



COMMUNE DE CHAUNY

**ZAC SAINT ELOI
Opération n° 1105**

Compte-rendu annuel 2020 à la Collectivité

Comptes arrêtés au 31/12/2020

Directrice : Nathalie TANIÈRE

Responsable d'opération : Xavier CHAPUIS

Date d'établissement du CRACL : 2 aout 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2020

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

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

3 - SITUATION FINANCIERE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2019 :

→ 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.

Les travaux de viabilisation de la seconde tranche sont achevés au jour de rédaction du présent compte-rendu.

→ Financement :

Une participation d'équilibre de 300 000 € a été perçue en 2017, 300 000 € en 2018, et 180 000 € en 2019. Il n'y a pas eu de participation en 2020.

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.

Echéance de la convention : 31/12/2021

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 31.12.2020

Cf. annexe : Bilan financier prévisionnel.

3.2 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2020

Nous avons dépensé 45 727 €HT sur 2020 décomposés comme suit

Foncier : 0 €

Etudes, honoraires et frais divers : 10 249 € H.T.

- Frais de géomètre : 619 €HT
- Frais divers : 9630 € HT correspondant aux frais de publicité, au fauchage des terrains non vendus, et à la taxe sur les recettes non taxables (participation d'équilibre)

Travaux : 9915 €HT correspondant au solde du coût de la viabilisation de la seconde tranche de la zone

Frais financiers : 2 785 € H.T.

Frais de Maîtrise d'ouvrage : 22 110 € répartis sur les postes suivants, conformément à la convention :

- Rémunération pour la mission de suivi technique : 1942 €
- Rémunération de commercialisation: 20168 €

Charges diverses : 668 € H.T.

Montant correspondant aux impôts et taxes.

3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2021

Les travaux se sont achevés sur l'année 2019, il n'est donc pas prévu de dépenses significatives sur 2021, à l'exception des frais financiers, des frais de commercialisation, et d'éventuels petits travaux et honoraires liés.

3.4 - Dépenses attendues sur les années à venir

L'engagement des travaux de la troisième tranche se fera lorsque la seconde tranche sera commercialisée à environ 70/80 %, probablement en 2022 si la commercialisation se poursuit au rythme actuel. Le bilan joint en annexe prend l'hypothèse d'un démarrage des travaux de la troisième et dernière tranche au cours de l'année 2022 (travaux s'achevant en 2023 avec des soldes en 2024).

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 180 000 € a été versée en 2019, venant en complément des participations de 300 000 € versée en 2017 et 2018 et 100 000 € versée en 2016.

Il n'est pas prévu de demander de participation en 2020 ni en 2021.

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 est de 55 €TTC/m².

La commercialisation des lots de la deuxième tranche a débuté fin 2018. A l'heure de rédaction du présent compte-rendu, 26 actes authentiques ont été signés, 5 compromis de vente, et 11 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 10 aout 2021

