



COMMUNE DE CHAUNY

**ZAC UNIVERS
Opération n° 1115**

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 : 5 août 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 d'études et Travaux :

Il n'y a pas eu de dépenses sur 2018 à l'exception des impôts et taxes.

→ Financement :

Aucune participation de la Collectivité au bilan de l'opération n'a été sollicitée en 2018.

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

1.1 - Rappel des principaux actes administratifs.

Date	Objet	Nature
24.07.1980	Bilan de la concertation et approbation du dossier de création	D.C.
19.01.1982	Approbation du dossier de réalisation de ZAC	D.C.
01.10.1993	Approbation du dossier de création modificatif	D.C.
01.10.1993	Approbation de la modification du PAZ et de son règlement	D.C.
12.07.1993	Déclaration d'Utilité Publique modificative	Arrêté préfectoral

1.2 - Convention Publique d'Aménagement

Signée entre la Commune de CHAUNY et la SEDA, notifiée le 25.01.1982 pour une durée de 8 ans.

Avenant n°1 du 10.01.1991 de prorogation de la CPA de deux ans.

Avenant n°2 du 07.04.1992 de prorogation de un an.

Avenant n°3 du 31.03.1993 de prorogation de deux ans.

Avenant n°4 du 01.09.1995 de prorogation de six ans et portant mise en conformité de la convention de concession avec la loi du 07.07.1983 sur les SEM et régularisation des rémunérations.

Avenant n°5 du 19.02.2001 de prorogation de trois ans.

Avenant n°6 de prorogation de cinq ans et portant une mise en conformité par rapport à la loi SRU, du 31.03.1993.

Avenant n°7 du 20.12.2007 de prorogation de trois ans, jusqu'au 31.12.2010.

Avenant n°8 du 30.03.2009 modifiant la participation de la Collectivité.

Avenant n°9 du 06.11.2009 modifiant la participation de la Collectivité.

Avenant n°10 du 08.11.2010 prolongeant la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31.12.2014.

Avenant n°11 du 04.11.2013 prolongeant la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31.12.2018.

Echéance de la convention : 31.12.2018

2 - RAPPEL OBJECTIFS ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Surface de l'opération : 302 934 m².

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 à vocation mixte d'habitat et d'activités sur la partie Nord Est de la 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 et les activités ;
- 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 a été réalisé en plusieurs phases.

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

Etudes, honoraires et frais divers : 0€ H.T.

Frais de Maîtrise d'ouvrage : 383 € répartis sur les postes suivants :

- Rémunération de suivi technique : 79 €
- Rémunération de commercialisation : 0 €
- Frais sur gestion de trésorerie : 304 €

Charges diverses : 2 263 € H.T.

Correspond aux impôts et taxes.

3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2019

Les dépenses attendues sur 2019 concernent principalement les postes suivants :

Etudes, honoraires et frais divers : 9 000 € H.T.

Ce montant est une provision pour frais divers, et essentiellement les frais de géomètre lors de la clôture de l'opération.

Travaux : 6 000 € H.T.

Ce montant est une provision pour la réalisation de travaux divers et d'entretien.

Frais de maîtrise d'ouvrage : 27 904 € répartis comme suit :

- Rémunération de suivi technique et rémunération de liquidation : 27 670 €
- Frais sur gestion de trésorerie : 234 €

Charges diverses : 1000 € H.T.

3.4 - Dépenses attendues sur les années à venir

Le contrat de concession d'aménagement prend fin au 31.12.2018 et ne sera pas prolongé. La SEDA va donc procéder aux rétrocessions foncières puis à la clôture de l'opération.

Le budget pour d'éventuels travaux de finition de la rue Jacques PELLETIER (trottoirs) sera donc restitué à la collectivité dans le cadre du bilan de clôture.

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 versée avant 2005 d'un montant total de 1 118 444,54 € HT.
- une participation d'équilibre de 455 000 €.

Aucune participation n'est prévue en 2019.

La participation globale prévue dans le CRACL de l'année dernière de 1 573 444,54 € reste inchangée.

Recettes de commercialisation :

Terrains vendus au 31.10.2018 depuis le début de l'opération : cf. annexe.

En 2018 une recette de cession a été perçue à hauteur de 39 857 € (SCI JAC HOLDING).

