 15 maisons groupées en accession social sur le Lot 5.5a pour Domia
- 215 restent à être attribués sur les Lots : 1.3b et c, 4.1, 4.2, 5.3, 5.4, 5.6, 5.7 a,b et c ainsi que 5.8

Ceci confirme le réajustement du programme de logements de la ZAC avec un nombre de logements plus important que prévu initialement, s'expliquant par une évolution du marché de l'immobilier produisant des logements plus petits. Sur la ZAC, on constate donc aussi cette tendance à l'intégration dans les programmes immobiliers d'une part plus importante que prévu de ces petites typologies destinées aux investisseurs et aux familles monoparentales. C'est le cas, par exemple, sur le Lot 2.1 qui initialement devait accueillir 39 puis 47 logements dans le projet de CICO Promotion et qui évolue à 55 logements sur le projet du Groupe Edouard Denis pour une surface de plancher construite quasiment identique. Ce phénomène avait été identifié et présenté précédemment au membre du COPIL. Cette augmentation du nombre de logement est donc identifiée et maîtrisée en s'inscrivant parfaitement dans l'objectif initial de construction de 80 000m² de surface plancher.

→ **Comparatif programme initial / programme ré-estimé :**

○ <u>Tranche 1 :</u>	359 lgts prévus	420 lgts réellement commercialisés (ou en cours)
○ <u>Tranche 2 + 3 :</u>	309 lgts prévus	env. 308 lgts ré-estimation 2019
Soit :	668 lgts prévus	env. 720 lgts ré-estimation 2019

Dans le détail :

TRANCHE 1 de commercialisation :

→ **les opérations livrées et mises à l'habitation au 31/12/2017 (190 lgts)**

En 2014 (54 lgts) :

LOT 1.1 – LOGIDOME : Résidence "Jean Monnet", 54 logements collectifs et intermédiaires en locatif social

- PC obtenu : 19 février 2013 (PC modif. le 27 novembre 2014)
- Démarrage chantier : 16 mai 2013
- Livraison / mise à l'habitation en 3 phases : juillet 2014 (22 lgts) / octobre 2014 (15 lgts) novembre 2014 (17 lgts)
- Surface de terrain : 6 583 m²
- Droit à construire (SDP maxi.) : 4 100 m²
- SDP construite : 4 100 m²
- Recette foncière perçue : 430 967 €HT

NB : le service proximité de Logidôme constate qu'il y a 3 fois moins de réclamations sur cette résidence que sur tout le reste du patrimoine.

En 2015 (65 lgts) :

- **LOT 1.1 a. –DOMIA :** Résidence « Les vergers de Monnet », 24 logements collectifs en accession sociale
 - PC obtenu : octobre 2012
 - Démarrage chantier : juillet 2013
 - Livraison / mise à l'habitation : juin 2015

 - Surface de terrain : 2 466 m²
 - Droit à construire (SHON maxi.) : 1 911 m²
 - SDP construite : 1 901 m²
 - Recette foncière perçue : 220 996 €HT

- **LOT 5.1 – EUROPEAN HOMES :** résidences « Les terrasses de Trémonteix », 41 logements collectifs et intermédiaires dont 4 maisons individuelles
 - PC obtenu : décembre 2011
 - Démarrage chantier : février 2014
 - Livraison / mise à l'habitation en 4 phases : avril 2015 (4 maisons) / mai 2015 (Bât. A 17 lgts) / juin 2015 (Bât. B 10 lgts) / octobre 2015 (Bât. C 10 lgts)

 - Surface de terrain : 5 609 m²
 - Droit à construire (SHON maxi.) : 3 163 m²
 - SDP construite : 3 163 m²
 - Recette foncière perçue : 694 717 €HT

NB : les bâtiments collectifs A et B ont été cédés par European Homes à Auvergne Habitat en VEFA pour un total de 20 lgts

En 2015 et 2016 (52 lgts) :

- **LOTS 2.2/2.3/2.4 – AUVERGNE HABITAT :** résidences « Sitka » « Les Mélèzes » et « Atlas » 52 logements sociaux collectifs dont 7 maisons individuelles (commerces et services en rdc au droit de la Place Paul EYCHART)
 - PC obtenu : 2014
 - Démarrage chantier : mai 2014
 - Livraison / mise à l'habitation : 1^{ère} phase novembre 2015 Lot 2.2 (14 lgts dont 2 maisons) / 2^{ème} phase mai 2016 Lot 2.4 (20 lgts) et 3^{ème} phase septembre 2016 Lot 2.3 (18 lgts dont 3 maisons)

 - Surface de terrain : 5 008 m²
 - Droit à construire (SHON maxi.) : 4 042 m² + 567 m² de commerces et services
 - SDP à construire : 4 042 m² + 567 m² de commerces et services
 - Recette foncière perçue : 489 852 €HT

En 2017 (19 lgts) puis 2018 (38 lgts) :

- **LOTS 2.6 – NEXITY :** résidence « Initiale » : 57 logements collectifs et intermédiaires dont 12 LLS vendus à Logidôme (commerces et services en rdc au droit de la Place Paul EYCHART)
 - PC obtenu : 30 juin 2015
 - Démarrage chantier : février 2016

- Livraison / mise à l'habitation prévisionnelle de la tranche 1 : fin 2017 – début 2018 (19 lgts) / 2^{ème} phase mars (19 lgts + 3700m² de locaux commerciaux) et été 2018 (19 lgts)
- Surface de terrain : 5 084 m²
- Droit à construire (SDP maxi.) : 4 338 m² y compris commerces et services
- SDP prévue : 3 700 m² y compris commerces et services
- Recette foncière perçue en 2015 : 755 000 €HT

En 2018 (54 lgts) puis 2019 (26 lgts)

- **LOTS 2.7-1.2 – BOUYGUES IMMOBILIER** : résidence « Mont Village », 80 logements (13 intermédiaires et 67 collectifs)
 - Concours privé désignation MOE : 10 juillet 2014 (jury composé de Bouygues Immobilier, Logidôme, Sycomore Urbanisme, Direction de l'Urbanisme de Clermont Ferrand)
 - PC obtenu : 23 novembre 2015
 - Démarrage chantier : février 2016
 - Mise en chantier de la tranche 1 de travaux estimée : septembre 2016
 - Livraison / mise à l'habitation de la tranche 1 : juin 2018 (54 lgts)
 - Mise en chantier tranche de 2 de travaux estimée : juillet 2017
 - Livraison / mise à l'habitation prévisionnelle de la tranche 2 : 1er trimestre 2019

 - Surface de terrain : 9 645 m²
 - Droit à construire (SDP maxi.) : 5 693 m² y compris surfaces partagées (projet de bibliothèque ...)
 - SDP prévue : 5 693 m²
 - Recette foncière perçue : 876 000 €HT
- **les opérations dont le chantier est en cours en 2019 (57 lgts)**
- **LOT 2.5 – BOUYGUES IMMOBILIER** - résidence « Plein'R », 57 logements (18 intermédiaires et 39 collectifs)
 - Le programme est passé de 47 lgts à 57 lgts validé au COPIL du 11 avril 2017
 - PC déposé : 21 juin 2017
 - Démarrage chantier : octobre 2018
 - Livraison / mise à l'habitation prévisionnelle en 2 temps : 38 lgts été 2020 et 19 lgts janvier 2021

 - Surface de terrain : 3 867 m²
 - SDP prévue : env. 3 602 m²
 - Recette foncière perçue : 616 000 €HT

→ **Opération abandonnée en 2018**

- **LOT 2.1 – CICO PROMOTION** – résidence « les Orchidées » 47 logements dont 23 LLS OPHIS + commerces
 - Le programme est passé de 39 lgts à 47 lgts, intégration de 23 LLS non prévu et baisse du prix du foncier de près 156 000€ (soit quasiment charge foncière LLS) afin de permettre que l'opération se réalise, validé
 - PC obtenu le : 11 juillet 2017
 - Démarrage chantier prévisionnelle : indéterminée
 - Mise en chantier prévisionnelle : septembre 2017 à confirmer
 - Livraison / mise à l'habitation prévisionnelle en 2 temps : indéterminée

- Surface de terrain : 2 949 m²

- SDP prévue : env. 3 600 m²
- Recette foncière à percevoir en 2016 : 415 219,16 €HT

→ **Lot attribué en 2019**

- **LOT 2.1 – GROUPE EDOUARD DENIS (réattribué sans appel à projet par le COPIL) - résidence « Belvéd'R »**
 - Le programme d'environ 55 lgts, collectif en accession libre uniquement (aucun LLS afin de maintenir 33% de LLS sur la tranche 1)
 - PC obtenu le : à venir
 - Démarrage chantier prévisionnelle : courant 2020
 - Livraison / mise à l'habitation prévisionnelle en 2 temps : courant 2022
 - Surface de terrain : 2 949 m²
 - SDP prévue : env. 3 600 m² et 158m² de surface commerciale + 86m² de réserve destinée en priorité à accueillir une épicerie ou une supérette, à défaut de preneur dans ce domaine de service, le promoteur pourra le jour de l'ouverture du chantier diminuer la surface commerciale à 115m² + 86m² de réserve au profit de 2 appartements complémentaires (1 T3 et 1 T2)
 - Recette foncière à percevoir en 2020 : 540 000 €HT

TRANCHE 2 de commercialisation :

→ **les opérations dont le chantier a débuté en 2016 (8 lgts)**

- **LOT 1.3a Projet d'habitat participatif : « La Semblada » : 8 logements + 1 studio partagé**
 - PC obtenu : 2015
 - Démarrage chantier : février 2016
 - Livraison / mise à l'habitation : dernier semestre 2018 (étalé selon les appartements)
 - Surface de terrain : 1 690 m²
 - Droit à construire (SDP maxi.) : 817,40 m² y compris studio et espaces partagés
 - SDP prévue : 817,40 m² y compris studio et espaces partagés
 - Recette foncière perçue en 2016 : 102 336 €HT
 - Une parcelle supplémentaire doit être vendue en 2020 au prix de 16 956 €HT pour que le groupement puisse réaliser un jardin potager

→ **Les opérations en cours de chantier en 2019 (23 lgts)**

- **LOT 3.2 – Maisons Elan : 8 maisons individuelles mitoyennes ACL (primo-accédent) + 6 maisons individuelles ACL (accédent intermédiaires)**
 - PC au fil des ventes aux acquéreurs-particuliers sur la période du 2019-2023
 - Surface totale de terrain : env. 5 152 m²
 - Droit à construire totale (SDP) : env. 1 225 m²
 - Recette foncière prévisionnelle totale : 708 000 €HT (avec 14 viabilisations comprises)
- **LOT 5.2 – Maisons Elan : 9 maisons individuelles ACL (primo-accédent et accédent intermédiaire)**
 - Etude en cours
 - Surface de terrain : env. 3 040 m²

- Droit à construire (SDP) : env. 720 m²
- Recette foncière prévisionnelle : 445 000 €HT (avec 9 viabilisations comprises)

→ **Les opérations en cours de conception en 2019 (61 lgts)**

Programme sur un macro-lot commun à Logidôme – Domia comprenant :

- **LOT 3.1** – 8 maisons individuelles groupées + 16 lgts intermédiaires pour Logidôme
 - **LOT 5.5b** 10 maisons individuelles groupées LLS
 - **LOT 5.5c** 12 lgts intermédiaires LLS pour Logidôme
 - **LOT 5.5a** 15 maisons individuelles groupées ACS pour Domia
 - PC obtenu :
 - Démarrage chantier : courant 2021
 - Livraison / mise à l'habitation : dernier semestre 2022-2023 (échelonné)
-
- Surface de terrain : 1 690 m²
 - Droits à construire (SDP maxi.) : 3 638,25m² pour Logidome et 1 535,06m² pour Domia
 - SDP prévue : en cours de définition
 - Recettes foncières prévisionnelles : 427 912 €HT pour Logidome et 291 661,40 €HT pour Domia

→ **Lots qui resteront à attribuer (env. 215lgts)**

Il restera donc 8 lots à attribuer pour la réalisation d'environ 215 logements (voir carte en annexe):

- Lots 1.3b et c
- Lot 4.1
- Lot 4.2
- Lot 5.3,
- Lot 5.4,
- Lot 5.6,
- Lots 5.7 a,b et c
- Lot 5.8 (pré-ciblé LLS pour OPHIS ou Logidome)

2/ VOLET ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS :

On notera que suite aux réclamations répétées de l'association UHT au travers de sa présidente Mme Dumont, représentant principalement les habitants du sentier des Gravouses, concernant le tracé du circuit du bus se retournant hors ZAC sur un aménagement réalisé par les services de la CAM, Monsieur le Maire a demandé à Logidôme de réaliser une étude de faisabilité permettant de voir le circuit tourner autour du Lot 2.1 en empiétant sur ce Lot et sur l'amphithéâtre de verdure.

L'étude menée doit permettre d'appréhender les avantages et inconvénients de cette solution et d'en mesurer les conséquences techniques, écologiques et financières de façon directes ou indirectes. Les conclusions de cette étude seront présentées en 2020.

Hormis ce fait majeur, 2019 est une année de transition entre la fin des travaux de la 1^{ère} tranche et les appels à projets et les concours lancés pour l'attribution des lots de la dernière tranche. Il n'y a donc eu cette année que 387 655 €/HT de dépenses imputées aux lignes budgétaires du Volet « travaux » du CRAC, parmi lesquels, on notera notamment une campagne de plantation importante. En parallèle, les efforts

ont été portés sur les travaux de la Plaine Sportive (hors budget ZAC) de manière à pouvoir organiser une visite inaugurale commune de la Place Paul Eychart et des équipements sportifs au mois de mars.

Néanmoins, le désistement de CICO Promotion sur le Lot central 2.1 n'a pas permis de réaliser l'intégralité des travaux de la Place. Deux choix stratégiques étaient possibles, soit réaliser les travaux au risque de les voir fortement endommagés lors de la construction du futur programme immobilier soit réaliser quelques travaux temporaires nécessaires à l'ouverture de la prolongation de la ligne de bus n°9 jusqu'à la Place Paul Eychart puis finir les travaux lorsque le gros œuvre de l'opération 2.1 aura été totalement réalisé.

Au terme de la réunion sur site du 6 août 2018, la décision commune du cabinet du Maire, du SMTC ainsi que de Logidôme a permis de valider la 2^{ème} solution et ainsi de réaliser les travaux temporaires supplémentaires. Cela implique donc le report des travaux définitifs de la place Paul Eychart. Il avait été décidé de ne pas interrompre la circulation du bus sur l'année 2018 et 2019 pour les réaliser au cours de l'été 2020. Néanmoins au vu de la reprise du projet de CICO Promotion par le Groupe Edouard Denis dans son aspect architecturale et urbain, sur proposition de Logidôme, le COPIL a reconsidéré le délai de travaux de la Place en tenant compte de la durée des travaux du nouveau programme immobilier.

On notera l'exécution de l'aménagement définitif du trottoir de la rue Victor Charreton desservant les résidences La Semblada, Mont'Village et Initiale, partant de la rue de Trémonteix jusqu'au droit de l'opération Initiale. Ces travaux comprennent notamment les espaces verts, les stationnements enherbés et les éclairages publics.

3/ VOLET COMMUNICATION :

Durant cette année, les associations « livres en liberté », « Trémon'terre » et les habitants liés au partenariat géré par Logidôme auprès du PLIE grâce au concours d'un vigneron bénévole pour entretenir les vignes ont vu leurs activités pérennisées. La manifestation « Vendange Citoyenne » n'a pourtant pas pu avoir lieu cette année car la récolte a été compromise par des aléas climatiques. Le travail effectué jusque-là démontre l'implication des habitants dans les projets que nous avons aidés à créer et à faire vivre.

