

SEANCE DU
14 DÉCEMBRE 2022

**Nombre de conseillers en exercice :
71**

**Nombre de conseillers présents :
58**

**Date de convocation :
8 décembre 2022**

**Date d'affichage :
15 décembre 2022**

**OBJET :
SAINT-VALLIER - ZAC des Goujons -
Sem Val de Bourgogne -
Approbation du compte-rendu
annuel 2021**

**Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote : 62**

**Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 62**

**Nombre de Conseillers ayant voté
contre : 0**

**Nombre de Conseillers s'étant
abstenus : 0**

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 4**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 9**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, le 14 décembre à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle Polyvalente - 71200 SAINT SERNIN DU BOIS, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :

M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - M. Jérémy PINTO - M. Guy SOUVIGNY - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Georges LACOUR - M. Cyril GOMET - Mme Frédérique LEMOINE - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Daniel MEUNIER

VICE-PRESIDENTS

Mme Viviane PERRIN - Mme Alexandra MEUNIER - M. Noël VALETTE - M. Michel CHAVOT - M. Sébastien CIRON - M. Michel CHARDEAU - M. Charles LANDRE - M. Jean-Paul BAUDIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Denis BEAUDOT - M. Jean GIRARDON - M. Denis CHRISTOPHE - Mme Christiane MATHOS - Mme Séverine GIRARD-LELEU - Mme Laëticia MARTINEZ - M. Sébastien GANE - Mme Stéphanie MICHELOT-LUQUET - M. Gérard DURAND - M. Felix MORENO - M. Philippe PRIET - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Yohann CASSIER - M. Gilbert COULON - M. Marc MAILLIOT - M. Thierry BUISSON - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Jean PISSELOUP - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - M. Jean-Paul LUARD - M. Laurent SELVEZ - M. Roger BURTIN - M. Christian GRAND - M. Bernard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - Mme Valérie LE DAIN - M. Christophe DUMONT - M. Armando DE ABREU - M. Bernard FREDON - Mme Chantal LEBEAU - M. Didier LAUBERAT - Mme Barbara SARANDAO - Mme Gilda SARANDAO - M. Abdoukader ATTEYE - Mme Paulette MATRAY - Mme Amélie GHULAM NABI - M. Gérard GRONFIER -