Le prix de cession des terrains était de 9,15 €HT/m².

Autres produits :

Sur l'année 2018, aucun produit financier n'a été perçu.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver le présent compte-rendu annuel.

ANNEXES :

- Bilan financier prévisionnel de l'opération.
- Tableau des cessions.
- Plan de commercialisation.

COMPTE RENDU D'ACTIVITES AU 31 DECEMBRE 2018

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL (établi à partir des éléments comptables arrêtés au 31/12/2018)

BILAN EN EUROS H.T. 30-août-19

LIBELLES DEPENSES	
Acquisitions, Indemnités & Frais d'acquisition	
Etudes, Honoraires & frais divers	
Travaux	
Frais Financiers	
Frais de Maîtrise d'ouvrage	
Frais de commercialisation	
Gestion de Trésorerie	
Charges de gestion (impôts, assurances, & entretiens)	
Fonds de concours versés	
TVA non récupérable	
TOTAL Dépenses H.T.	

Dernier CRACL approuvé: CRACL 2017	CRACL 2018
770 006	770 006
398 441	398 441
2 474 274	2 472 274
303 984	303 984
160 831	187 845
163 896	159 887
37 231	36 306
29 303	32 066
45 735	45 735
108 538	108 538
4 900 638	4 515 081

Cumul au 31 12 17	Réalisé 2018	2019
770 006		
389 441		9 000
2 466 274		6 000
303 984		
160 096	79	27 670
159 887		
35 768	304	234
28 803	2 263	1 000
45 735		
108 538		
4 468 532	2 646	43 904

LIBELLES RECETTES	
Cessions de Terrains	
Participations avant 2005	
Participation d'équilibre	
Fonds de Concours	
Produits financiers	
Autres Produits (divers)	
TOTAL Recettes H.T.	

Dernier CRACL approuvé: CRACL 2017	CRACL 2018
2 823 688	2 601 214
1 118 445	1 118 445
455 000	455 000
342 000	342 000
78 790	78 790
82 715	82 715
4 900 638	4 678 164

Cumul au 31 12 17	Réalisé 2018	2019
2 561 357	39 857	
1 118 445	0	0
455 000	0	0
342 000	0	0
78 790	0	0
82 715	0	0
4 638 307	39 857	0

MOYENS DE FINANCEMENT	
Solde annuel H.T. (Recettes - Dépenses)	
Mouvements de trésorerie de l'année avant TVA	
Solde cumulée (état de trésorerie avant TVA)	
TVA collectée (sur recettes)	
TVA versée (sur dépenses)	
Crédit de TVA	
TVA à reverser	
Avance du Concédant	
Mouvements de trésorerie de l'année après TVA et avance	
Solde cumulée (situation de trésorerie effective)	

Total
163 083
149 752
487 040
500 371
13 331
0
0
163 083

Cumul au 31 12 17	Réalisé 2018	2019
169 775	37 211	-43 904
151 605	45 182	-47 036
151 605	196 788	149 752
479 069	7 971	0
497 239		3 132
18 170	0	3 132
0	7 971	0
169 775	37 211	-43 904
169 775	206 987	163 083

Op. 1115 - ZAC "L'Univers" à CHAUNY

FC	NOM	DATE ACTE	ACTIVITE	SUPERFICIE	CUMUL	Surface de Plancher	MONTANT TTC	CUMUL
1	Mr DUPONT	14.6.1991	station de lavage	4 104	4 104	-	292 040,64	292 040,64
2	S.A. TUTRICE	13.1.1992	relais de concession automobile	5 000	9 104	1 065	355 800,00	647 840,64
3	ELIT IMPORT	30.11.1992	construction d'un magasin d'électro ménager	4 422	13 526	875	322 369,00	970 209,64
4	SCI BAF CARQUILLAT	11.10.1996	magasin de bricolage	8 000	21 526	2 158	791 136,00	4 424 995,64
5	MINISTERE DE LA DEFENSE	8.7.1993	extension gendarmerie	22 300	43 826		1 500 000,00	2 470 209,64
6	Ville de CHAUNY	10.11.1993	réalisation de l'hôtel d'entreprises	6636	50 462	1 150	1,00	2 470 210,64
7	DDE	26.01.1996	bureaux	6621	57 083	732	360 000,00	2 830 210,64
8	OPAL	28.05.1996	12 logements	9671	66 754	1 342	803 649,00	3 633 859,64
10	Ville de CHAUNY	18.02.1999	2ème hôtel d'entreprises	5 863	72 617	-	1,00	4 424 996,64
12	PLEIADE (MAXIMO)	10.08.2000	entrepôt bureaux parkings, aires évolution et livraison	11 372	83 989	3 800	816 054,72	5 241 051,36