En plus des manifestations habituelles et la pérennisation des associations, Logidôme n'a pas pu organiser cette année « une visite guidée de l'écoquartier » à destination des habitants comme l'an passé. Ceci étant, la dernière visite n'avait drainé qu'une petite dizaine de personnes.

Néanmoins, on notera que les habitants auront pu s'exprimer lors de la visite inaugurale de la Place Paul-Eychart et de la Plaine Sportive le samedi 9 mars 2019 auprès notamment du président de la CAM – maire de Clermont-Ferrand

Les demandes de visite de la ZAC continuent à se multiplier au-delà même du département. Ainsi des visites annuelles se pérennisent auprès de collèges, lycées ou universités. On notera par exemple cette année, des visites organisées pour :

- L'Établissement Public d'Aménagement de St Etienne au bénéfice de 40 de leurs collaborateurs, le 5 juillet 2019,
- La DREAL dans le cadre de la « semaine Européenne du développement durable » au bénéfice de 17 participants, le 6 août 2019,
- Une classe de 14 étudiants de VetAgroSup dans le cadre de l'enseignement de l'option « Eco

En outre, Logidôme s'est particulièrement investi dans l'accompagnement, y compris logistique, des projets citoyens :

- Projets culturels autour de l'archéologie auprès de l'ASCOT :
 - Pour la journée de l'archéologie avec la présentation des fouilles de Trémonteix par l'association et l'INRAP sur la Place Paul-Eychart, le 16 juin 2019,
 - Pour la journée du patrimoine avec une balade entre les vestiges de Trémonteix et ceux de Chanturgues partant de la Place Paul-Eychart, septembre 2019,
 - Dans le cadre du budget « projet participatif » attribué à l'association, celle-ci voulant mettre en place d'un parcours archéologique « d'un sanctuaire à l'autre », Logidôme a proposé son concours notamment au travers de l'expertise de son paysagiste-conseil. Ce travail s'est fait en lien avec les services Ville – l'ASCOT et le Groupe 6 (sur les chemins de la zone naturelle sensible des côtes de Clermont) pour l'implantation de 7 à 8 totems dont 3 seront mis en place à terme à Trémonteix.
- Projets culturels dans le cadre du futur centre d'initiative à l'art :
 - Avec la mise à disposition d'un espace pour la réalisation d'une cabane dans la Plaine Sportive avec Mille Formes, la Maison de l'Architecture d'Auvergne et les enfants de la structure multi-accueils « les p'tits bouts » en juin 2019.
- Autorisation donnée par Logidôme pour la mise en place de 2 ruches sur le site des vignes à l'initiative du groupement participatif la Semblada
- En s'inscrivant dans la mouvance lancée par la Ville « permis de planter en ville » en autorisant à investir des espaces publics au bénéfice:
 - de la structure multi-accueils « les p'tits bouts » qui a pu installer des carrés potagers avec les enfants à l'angle de la crèche et la coursière donnant accès à la Plaine Sportive,
 - du collège Roger Guillot qui a investi un espace public en retrait de l'arrêt bus montant pour le planter.
- En recueillant et retranscrivant auprès du COPIL les envies des habitants de créer :
 - Un groupe, une association ou une ramification à l'association Trémon'terre pour que les habitants entretiennent les arbres fruitiers du quartier et organisent la cueillette de fruits,
 - La création d'une maison de quartier, d'un lieu associatif, et / ou d'un café culturel, etc ...

Pour mémoire, durant 6 mois au cours de l'année 2018, Logidôme a accueilli en stage une étudiante en Ingénierie et stratégie du développement, option « Eco Terr » de VetAgro Sup de Lempdes, qui a travaillé spécifiquement sur la ZAC de Trémonteix. Entre autre, son travail sur « l'écocitoyenneté » aura consisté à assurer le lien entre les projets sur la ZAC avec les projets périphériques au quartier (Groupe 6 et plan de conservation des espaces naturels, association des commerçants de La Glacière, LPO, etc ...) mais aussi l'élaboration d'un outil d'analyse et d'évaluation des réalisations et mise en perspective des thèmes de l'écocitoyenneté et de la prise en compte de l'environnement (thème de son mémoire de fin d'étude). Ce travail pourrait servir de base à l'analyse et au suivi des objectifs de la ZAC.

Il avait été proposé que son travail soit présenté sur l'aspect d' « analyse critique du travail effectué sur la tranche 1 de commercialisation en cohérence avec les objectifs fixés par la collectivité à Logidôme » au cours de l'année 2019 mais cela n'a pas eu lieu. Peut-être que l'année 2020 le permettra ?

4/ VOLET MOUVEMENTS FINANCIERS :

Le montant des dépenses de l'année 2019 s'élèvent à 493 206 €HT dont 66 226 €HT de portage financier, 12 979 €HT d'honoraires d'aménageur et 16 598€/HT d'honoraires de bureaux d'études.

Le montant principal des dépenses concerne les travaux d'espace public soit 387 655 €HT (voir détail dans le chapitre « B/Les principales modifications sur l'année écoulée en dépenses et recettes »).

L'année 2019 n'aura permis que très peu de recettes, s'élevant seulement à 52 603 €HT.

5/ VOLET BUDGET PREVISIONNEL :

Le budget prévisionnel de la ZAC augmente en 2019 avec un montant global passant à 20 827 979 €HT au lieu de 19 889 050 €HT pour 2018.

Le montant des dépenses liées à la charge foncière est augmenté de 5 226 €HT.

Le volet travaux augmente de façon significative pour un montant de 793 900 €HT.

On notera dans le volet « honoraires aménageur » est en légère diminution de 20 580 €HT.

Le volet « Portage financier » quant à lui augmente à nouveau cette année de 160 384 €HT.

Toutes les autres lignes de dépenses prévisionnelles restent inchangées.

B/ Les principales modifications sur l'année écoulée en dépenses et recettes

Pour l'année 2019, le montant total des dépenses s'élève à 493 206 €HT et les recettes s'élèvent à 52 603 €HT.

1/ EN DEPENSES

Rappel : à compter du 1^{er} janvier 2014, la TVA passe de 19,6% à 20%.

VOLET « CHARGE FONCIERE » :

Le poste foncier voit son montant total évoluer par rapport à l'année précédente. Ce montant total estimé à 5 539 965 €HT en 2018 est revu en 2019 à 5 545 191 €HT est engendré par le dépassement du prévisionnel des lignes des lots 2014 « débroussaillage et évacuation déchets », lot 1012 « diagnostic archéologique » et la création d'un lot « taxe d'aménagement », soit une augmentation du budget prévisionnel de ce volet de 5 226 €HT.

Concernant ces lignes, le budget prévisionnel étant dépassé, il conviendra dans les années à venir de les ajuster en fonction des besoins réels de la ZAC, induit par la prorogation du délai de concession jusqu'en 2023.

- **Lot 1005 « Impôts sur les parcelles non bâties » :**

Ce poste est estimé au total à 17 934 €HT.

Cette année aucune dépense n'a été imputée à ce Lot mais un rattrapage devrait être opéré l'an prochain par le service des impôts.

- **Lot 1010 « Géomètre » :**

Ce poste est estimé au total à 60 000 €HT.

En 2019, 7 048 €HT ont été dépensés portant le total consommé sur ce poste à 58 209 €HT. Cette somme correspond à l'arpentage, au bornage ainsi qu'à d'autres interventions qui permettront de procéder aux ventes de lots à bâtir, notamment les 23 terrains des maisons Elan sur les Lots 3.2 et 5.2.

- **Lot 1011 « Sondages de sols » :**

Aucun mouvement sur ce lot cette année, néanmoins, il faut noter que le budget prévisionnel sera revu dans les années à venir puisqu'une dernière campagne de sondage sera nécessaire pour réaliser les ventes des 8 Lots restants à attribuer sur la dernière Tranche de commercialisation.

- **Lot 2014 « Débroussaillage et évacuation des déchets » :**

Ce poste estimé à 147 089 €HT en 2018 est revu à 149 789 €HT, suite aux interventions de débroussaillage et d'entretien des espaces verts non livrés et non bâtis par l'entreprise Haut fil de l'Arbre pour un montant total de 2 700 €HT.

- **Lot 1012 « Diagnostic archéologique » :**

Ce poste est estimé à 34 103 €, ce qui correspond à la somme totale réclamée et réglée par les services du trésor public au titre de la redevance d'archéologie préventive suite à l'intervention de l'INRAP sur l'ensemble du site en 2013.

Au cours de l'année 2019, le trésor public nous a fait part d'une somme restant à régler pour un montant 704€. Dans l'attente d'un retour d'échange entre le trésor public et le service comptable de Logidôme cette somme est donc inscrite par anticipation mais sans être consommée.

- **Nouveau Lot « taxe d'aménagement » :**

Le régime de la ZAC de Trémonteix permet à celle-ci de bénéficier d'une exonération de la taxe d'aménagement sur sa part communale.

Pour la 1^{ère} fois, une redevance au titre de la « taxe d'aménagement » a été réclamée par les services des impôts pour un montant de 1 822€. Dans l'attente d'un retour d'échange entre les services des impôts et le service comptable de Logidôme, cette somme est inscrite par anticipation mais sans être consommée.

Note importante :

Au vue de la prorogation de 8 années de la convention d'aménagement, les lots 1006, 1010, 1011, 2014 et 1090 peuvent être revus chaque année en fonction des besoins de l'opération. Pour ce faire des bons de commandes et / ou des marchés nouveaux devront être attribués à une entreprise. Au fil des années et des ventes, les ajustements devraient être de moins en moins coûteux.

VOLET « TRAVAUX »

En 2019, 387 655 €/HT de travaux ont été réalisés, actualisations et révisions de prix incluses.

Le montant prévisionnel de travaux est revu à la hausse de façon significative passant de 10 201 129 €/HT à 10 995 029 €/HT, soit une augmentation de 793 900 €/HT.

Cette augmentation est due :

- Concrètement :
 - à une différence de 15 583€/HT entre l'estimation du MOE de conception définie en phase PRO-DCE et le montant de marché retenu auprès de l'entreprise TPC (hors aménagements paysagés et garde-corps), pour la réalisation de l'ouvrage d'art de protection des vestiges archéologiques, faisant passer cette ligne de travaux de 375 678 € HT en 2018 à 391 261 € HT cette année ;
 - ➔ *Directement ajouté à la ligne travaux « Ouvrage d'art préservation archéo »*
 - Sur la ligne « imprévus », 206 306 € HT comprenant :
 - 19 621 €HT de travaux imprévus dues à la vie de chantier :
 - 7 800 €HT de retrait de dépôt sauvage de terre réalisé par l'entreprise Margoum sur le Lot 3.2 attribué à Maison Elan,
 - 2370 €HT pour un entretien spécifique de la vigne effectué par Bee Paysage,
 - 9 451 €HT de travaux de réalisation de la coursière n°6 « franche boisée » au bord de la Plaine Sportive par anticipation du fait du retrait de l'entreprise Laquet qui s'est désistée de son marché « maçonnerie paysagère ».
 - une régule de TVA pour un montant de 186 685€ non perçu par le trésor entre 2000 et 2013 ;
 - ➔ *En vu de la recherche d'équilibre du bilan d'aménagement et afin de présenter un CRAC équilibré et sans demande de participation à la collectivité, ce montant*

est répercuté dans le tableau des « recettes réelles 2005 à 2019 et prévisionnelles 2020 à 2023 » sur la ligne « rouge » nouvelle « régule de TVA » faisant partie du total des 2 299 652 € HT de recettes supplémentaires escomptées par juguler le déficit d'opération.

- **Artificiellement :**

- 587 594 d'imprévus appliqués en réserve directement à la ligne « imprévus », portant le total d'évolution de la ligne « imprévus » à 778 317 € HT. Ces 587 594 € HT permettent de faire l'équilibre avec le montant de 624 108 € HT apparaissant dans le tableau « recette réelles 2005 à 2019 et prévisionnelles 2020 à 2023 » « recettes foncières », qui correspondent à la différence entre les recettes supplémentaires potentielles estimées à 2 299 652 € HT et l'ensemble du coût de travaux et autres pertes de subventions et recettes inscrites en « rouge » qui précèdent cette ligne.

Toutes ces lignes devront évoluer à mesure que les recettes foncières complémentaires seront enregistrer. Afin de bien les identifier, nous n'avons pas souhaité appliquer et ventiler les 2 299 652 € HT sur les lignes « recettes » des Tranches de commercialisation. Ainsi le tableau « recettes foncières » fait bien apparaître les 12 153 603 € HT de recettes foncières escomptés initialement (sur 3 tranches) tandis que les lignes « rouges » correspondent au total des « pertes » inscrites, ici, en tant que recettes supplémentaires à trouver, soit 2 299 652 € HT de plus pour un total de 14 453 255 € HT de recettes foncières nécessaire à l'équilibre d'opération.

➔ *Le COPIL a validé la solution de recherche de l'équilibre d'opération avec des recettes foncières supérieurs en augmentant les prix de vente de lots à cédés.*

- **Les postes « Espaces publics » (lots 2001 à 2004) et « Gestion de l'eau » (lots 2011 et 2012):**

On note une augmentation du coût prévisionnel de travaux « d'espaces publics » survenu au court de l'année 2019 pour un montant de 15 583 € HT, correspondant à la différence entre l'estimation du coût de travaux par le MOE et la réalité de la consultation des entreprises.

Durant cette année de transition peu de travaux ont été réalisés. La poursuite des travaux dépendants de l'avancement des dernières opérations immobilières de la Tranche 1 et du démarrage des travaux des opérations de la Tranche 2. Ainsi le retard pris par les chantiers privés n'a pas permis de réaliser les travaux de l'ouvrage d'art de préservation des vestiges archéologiques qui sont donc repoussés à l'année 2020, pour un montant de 391 261 € HT, de la partie en cul-de-sac de la Place Paul-Eychart menant au Lot 2.5, l'ouverture de la voie haute, etc ... D'autre part, les travaux des coursières 1, 2 et l'amorce de la 4 auraient dû être réalisés aussi en 2019 mais le titulaire du marché « maçonnerie paysagère » s'est désisté. Néanmoins, la coursière 6 « frange boisée » desservant l'ouest la Plaine Sportive a été réalisée par anticipation par l'entreprise Eurovia via un bon de commande. Le reste des travaux s'est concentré sur la rue Victor Charreton, notamment sur l'installation des éclairages publics, ainsi que sur les espaces sportifs (hors CRAC) qui ont permis l'inauguration de la Place Paul Eychart et de la Plaine Sportive en mars 2019. Pour l'année 2019 le montant de travaux sur la ligne « d'espaces publics » s'élève à 166 761 € HT, soit seulement 22,5% des travaux prévus cette année ont pu être réalisés.

- **Le poste « Concessionnaires » (lots 2021 à 2024) :**

Au cours de l'année 2019, aucun frais n'ont été réalisés.

Rappel : Nous savons d'ores et déjà qu'au moins un autre transformateur électrique devra être installé dans le futur pour les besoins de la dernière tranche de commercialisation de la ZAC et que des lignes électriques

devront encore être enfouies, notamment au niveau du Lot 1.3. Les études ENEDIS le détermineront en 2020-2021 ainsi que le coût induit.

- **Le poste « Aménagement d'un équipement petite enfance » (lot 2031) :**

Depuis 31 décembre 2018, le décompte final général de l'opération indique un montant total des travaux pour un montant de 677 988 €HT.

Note importante : Le coût total de la structure multi-accueils est inclus dans le budget ZAC sans participation complémentaire de la collectivité.