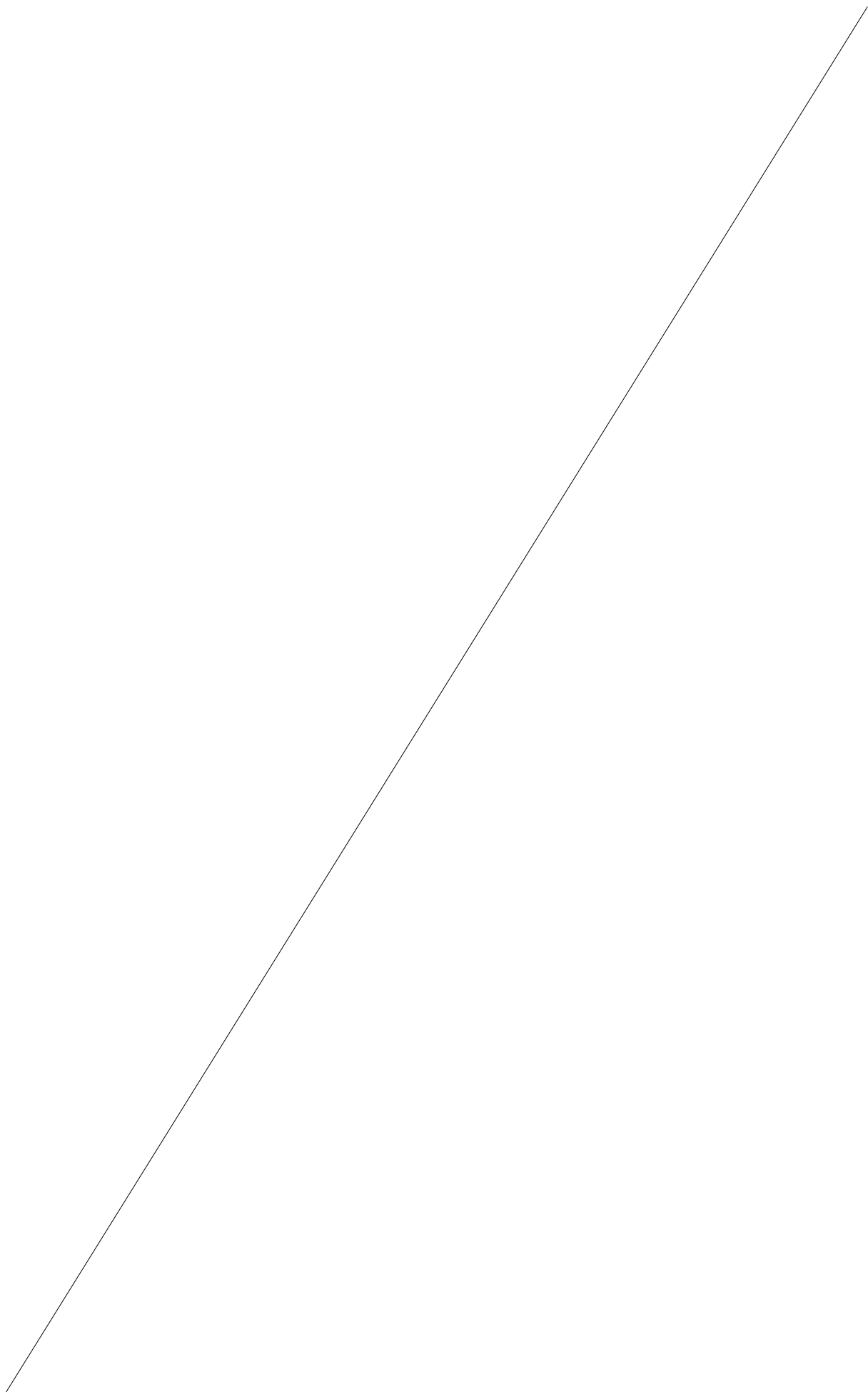
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. David MARTI
Mme Monique LODDO
Mme Marie-Thérèse FRIZOT
Mme Marie-Claude JARROT
M. Lionel DUPARAY
M. Jean-Claude LAGRANGE
M. Daniel DAUMAS
M. Frédéric MARASCIA
Mme Salima BELHADJ-TAHAR
M. BALLOT (pouvoir à M. Felix MORENO)
Mme COUILLEROT (pouvoir à Mme Laëticia MARTINEZ)
M. COMMEAU (pouvoir à Mme Isabelle LOUIS)
M. TRAMOY (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Félix MORENO



Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-5 et suivants,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.1523-2 et suivants,

Vu la délibération en date du 06 octobre 2011 actant la création de la ZAC des Goujons,

Vu la délibération en date du 18 avril 2013 concédant l'aménagement de la ZAC des Goujons à la SEM Val de Bourgogne,

Vu la délibération en date du 29 avril 2014 autorisant le président à signer l'avenant n°1 au traité de concession,

Vu l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme qui prévoit, dans le cadre des concessions d'aménagement, un contrôle technique, financier et comptable annuel du concédant sur le concessionnaire,

Vu l'article 21 du traité de concession d'aménagement relatif à la ZAC des Goujons qui précise les modalités d'exercice de ce contrôle,

Vu les délibérations en date du 3 novembre 2016 actant la modification du périmètre de la ZAC et autorisant le président à signer l'avenant n°2 au traité de concession en découlant,

Vu la délibération en date du 27 juin 2019 autorisant le président à signer l'avenant n°3 à la concession d'aménagement.

