Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Référence de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE

Ville de CHAUNY

seda

COMMUNE DE CHAUNY

ZAC SAINT ELOI
Opération n° 1105

Compte-rendu annuel 2021 à la Collectivité

Comptes arrêtés au 31/12/2021

Directrice : Nathalie TANIERE

Responsable d'opération : Xavier CHAPUIS

Date d'établissement du CRACL : 2 aout 2022

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Réference de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2021

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

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

3 - SITUATION FINANCIERE

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Réference de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2021 :

→ Dépenses :

Au début de l'année 2017, nous avons finalisé les études portant sur les tranches 2 et 3 de la zone, en vue lancer la procédure d'appel d'offres travaux.
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).

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.

Depuis l'achèvement des travaux de la seconde tranche et le début de la commercialisation, le rythme des cessions est élevé (environ 10 lots par an).

Compte tenu de ce constat, il a été décidé d'un commun accord avec le concédant à la fin de l'été 2021, de relancer la mise au point des études de la troisième tranche et la préparation de chantier, en vue de débuter le chantier de viabilisation de la troisième tranche à partir du printemps 2022 (les entreprises ayant déjà été désignées comme indiqué ci-avant). Les années 2022 et 2023 seront par conséquent des années d'importants investissements.

→ 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, ni en 2021.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Réference de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE

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 : 31/12/2024

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.

Avenant n°6 du 8.11.2021 portant sur la prolongation du traité de concession d'aménagement

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Référence de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE

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).

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Réference de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE

3 - SITUATION FINANCIERE

3.1 - Bilan C.R.A.C.L. au 31.12.2021

Cf. annexe : Bilan financier prévisionnel.

3.2 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2021

Nous avons dépensé 55 001 €HT sur 2021 décomposés comme suit

Foncier : 0 €

Etudes, honoraires et frais divers : 5510 € H.T.

- Frais de géomètre : 825 €HT
- Frais divers : 4685 € HT correspondant aux frais de publicité et au fauchage des terrains non vendus

Travaux : 31 176 €HT correspondant au solde du coût de la viabilisation de la seconde tranche de la zone pour les travaux d'espaces verts

Frais financiers : 491 € H.T.

Frais de Maîtrise d'ouvrage : 17 824 € répartis sur les postes suivants, conformément à la convention :

- Rémunération pour la mission de suivi technique : 1832 €
- Rémunération de commercialisation: 15 992 €

Charges diverses : 0 € H.T.

Montant correspondant aux impôts et taxes. (Nous n'avons pas reçu d'avis d'imposition des taxes foncières sur 2021, il sera très probablement répercuté sur l'année 2022).

3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2022

Compte tenu de l'engagement des travaux de la troisième et dernière tranche fin 2021, l'année 2022 sera marquée par d'importantes dépenses de travaux (nous prévoyons 700 000 € sur 2022), d'études et frais divers (nous prévoyons 40 000 € sur 2022) et les frais liés (frais financiers et frais de maîtrise d'ouvrage).

3.4 - Dépenses attendues sur les années à venir

Les importantes dépenses qui seront engagées en 2022 se poursuivront à un rythme identique en 2023 (fin des travaux), pour s'amoindrir fortement à compter de 2024.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Référence de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE

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 à compter de 2020.

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 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, 38 actes authentiques ont été signés, 5 compromis de vente, et 7 réservations. Dans l'hypothèse où tous les terrains réservés ou sous compromis se régularisaient, il ne resterait au jour de rédaction du présent compte-rendu que 2 lots disponibles, ce qui justifie pleinement l'engagement de la troisième et dernière tranche de la zone.

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.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Réference de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE

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 juin 2022

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Réference de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE

COMMUNE DE CHAUNY
ZAC SAINT ELOI

BILAN FINANCIER : Echéancier Prévisionnel

Etabli à partir des documents comptables arrêtés au 31 décembre 2021

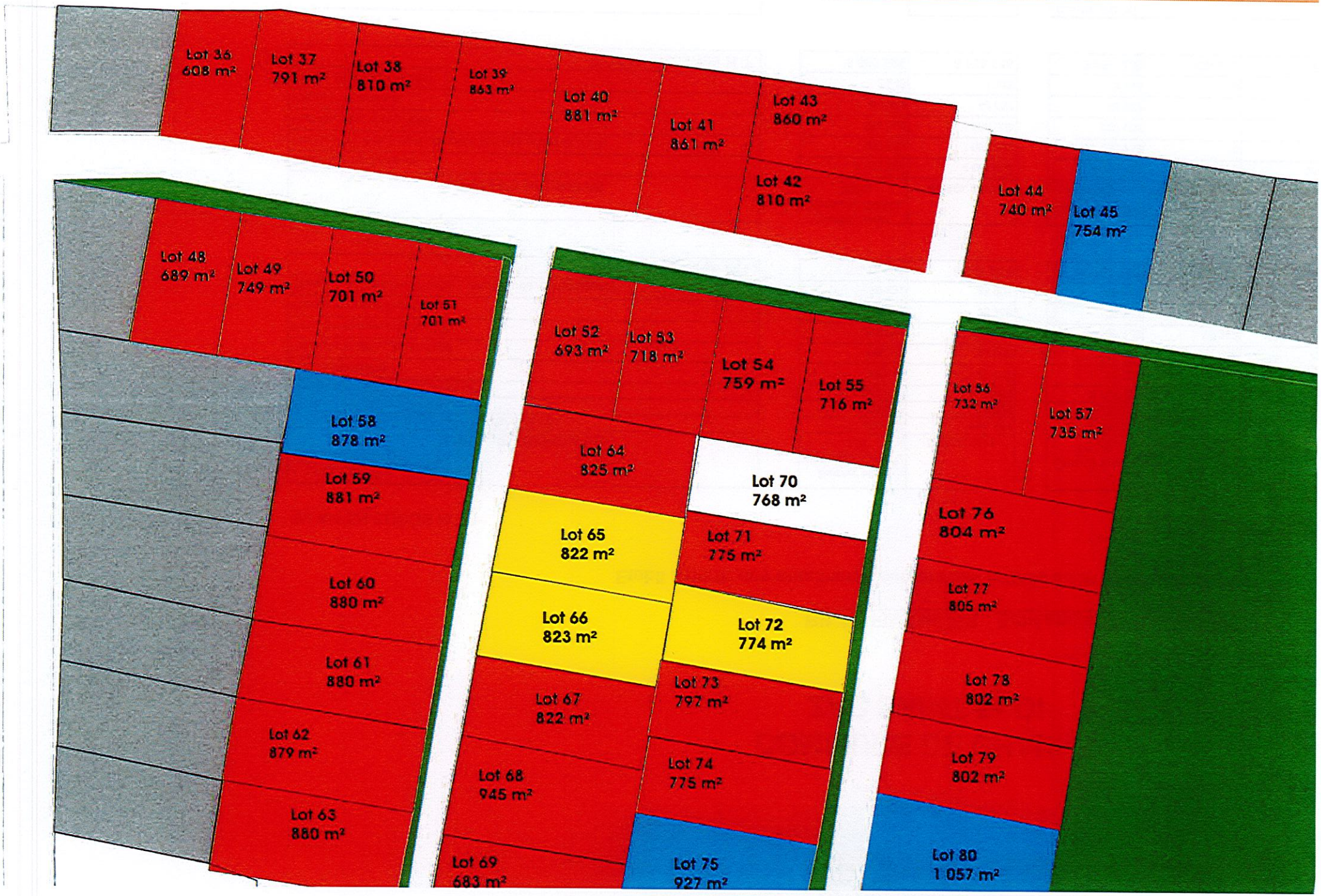
BILAN EN EUROS H.T.

LIBELLES DEPENSES	Dernier bilan approuvé: CRACL 2020	CRACL 2021	Cumul au 31 12 20	Réalisé 2021	2022
Acquisitions, Indemnités & Frais d'acquisition	696 841	696 841	696 841		
Etudes,Honoraires & frais divers	406 221	410 906	326 220	5 510	4
Travaux	4 823 154	4 823 154	2 793 154	31 176	70
Frais Financiers	86 037	86 529	11 038	491	1
Frais de Maîtrise d'ouvrage	299 581	299 342	174 126	1 832	4
Frais de commercialisation	223 288	223 173	89 165	15 992	1
Frais sur acquisitions	35 708	35 708	35 708		
Charges de gestion (impôts, assurances, & entretiens)	70 631	65 631	15 631		1
TOTAL Dépenses H.T.	**6 641 461**	**6 641 285**	**4 141 883**	**55 001**	**816**

LIBELLES RECETTES	Dernier bilan approuvé: CRACL 2020	CRACL 2021	Cumul au 31 12 20	Réalisé 2021	2022
Cessions de Terrains	4 685 724	4 685 642	1 885 724	336 918	30
Financement des équipements publics (soumis TVA)	1 050 732	1 050 732	1 050 732	0	
Participation d'équilibre	880 000	880 000	880 000		
Produits financiers	43 527	43 527	43 527		
Autres Produits (divers)	3 245	3 245	3 245	0	
TOTAL Recettes H.T.	**6 663 228**	**6 663 146**	**3 863 228**	**336 918**	**300**

MOYENS DE FINANCEMENT	Total	cumul au 31 12 20	réalisé 2021	2022

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Réference de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Réference de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/10/2022 à 14h59
Référence de l'AR : 002-210201604-20221020-d2022_208-DE