- **Le poste « Travaux village de vente » (lots 2100 à 2104):**

Pour rappel, les travaux du Village de vente sont terminés. Ceci étant, seul le lot 2104 « Maison du projet et sanitaire » n'est pas épuisé puisqu'il doit pallier aux besoins de la vie du site, notamment au travers de prestations de nettoyage et d'entretien du « Village » ainsi que des consommations d'eau potable, d'électricité, de télécommunication et de sécurisation du site nécessaires à l'activité du village de vente. Cette année les consommations d'électricité et d'eau potable s'élèvent à 236€/HT.

NB : On notera que le COPIL a demandé à ce que la « Maison du projet » soit récupérée par la Ville-CAM pour être redéployée sur un autre chantier métropolitain ou pour les besoins de la collectivité. A ce titre, aucun frais de démontage et de déplacement ne sont prévus. De même, aucun budget n'est prévu pour aménager une nouvelle « Maison du projet » dans un des locaux commerciaux de la Place Paul Eychart comme souhaité par les membres du COPIL.

- **Les postes « Imprévus et actualisations/révisions» (lots 2090, 4010, 4011 et 2999) :**

On note 206 306 €HT de travaux imprévus à la ligne 2090 correspondant à :

- 7 900 €HT de retrait de dépôt sauvage de terre réalisé par l'entreprise Margoum sur le Lot 3.2 attribué à Maison Elan
- 2370 €HT pour un entretien spécifique de la vigne effectué par Bee Paysage
- 9 351,40 €HT de travaux de réalisation de la coursière n°6 « franche boisée » au bord de la Plaine Sportive par anticipation du fait du retrait de l'entreprise Laquet qui s'est désistée de son marché « maçonnerie paysagère »
- 186 685 €HT de régule de TVA qui seront absorbés dans leur quasi-totalité par la vente surestimée des Lots 5.5a, b et c ainsi que 3.1 à Domia et Logidôme, à l'horizon 2021.

En 2019, 14 352€HT d'actualisation de prix ont été consommés.

Rappel : La ligne « Actualisations/Révisions » correspond à l'actualisation de tous les travaux hors travaux Equipement petite enfance car cet équipement intègre déjà des révisions. A noter que ce poste devra intégrer le moment venu l'actualisation du coût de travaux prévisionnel de la place publique Paul Eychart comme vu au 31-12-2013 pour un montant d'environ 230 902€/HT.

VOLET « HONORAIRES BUREAUX D'ETUDES »

Aucune évolution n'est à observer cette année sur cette ligne.

En 2019, 16 598 €/HT ont été consommés au lieu des 30 500 €HT prévisionnel, soit 54,5%. Cette différence est due aux travaux qui n'ont pas eu lieu (SPS, OPC, urbaniste et paysagiste-conseil, etc ...)

- **Lot 3010 « Honoraires maîtrise d'œuvre » :**

Sur cette ligne 5 182 €HT ont été consommés en honoraires de MOE pour la conception de l'ouvrage d'art de préservation des vestiges archéologiques confiée au BE ITC pour suppléer le MOE DIAM qui n'a pas la compétence MOE ouvrage d'art. Cette mission se poursuivra aussi lors de la réalisation. Cette mission n'était pas prévue initialement.

- **Le poste Honoraires divers (lots 3090, 3015, 3007 et 3008) :**

En 2019, 10 396 €HT ont été consommés dans le cadre des marchés :

- d'ISOBASE, l'OPC des travaux d'espaces publics et de la coordination des opérations immobilières en cours et en lien avec les espaces publics ;
- De VERITAS, le CSPS des travaux d'espaces publics et des interactions avec les différents chantiers privés ;
- De l'APAVE, le contrôleur technique pour la réalisation de la Place Paul Eychart et l'ouvrage d'art.

- **Lot 3000 « Agence de communication » :**

Ce lot d'un montant estimé à 600 000 €HT est destiné à la bonne communication vis-à-vis du quartier mais aussi afin d'aider logistiquement et matériellement à développer des initiatives « éco-citoyennes » (jardins partagés, gestion des vignes, mise à disposition du Village de vente pour des manifestations, etc ...). Le prévisionnel de cette ligne s'élevait à 2000 €Ht dans le CRAC 2018.

En 2019, la somme de 1021 €HT a été consommée pour aider la logistique nécessaire à l'inauguration de la Place Paul-Eychart et de la Plaine sportive.

Aucune dépense n'a été enregistrée sur les autres lignes budgétaires du volet « honoraires bureaux d'études » cette année.

VOLET « HONORAIRES AMENAGEUR ET PORTAGE FINANCIER »

Pour rappel, dès l'année 2015, le CRAC avait anticipé une évolution significative du montant global prévisionnel de ce volet dû à la prolongation de la Convention Publique d'Aménagement de 8 années supplémentaires ayant des répercussions sur la ligne « Rapport annuel à la Collectivité+CR financier+bilan perspectif (montant annuel) » ainsi que sur la ligne « portage financier ».

La prorogation étant effective l'augmentation est à nouveau confirmée au CRAC 2019.

Les recettes supplémentaires auront aussi un effet sur la ligne « Frais de commercialisation » en fonction des prix de vente réels des Lots à bâtir.

- **Le poste « Portage financier » (4030) :**

Cette année la ligne portage financier a été revue passant de 640 985,14€ en 2018 à 801 369€ en 2019. Pour Rappel, le calcul de la rémunération du portage financier de l'opération est réalisé sur la base du taux actuel du livret A avec une augmentation de 1% à compter de la moitié de la durée de prolongation de la convention. L'incidence du portage financier 2019 est estimée à 66 226 €.



A ce stade le budget de cette ligne est donc estimé à 801 854 € pour atteindre 2023. Le différentiel de dépense complémentaire devra donc être compensé par des recettes supplémentaires pour la même période 2017-2023 afin de maintenir l'équilibre financier de cette opération et donc la participation de la Collectivité intacte à moins que l'aménageur ne sollicite la collectivité sur ces sommes à terme.

A noter : Au cours de l'année 2020, Logidôme doit fusionner avec la Société d'équipement d'Auvergne pour que les 2 entités deviennent une SEM à l'échelle métropolitaine dans le cadre de la loi Elan. A ce titre, la future société ne pourra plus prétendre au portage financier réalisé sur la base du taux du livret A, n'étant plus un OPH. Ceci nécessitera une discussion avec la collectivité et sans doute la souscription d'emprunts courts termes auprès de partenaires privés pour ne pas porter le déficit actuel de l'opération sur ces fonds propres. Une garantie de la Ville sur ces emprunts sera alors nécessaire. Pour se faire un avenant à la convention publique d'aménagement sera nécessaire.

2/ EN RECETTES

- **Poste « cessions foncières » :**

L'année 2019 n'a permis qu'une seule recette correspondant à la vente d'un terrain du lot 3.2 commercialisé par Maison Elan pour un montant de 35 647€/T ; tandis que la vente du terrain supplémentaire auprès du groupement participatif La Semblada n'a pu être réalisée.

On notera une recette exceptionnelle de 16 956 €HT correspond à la pénalité contractuelle appliquée à CICO Promotion pour s'être retiré du Lot 2.1.

Notons que parmi les lignes « rouges » faisant apparaître des pertes, ici, indiquées comme des sommes à rechercher en recettes complémentaires, il y a 3 évolutions :

- une augmentation de 42 735 €/HT de travaux complémentaires ou provisoires nécessaires à la vie du chantier surconsommés sur les lignes des marchés d'entreprises (entrée provisoires d'immeubles livrés sur des zones non aménagées, voirie provisoire pour accéder à la crèche multi-accueils « les p'tits bouts » de façon sécurisée, aire de retournement pompiers provisoire, etc ...) sont quantifiés pour cette année par la MOE de réalisation DIAM, faisant passer cette ligne de travaux de 92 140 € HT en 2018 à 134 875 € HT cette année ; ce chiffre correspond donc à un déficit par anticipation puisque si les montants des marchés des entreprises concernées ne sont pas dépassés à ce jour, le surconsommés constatés apparaîtra en fin d'opération. D'ici-là nous tâcherons de minimiser ce déficit.
 - ➔ *En effet, les marchés de travaux des espaces publics sont signés sur la base de quantités forfaitaires et de prix unitaires, ce qui est un avantage d'un point de vue souplesse de chantier mais qui est aussi plus difficile à maîtriser en terme de consommation et donc d'identification de plus-values éventuelles. Il s'avère difficile d'organiser ces réunions et d'obtenir des chiffres à jour régulièrement.*
 - ➔ *Rappel : L'aménageur souhaite pérenniser les séances de travail sur le suivi des travaux et des dépenses avec la maîtrise d'œuvre de réalisation CAM afin d'avoir une lecture plus juste des éventuels coûts de travaux supplémentaires et imprévus.*
- Comme vu précédemment, création de la ligne :
 - o une « règle de TVA » pour un montant de 186 685€ non perçu par le trésor entre 2000 et 2013 ;
 - o « optimisation maximum des recettes possibles » pour un montant qui sera évolutif en fonction des recettes complémentaires pour un montant de 624 108 € HT. Ce montant correspond à la différence entre les 2 299 652 € HT de recettes supplémentaires potentielles et les lignes « rouges » précédentes correspondant à des pertes avérées à compenser.

- **Poste « Participation Ville de Clermont-Ferrand » :**

Au cours de l'arpentage nécessaire à la vente du Lot 2.1 au Groupe Edouard Denis, il a été découvert un reliquat de 77 m² de terrain appartenant à la ville de Clermont-Ferrand. La mutation de ce foncier acquit pour 1€ par Logidome a fait l'objet d'un complément sur la ligne « apport en nature » pour un montant de 1 539 €HT, somme correspondant à l'évaluation du foncier faite par les services des Domaines, augmentant ainsi le montant total de cette ligne à 991 579 €HT.

- **Poste « subventions » :**

Rappel :

Dès l'année 2014, Logidôme avait informé les membres du comité de pilotage que la subvention de Clermont Communauté prévue dans le cadre de l'aide au foncier, validée lors du bureau de Clermont Communauté le 29 novembre 2007, ne serait finalement pas versée alors qu'elle avait été incluse dans le bilan de la ZAC. Ceci occasionne un manque de 462 502 €/HT.

Durant l'année 2015, il semble que cette tendance soit confirmée. Par anticipation, le CRAC 2015 a fait apparaître cette perte, cependant, il a été convenu avec les membres du comité de pilotage qu'une action soit menée par la Ville auprès de la Métropole pour obtenir à nouveau cette aide.

Si cette aide n'est pas réattribuée et que les recettes supplémentaires escomptées ne sont pas atteintes alors il sera demandé à ce que la collectivité compense la perte afin que l'équilibre de l'opération soit garanti.

- **Poste « cession de terrain Ville de Clermont-Ferrand » :**

Rappel :

Le montage d'opération prévoit que la Ville de Clermont-Ferrand se rende acquéreur d'une bande de terrain à l'alignement de la limite de ZAC et de la rue de Trémonteix pour y réaliser des travaux d'aménagements et de réfection de murs de soutènement (hors ZAC). Le prix de cession a été fixé à 241 000€/HT mais la largeur de cette bande peut varier entre 3, 5 et 7 ml selon les besoins en terme de travaux.

Or, au vu de l'impact financier et écologique du projet d'aménagement de la rue de Trémonteix, les membres du COPIL ont validé à plusieurs reprises qu'elle ne rouvrirait pas à la circulation des véhicules et serait réservée à la mobilité douce entre la ZAC et la zone naturelle sensible de Côtes. Ceci impliquant une largeur maximum de 3 à 5ml sachant que l'option 7ml était nécessaire à un projet de profil trottoirs plus voirie à double sens de circulation des véhicules. Cette information donnée aux services de la DIAM par Logidome a été suivi d'un courrier demandant le maintien à 7ml pour permettre l'ouverture d'une voirie à double sens.

Une décision définitive doit être prise au cours de l'année 2020 afin que l'alignement soit acté permettant de définir les emprises des lots à bâtir dont les appels à projets sont bloqués dans cette attente jouant défavorablement en terme de temporalité. Le questionnement de la validation de l'alignement sur la rue de Nohanent sera aussi rapidement d'actualité.

C/ Les principaux objectifs pour l'année à venir en dépenses et recettes

Pour l'année 2020, le montant total prévisionnel des dépenses est estimé à 1 479 403 € HT, y compris frais de portage sachant que l'année 2020 devrait permettre d'enregistrer des recettes pour un montant attendu de 874 882 €/HT.

Les travaux d'espaces publics devraient être concentrés principalement sur le tronçon en cul-de-sac menant à l'opération Plein'R portée par Bouygues Immobilier sur le Lot 2.5, la réalisation des travaux de réseaux humides et primaires de voiries de la voie haute de la seconde et dernière tranche, la réalisation des coursières piétonnes n°1, 2 et 4 pour partie ainsi que la réalisation de l'ouvrage d'art de préservation des vestiges archéologiques.

L'incidence du portage financier 2020 est estimée à 45 788 €.

L'année 2020 doit permettre de réaliser les recettes suivantes si aucun aléa ne vient y faire obstruction :

- Pour la Tranche 1 de commercialisation :
 - La cession du Lot 2.1 attribué au Groupe Edouard Denis pour un montant de 540 000 €/HT, soit le dernier foncier de la T1.
- Pour la Tranche 2 de commercialisation :
 - La cession d'un terrain supplémentaire validé en COPIL au profit du groupement de La Semblada pour réaliser un jardin potager pour un montant de 14 449 €/HT
 - La suite des cessions des terrains auprès des particuliers acquéreurs des maisons des Lots construits par Maisons Elan pour un montant total de 710 000 €/HT pour l'ensemble du Lot 3.2 et 445 000 €/HT pour l'ensemble du Lot 5.2 à Maisons Elan avec une date limite de 2023 au-delà de laquelle Maison Elan fera l'acquisition des terrains restants.

Soit un montant estimé à 874 882 €/HT.

Rappel : Malgré l'optique annoncée de revoir les prix de vente des Lots à la hausse, il a été fait le choix dans le CRAC de maintenir le montant prévisionnel des recettes foncières sur la tranche 2 (et 3) de commercialisation à 7 513 116 € HT (estimation inchangée depuis le 31/12/2014). En effet, les recettes complémentaires ne sont qu'hypothétiques. Les montants des lignes « Recherche Optimisation des Recettes » correspondent aux montants de recettes supplémentaires escomptés, ces lignes seront ajustées ou annulées selon la réalité de prix de vente pour arriver à l'équilibre d'opération ou à un déficit.

D/ La participation de la collectivité et son évolution par rapport au CRAC précédent

Aucune demande de participation supplémentaire n'est demandée à la Ville de Clermont-Ferrand pour l'année 2019, des hypothèses d'optimisations financières pourraient permettre de dégager des recettes supplémentaires.



Ceci étant, les recettes supplémentaires sont hypothétiques car liées à l'augmentation du prix de vente des Lots basés sur une actualisation de la hausse des prix de foncier depuis 2008 appliqués aux prix de base des recettes du montage financier. Donc si la conjoncture est bonne, on peut estimer, pour l'heure et de façon artificiellement,, pouvoir compenser les pertes d'aides et de recettes ainsi que les dépenses supplémentaires identifiées et cumulées, pour un montant prévisionnel de 14 453 255 €/HT, soit 2 299 652 €/HT de recettes complémentaires.