Vu le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi par la SEM Val de Bourgogne au 31 décembre 2021, annexé à la présente,

Le rapporteur expose :

« Par délibération en date du 18 avril 2013, la Communauté Urbaine Creusot Montceau a conclu un traité de concession pour l'aménagement de la ZAC des Goujons à Saint-Vallier avec la SEM Val de Bourgogne.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment de son article L.300-5, et à l'article 21 du traité de concession, le concessionnaire en charge de la réalisation de l'opération d'aménagement doit fournir, chaque année, un compte rendu financier à la collectivité concédante.

Ce compte rendu annuel à la collectivité (CRAC), qui doit être soumis à l'examen de l'assemblée délibérante, vise à :

- Présenter une description de l'avancement de l'opération sur le plan physique comme sur le plan financier,
- Donner à la Communauté Urbaine les moyens de suivre le bon déroulement du projet,
- Permettre à la Communauté Urbaine de décider des mesures à prendre pour maîtriser l'évolution du projet de la ZAC des Goujons.

Le présent rapport détaille les principaux faits marquants de l'année 2021 et les prévisions inscrites dans le CRAC, qui est joint à la présente.

1. Principaux faits marquants de l'année 2021

Pour rappel, le périmètre de ZAC a été réduit par délibération du conseil de communauté, en date du 3 novembre 2016. Les dossiers de création et de réalisation de ZAC ont ensuite été approuvés respectivement par délibérations du 15 mars 2017 et du 13 avril 2017.

Au 31 décembre 2021, le CRAC présente le bilan suivant :

- **Dépenses**

Le montant des dépenses sur 2021 s'élève à 133 000 € HT, ce qui amène la somme totale des dépenses constatées depuis le lancement de l'opération jusqu'au 31 décembre 2021, à 1 452 000 € HT (soit 83% d'avancement de l'opération).

En 2021, les dépenses sont réparties entre :

- Les études pour 3 500 € : actualisation du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques, une étude de sol préalable à la commercialisation des lots,
- Les dépenses de travaux et d'entretien pour 105 500 € : réalisation des travaux de viabilisation des 7 lots de la rue Jean-Baptiste Philippon, démarrage des travaux de finition sur le reste de la ZAC, entretien des lots à bâtir et frais d'honoraires de maîtrise d'œuvre et de concessionnaires,
- Les frais divers de commercialisation pour 1 500 €,
- La rémunération de l'aménageur pour 21 200 €,
- Les frais financiers pour 1 300 €. En 2021, la Sem Val de Bourgogne a souscrit un emprunt d'un montant de 150 000 € auprès du Crédit coopératif auquel, la Communauté Urbaine a apporté sa garantie, à hauteur de 50%, par délibération en date du 17 décembre 2020.

Concernant les acquisitions, le périmètre de la ZAC ayant été réduit en 2016, la SEM est propriétaire de l'intégralité des terrains composant ce périmètre réduit. Ces terrains ont été acquis, suivant acte signé le 29 avril 2015, par la SEM Val de Bourgogne de la Communauté Urbaine.

Ainsi, aucune dépense d'acquisition n'est observée sur l'année 2021.

- **Recettes**

La commercialisation des lots à bâtir a été poursuivie en 2021. Trois ventes ont été signées ainsi qu'une option d'achat qui s'est concrétisée par la signature d'un compromis puis d'une vente au 1^{er} semestre 2022.

Conformément à la concession d'aménagement, la ville de Saint-Vallier a versé une subvention de 7 000 € à l'opération au cours de l'année.

Aucune participation n'a été demandée au concédant en 2021.

- **Trésorerie**

Le solde de trésorerie au 31 décembre 2021 est de 127 000 €. En 2021, la SEM Val de Bourgogne a réalisé un remboursement anticipé de 20 000 € de l'emprunt mobilisé auprès du Crédit coopératif. L'encours restant à amortir à fin 2021 est donc de 130 000 €.

