



**COMMUNE DE CHAUNY**

**ZAC SAINT ELOI  
Opération n° 1105**

**Compte-rendu annuel 2018 à la Collectivité**

**Comptes arrêtés au 31/12/2018**

**Directrice : Nathalie TANIÈRE**

**Responsable d'opération : Xavier CHAPUIS**

**Date d'établissement du CRACL : 25 juillet 2019**

## **SOMMAIRE**

**PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2018**

**1 - SITUATION ADMINISTRATIVE**

**2 - RAPPEL SITUATION, OBJECTIFS ET PROGRAMME DE L'OPERATION**

**3 - SITUATION FINANCIERE**

## **PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2018 :**

### **→ Dépenses :**

Au début de l'année 2017, nous avons finalisé les études en vue lancer la procédure d'appel d'offres travaux.

Nous avons pu lancer cette procédure en avril 2017 afin de désigner les entreprises adjudicataires en juillet 2017.

En accord avec le concédant, nous avons découpé les marchés de travaux en une tranche ferme correspondant à la viabilisation de la seconde tranche de la zone, et en une tranche conditionnelle (avec un délai d'affermissement de 8 ans) correspondant à la viabilisation de la troisième tranche de la zone.

A l'issue de la procédure formalisée d'appel d'offres, les entreprises désignées ont été :

- lot 1 terrassements / VRD : COLAS pour un montant de 1023 K€HT pour la tranche ferme (T2) et 846 K€HT pour la tranche conditionnelle (T3)
- lot 2 aménagements paysagers et aires de jeux : TAYON pour un montant de 320 K€HT pour la tranche ferme (T2) et 18 K€HT pour la tranche conditionnelle (T3).

Il convient d'ajouter à ces montants de travaux celui de la convention avec l'USEDA pour la partie éclairage public et télécom pour 163 K€HT, ainsi que le montant du marché avec ERDF pour l'électrification de la zone pour 80 K€HT.

Les travaux de viabilisation ont débuté en octobre 2017, et se sont achevés fin 2018 pour les VRD et au printemps 2019 pour les espaces verts.

### **→ Financement :**

Une participation d'équilibre de 300 000 € a été perçue en 2017, et 300 000 € en 2018.

## 1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

### 1.1 - Rappel des principaux actes administratifs.

Date	Objet	Nature
28.10.1999	Bilan de la concertation et approbation du dossier de création	D.C.
22.02.2001	Approbation du dossier de réalisation de ZAC	D.C.
21.07.2004	Déclaration d'Utilité Publique de l'opération (DUP)	Arrêté préfectoral
14.05.2009	Prorogation de la DUP pour une durée de 5 ans	Arrêté préfectoral

### 1.2 - Convention Publique d'Aménagement

Signée entre la Commune de CHAUNY et la SEDA, notifiée le 30.08.2001 pour une durée de 10 ans.

<b>Echéance de la convention : 31/12/2021</b>
---

**Avenant n°1** du 30.03.2009 portant sur la modification de l'affectation de la participation de la Collectivité.

**Avenant n°2** du 06.11.2010 portant sur la modification du montant de la participation de la Collectivité.

**Avenant n°3** du 08.11.2010 portant sur la prolongation de la durée du traité de concession d'aménagement.

**Avenant n°4** du 19.11.2014 portant sur la modification du montant de la participation de la Collectivité.

**Avenant n°5** du 26.10.2018 portant sur la prolongation du traité de concession d'aménagement.

## 2 - RAPPEL OBJECTIFS ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Surface de l'opération : 17 ha dont 11 ha cessibles.

### Principaux objectifs :

Dans le cadre de sa politique globale de développement, la Commune de CHAUNY a souhaité poursuivre l'urbanisation de son territoire en créant une nouvelle zone d'habitation sur la partie Nord Est de la Ville, l'objectif étant de proposer un nouveau quartier résidentiel paysager afin de donner une image forte et accueillante à cette entrée de Ville.

### Rappel du programme :

Travaux d'aménagement de la ZAC:

- Création des voiries de desserte de la zone, suivant le plan d'aménagement défini ;
- Réalisation au long de ces voies de l'ensemble des réseaux permettant d'assurer la desserte et viabilisation de l'ensemble des terrains cessibles pour les particuliers ;
- Paysagement par des noues et création d'un bassin de rétention des eaux pluviales ;
- Création d'un parc paysager ;
- Et, d'une façon générale, réalisation de tous les travaux accessoires nécessaires au bon fonctionnement de la zone, et définis en accord entre l'aménageur et la Collectivité Co-contractante.

L'ensemble de ces travaux sera réalisé en trois grandes phases opérationnelles (cf. plan masse annexé).