Les recettes, pertes de subventions et travaux complémentaires à compenser sont les suivants :

- 1- Augmentation "frais de portage suite prorogation 8 années" :
pour un montant estimé à hauteur de 336 251 €/HT au 31/12/2015
- 2- Perte des recettes " subvention ClerCo" :
pour un montant à hauteur de 462 502 €/HT au 31/12/2015
- 3- Perte probable des recettes "promoteurs Village de vente non perçues" :
pour un montant à hauteur de 193 003 €/HT au 31/12/2015
- 4- Coût estimatif des travaux de l'ouvrage d'art / préservation des vestiges archéo. (diminué des économies réalisées sur la crèche) + plus-values minimales :
pour un montant à hauteur de 362 228 €/HT au 31/12/2015
- 5- Recherche Optimisation des recettes "frais supplémentaires prévisionnels vie de la ZAC »
Pour un montant à hauteur de 134 875 €/HT au lieu de 92 140 €/HT au 31/12/2018.
- 6- **Un régime de TVA pour un montant de 186 685€**
- 7- **optimisation maximum des recettes possibles après absorption des lignes précédentes avant qu'un déficit d'opération soit effectif, estimée à 624 108 €/HT**

NB : sont actuellement pris en compte dans le bilan sans compensation de la collectivité :

- **La différence entre le prix des fouilles et la subvention du FNAP, soit 647 220 €/HT**
- **Le coût total de la structure multi-accueil sans participation, soit 677 988 €/HT**



Ces recettes doivent donc être trouvées pour un montant égal ou supérieur à ce déficit de 2 299 652 €/HT ; plusieurs pistes d'optimisation des recettes et/ou d'économie ont été présentées et actées dès l'année 2016 par les membres du Comité de Pilotage et ont commencé à être testées sur les 1^{er} appels à projet de la Tranche 2 en 2017. L'année 2020 permettra de faire les ières recettes optimisées.

Rappel : Les membres du Comité de Pilotage réuni le 24 mai 2016 ont acté les pistes d'optimisations suivantes :

- Recherche de recettes supplémentaires :
 - o Dépassement possible du nombre de logements à construire (tout en maîtrisant la surface de plancher à construire),
 - o Optimisation des phasages de travaux (2 Tranches au lieu de 3),
 - o Réévaluer le prix des lots à céder selon l'évolution du marché depuis le début de la ZAC,
 - o Re-questionner à la marge le programme et les typologies à construire vis-à-vis de l'évolution du marché et des réalisations de la Tranche 1 (pour le moment ne pas prévoir de lots libres)

A terme, si les recettes supplémentaires escomptées ne sont pas au moins égales au déficit alors l'aménageur demandera une participation à la collectivité.

II / DONNÉES ADMINISTRATIVES

Objet	Date	Durée	Fin	Observations
Création de la ZAC à 450 logements et bilan de la concertation	26/03/04			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 26/03/2004
Convention publique d'aménagement confiée à Logidôme	29/12/04	11 ans	30/12/15	Délibération CM de Clermont-Ferrand du 17/12/2004
Rachat de terrain à l'EPF-SMAF	24/06/05			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 24/06/2005
Réouverture de la concertation pour création de la ZAC à 600 logements	23/09/05			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 23/09/2005
Bilan de la concertation et modification du dossier de création de la ZAC pour passage à 600 logements	16/12/05			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 16/12/2005
Acte de candidature pour inscription Trémonteix en Zones Pilotes d'Habitat	16/12/05			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 16/12/2005
Modification n° 5 du POS de Clermont-Ferrand	22/09/06			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 22/09/2006
Approbation du CRAC 2005	22/09/06			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 22/09/2006
Cession du foncier Ville à Logidôme	03/11/06			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 03/11/2006
Sollicitation auprès du Préfet pour soumettre le projet à une enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire	14/12/06			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 14/12/2006
Modification n°6 du POS de Clermont-Ferrand et sollicitation auprès du Préfet pour soumettre le projet à une enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire	27/04/07			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 27/04/2007
Approbation du CRAC 2006 et de l'avenant n°1 à la CPA (échancier participation Ville)	09/11/07			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 09/11/2007
Validation de l'inscription de la ZAC en Zones Pilotes d'Habitat et accord sur l'aide au foncier	29/11/07			Délibération du Bureau de Clermont Communauté du 29/11/2007
Levée des réserves du commissaire enquêteur et approbation de la	13/06/08			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 13/06/2008

Déclaration de Projet				
Approbation du dossier de réalisation et du Programme des Equipements Publics de la ZAC	07/11/08			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 07/11/2008
Approbation du CRAC 2008 et avenant n°2 à la CPA (apport foncier Ville supplémentaire à hauteur de 5000 €)	17/12/09			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 17/12/2009
Approbation lancement étude mobilité SMTC et accord sur financement à hauteur de 50% du coût de l'étude par la Ville	23/04/2010			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 23/04/2010
Approbation du CRAC 2009 Autorisation du Maire à signer la convention de co-maîtrise d'ouvrage Ville/Logidôme pour l'aménagement des espaces sportifs	25/02/2011			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 25/02/2011
Approbation du CRAC 2010	24/02/2012			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 24/02/2012
Approbation du CRAC 2011	20/12/212			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 24/12/2012
Avenant n°3 à la CPA (apport foncier Ville supplémentaire à hauteur de 24 097,92 €)	28/06/2013			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 28/06/2013
Approbation du CRAC 2012	19/12/2013			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 19/12/2013
Approbation du CRAC 2013	19/12/2014			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 19/12/2014
Approbation du CRAC 2014	06/11/2015			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 06/11/2015
Avenant n°4 à la CPA (prorogation du délai de réalisation de 8 années supplémentaires)	06/11/2015	8ans	Fin 31/12/2023	Délibération CM de Clermont-Ferrand du 06/11/2015 (signé le 11/01/2016)
Approbation du CRAC 2015	16/12/2016			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 06/01/2017
Approbation du CRAC 2016	30/03/2018			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 30/03/2018
Approbation du CRAC 2017	18/12/2018			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 18/12/2018
Approbation du CRAC 2018	18/12/2019			Délibération CM de Clermont-Ferrand du 18/12/2019

III / RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

- * Mener l'opération dans une démarche de Haute Qualité Environnementale et de développement durable en adéquation avec les objectifs de l'Agenda 21 de la Ville de Clermont-Ferrand
- * Réaliser un programme diversifié afin de favoriser la mixité sociale, urbaine et architecturale du quartier. L'opération doit permettre d'accueillir une cible privilégiée, les jeunes ménages avec enfants et les populations qui ne peuvent accéder aujourd'hui à un logement dans Clermont-Ferrand du fait du niveau de prix élevé et de l'absence d'offre en logements adaptés à leurs ressources
- * Assurer une bonne coexistence des différents éléments de programme
- * Renouveler et diversifier les typologies d'habitat de façon à pouvoir prendre en compte une attente forte d'individualisation tout en économisant l'espace consommé
- * Assurer une bonne inscription des constructions dans leur environnement immédiat et lointain
- * Conforter les pôles d'équipements de quartier existants de la Glacière et de l'avenue du Limousin
- * Etablir des liaisons piétonnes de qualité : avec les Côtes de Clermont et Montjuzet, avec les équipements et services de la Glacière et de l'avenue du Limousin
- * Limiter les nuisances induites par le trafic automobile pour les riverains et les futurs habitants de la ZAC
- * Assurer une bonne insertion urbaine de l'opération par un maillage des voies de desserte avec le réseau existant en évitant des reports de trafic automobile nuisant

ASSEMBLIA

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE EXERCICE 2019

ZAC TRÉMONTEIX à CLERMONT-FERRAND

II / FONCIER

- 1/ Tableau du réalisé au 31 décembre 2019
- 2/ Plan parcellaire cédée par la collectivité en 2019
- 3/ Document d'arpentage du Lot 2.1 concerné par la cession de la collectivité

II / FONCIER

1 – RÉALISATION PHYSIQUE au 31 Décembre 2019

A) Physique	Surfaces en m ²	Cumul en m ²	Nombre de parcelles	Cumul parcelles
Total ZAC cessible	162 176		196	
Acquisitions 2005	6 708	6 708	7	7
Acquisitions 2006	14 204	20 912	21	28
Acquisitions 2007	81 585	102 497	104	132
Dont parcelles Ville	54 913		63	
Acquisitions 2008	53 341	155 838	52	184
Dont acquisitions amiables	27 766		24	
Dont parcelles Ville	1 239		2	
Dont acquisitions par voie d'expropriation	25 575		26	
Acquisitions 2009	5 267	161 105	9	193
Dont acquisitions amiables	4 129		7	
Dont acquisitions par voie d'expropriation	1 138		2	
Acquisitions 2010	502	161 607	1	194
Acquisitions 2011	492	492	1	1
Acquisitions 2019 (parcelle Ville de Cl-Fd Lot 2.1)	77	77	1	196
CUMUL AU 31/12/2019	162 176		196	
RESTE A ACQUÉRIR AU 31/12/2019				

Sur les 200 067 m² que recouvre la ZAC, 162176 m² sont composés de parcelles cessibles.

La mission d'acquisition des fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération est aujourd'hui terminée.

B) Financier (€ TTC)	En € TTC	Surfaces en m ²	Prix moyen / m ²
Acquisitions 2005	62 279,00 €	6 708	9,28 €
Frais notariés	0,00 €		
Acquisitions 2006	191 229,00 €	14 204	13,46 €
Frais notariés	5 074,61 €		
Acquisitions 2007	497 427,05 €	25 459	19,54 €
Parcelles Ville	985 040,00 €	54 913	
Frais notariés	21 826,53 €		
Acquisitions 2008	985 455,34 €	27 740	35,52 €
Parcelles Ville	5 000,00 €	1 239	
Frais notariés	22 273,13 €		
Acquisitions 2009	358 936,50 €	10 617	33,81 €
Frais notariés	43 183,76 €		
Acquisitions 2010	978 768,45 €	20 441	47,88 €
Frais notariés	18 026,53 €		
Acquisitions 2011	1 750,81 €	286	6,12 €
Frais notariés	6 393,71 €		
Acquisitions 2012	7 503,00 €	492	15,25 €
Frais notariés	747,40 €		
Acquisitions 2013	0,00 €		
Frais notariés	0,00 €		
Acquisitions 2014	0,00 €		
Frais notariés	0,00 €		
Acquisitions 2015	0,00 €		
Frais notariés	0,00 €		
TOTAL au 31/12/2015	3 083 349,15 €	161 607	19,08 €
TOTAL Frais Notariés au 31/12/2015	119 205,00 €		
Acquisition 2019 (auprès de la Ville de Cl-Fd pour le Lot 2.1)	1 539,00 €	77	19,99 €
TOTAL au 31/12/2019	3 084 888,15 €	161 684	19,08 €
TOTAL Frais Notariés au 31/12/2019	119 205,00 €		

Le prix moyen au m² des acquisitions réalisées entre 2005 et 2012 reste maîtrisé puisqu'il est de l'ordre de 19 €.

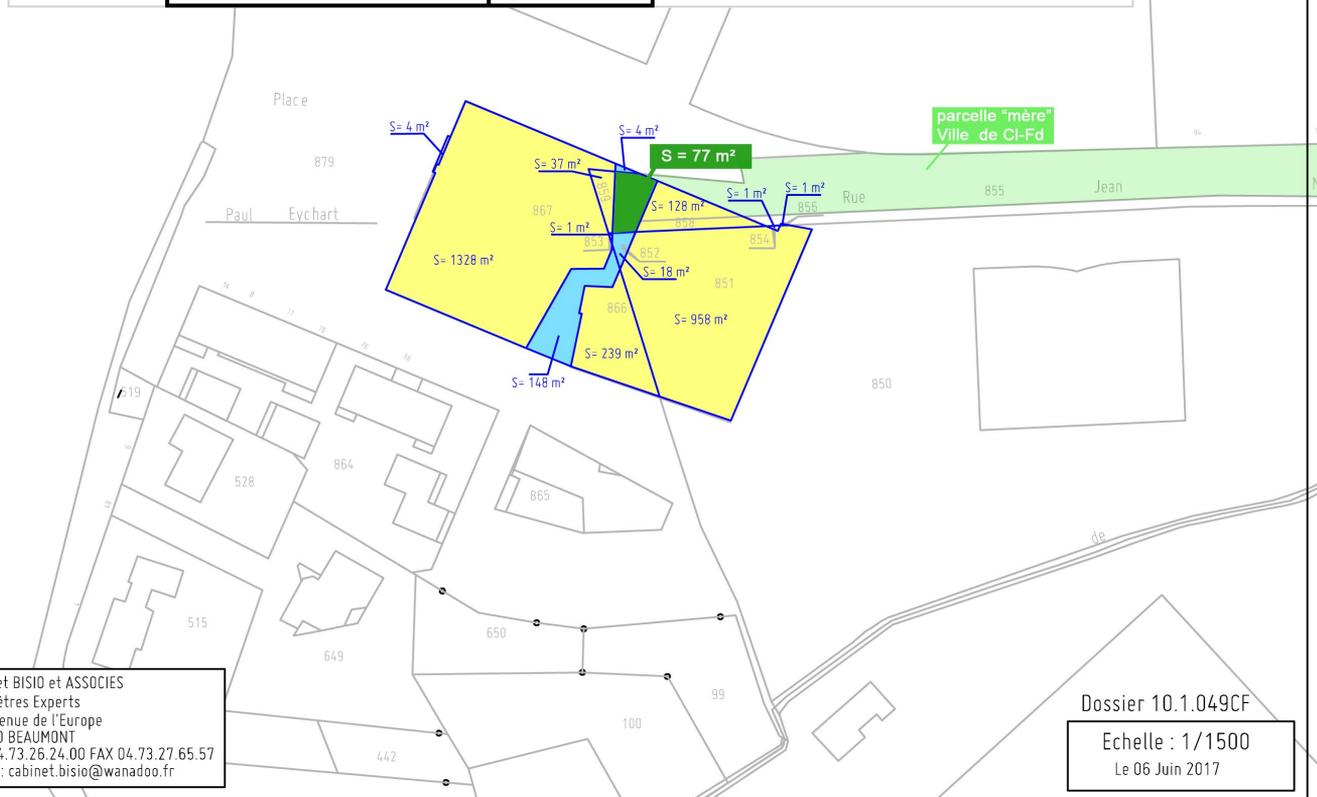


Lot 2.1
FICHE de Situation parcellaire

Parcellaire - Situation ancienne - Lot 2.1 Ouest				
Section	N° de plan	Contenance (en m ²)	Contenance concernée (en m ²)	Remarques
KV	853	1	1	parcelle entiere
	859	37	37	parcelle entiere
	867	1332	1328	parcelle pour partie
	879	21369	4	parcelle pour partie
			1370	

Parcellaire - Situation ancienne - Lot 2.1 Est				
Section	N° de plan	Contenance (en m ²)	Contenance concernée (en m ²)	Remarques
KV	851	961	958	parcelle pour partie
	856	1	1	parcelle entiere
	858	128	128	parcelle entiere
	866	242	239	parcelle pour partie
			1326	

Parcellaire - Situation ancienne - Coursière				
Section	N° de plan	Contenance (en m ²)	Contenance concernée (en m ²)	Remarques
KV	879	21369	152	parcelle pour partie
	852	18	18	parcelle entiere
	855	1900	77	parcelle pour partie
			247	



MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN
CADASTRAL (DGFIP)

Dossier n° 10.1.049CF

Commune : 63113
Clermont-Ferrand

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A
Par

Section : KV
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 01/01/1980

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les
propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau~~

~~B - En conformité d'un piquetage :~~

~~effectué sur le terrain;~~

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie
ci-jointe, dressé le 07/06/2017 par M. Vincent VIGOUROUX

géomètre à BEAUMONT

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance
des informations portées au dos de la chemise 6463

A BEAUMONT, le 07/06/2017

Cachet du rédacteur du document :

Vincent VIGOUROUX
GEOMETRE - EXPERT N° 5948
de la S.A.S. N° 2005 B4 00003
CABINET BISIO ET ASSOCIÉS
33, Avenue de l'Europe
63110 BEAUMONT