13	SCI TRANSVERS (M. LEGRAND)	11.10.2002	3 bâtiments Intermarché centre auto 4 distributeurs de carburant	37 155	121 144	7 000	834 155,29	1 633 148,42
14	Sté BITZ (M. SOUPLY)	24.10.2003	dépôt et magasin spécialisé dans l'alimentation pour animaux en détail et semi-gros	2 500	123 644	480	27 358,50	1 660 506,92
15	SAS SMAG (M. RICHARD)	23.10.2003	pièces détachées neuves pour automobiles	2 383	126 027	1 200	26 078,12	1 659 226,54
16	CAVE	15.07.2004	vente produits de jardinerie	6 803	132 830	1 600	73 633,55	1 732 860,09
17	OPAC de l'Aisne	17.11.2003	logements collectifs	8 138	140 968	3 335	279 139,50	2 011 999,59
18	SCI TRANSVERS (M. LEGRAND)	09.07.2004	magasin vente produits alimentaires "discount"	5 604	146 572	1 052	61 326,81	2 073 326,40
19	DUTRIEZ/ BAUDRILLARD	09.06.2004	office notarial et parking	2 015	148 587	460	22 050,95	2 095 377,35
20	Indivision TRANSVERS/ CAVE	15.07.2004	aire d'accès commun	1 102	149 689		12 059,63	2 107 436,98

1115 CESSI.XLS 21	SDIS	23.12.2004	construction d'un poste de secours	15 214	164 903			1,20	2 107 438,18
22	AKERYS PROMOTION	10.01.2008	construction de 38 logements	3 376	168 279		3 800	84 428,22	2 191 866,40
24	SCI de la Briquerie de VERVINS (SETI)	03.04.2009	programme de locaux d'activités (maison + terrain)	14 605	182 884		2 500	305 696,29	2 497 562,69
25	SCI STS (M. STIEGER)	27.11.2008	centre de contrôle technique automobile	3 340	186 224		1 200	36 550,96	2 534 113,65
26	SCI DES ARTS (M. CAUX)	17.06.2008	terrain désenclavement entreprise	2 085	188 309			19 078,00	2 553 191,65
29	SCI DESMOULINS	21.06.2010	bureaux et local de stockage de matériaux	3 366	191 675		500	36 835,48	2 590 027,13
30	FINAMJUR (SCI HORTENSE)	25.06.2009	hall d'exposition de stockage de parquets et produits de décoration	3 406	195 081		1 360	37 273,22	2 627 300,35
31	SCI L'UNIVERS (Mr COQUART)	16.11.2010	bâtiment de stockage de matériel de sonorisation et d'éclairage	5 000	200 081		500	54 717,00	2 682 017,35
32	BATI LEASE (Mutualité de l'Aisne)	03.08.2011	construction d'un bâtiment à usage professionnel	6 032	206 113		1 000	65 561,32	2 747 578,67
			construction						

33	SCI AMELIE (M. LEBON)	21.11.2013	d'un bâtiment à vocation artisanale	4 466	210 579	500	47 628,29	2 795 206,96
34	BATI LEASE (ex Mutualité de l'Aisne)	16.09.2013	Echange BI 168 contre BI 172	21	210 600		-	2 795 206,96
35	Centre Dentaire Chaunois	11.03.2014	cabinet dentaire	4 505	215 105	2 000	48 353,51	2 843 560,47
36	SCI Alexandre 2 (M. DAGNICOURT)	15.07.2016	bureaux et transports sanitaires	4 466	219 571	1 000	49 036,68	2 892 597,15
38	SCI JAC HOLDING (M. MOULAHOUIM et Mme DUPONT)	29.12.2017	construction d'une salle de sports	700	220 271	4 356	47 828,88	2 940 426,03