### 3 - SITUATION FINANCIERE

#### 3.1 - Bilan C.R.A.C.L. au 31.12.2018

Cf. annexe : Bilan financier prévisionnel.

#### 3.2 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2018

**Foncier : 10 698 €** correspondant à l'indemnité d'éviction de l'exploitant Mr BARDOUX, qui n'avait pas été versée au moment des acquisitions.

**Etudes, honoraires et frais divers : 31 793 € H.T.**

- Honoraires de maîtrise d'œuvre : 19 988 €HT
- Frais de géomètre : 1 388 €HT
- Frais divers : 10 417 € HT correspondant aux frais de publicité (panneau, plaquette), au fauchage des terrains proches de la première tranche, et à la taxe sur les recettes non taxables (participation d'équilibre)

**Travaux : 1 194 409 €HT € H.T.** correspondant à l'essentiel du coût de la viabilisation de la seconde tranche de la zone

**Frais financiers : 1 632 € H.T.**

**Frais de Maîtrise d'ouvrage : 61 425 €** répartis sur les postes suivants, conformément à la convention :

- Rémunération pour la mission de suivi technique : 60 890 €
- Rémunération sur les acquisitions foncières : 535 €

**Charges diverses : 486 € H.T.**

Montant correspondant aux impôts et taxes.

#### 3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2019

Les travaux vont s'achever sur 2019, il est prévu de payer le solde des marchés

Les dépenses attendues sur 2019 concernent principalement les postes suivants :

**Etudes, honoraires et frais divers : 40 000 € H.T.**

- Honoraires de maîtrise d'œuvre : 10 000 €HT
- Frais de géomètre : 20 000 € HT (compris le document d'arpentage complet de la zone ainsi que le bornage et les plans liés)
- CSPS : 2 000 €HT
- Frais divers : 8 000 € HT

**Travaux : 400 000 € H.T.**

**Frais financiers : 25 000 € sont budgétés sur l'année 2019 (en raison de l'important déficit 2018)**

**Frais de Maîtrise d'ouvrage** : conformément à la convention ils seront calculés proportionnellement aux dépenses réellement effectuées. Sur la base des hypothèses indiquées ci-avant, 52 428 € sont budgétés sur 2019

**Charges diverses : 10 000 € H.T.**

Taxes, impôts fonciers, charges de gestion de la zone.

### **3.4 - Dépenses attendues sur les années à venir**

L'année 2020 ne devrait pas connaître d'importants investissements, elle sera consacrée à la commercialisation et la gestion de zone.

L'engagement des travaux de la troisième tranche se fera lorsque la seconde tranche sera commercialisée à environ 70 %.

### **3.5 - Bilan des recettes**

#### **Participations de la Collectivité :**

Le financement de l'opération par la Collectivité est, au 31/12/2018, assuré par :

- une participation au financement des équipements publics d'un montant total de 1 050 731,03 € HT soit 1 256 674,31 € TTC. Il s'agit d'une participation versée en contrepartie d'un bien (financement des équipements publics destinés à être incorporés dans le patrimoine de la Collectivité) et soumise à la TVA, s'agissant d'une opération réalisée à titre onéreux.
- une participation d'équilibre de 880 000 €.

Une participation d'équilibre de 300 000 € a été versée en 2018, venant en complément des participations de 300 000 € versée en 2017 et 100 000 € versée en 2016.

Il est prévu de solliciter une participation de la Collectivité en 2019 d'un montant de 180 000 €.

La participation globale prévue dans le CRACL de l'année dernière, de 1 930 731.03 €HT soit 2 136 674.31 €TTC reste inchangée.

Pour la période courant jusqu'à la date prévisionnelle de clôture de l'opération, l'implication financière définitive de la Collectivité sera à réajuster précisément en fonction des résultats de commercialisation qui seront constatés.

**Recettes de commercialisation :**

La commercialisation des terrains de la tranche 1 s'est achevée en 2012.

Le prix de cession des terrains des tranches 2 et 3 de la ZAC sera de 55 €TTC/m<sup>2</sup>.

La commercialisation des lots de la deuxième tranche a débuté fin 2018. A l'heure de rédaction du présent compte-rendu, 3 actes authentiques ont été signés, 12 compromis de vente, et 5 réservations.

**Autres produits :**

Sans objet

**Nous vous demandons de bien vouloir approuver le présent compte-rendu annuel ainsi que le montant des participations prévues au bilan et l'avenant correspondant.**

**ANNEXES :**

- Bilan financier prévisionnel de l'opération
- Plan masse des tranches 2 et 3
- plan de suivi de la commercialisation de la seconde tranche au 24 juillet 2019







**ZAC SAINT ELOI CHAUNY - Tranche 2**  
 Plan de commercialisation  
 au 25-07-2019

- Disponible
- Option
- Compromis signé
- Acte authentique signé