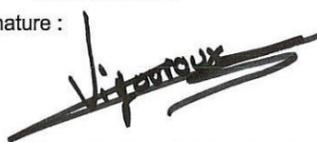
Document dressé par

Vincent VIGOUROUX

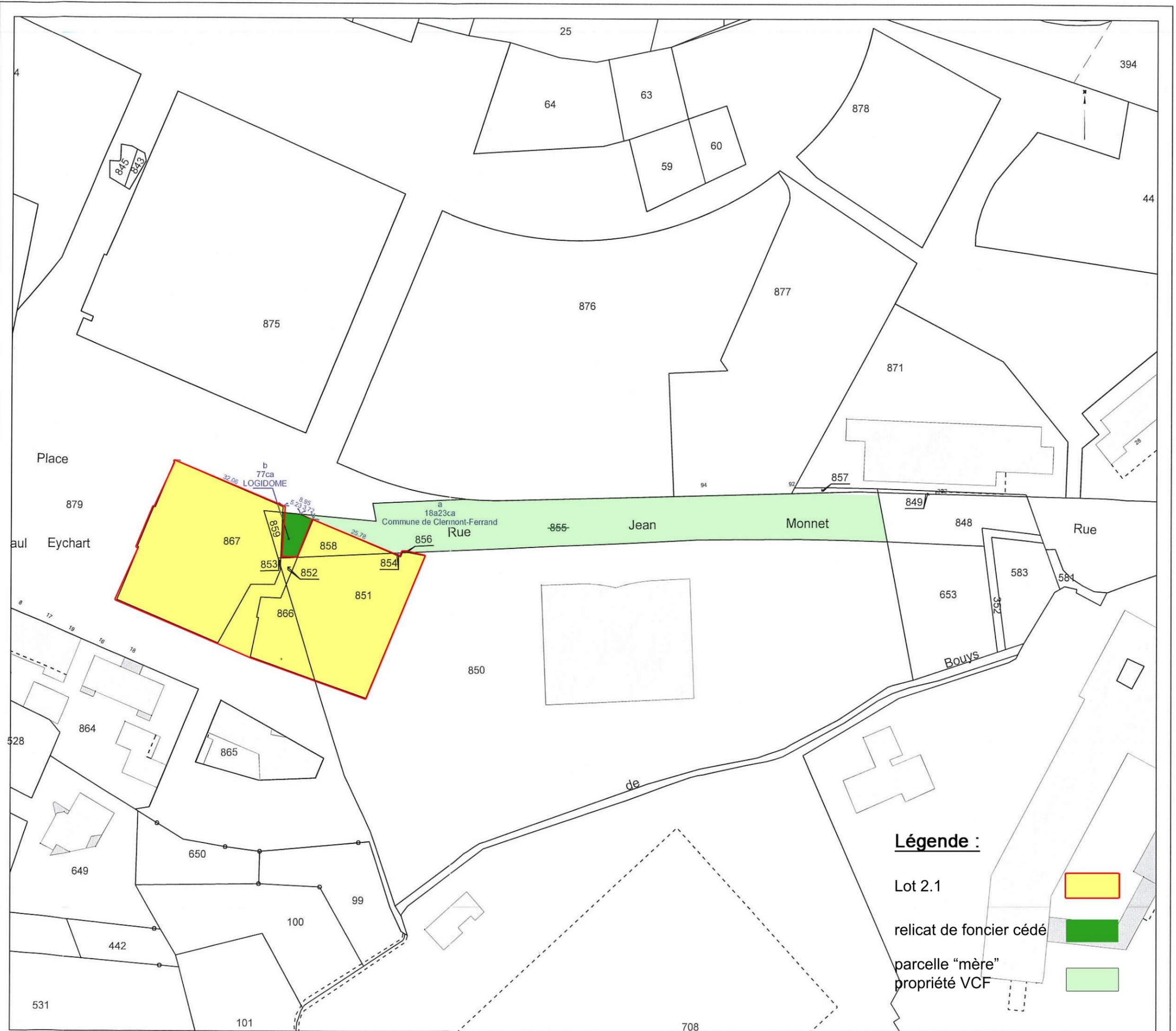
à : BEAUMONT

Date : 07/06/2017

Signature :



(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas
d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B, les
propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou
technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire
(mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriante).

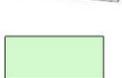


Légende :

Lot 2.1

reliquat de foncier cédé

parcelle "mère"
propriété VCF



**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
EXERCICE 2019**

ZAC TRÉMONTEIX à CLERMONT-FERRAND

III / TRAVAUX

1/ Réalisé au 31 décembre 2019

2/ Réalisé exercice 2019

3/ Prévu 2020 et au delà

OPÉRATION		ZAC TREMONTEIX à CLERMONT-FERRAND				CRAC	2019	
PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS								
LOT	NATURE	FINANCEMENT				Unité	Quantité	Coûts HT (phase CHANTIER)
Lot 1	VOIRIES	ZAC					voir DQE joint en Annexe	3 416 172
Lot 2	ECLAIRAGE PUBLIC	ZAC					voir DQE joint en Annexe	335 458
Lot 3	ESPACES VERTS	ZAC					voir DQE joint en Annexe	322 919
Lot 4	MACONNERIES PAYSAGERES	ZAC					voir DQE joint en Annexe	429 173
Lot 5	EAU-ASSAINISSEMENT							
	Assainissement et Stockage	ZAC					voir DQE joint en Annexe	2 054 456
	AEP	ZAC						
	Récupération EP	ZAC						0
Lot concessionnaires	RESEAUX DIVERS hors tranchées							
	Electricité Gaz	ZAC ET HORS ZAC (transformateurs)						92 099
	Téléphone						voir DQE joint en Annexe	2 187
	Enfouissement ligne moyenne tension	ZAC						0
	Enfouissement ligne haute tension sur 1/3 longueur	ZAC						11 809
	RMT							
Autres	Aménagement d'un équipement petite enfance	ZAC					243,28m²	677 988
	Village de vente							
	Voirie	ZAC						139 860
	éclairage public	ZAC					1680 m²	10 596
	maçonneries paysagères	ZAC						31 440
	espaces verts	ZAC						12 640
	maison du projet et sanitaires	ZAC						88 813
	Place et Abords	ZAC					4950 m²	1 521 000
	Ouvrage d'art / préservation vestiges archéo.	ZAC						391 261
	Imprévus	ZAC						984 763
	Actualisations et révisions	ZAC						470 856
TOTAL	TOTAL AU	31/12/19						10 993 490
TRAVAUX HORS ZAC								
Nature		Caractérisation				Indicateurs de réalisation Financier		
						Coûts HT		
Rue de Bouys	Rue de Bouys: aménagements paysagers divers				Maîtrise d'ouvrage ville de Clermont-Ferrand		382	
Rue de Trémonteix	Rue de Trémonteix: réouverture de la rue				Maîtrise d'ouvrage ville de Clermont-Ferrand		3 275	
Bassin de rétention sous stade de foot + stade de foot	Réalisation ouvrage de rétention+ création d'un stade de foot synthétique				Maîtrise d'ouvrage ville de Clermont-Ferrand		1 053	
TOTAL	TOTAL AU	31/12/19					4 710	

TRAVAUX

TRAVAUX

1 / TRAVAUX : cumulés au

1 / TRAVAUX DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS : cumulés au

31/12/2019

1.1.1 - PEP viabilité

1.1.1 - PEP viabilité

Nature	Caractérisation	Unité	Indicateurs de réalisation Financier	
			HT	% réalisé au 31-12-2019
VOIRIES		€	1 666 522	49%
ECLAIRAGE PUBLIC		€	200 207	60%
EAU-ASSAINISSEMENT				
Assainissement et Stockage			1 492 721	73%
AEP		€		
Récupération EP		€	0	
RESEAUX DIVERS hors tranchées				
Electricité Gaz		€	85 608	93%
Téléphone		€	415	19%
Enfouissement ligne moyenne tension		€	0	
Enfouissement ligne haute tension sur 1/3 longueur		€	11 809	100%
RMT		€	0	
TOTAL AU	TOTAL AU		3 457 282	79%

1.1.2 - PEP hors viabilité

1.1.2 - PEP hors viabilité

Nature	Caractérisation	Unité	Indicateurs de réalisation Financier	
			HT	% réalisé au 31-12-2019
ESPACES VERTS		€	155 505	48%
MACONNERIES PAYSAGERES		€	64 829	15%
AUTRES				
Aménagement d'un équipement petite enfance		€	677 988	100%
Village de vente				
Voirie		€	139 860	100%
éclairage public		€	10 596	100%
maçonneries paysagères		€	31 440	100%
espaces verts		€	12 640	100%
maison du projet et sanitaires		€	88 004	99%
Place et Abords		€	1 176 333	77%
Ouvrage d'art / préservation vestiges archéo		€		
Imprévus		€	285 495	29%
Actualisations et révisions		€	121 708	26%
TOTAL AU	TOTAL AU		2 764 398	72%

TOTAL TRAVAUX au**TOTAL TRAVAUX au****31/12/19****6 221 680****75%**

3 / TRAVAUX PREVUS (hors imprévus et révisions)		3 / TRAVAUX PREVUS							2020	
3.1 - PEP viabilité		3.1 - PEP viabilité								
Indicateurs Financiers de réalisation (HT)				Cumul réel de 2005 à 2019	Unité	Total	2 020	2 021	au-delà	
Nature		Nature								
VOIRIES				1 666 522	€	3 416 172	378 455	457 065	914 130	
ECLAIRAGE PUBLIC				200 207	€	335 458		25 000	110 251	
EAU-ASSAINISSEMENT										
Assainissement et Stockage				1 492 721	€	2 054 456	150 000	250 000	161735	
AEP					€					
Récupération EP										
RESEAUX DIVERS hors tranchées										
Electricité Gaz				85 608	€	92 099	3 246		3245	
Téléphone				415	€	2 187	443	443	886	
Enfouissement ligne moyenne tension					€					
Enfouissement ligne haute tension sur 1/3 longueur				11 809	€	11 809				
RMT					€					
TOTAL EXERCICE		TOTAL EXERCICE				5 912 181	532 144	732 508	1190247	
3.2 - PEP hors viabilité		3.2 - PEP hors viabilité								
Indicateurs Financiers de réalisation (HT)				Cumul réel de 2005 à 2019	Unité	Total	2 020	2 021	au-delà	
Nature		Nature								
ESPACES VERTS				155 505	€	322 919		100 000	67 414	
MACONNERIES PAYSAGERES				64 829	€	429 173	12 000	150 000	202 344	
AUTRES										
Aménagement d'un équipement petite enfance				677 988	€	677 988				
Village de vente										
Voirie				139 860	€	139 860				
éclairage public				10 596	€	10 596				
maçonneries paysagères				31 440	€	31 440				
espaces verts				12 640	€	12 640				
maison du projet et sanitaires				88 004	€	88 813	404	405	0	
Place et Abords				1 176 333	€	1 521 000	150 000		194667	
Ouvrage d'art / préservation vestiges archéo					€	391 261	391 261			
Imprévus				285 495	€	984 763	175 202	175 202	348864	
Actualisations et révisions				121 708	€	470 856	15 000	15 000	319148	
TOTAL EXERCICE		TOTAL EXERCICE				5 081 309	743 867	440 607	1 132 437	
TOTAL TRAVAUX		TOTAL TRAVAUX		2020	et au delà (HT)	10 993 490	1 276 011	1 173 115	2 322 684	

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
EXERCICE 2019**

ZAC TRÉMONTEIX à CLERMONT-FERRAND

IV / COMMERCIALISATION

1/ Réalisé au 31 décembre 2019

2/ Réalisé exercice 2019

3/ Prévus 2020 et au delà

IV / COMMERCIALISATION

TRANCHE 1															
1.1 / COMMERCIALISATION AU 31/12/2019															
A/ Indicateurs Financiers recettes (k€ HT)											Échéancier (k€ HT)				
Acquéreurs	Compromis	Acte	Montant compromis	Montant acte authentique	Paiement	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	OBSERVATIONS
LOT 1.1a	Logidôme		431	431	02/10/2012		431								430 966,80 régularisation effectuée en 2014 suite transfert comptabilité aménageur à comptabilité constructeur
LOT 1.1b	Domia	06/02/2013	221	221	24/12/2013			221							220 996
	Brémond	caduque													
	CICO Promotion	caduque	472												abandon du projet
LOT 2.1	Groupe Edouard Denis	12/07/2019	540		courant 2020										reprise du projet de base CICO avec MTA validé par COPIL à 540000€
LOT 2.2 2.3 2.4	Auvergne Habitat	16/07/2010	490	490	05/05/2014				490						489 852
LOT 5.1	European Homes	17/06/2011	772	772	18/11/2013			695							694 717,20 : la différence entre le montant fixé au compromis et le montant de l'acte authentique correspond à la baisse de 10% de charge foncière consentie par la Collectivité et son aménageur
LOT 2.6	Nexity	courant 2015	755	755	23/12/2015					755					755 500
LOT 2.7 1.2	Bouygues 1	18/12/2015	876	876	15/09/2016						876				876 000
LOT 2.5	Bouygues 2	vente directe	616	616	10/10/2018								616		
	TOTAL		4 701	4 161		0	431	916	490	755	876	0	616	0	

B/ Indicateurs Physiques m² SDP vendue															
											VENTILATION SDP VENDUE				
Acquéreurs	SDP PRÉVUE	SDP VENDUE	Services / Commerces	Commerces	Industries	OBSERVATIONS									
LOT 1.1a	ASSEMBLIA (Logidôme-SEAU)	4 100	4 100												
LOT 1.1b	Domia	1 911	1 911												
	Brémond	caduque													
	CICO Promotion	caduque													
LOT 2.1	Groupe Edouard Denis	3 720			à l'étude										services et commerces : 168m² + 86m² de réserve à l'étude
LOT 2.2 2.3 2.4	Auvergne Habitat	5 418	5 418	638											
LOT 5.1	European Homes	2 875	2 875												
LOT 2.6	Nexity	3 900	3 900	254											
LOT 1.2 2.7 2.5	Bouygues 1+2	10 909	9 290												2.5 : 3597 / 2.7 : 4640,50 / 1.2 : 1052
	TOTAL	32 833	27 494	892											

TRANCHE 1															
2.1 / COMMERCIALISATION-VOLET NOTARIAL 2019															
PRÉVU											REVISÉ		OBSERVATIONS		
Acquéreurs	N° lot	SDP totale en m²	Montant(k€ HT)	Montant(k€ HT)	Montant(k€ HT)	Perçu(k€ HT)									
Logidôme	1.1	4 100	431	431	431	431	régularisation effectuée en 2014 suite transfert comptabilité aménageur à comptabilité constructeur								
Domia	1.1 bis	1 911	221	221	221	221									
Groupe Edouard Denis	2.1	4 093	472	472	0	0									
Auvergne Habitat	2.2	1 923													
Auvergne Habitat	2.3	1 989	490	490	490	490									
Auvergne Habitat	2.4	1 506													
Nexity	2.6	3 900	755	755	755	755									
Bouygues Immobilier	1.2	1 052													
Bouygues Immobilier	2.5	3 597	1 492	1 492	1 492	1 492									
Bouygues Immobilier	2.7	4 641													
European Homes	5.1	2 875	772	695	695	695									
TOTAL	11	31 587	4 633	4 556	4 084	4 084									

TRANCHE 2															
1.2 / COMMERCIALISATION AU 31/12/2019															
A/ Indicateurs Financiers recettes (k€ HT)															
Échéancier (k€ HT)															
Acquéreurs	Compromis	Acte	Montant compromis	Montant acte authentique	Paiement	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	OBSERVATIONS
LOT 1.3a	La Semblada	02/11/2016	102	102	02/11/2016						102				1 023 336
LOT 1.3b	non attribué														
LOT 3.2	personnes privées (Maisons Elan)		565						3,56					3,56	565238 dont 35647 réalisé
LOT 4.1	non attribué														
LOT 4.2	non attribué														
LOT 3.1	Assembliia		223												222 826
LOT 5.5a	Domia		292												291 660
LOT 5.5b	Assembliia		96												96 334
LOT 5.5c	Assembliia		109												108 734
LOT 5.2	personnes privées (Maisons Elan)		423												423 112
TOTAL			1 810	102		0	0	0	4	0	0				