2. Prévisions pour les années à venir

- **Dépenses**

La SEM Val de Bourgogne a estimé les dépenses prévisionnelles suivantes en 2022 :

- Etudes pour 1 900 € : interventions ponctuelles de géomètres pour actualisation des plans de bornage au regard des nouveaux prospects,
- Travaux, remises en état des sols et honoraires pour 90 000 € : dernières dépenses liées aux travaux de finition 2021, venant clôturer les marchés, dépenses d'entretien des lots à bâtir, travaux supplémentaires pour la sécurisation des cheminements piétons permettant de rejoindre le collège, honoraires de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la clôture des contrats,
- Frais divers estimés à 5 500 €, rémunération de l'aménageur, à 28 600 € et frais financiers à 6 500 €.

- **Recettes**

Au cours de l'année 2022, la SEM Val de Bourgogne poursuivra la commercialisation de la zone.

Concernant les terrains destinés à accueillir du logement collectif, deux prospects se sont présentés fin 2021 :

- La société AVELIS s'est positionnée sur les lots n°24 et n°16 à 21. Le projet consiste en la réalisation d'un projet d'ensemble de construction écoresponsable, dans le respect de la RE2020. Le projet comprend une cinquantaine de logements intermédiaires et collectifs en trois phases. Sur l'année 2022, il est prévu de finaliser le programme de logements, d'engager les négociations d'acquisition au prix de 30 € HT/m² pour envisager la signature d'un compromis de vente puis d'une vente début d'année 2023 ;
- L'OPAC de Saône-et-Loire s'est également positionné pour l'acquisition du lot n°24, mais celui-ci étant déjà identifié par AVELIS, le projet de l'OPAC a été reporté sur le lot n°22. Ce lot est identifié dans le programme des équipements publics de la ZAC comme pouvant accueillir un équipement ou des logements (individuels, intermédiaires ou collectifs). Sur l'année 2022, il est prévu de finaliser le programme de logements et d'engager les négociations d'acquisition au prix de 20,00 € HT/m² permettant la signature d'un compromis de vente puis la signature de la vente.

S'agissant des terrains individuels, les lots seront cédés en moyenne entre 44 et 50 € TTC/m². Une vente de terrain individuel est prévue concernant le lot 6.

En 2023, la commercialisation des terrains se poursuivra, avec la vente des deux derniers lots n°5 et n°8 destinés à l'accueil de logements individuels et la vente des lots n°24 et n°16 à 21, pour l'accueil d'un projet d'ensemble comme détaillé ci-avant.

Subvention et participation de la collectivité concédante :

La dernière échéance correspondant à la participation de la ville a été versé sur l'année 2021. Aucune nouvelle participation ne sera demandée. Aucune nouvelle participation ne sera demandée au concédant, la totalité des versements étant réalisés à ce jour.

- Trésorerie

L'emprunt mobilisé de 150 000 € auprès du Crédit coopératif, dont le capital restant dû fin 2021 est de 130 000 €, sera intégralement remboursé fin 2022 au regard de l'avancement de la commercialisation et de la finalisation des travaux envisagés.

Au total, les dépenses projetées étant réduites et les recettes augmentées, une estimation d'un bilan positif en fin d'opération de l'ordre d'environ 128 000 € est affichée. Ce montant sera partagé conformément au contrat de concession entre la SEM Val de Bourgogne et la CUCM selon la répartition suivante :

- Concédant : 60%
- Concessionnaire : 40%

Le bilan financier et le plan de trésorerie sont détaillés dans le CRAC, joint en annexe.

Il est donc proposé au conseil communautaire d'approuver le compte rendu annuel 2021 établi par la SEM Val de Bourgogne pour la ZAC des Goujons à Saint-Vallier.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,

Etant précisé que M. David MARTI, M. Jean-Claude LAGRANGE, Mme Monique LODDO, M. Daniel DAUMAS, Mme Marie-Claude JARROT, M. Lionel DUPARAY, intéressés à l'affaire, n'ont pas pris part au vote,

Après en avoir débattu,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

- D'approuver le compte rendu annuel 2021 établi par la SEM Val de Bourgogne pour la ZAC des Goujons à Saint-Vallier.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 16 décembre 2022
et publié, affiché ou notifié le 16 décembre 2022

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Frederique LEMOINE



LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Frederique LEMOINE





Communauté Urbaine Creusot-Montceau
ZAC des Goujons

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE

AU 31.12.2021

Le présent compte rendu d'activité concerne l'opération d'aménagement de la ZAC des Goujons située à Saint-Vallier.