COMMUNE DE CHAUNY ZAC SAINT ELOI

BILAN FINANCIER : Echancier Prévisionnel

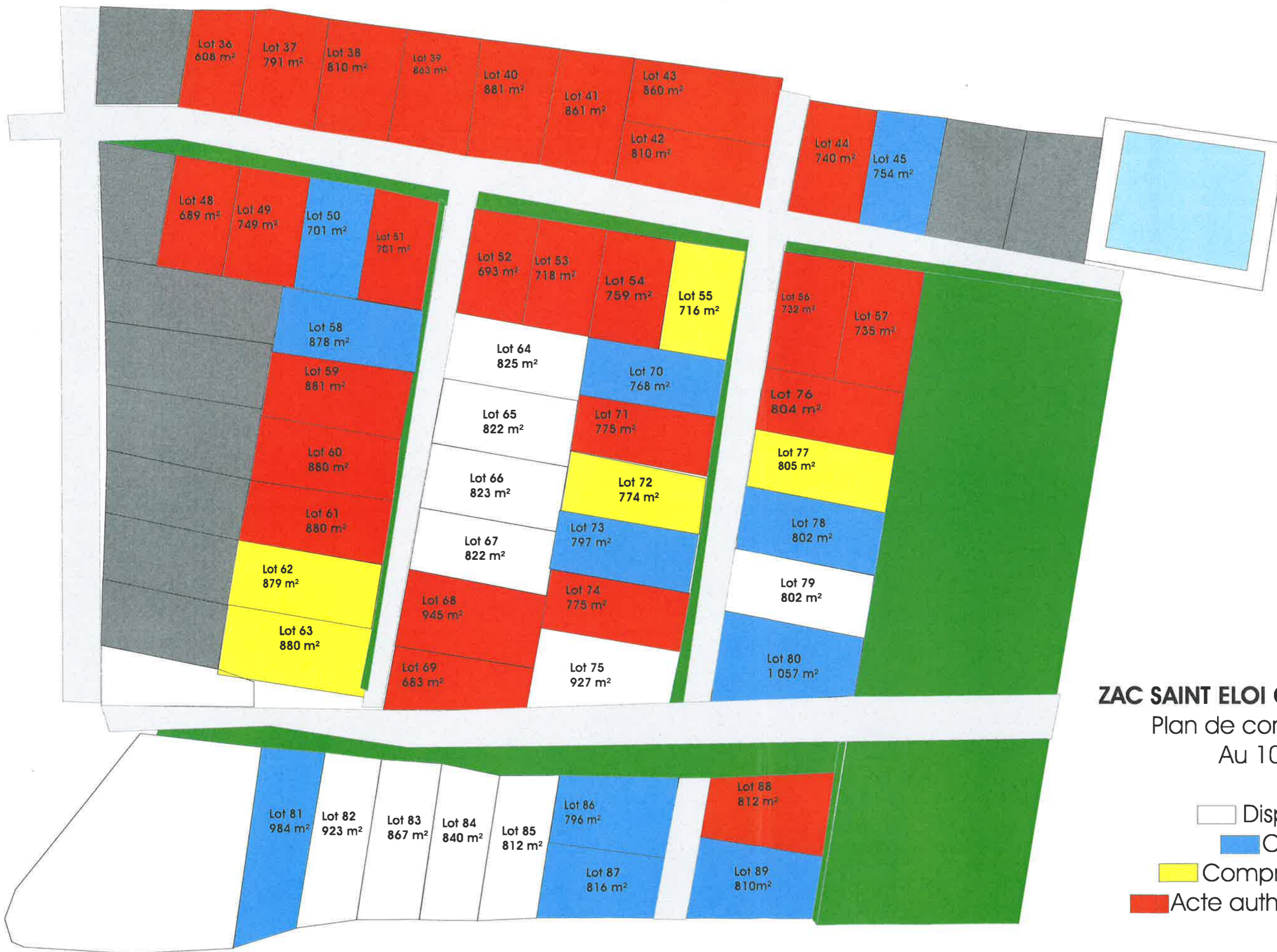
Etabli à partir des documents comptables arrêtés au 31 décembre 2020

BILAN EN EUROS H.T.

LIBELLES DEPENSES	Dernier bilan approuvé: CRACL		Cumul au 31 12 19	Réalisé 2020	2021	2022	2023 et Au-delà
	2019	CRACL 2020					
Acquisitions, Indemnités & Frais d'acquisition	696 841	696 841	696 841		0	0	
Etudes, Honoraires & frais divers	395 971	406 221	315 972	10 249	10 000	40 000	30 000
Travaux	4 853 240	4 823 154	2 783 239	9 915	30 000	500 000	1 500 000
Frais Financiers	88 252	86 037	8 252	2 785	20 000	10 000	45 000
Frais de Maîtrise d'ouvrage	300 130	299 581	172 184	1 942	3 728	31 458	90 269
Frais de commercialisation	227 947	223 288	68 997	20 168	18 923	14 400	100 800
Frais sur acquisitions	35 708	35 708	35 708		0	0	0
Charges de gestion (impôts, assurances, & entretiens)	69 963	70 631	14 963	668	10 000	10 000	35 000
TOTAL Dépenses H.T.	6 668 052	6 641 461	4 096 156	45 727	92 651	605 858	1 801 069