B/ Indicateurs Physiques m² SDP vendue															
VENTILATION SDP VENDUE															
Acquéreurs	SDP PREVUE	SDP VENDUE	Activités	Commerces	Industries	OBSERVATIONS									
LOT 1.3a	La Semblada	817	817												
LOT 1.3b	non attribué														
LOT 3.2	personnes privées (Maisons Elan)	1 225	88												
LOT 4.1	non attribué														
LOT 4.2	non attribué														
LOT 3.1	Assembliia	1 895													
LOT 5.5a	Domia	1 535													
LOT 5.5b	Assembliia	819													
LOT 5.5c	Assembliia	925													
LOT 5.2	personnes privées (Maisons Elan)	814													
TOTAL		8 030	906	/	/										

TRANCHE 2																
2.2 / COMMERCIALISATION-VOLET NOTARIAL au 31/12/2019																
OBSERVATIONS																
Acquéreurs	N° lot	SDP totale en m²	Montant(k€ HT)	Montant(k€ HT)	Montant(k€ HT)	Perçu(k€ HT)										
LOT 1.3a	La Semblada	1.3a	817	102	102	102	102	102 336								
LOT 1.3b	non attribué	1.1b														
LOT 3.2	personnes privées (Maisons Elan)	3.2	1 225	3,56	4	4	4	35647								
LOT 4.1	non attribué	4.1														
LOT 4.2	non attribué	4.2														
LOT 3.1	Assembliia	3.1	1 895													
LOT 5.5a	Domia	5.5a	1 535													
LOT 5.5b	Assembliia	5.5b	819													
LOT 5.5c	Assembliia	5.5c	925													
LOT 5.2	personnes privées (Maisons Elan)	5.2	814													
TOTAL		8	8 030	106	106	106	106									

A/ Indicateurs de réalisation PHYSIQUE

VENTILATION ET ÉCHÉANCIER m² SDP

Acquéreurs	Lot	Superficie terrain	Superficie SDP	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	au delà	OBSERVATIONS
Secteur 1		39 533	33 206										
LOGIDOME	Lot 1.1	6 583	4 100	4 100								0	
DOMIA	Lot 1.1 a	2 466	1 911		1 911							0	
BOUYGUES IMMOBILIER	Lot 1.2	3 220	1 275					1 275				0	
EDOUARD DENIS	Lot 2.1	2 702	4 093									4 093	
AUVERGNE HABITAT	Lot 2.2	1 801	1 923			1 923						0	
AUVERGNE HABITAT	Lots 2.3 et 2.3	2 216	1 989			1 989						0	
AUVERGNE HABITAT	Lots 2.4 et 2.4	1 054	1 506			1 506						0	
BOUYGUES IMMOBILIER	Lot 2.5	2 423	4 200							4 200		0	
NEXITY	Lot 2.6	5 084	3 900				3 900					0	
BOUYGUES IMMOBILIER	Lot 2.7	6 523	5 434					5 434				0	
EUROPEAN HOMES	Lot 5.1	5 461	2 875		2 875							0	
Secteur 2		36 190	18 303										
LA SEMBLADA	LOT 1.3a	12 464	4 026					4 026				0	
non attribué	LOT 1.3b	en cours	852									852	
personnes privées (Maisons E	LOT 3.2	6 770	6 528								3,56	6 524	
non attribué	LOT 4.1	10 105	en cours										
non attribué	LOT 4.2	2 402	907									907	
ASSEMBLIA	LOT 3.1	3 984	1 895									1 625	
DOMIA	LOT 5.5a	en cours	1 535										
ASSEMBLIA	LOT 5.5b	en cours	819										
ASSEMBLIA	LOT 5.5c	3 867	925									1 564	
personnes privées (Maisons E	LOT 5.2	9 062	1 669									1 669	
Secteur 3		27 431	13 557										
non attribué	Lot 5.3	4 374	949									949	
non attribué	Lot 5.4a	1 645	1 808									1 808	
non attribué	Lot 5.4b	réserve foncière	réserve foncière									0	
non attribué	Lot 5.6	7 276	1 725									1 752	
non attribué	Lot 5.7	11 742	6 905									6 905	
non attribué	Lot 5.8	2 394	2 170									2 170	
TOTAL		103 154	65 066	4 100	4 786	5 418	3 900	10 735	0	4 200		30 818	

B/ Indicateurs de réalisation FINANCIER (K€ HT perçu)

Acquéreurs	Lot	SDP en m²	Montant prévisionnel au 31 12 2012	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	au-delà	
Secteur 1	1.1/1.1a/1.2/2.1/2.2/2.3 et 2.3 bis/2.4 et	33 206	4 624	431	916	490	755	876		616		540	4 623 531
Secteur 2	1.3/3.2/4.1/4.2	16 319	4 772					0			3,56	4 768	4 772 036
Secteur 3	5.3/5.4a/5.4b/	13 557	2 741									2 741	2 741 080
Indemnités abandon projet	2.1 CICO		1,69								1,69	0,00	16 956
TOTAL		63 082	12 154	431	916	490	755	876	0	616	5,25	8 049	12 153 603
Recherche Optimisation des recettes			2 298									2 298	
TOTAL AVEC OPTIMISATION			14 453	431	916	490	755	876	0	616	5,25	10 362	14 453

ASSEMBLIA

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE EXERCICE 2019

ZAC TRÉMONTEIX à CLERMONT-FERRAND

V / Bilans

- 1/ Bilan de réalisation financier 2019
- 2/ Détail des participations des collectivités
- 3/ Trésorerie

V / BILAN

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

	Bilan CPA Convention du 29 Décembre 2004	Bilan actualisé au 31-12-2018	Bilan actualisé au 31-12-2019	ÉCART	Dépenses Recettes Cumulées au 31 Décembre 2019	Prévu 2019	Réalisé 2019	ÉCART	Prévu 2020	Prévu 2021	Prévu au delà
DÉPENSES	13 525	19 889	20 828	939	15 029	964	493	-470	1 479	1 384	2 936
dont foncier	2 520	5 540	5 545	5	5 535	3	10	7	4	2	4
dont travaux	8 250	10 201	10 995	794	6 222	844	388	-456	1 276	1 173	2 324
dont honoraires	942	2 308	2 288	-21	1 703	67	30	-37	118	130	337
dont frais financiers	619	641	801	160	580	50	66	16	81	79	62
dont participation Ville en apport en nature	1 194	1 199	1 199	0	990	0	0	0	0	0	209
RECETTES	13 525	19 889	20 826	937	10 163	1 003	53	-950	875	1 459	8 331
dont recettes foncières	10 204	13 516	14 453	937	4 238	1 003	53	-950	875	1 218	8 122
dont recettes Ville	3 321	5 129	5 129	0	4 681	0	0	0	0	241	209
dont recettes subvention + Promoteurs	0	1 244	1 244	0	1 244	0	0	0	0	0	0
SOLDE	0	0	-2	-2	-4 866	39	-441	-480	-605	75	5 395
CUMUL											

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

	Bilan initial	Bilan ajusté	ÉCART	Réalisé Au 31/12/2019	Prévu 2019	Réalisé 2019	ÉCART	Prévu 2020	Prévu 2021	Prévu au delà
VILLE	3 321	5 129	-448	4 681	0	0	0	0	241	209
Participation initiale et avenant	2 128	3 689	0	3 689	0	0	0	0	0	0
Apport en nature	1 194	1 199	-207	992	0	0	0	0	0	209
Cession Rue Tremonteix	0	241	-241	0	0	0	0	0	241	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

OPÉRATION

ZAC TREMONTEIX à CLERMONT FERRAND

CRAC 2019

V / BILAN

		3 / TRÉSORERIE (k€)									
Total Prévisionnel CPA au 31 Décembre 2019		2005 à 2019	2020	2021	2022	2023					
DÉPENSES	20 828	15 029	1 479	1 384	905	2 031					
RECETTES	20 828	10 163	875	1 459	1 933	6 397					
Solde TVA (TVA Déductible-TVA Collectée) qui n'a aucun impact sur la trésorerie		642	385	385	385	385					
TRES. ANNUELLE		-4 224	-220	75	1 028	4 367					
TRES. CUMULÉE			-4 444	-4 369	-3 340	1 027					
Frais financiers (calculés sur la trésorerie cumulée au taux T4M (estimé à -0,35%) + 1,5%)	801	580	81	79	62	0					

ASSEMBLIA

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
EXERCICE 2019**

ZAC TRÉMONTEIX à CLERMONT-FERRAND

VI / REMUNERATION

VI / RÉMUNÉRATION AMÉNAGEUR

DETAIL	BASE CPA	Actualisation au 31 Décembre 2017	EXERCICES 2005 A 2018	EXERCICE 2019			Cumul au 31 Décembre 2019
				PREVU	REEL	ECART	
1/ FRAIS FIXES ANNUELS							
CRAC et frais administratifs	55 000 €	90 000 €	65 000 €	5 000,00 €	7 020,00 €	- 2 020 €	72 020,00 €
2/ FONCIER							
Acquisitions	152 250 €	136 500 €	136 500 €		- €	- €	136 500,00 €
Nbre de parcelles	145	130	130				130
3/ CESSIONS							
Frais de commercialisation (1% valeur vénale terrains HT)	102 041 €	134 338 €	41 859 €	10 027,00 €		-10 027,00 €	41 859,00 €
4/ PILOTAGE OPERATIONNEL							
Suivi des travaux (2,5% des dépenses HT sur travaux)	206 253 €	255 000 €	145 669 €	21 232,00 €	5 959,00 €	-15 273,00 €	151 628,00 €
TOTAL	515 544 €	615 838 €	389 028 €	36 259,00 €	12 979,00 €	-27 320,00 €	402 007,00 €

ASSEMBLIA

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE EXERCICE 2019

ZAC TRÉMONTEIX à CLERMONT-FERRAND

VII / ANNEXES

1/ Plan d'emprise des lots arrêté au 31/12/2019

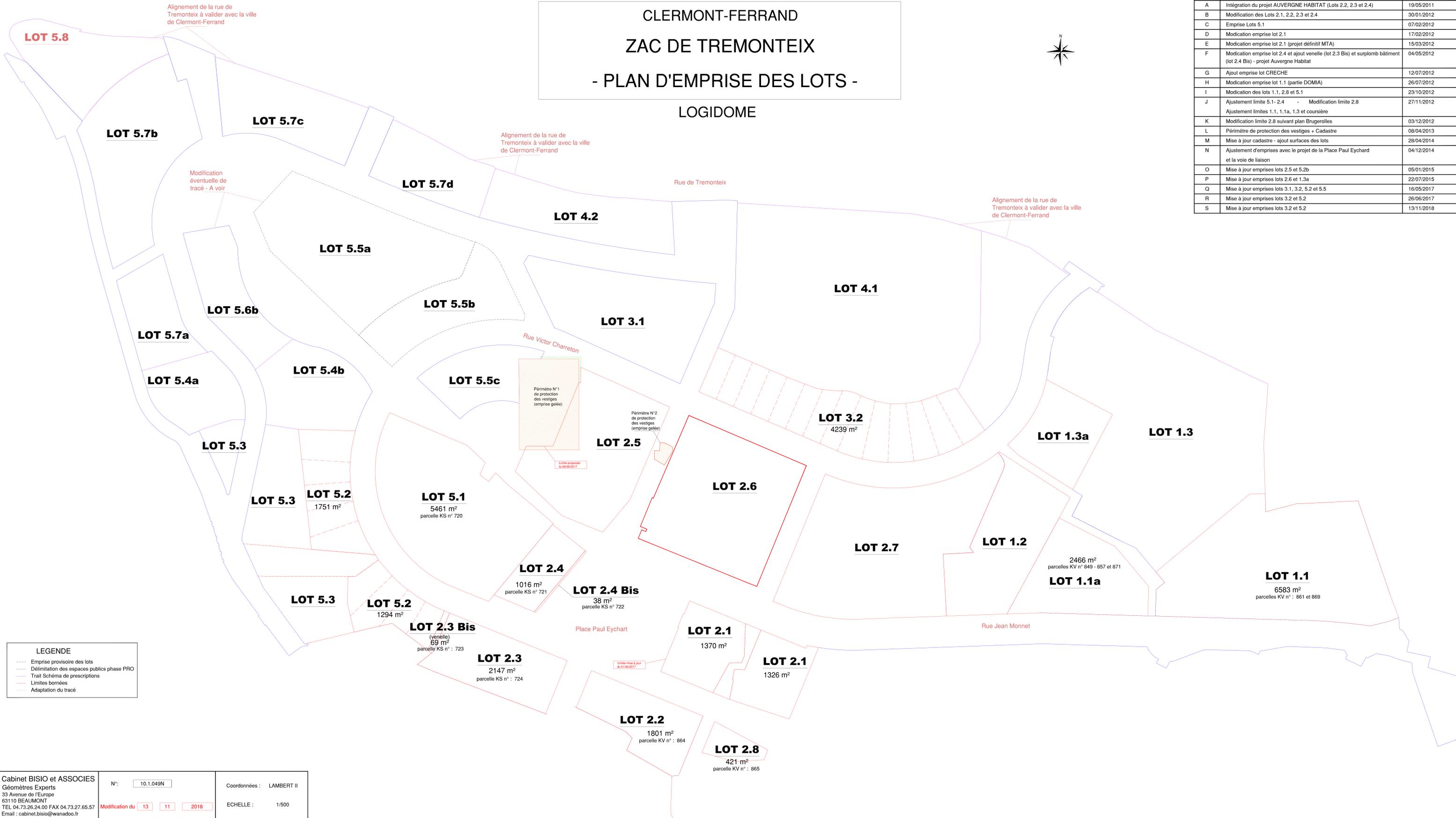
2/ Bilan global des dépenses réactualisées au 31/12/2019

3/ Bilan global des recettes réactualisées au 31/12/2019

4/ Dépenses réelles au 31/12/2019 et prévisionnelles de 2020 à 2023

5/ Recettes réelles au 31/12/2019 et prévisionnelles de 2020 à 2023

CLERMONT-FERRAND
ZAC DE TREMONTEIX
- PLAN D'EMPRISE DES LOTS -
LOGIDOME



Indice	Objet de la modification	Date
A	Intégration du projet AUVERGNE 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	Modification emprise lot 2.1	17/02/2012
E	Modification emprise lot 2.1 (projet définitif MTA)	15/03/2012
F	Modification emprise lot 2.4 et ajout venelle (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	Modification emprise lot 1.1 (partie DOMIA)	26/07/2012
I	Modification des lots 1.1, 2.8 et 5.1	23/10/2012
J	Ajustement limite 5.1- 2.4 - Modification limite 2.8 Ajustement limites 1.1, 1.1a, 1.3 et coursière	27/11/2012
K	Modification limite 2.8 suivant plan Brugerolles	03/12/2012
L	Périmètre de protection des vestiges + Cadastre	08/04/2013
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 liaison	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