Conformément à la convention de concession, il a été établi en application des dispositions combinées de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L.1523-2 et L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ce rapport vise à présenter

- une description de l'avancement de l'opération, sur le plan physique comme sur le plan financier,
- pour donner à la Collectivité les moyens de suivre, en toute transparence, son bon déroulement
- et lui permettre de décider des mesures à prendre pour maîtriser son évolution.

Sommaire

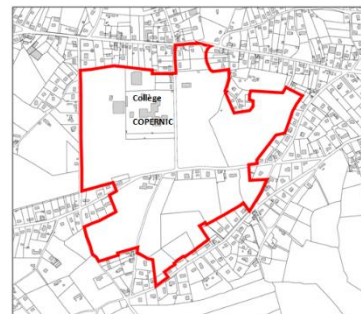
| | Page |
|---------------------------------------|-------|
| Présentation de l'opération | p. 4 |
| Avancement | p. 7 |
| Prévisions | p. 13 |
| Bilan financier et plan de trésorerie | p. 18 |
| Propositions d'approbation | p. 21 |

Présentation de l'opération

Rappel de ses objectifs et de ses enjeux

Dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable « Saint-Vallier 2015 » et conformément aux orientations générales du PLUi en vigueur à l'époque (approuvé le 12 mai 2011), la Ville de Saint-Vallier et la Communauté Urbaine Creusot Montceau ont décidé de la mise en œuvre de la ZAC sur le quartier des Goujons créée par délibération en date du 6 Octobre 2011, aux abords du collège Copernic.

Périmètre de la ZAC
Légende :
— Périmètre de la ZAC
— Limite de parcelle
■ Bâti



Cette opération a pour objectif de densifier le quartier autour du collège et du pôle sportif, en construisant de nouveaux équipements et en accueillant de nouveaux logements au cours des 10 à 15 ans à venir.

Programme initial de l'opération

Sur une surface d'environ 33 ha, le programme total prévisionnel des constructions était de 116 parcelles destinées à du logement individuel et de 4 parcelles pour du collectif (programme de 46 logements).



Relations contractuelles avec la collectivité

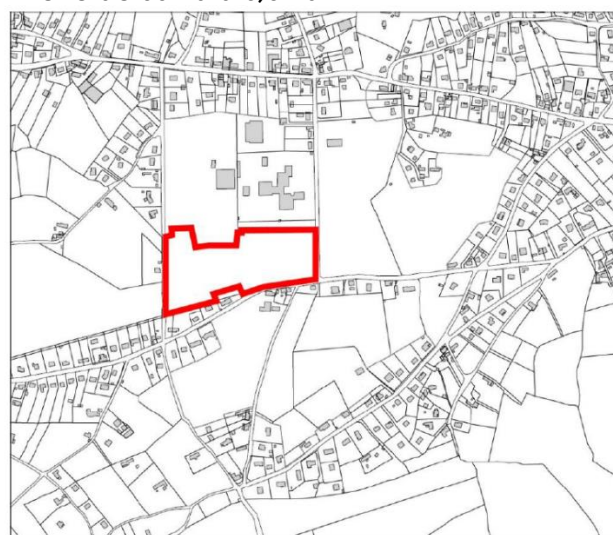
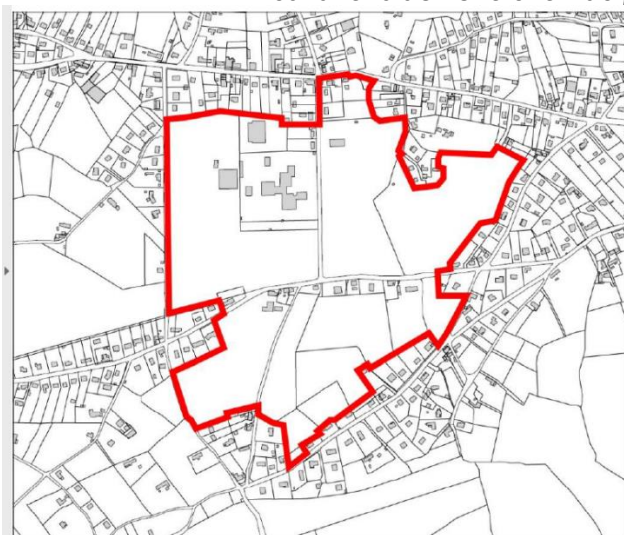
Par délibération du 14 mai 2013, le Conseil Communautaire a décidé de retenir la SEM Val de Bourgogne en tant qu'aménageur de la ZAC des Goujons.