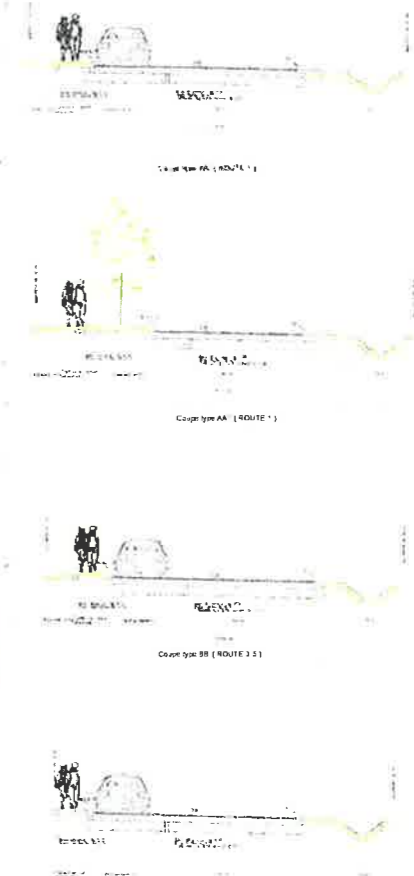
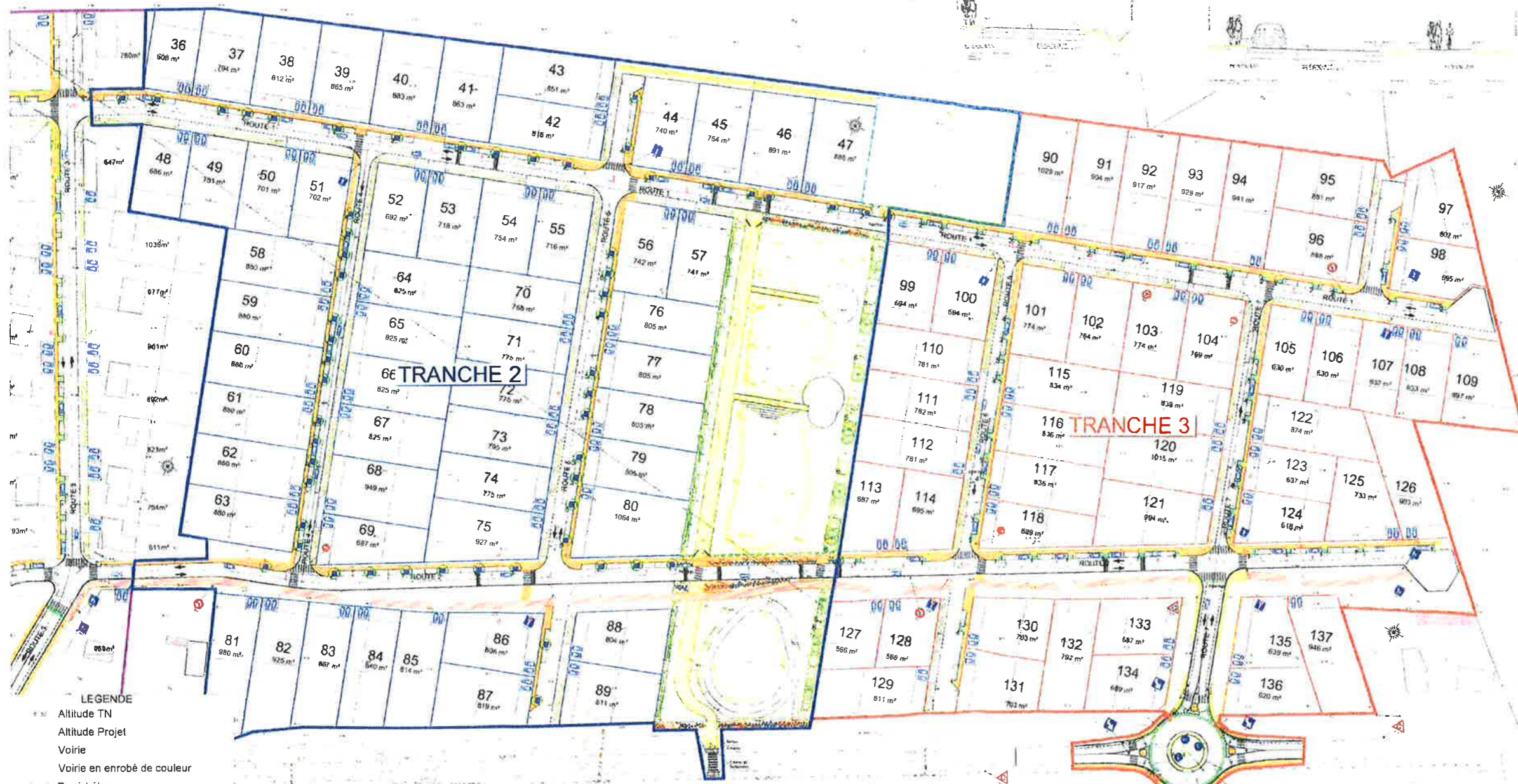
LIBELLES RECETTES	Dernier bilan approuvé: CRACL		Cumul au 31 12 19	Réalisé 2020	2021	2022	2023 et Au-delà
	2019	CRACL 2020					
Cessions de Terrains	4 774 362	4 685 724	1 454 854	430 870	400 000	300 000	2 100 000
Financement des équipements publics (soumis TVA)	1 050 732	1 050 732	1 050 732	0	0	0	0
Participation d'équilibre	880 000	880 000	880 000			0	0
Produits financiers	43 527	43 527	43 527		0	0	0
Autres Produits (divers)	3 245	3 245	3 245	0	0	0	0
TOTAL Recettes H.T.	6 751 866	6 663 228	3 432 358	430 870	400 000	300 000	2 100 000