DEPENSES DE LA ZAC DE TREMONTEIX

BILAN GLOBAL DES DEPENSES REACTUALISEES CRAC 2019

	HT	TVA	TTC	HT	TVA 20%	TTC
BASE CPA						
CHARGE FONCIERE						
Acquisitions	2 191 836 €		2 191 836 €	3 083 349 €		3 083 349 €
Frais d'acquisition	21 918 €	4 296 €	26 214 €	119 950 €	23 990 €	143 940 €
Impôts sur les propriétés non-bâties	84 550 €		84 550 €	17 934 €		17 934 €
Impôts sur les propriétés bâties				1 667 €		1 667 €
Géomètre	135 000 €	26 460 €	161 460 €	60 000 €	12 000 €	72 000 €
Sondages de sols	7 800 €	1 529 €	9 329 €	31 150 €	6 230 €	37 380 €
Débroussaillage et évacuation déchets	19 000 €	3 724 €	22 724 €	120 742 €	24 148 €	144 890 €
Diagnostic archéologique	60 000 €		60 000 €	34 103 €		34 103 €
Fouilles archéologiques				1 871 760 €	374 352 €	2 246 112 €
Démolitions	0 €	0 €	0 €	95 959 €	19 192 €	115 151 €
Relogements	0 €	0 €	0 €	1 607 €	321 €	1 928 €
Taxe d'aménagement						
Divers Foncier	0 €	0 €	0 €	65 000 €	13 000 €	78 000 €
TOTAL CHARGE FONCIERE	2 520 104 €	36 009 €	2 556 113 €	5 503 221 €	473 234 €	5 976 455 €
TRAVAUX						
Espaces publics	3 996 249 €	783 265 €	4 779 514 €	6 400 400 €	1 204 944 €	7 229 666 €
voiries	2 085 182 €	408 696 €	2 493 878 €	3 416 172 €	683 234 €	4 099 406 €
éclairage public	472 784 €	92 666 €	565 450 €	335 458 €	67 092 €	402 550 €
place publique et abords	1 193 500 €	233 926 €	1 427 426 €	1 521 000 €	304 200 €	1 825 200 €
maçonneries paysagères	0 €	0 €	0 €	429 173 €	85 835 €	515 008 €
espaces verts	244 783 €	47 977 €	292 760 €	322 919 €	64 584 €	387 503 €
ouvrage d'art / préservation site archéologique				375 678 €	75 136 €	450 814 €
Gestion de l'eau	1 482 085 €	290 489 €	1 772 574 €	2 054 456 €	410 891 €	2 465 347 €
Assainissement+ bassin de stockage	1 163 140 €	227 975 €	1 391 115 €	2 054 456 €	410 891 €	2 465 347 €
AEP	318 945 €	62 513 €	381 458 €	0 €	0 €	0 €
Récupération EP	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Concessionnaires	1 858 110 €	364 190 €	2 222 300 €	106 095 €	21 219 €	127 313 €
Electricité-gaz	945 570 €	185 332 €	1 130 902 €	92 099 €	18 420 €	110 519 €
Téléphone	186 493 €	36 553 €	223 046 €	2 187 €	437 €	2 624 €
Enfouissement ligne moyenne tension	132 000 €	25 872 €	157 872 €	0 €	0 €	0 €
Enfouissement ligne haute tension sur 1/3 de sa longueur	366 666 €	71 867 €	438 533 €	11 809 €	2 362 €	14 170 €
NOOS	227 381 €	44 567 €	271 948 €	0 €	0 €	0 €
Aménagement d'un équipement petite enfance	220 000 €	43 120 €	263 120 €	677 828 €	135 566 €	813 393 €
Travaux Village Ventes				283 075 €	56 615 €	339 690 €
voiries				139 585 €	27 917 €	167 502 €
Eclairage public				10 596 €	2 119 €	12 715 €
Maçonneries paysagères				31 440 €	6 288 €	37 728 €
Espaces verts				12 640 €	2 528 €	15 168 €
Maison du projet et sanitaires				88 813 €	17 763 €	106 576 €
Imprévus	226 693 €	44 432 €	271 125 €	207 985 €	41 597 €	249 582 €
Actualisations et révisions	466 988 €	91 530 €	558 518 €	470 856 €	94 171 €	565 027 €
TOTAL TRAVAUX	8 250 126 €	1 617 025 €	9 867 150 €	10 200 694 €	1 965 003 €	11 790 019 €
HONORAIRES BUREAUX D'ETUDES						
Honoraires maîtrise d'oeuvre + bureau VRD (hors conception eau)	199 813 €	39 163 €	238 976 €	391 039 €	78 208 €	469 247 €
Honoraires divers (SPS, OPC...)	226 693 €	44 432 €	271 125 €	273 980 €	54 796 €	328 776 €
Agence de communication	0 €	0 €	0 €	600 000 €	120 000 €	720 000 €
Agence en stratégie immobilière (étude Habitat)	0 €	0 €	0 €	53 200 €	10 640 €	63 840 €
Cabinet d'expertise juridique	0 €	0 €	0 €	22 000 €	4 400 €	26 400 €
Bureau VRD-Etude pré-faisabilité	0 €	0 €	0 €	26 670 €	5 334 €	32 004 €
Bureau faisabilité réseau de chaleur	0 €	0 €	0 €	22 950 €	4 590 €	27 540 €
Expertise sanitaire réseau de chaleur bois				14 500 €	2 900 €	17 400 €
CPAUE	0 €	0 €	0 €	15 000 €	3 000 €	18 000 €
AMO DSP Réseau de chaleur				0 €	0 €	0 €
Archi Conseil urbanistique et HQE	0 €	0 €	0 €	193 875 €	38 775 €	232 650 €
AMO HQE	0 €	0 €	0 €			
TOTAL HONORAIRES BUREAUX D'ETUDES	426 506 €	83 595 €	510 101 €	1 613 214 €	322 643 €	1 935 857 €
HONORAIRES AMENAGEUR						
Honoraires aménageur	3%	515 544 €	101 047 €	615 838 €	123 168 €	739 005 €
Acquisitions: 130 parcelles privés (forfait à la parcelle)	1 050 €	152 250 €	29 841 €	136 500 €	27 300 €	163 800 €
suivi des travaux (% sur montant travaux HT)	2,50%	206 253 €	40 426 €	246 679 €	51 000 €	306 000 €
CRAC et frais administratifs	5 000 €	55 000 €	10 780 €	65 780 €	13 156 €	78 936 €
Frais de commercialisation (%age cessions HT)	1%	102 041 €	20 000 €	122 041 €	24 408 €	146 449 €
Portage financier		619 334 €	123 868 €	619 334 €	123 868 €	619 334 €
TOTAL HONORAIRES AMENAGEUR	1 134 878 €	101 047 €	1 235 925 €	1 291 095 €	258 400 €	1 549 500 €
TOTAL DEPENSES hors apports	12 331 614 €	1 837 675 €	14 169 289 €	18 608 223 €	2 884 047 €	21 116 592 €
TVA sur commercialisation			14 169 289 €		2 884 047,03 €	21 116 592,17 €
Apports en nature						
Cession de terrain	985 040 €		985 040 €	990 040 €	0 €	990 040 €
Valorisation foncière rue de Trémonteix	0 €		0 €	0 €	0 €	0 €
Maîtrise d'oeuvre Ville Eau et Assainissement	208 813 €		208 813 €	208 813 €	0 €	208 813 €
Total apports	1 193 853 €		1 193 853 €	1 198 853 €	0 €	1 198 853 €
TOTAL DES DEPENSES dans LA ZAC	13 525 466 €	1 837 675 €	15 363 141 €	19 807 076 €	2 884 047 €	22 315 445 €

	HT	TVA	TTC	HT	TVA 20%	TTC
CRAC 2017						
Acquisitions	3 083 349 €		3 083 349 €	3 083 349 €		3 083 349 €
Frais d'acquisition	119 950 €	23 990 €	143 940 €	119 950 €	23 990 €	143 940 €
Impôts sur les propriétés non-bâties	17 934 €		17 934 €	17 934 €		17 934 €
Impôts sur les propriétés bâties	1 667 €		1 667 €	1 667 €		1 667 €
Géomètre	60 000 €	12 000 €	72 000 €	60 000 €	12 000 €	72 000 €
Sondages de sols	36 135 €	7 227 €	43 362 €	36 135 €	7 227 €	43 362 €
Débroussaillage et évacuation déchets	144 556 €	28 911 €	173 467 €	144 556 €	28 911 €	173 467 €
Diagnostic archéologique	34 103 €		34 103 €	34 103 €		34 103 €
Fouilles archéologiques	1 871 760 €	374 352 €	2 246 112 €	1 871 760 €	374 352 €	2 246 112 €
Démolitions	95 959 €	19 192 €	115 150 €	95 959 €	19 192 €	115 150 €
Relogements	1 607 €	321 €	1 928 €	1 607 €	321 €	1 928 €
Taxe d'aménagement						
Divers Foncier	65 000 €	13 000 €	78 000 €	65 000 €	13 000 €	78 000 €
TOTAL CHARGE FONCIERE	5 532 019 €	478 993 €	6 011 012 €	5 532 019 €	478 993 €	6 011 012 €
TRAVAUX						
Espaces publics	6 400 400 €	1 204 944 €	7 680 480 €	6 400 400 €	1 204 944 €	7 680 480 €
voiries	3 416 172 €	683 234 €	4 099 406 €	3 416 172 €	683 234 €	4 099 406 €
éclairage public	335 458 €	67 092 €	402 550 €	335 458 €	67 092 €	402 550 €
place publique et abords	1 521 000 €	304 200 €	1 825 200 €	1 521 000 €	304 200 €	1 825 200 €
maçonneries paysagères	429 173 €	85 835 €	515 008 €	429 173 €	85 835 €	515 008 €
espaces verts	322 919 €	64 584 €	387 503 €	322 919 €	64 584 €	387 503 €
ouvrage d'art / préservation site archéologique	375 678 €	75 136 €	450 814 €	375 678 €	75 136 €	450 814 €
Gestion de l'eau	2 054 456 €	410 891 €	2 465 347 €	2 054 456 €	410 891 €	2 465 347 €
Assainissement+ bassin de stockage	2 054 456 €	410 891 €	2 465 347 €	2 054 456 €	410 891 €	2 465 347 €
AEP	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Récupération EP	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Concessionnaires	106 095 €	21 219 €	127 313 €	106 095 €	21 219 €	127 313 €
Electricité-gaz	92 099 €	18 420 €	110 519 €	92 099 €	18 420 €	110 519 €
Téléphone	2 187 €	437 €	2 624 €	2 187 €	437 €	2 624 €
Enfouissement ligne moyenne tension	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Enfouissement ligne haute tension sur 1/3 de sa longueur	11 809 €	2 362 €	14 170 €	11 809 €	2 362 €	14 170 €
NOOS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aménagement d'un équipement petite enfance	678 148 €	133 120 €	811 268 €	678 148 €	133 120 €	811 268 €
Travaux Village Ventes	283 350 €	56 670 €	340 020 €	283 350 €	56 670 €	340 020 €
voiries	139 860 €	27 972 €	167 832 €	139 860 €	27 972 €	167 832 €
Eclairage public	10 596 €	2 119 €	12 715 €	10 596 €	2 119 €	12 715 €
Maçonneries paysagères	31 440 €	6 288 €	37 728 €	31 440 €	6 288 €	37 728 €
Espaces verts	12 640 €	2 528 €	15 168 €	12 640 €	2 528 €	15 168 €
Maison du projet et sanitaires	88 813 €	17 763 €	106 576 €	88 813 €	17 763 €	106 576 €
Imprévus	207 985 €	41 597 €	249 582 €	207 985 €	41 597 €	249 582 €
Actualisations et révisions	470 856 €	94 171 €	565 027 €	470 856 €	94 171 €	565 027 €
TOTAL TRAVAUX	10 201 290 €	1 962 612 €	12 239 038 €	10 201 290 €	1 962 612 €	12 239 038 €
HONORAIRES BUREAUX D'ETUDES						
Honoraires maîtrise d'oeuvre + bureau VRD (hors conception eau)	428 287 €	85 657 €	513 944 €	428 287 €	85 657 €	513 944 €
Honoraires divers (SPS, OPC...)	284 201 €	56 840 €	341 041 €	284 201 €	56 840 €	341 041 €
Agence de communication	600 000 €	120 000 €	720 000 €	600 000 €	120 000 €	720 000 €
Agence en stratégie immobilière (étude Habitat)	53 200 €	10 640 €	63 840 €	53 200 €	10 640 €	63 840 €
Cabinet d'expertise juridique	22 000 €	4 400 €	26 400 €	22 000 €	4 400 €	26 400 €
Bureau VRD-Etude pré-faisabilité	26 670 €	5 334 €	32 004 €	26 670 €	5 334 €	32 004 €
Bureau faisabilité réseau de chaleur	22 950 €	4 590 €	27 540 €	22 950 €	4 590 €	27 540 €
Expertise sanitaire réseau de chaleur bois	14 500 €	2 900 €	17 400 €	14 500 €	2 900 €	17 400 €
CPAUE	15 000 €	3 000 €	18 000 €	15 000 €	3 000 €	18 000 €
AMO DSP Réseau de chaleur	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Archi Conseil urbanistique et HQE	193 875 €	38 775 €	232 650 €	193 875 €	38 775 €	232 650 €
AMO HQE				</		

RECETTES DE LA ZAC DE TREMONTEIX

BILAN GLOBAL DES RECETTES REACTUALISEES CRAC 2019

	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC
	BASE CPA			CRAC 2016		
CESSIONS						
Cessions Foncières	10 204 110 €	2 000 006 €	12 204 116 €	13 433 891 €	0 €	13 433 891 €
TOTAL CESSIONS	10 204 110 €	2 000 006 €	12 204 116 €	13 433 891 €	0 €	13 433 891 €
SUBVENTIONS						
Subvention Etude Bois (ADEME CG CR)			0 €	4 385 €	0 €	4 385 €
Subvention Clermont Communauté			0 €	0 €	0 €	0 €
Subvention FNAP Fouilles archéologiques			0 €	1 224 540 €	240 010 €	1 464 550 €
Subvention CAF structure multi-accueils						
Subvention Conseil Général etude Bois				4 384 €		
Subvention Conseil Régional etude Bois				1 906 €		
TOTAL SUBVENTIONS	0 €	0 €	0 €	1 235 215 €	240 010 €	1 468 935 €
PARTICIPATION VILLE						
Convention Publique Aménagement Avenant N° 1 à CPA	2 127 503 €	416 991 €	2 544 494 €	2 127 503 €	416 991 €	2 544 494 €
				1 561 894 €	306 131 €	1 868 025 €
Total Participation Ville CPA	2 127 503 €	416 991 €	2 544 494 €	3 689 397 €	723 122 €	4 412 519 €
Cession Terrain Ville	985 040 €	0 €	985 040 €	990 040 €	0 €	990 040 €
Maîtrise Œuvre Ville Eau Assainissement	208 813 €	249 740 €	458 553 €	208 813 €	0 €	208 813 €
Total Apports en Nature Ville	1 193 853 €	249 740 €	1 443 593 €	1 198 853 €	0 €	1 198 853 €
Rachat Terrain Rue Tremonteix	0 €	0 €	0 €	241 000 €	0 €	241 000 €
Total Cession Terrain à Ville	0 €	0 €	0 €	241 000 €	0 €	241 000 €
TOTAL PARTICIPATION VILLE	3 321 356 €	666 731 €	3 988 087 €	5 129 250 €	723 122 €	5 852 372 €
PARTICIPATION VILLAGE VENTES						
Promoteurs				8 720 €	1 744 €	10 464 €
TOTAL PARTICIPATION PROMOTEURS	0 €	0 €	0 €	8 720 €	1 744 €	10 464 €
DIFFERENCE ENTRE TVA DEDUCTIBLE ET COLLECTEE						
TOTAL DES RECETTES DE LA ZAC	13 525 466 €	2 666 736 €	16 192 202 €	19 807 076 €	964 876 €	20 765 662 €