Afin de fixer les droits et obligations respectifs des parties, un traité de concession d'aménagement a été notifié par la CUCM à la SEM Val de Bourgogne le 5 juillet 2013. Ce traité comporte une tranche ferme et 3 tranches conditionnelles non affermies à ce jour (secteurs 2 Nord, 3 et 4).

Ce traité a fait l'objet de trois avenants :

- **Avenant n° 1** du 30 avril 2014, il fait suite au souhait de la CUCM de céder directement un terrain du secteur 1 à un bailleur social. Cet avenant a entraîné la modification des modalités de cession et de participation financière du concédant.
- **Avenant n°2** du 4 Novembre 2016. Cet avenant tient compte de la décision de la CUCM de réduire le périmètre de la ZAC. Il a entraîné les modifications suivantes :
 - o Diminution de la superficie de l'opération,
 - o Suppression des tranches conditionnelles,
 - o Modification des modalités prévisionnelles de financement et du calendrier,
 - o Ajout d'une phase d'étude pour la reprise des dossiers administratifs.

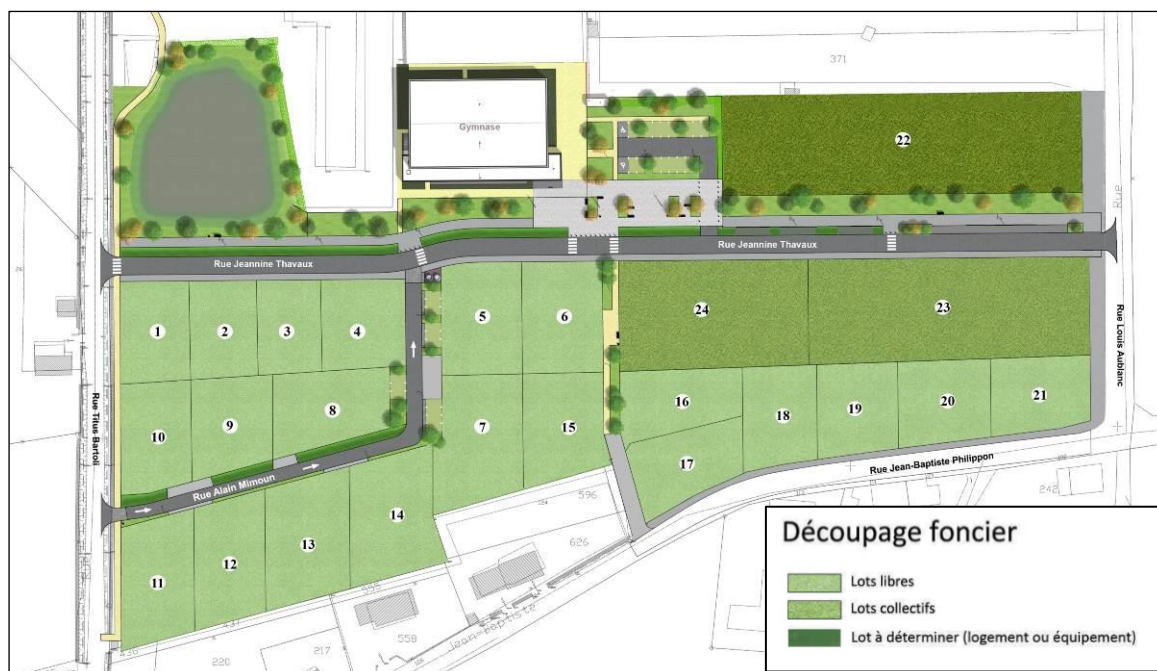
Illustrations de l'évolution du périmètre de 33 ha à 3,6 ha