MOYENS DE FINANCEMENT	Total	cumul au 31 12 19	réalisé 2020	2021	2022	2023 et Au-delà
Mouvements de trésorerie de l'année avant TVA		-870 778	460 842	371 109	-360 368	371 981
Solde cumulée (état de trésorerie avant TVA)	-27 214	-870 778	-409 936	-38 827	-399 195	-27 214
TVA collectée (sur recettes)	968 441	376 471	80 410	73 080	54 810	383 670
TVA versée (sur dépenses)	1 017 422	583 451	4 711	9 320	109 320	310 620
Crédit de TVA	48 981	206 980	0	0	54 510	0
TVA à reverser	0	0	75 699	63 760	0	73 050
Ligne de trésorerie	0					
Mouvements de trésorerie de l'année après TVA et avance		-663 798	385 143	307 349	-305 858	298 931
Solde cumulée (situation de trésorerie effective)	21 767	-663 798	-278 655	28 694	-277 164	21 767



ZAC SAINT ELOI CHAUNY - Tranche 2
Plan de commercialisation
Au 10.08.2021

- Disponible
- Option
- Compromis signé
- Acte authentique signé



- LEGENDE**
- Altitude TN
 - Altitude Projet
 - Voirie
 - Voirie en enrobé de couleur
 - Pavé béton
 - Stationnements
 - Trottoir en béton désactivé
 - Espaces verts
 - Haie public
 - Sente en stabilisé
 - Aire piétonne en enrobé
 - Bordure T2
 - Caniveau CS1
 - Bordurette P1

Seda

AMENAGEMENT DE LA ZAC ST ELOI

Tranches 2 et 3

COMMUNE DE CHAUNY

PLAN MASSE

GNAT

INFRASTRUCTURE

Chauny

A F P

DCE	R133107
Mai 2016	

A	B	01
C	D	
E	F	
G	H	