HT	TVA	TTC
CRAC 2017		
13 515 865 €	0 €	13 515 865 €
13 515 865 €	0 €	13 515 865 €
4 385 €		4 385 €
0		0 €
1 224 540 €	240 010 €	1 464 550 €
4 384 €		4 384 €
1 906 €		1 906 €
1 235 215 €	240 010 €	1 475 225 €
2 127 503 €	416 991 €	2 544 494 €
1 561 894 €	306 131 €	1 868 025 €
3 689 397 €	723 122 €	4 412 519 €
990 040 €		990 040 €
208 813 €		208 813 €
1 198 853 €	0 €	1 198 853 €
241 000 €		241 000 €
241 000 €	0 €	241 000 €
5 129 250 €	723 122 €	5 852 372 €
8 720 €	1 709 €	10 429 €
8 720 €	1 709 €	10 429 €
19 889 050 €	964 841 €	20 853 891 €

HT	TVA	TTC
CRAC 2018		
13 515 865 €	0 €	13 515 865 €
13 515 865 €	0 €	13 515 865 €
4 385 €		4 385 €
0		0 €
1 224 540 €	240 010 €	1 464 550 €
4 384 €		4 384 €
1 906 €		1 906 €
1 235 215 €	240 010 €	1 475 225 €
2 127 503 €	416 991 €	2 544 494 €
1 561 894 €	306 131 €	1 868 025 €
3 689 397 €	723 122 €	4 412 519 €
990 040 €		990 040 €
208 813 €		208 813 €
1 198 853 €	0 €	1 198 853 €
241 000 €		241 000 €
241 000 €	0 €	241 000 €
5 129 250 €	723 122 €	5 852 372 €
8 720 €	1 709 €	10 429 €
8 720 €	1 709 €	10 429 €
19 889 050 €	964 841 €	20 853 891 €

HT	TVA	TTC
CRAC 2019		
14 453 255 €	0 €	14 453 255 €
14 453 255 €	0 €	14 453 255 €
4 385 €		4 385 €
0		0 €
1 224 540 €	240 010 €	1 464 550 €
4 384 €		4 384 €
1 906 €		1 906 €
1 235 215 €	240 010 €	1 475 225 €
2 127 503 €	416 991 €	2 544 494 €
1 561 894 €	306 131 €	1 868 025 €
3 689 397 €	723 122 €	4 412 519 €
991 579 €		991 579 €
208 813 €		208 813 €
1 200 392 €	0 €	1 200 392 €
241 000 €		241 000 €
241 000 €	0 €	241 000 €
5 130 789 €	723 122 €	5 853 911 €
8 720 €	1 709 €	10 429 €
8 720 €	1 709 €	10 429 €
	2 182 437 €	2 182 437 €
20 827 979 €	3 147 278 €	23 975 257 €

La ligne différence de TVA est indiquée à la demande de la CAM car souhaite voir apparaître un équilibre sur le TTC mais n'a aucun impact sur la trésorerie de l'opération

DEPENSES REELLES 2005 à 2019 et PREVISIONNELLES 2020 à 2023 DE LA ZAC DE TREMONTEIX (Montants HT)

	N° Lots de la FSFC Gestion Annexe	HT	Cumul Réel de 2005 à 2018	Réel 2019	Cumul Réel de 2005 à 2019	Prev. 2020	Prev. 2021	Prev. 2022	Prev. 2023	TOTAL
CHARGES FONCIERES										
Acquisitions	Lots 1000 et 1100	3 084 889	3 084 889	-	3 084 889	0	0	0	0	3 084 889
Frais d'acquisition y compris frais expropriation	Lots 1001 1101 1102 1103	120 097	120 097	-	120 097	0	0	0	0	120 097
Impôts sur les propriétés non-bâties	Lot 1005	17 934	12 321	-	12 321	1 403	1 403	1 403	1 403	17 934
Impôts sur les propriétés bâties	Lot 1006	1 667	1 667	-	1 667	0	0	0	0	1 667
Géomètre pour 600 logements et 23 lots (implantation des voies et des lots avant travaux, bornage définitif des lots, plan de bornage, arpentage)	Lot 1010	60 000	51 161	7 048	58 209	448	448	448	448	60 000
Sondages de sols	Lot 1011	36 135	36 135	-	36 135	0	0	0	0	36 135
Débroussaillage et évacuation déchets	Lot 2014	149 789	147 089	2 700	149 789	0	0	0	0	149 789
Taxe d'aménagement		1 822	-	-	-	1 822				1 822
Diagnostic Archéologique	Lot 1012	34 807	34 103	-	34 103	704	0	0	0	34 807
Fouilles archéologiques	Lot 1013	1 871 760	1 871 760	-	1 871 760	0	0	0	0	1 871 760
Démolitions	Lot 1020	95 959	95 959	-	95 959	0	0	0	0	95 959
Relogements	Lot 1070	1 607	1 607	-	1 607	0	0	0	0	1 607
Divers Foncier	Lots 1090	68 726	68 726	-	68 726	0	0	0	0	68 726
TOTAL CHARGES FONCIERES		5 545 191	5 525 514	9 748	5 535 261	4 377	1 851	1 851	1 851	5 545 191
TRAVAUX										
Espaces Publics										
Voie	Lot 2001	3 416 172	1 633 924	32 598	1 666 522	931 716	732 065	532 065	956 741	6 415 983
Eclairage Public	Lot 2002	335 458	117 878	82 329	200 207	378 455	457 065	457 065	457 065	3 416 172
Place Publique et abords	Lot 2003	1 521 000	1 140 582	35 751	1 176 333	0	25 000	25 000	85 251	335 458
Maçonnerie paysagère	Lot 2005	429 173	64 829	-	64 829	150 000	0	0	194 667	1 521 000
Espaces verts	Lot 2004	322 919	139 422	16 083	155 505	12 000	150 000	50 000	152 344	429 173
Ouvrage d'art préservation archéo		391 261	-	-	-	0	100 000	0	67 414	322 919
Gestion de l'eau		2 054 456	1 492 721	-	1 492 721	391 261	0	0	0	391 261
Assainissement et Stockage	Lot 2011	2 054 456	1 492 721	-	1 492 721	150 000	250 000	0	161 735	2 054 456
AEP	Lot 2012	-	-	-	-	150 000	250 000	0	161 735	2 054 456
Récupération EP	Lot 2013	-	-	-	-	0	0	0	0	-
Concessionnaire		106 095	97 832	-	97 832	0	0	0	0	-
Electricité Gaz (y compris enfouissement ligne moyenne tension)	Lot 2021	92 099	85 608	-	85 608	3 688	443	3 689	443	106 095
Téléphone	Lot 2022	2 187	415	-	415	3 246	0	3 246	0	92 099
Enfouissement ligne moyenne tension		-	-	-	-	443	443	443	443	2 187
Enfouissement ligne haute tension sur 1/3 longueur	Lot 2024	11 809	11 809	-	11 809					11 809
Reseaux Mixtes Technologiques		-	-	-	-					-
Aménagement d'un équipement petite enfance	Lot 2031	677 988	677 988	-	677 988					677 988
Travaux Village Ventes		283 350	282 305	236	282 541	404	404	0	0	283 350
Voie	Lot 2100	139 860	139 860	-	139 860	0	0	0	0	139 860
Eclairage Public	Lot 2101	10 596	10 596	-	10 596	0	0	0	0	10 596
Maçonnerie paysagère	Lot 2102	31 440	31 440	-	31 440	0	0	0	0	31 440
Espaces Verts	Lot 2103	12 640	12 640	-	12 640	0	0	0	0	12 640
Maison du projet et sanitaires	Lot 2104	88 813	87 769	236	88 004	404	404	0	0	88 813
Imprévus	Lots 2090 4010 4011	986 302	79 188	206 306	285 495	175 202	175 202	175 202	175 202	986 302
Actualisations et révisions	Lot 2999	470 856	107 355	14 352	121 708	15 000	15 000	15 000	304 148	470 856
TOTAL TRAVAUX		10 995 029	5 834 025	387 655	6 221 680	1 276 011	1 173 114	725 955	1 598 269	10 995 029
HONORAIRES BUREAUX D'ETUDES										
Honoraires maîtrise d'œuvre conception-voie-place-espaces verts-éclairage	Lot 3010	428 287	405 490	5 182	410 672	4 404	4 404	4 404	4 404	428 287
Honoraires divers (SPS, SPS général, OPC général...)	Lots 3090 3015 3007 3008	284 201	134 251	10 396	144 647	20 000	20 000	20 000	79 554	284 201
Agence de communication	Lot 3000	600 000	420 065	1 021	421 086	44 728	44 728	44 728	44 728	600 000
Agence en stratégie immobilière	Lot 3002	53 200	42 200	-	42 200	0	11 000	0	0	53 200
Cabinet d'expertise juridique	Lot 3001	22 000	22 000	-	22 000	0	0	0	0	22 000
Bureau VRD-Etude préféabilité	Lot 3003	26 670	26 670	-	26 670	0	0	0	0	26 670
Faisabilité réseau de chaleur	Lot 3004	22 950	22 950	-	22 950	0	0	0	0	22 950
Expertise sanitaire réseau de chaleur	Lot 3091	14 500	14 500	-	14 500	0	0	0	0	14 500
CPAEU	Lot 3005	15 000	15 000	-	15 000	0	0	0	0	15 000
AMO DSP Réseau de chaleur	Pas de Lot	-	-	-	-	0	0	0	0	-
Arch Conseil urbanistique	Lot 3006	193 875	180 872	-	180 872	3 251	3 251	3 251	3 251	193 875
AMO HQE	Pas Lot	-	-	-	-					-
TOTAL HONORAIRES BUREAUX D'ETUDES		1 660 683	1 283 999	16 598	1 300 597	72 382,95	83 382,95	72 382,95	131 936,80	1 660 683
HONORAIRES AMENAGEUR										
Honoraires aménageur		626 854	389 028	12 979	402 007	45 788	46 646	42 621	89 791	626 854
Acquisitions: 130 parcelles (forfait à la parcelle)	Lot 4000	136 500	136 500	-	136 500	0	0	0	0	136 500
suivi des travaux (% sur montant travaux HT)	Lot 4001	271 518	145 669	5 959	151 629	32 039	29 467	18 288	40 096	271 518
Rapport annuel à la Collectivité+CR financier+bilan perspectif (montant annuel)	Lot 4003	92 020	65 000	7 020	72 020	5 000	5 000	5 000	5 000	92 020
Frais de commercialisation (1 % cessions HT)	Lot 4002	126 816	41 859	-	41 859	8 749	12 180	19 334	44 695	126 816
TOTAL HONORAIRES AMENAGEUR		626 854	389 028	12 979	402 007	45 788	46 646	42 621	89 791	626 854
PORTAGE FINANCIER										
Portage financier	Lot 4030	801 369	513 591	66 226	579 817	80 844	78 534	62 174	0	801 369
TOTAL HONORAIRES AMENAGEUR		801 369	513 591	66 226	579 817	80 844	78 534	62 174	0	801 369
APPORTS EN NATURE										
Cession Terrain	Lot 1200	990 040	990 040	-	990 040	0	0	0	0	990 040
Maîtrise d'œuvre Ville Eau et Assainissement	Lot 3011	208 813	-	-	-	0	0	0	208 813	208 813
TOTAL APPORTS EN NATURE		1 198 853	990 040	-	990 040	0	0	0	208 813	1 198 853
TOTAL DES DEPENSES		20 827 979	14 536 197	493 206	15 029 403	1 479 403	1 383 528	904 985	2 030 660	20 827 979

RECETTES REELLES 2005 à 2019 et PREVISIONNELLES 2020 à 2023 DE LA ZAC DE TREMONTEIX (Montants HT)

Cumul Réel de 2005 à 2019 Réel 2019 Cumul Réel de 2005 à 2019 prev 2020 prev 2021 prev 2022 prev 2023

RECETTES FONCIERES	HT
Recettes Foncières Tranche 1	4 623 531 €
Recettes Foncières Tranche 2	4 772 036 €
Recettes Foncières Tranche 3	2 741 080 €
Indemnité vente Cico	16 956 €
Recherche Optimisation des recettes "frais de portage suite prorogation 8 années"	336 251 €
Recherche Optimisation des recettes "perte subvention ClerCo"	462 502 €
Recherche Optimisation des recettes "promoteurs Village de vente no perçues"	193 003 €
Coût estimatif des travaux de l'ouvrage d'art / préservation des vestiges archéo. (diminué des économies réalisées sur la crèche) + plus values minimales	362 228 €
Régul de TVA	186 685 €
Recherche Optimisation des recettes "frais supplémentaires prévisionnels"	134 875 €
Optimisation max. des recettes possibles	624 108 €
TOTAL RECETTES FONCIERES	14 453 255 €

4 083 532 €	- €	4 083 532 €	540 000 €				4 623 532 €
102 336 €	35 647 €	137 983 €	334 882 €	892 453 €	919 224 €	2 487 494 €	4 772 036 €
- €		- €		325 500 €	1 014 135 €	1 401 445 €	2 741 080 €
	16 956 €	16 956 €					16 956 €
		- €				336 251 €	336 251 €
		- €				462 502 €	462 502 €
		- €				193 003 €	193 003 €
		- €				362 228 €	362 228 €
						186 685 €	186 685 €
		- €				134 875 €	134 875 €
		- €				624 108 €	624 108 €
4 185 868 €	52 603 €	4 238 470 €	874 882 €	1 217 953 €	1 933 359 €	6 188 591 €	14 453 255 €

SUBVENTIONS	HT = TTC
Adheme Etude Bois	4 385 €
Conseil Général Etude Bois	4 384 €
Conseil Régional Etude Bois	1 906 €
Clermont Communauté	- €
Subvention FNAP Fouilles	1 224 540 €
TOTAL SUBVENTIONS	1 235 215 €

4 384 €	- 0€	4 384 €					4 384 €
4 384 €		4 384 €					4 384 €
1 906 €		1 906 €					1 906 €
- €		- €					- €
1 224 540 €	- €	1 224 540 €				0€	1 224 540 €
1 235 215 €		1 235 214 €	- €	- €	- €	0 €	1 235 215 €

PARTICIPATION VILLE CLERMONT FERRAND	HT
Base Convention	2 127 503 €
Avenant N° 1 de 2007	1 561 894 €
TOTAL PARTICIPATION VILLE	3 689 397 €

2 127 503 €		2 127 503 €					2 127 503 €
1 561 894 €		1 561 894 €					1 561 894 €
		- €					- €
3 689 397 €		3 689 397 €	- €	- €	- €	- €	3 689 397 €

APPORTS EN NATURE	HT = TTC
Terrains Ville de Clermont Fd et avenant N° 2	991 579 €
Maltrise d'œuvre Ville Eau et Assainissement	208 813 €
RECETTES APPORTS EN NATURE	1 200 392 €

990 040 €	1 539 €	991 579 €					991 579 €
- €		- €			208 813 €		208 813 €
		- €					- €
990 040 €		991 579 €	- €	- €	- €	208 813 €	1 200 392 €

CESSION TERRAIN VILLE CLERMONT FD	HT = TTC
Rachat Terrain Rue Tremonteix	241 000 €
CESSION TERRAIN VILLE CLERMONT FD	241 000 €

- €		- €		241 000 €			241 000 €
		- €					- €
- €		- €	- €	241 000 €	- €	- €	241 000 €

PARTICIPATION VILLAGE VENTES	HT
Promoteurs	8 720 €
PARTICIPATION PROMOTEURS VILLAGE VENTES	8 720 €

8 720 €		8 720 €					8 720 €
		- €					- €
8 720 €		8 720 €	- €	- €	- €	- €	8 720 €

TOTAL DES RECETTES	20 827 979 €
---------------------------	---------------------

10 109 240 €	10 163 351 €	874 882 €	1 458 953 €	1 933 359 €	6 397 404 €	20 827 979 €
--------------	--------------	-----------	-------------	-------------	-------------	--------------