- **Avenant n°3** du 3 Septembre 2019. Cet avenant est venu prolongé de trois années la durée de la concession d'aménagement afin de prendre en compte le rythme de commercialisation ralenti, soit une durée étendue au 5 Juillet 2024.

Programme actuel de l'opération

L'opération a accueilli le gymnase communal inauguré en 2015, qui a été exclu du nouveau périmètre de la ZAC. Celle-ci correspond à présent à 3,6 ha et se divise, après modification du découpage des lots Rue Jean Baptiste Philippon, en 21 lots individuels (dont 9 déjà vendus), et 3 lots destinés à accueillir du logement collectif ou un petit équipement (dont 1 déjà occupé par des logements OPAC).

**Chronologie de l'opération :**

| Événement | Date | Commentaires |
|---|------------------|--|
| Approbation du Dossier de création | 6 octobre 2011 | Délibération du Conseil Communautaire |
| Notification du traité de concession | 5 juillet 2013 | Tranche ferme – Durée de 8 ans |
| Avenant n° 1 à la concession notifié | 30 avril 2014 | Délibération au Conseil Communautaire |
| Modification du périmètre de la ZAC des Goujons et définition des modalités de concertation | 3 Novembre 2016 | Délibération au Conseil Communautaire |
| Avenant n°2 à la concession notifié | 4 Novembre 2016 | Délibération au Conseil Communautaire |
| Approbation du dossier de création de la ZAC et bilan de la concertation | 15 Mars 2017 | Délibération au Conseil Communautaire |
| Approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du Programme des Equipements Publics (PEP) | 13 Avril 2017 | Délibération au Conseil Communautaire |
| Récépissé du dossier de déclaration Loi sur l'eau et demande de précisions | 30 Novembre 2017 | Courrier de la police de l'eau |
| Accord de non opposition au dossier de déclaration Loi sur l'eau | 19 Mars 2018 | Courrier de la police de l'eau |
| Remise d'ouvrage partielle | 27 Mars 2018 | Signature du PV de remise d'ouvrage partielle à la collectivité. |
| Avenant n°3 à la concession d'aménagement | 3 Septembre 2019 | Prolongation de la concession d'aménagement de 3 années |

Avancement au 31.12.2021

Dépenses

Le total des dépenses constaté sur l'année 2021 est de 133 k€ HT, tandis que la somme des dépenses constatée au 31 Décembre 2021 sur l'opération est de 1 452 k€ HT soit 83 % d'avancement de l'opération.

Etudes

En 2021, des dépenses d'études ont été engagées permettant une actualisation des supports de commercialisation et notamment du Cahier de Prescription Architecturales Urbaines Paysagères Environnementales et Energétiques (CPAUPEE), adaptés aux nouvelles réglementations en vigueur comme la RE2020. Une étude de sol complémentaire de type G1 est également apparue nécessaire pour la commercialisation des lots restants afin de respecter le Code de la construction et de l'habitat venant imposer de joindre aux actes de vente une étude géotechnique préalable.

Dans ce contexte, sur l'année 2021 3,5 k€ ont été réglés par la SEM Val de Bourgogne pour ces dépenses d'études.

Acquisitions

Le périmètre de la ZAC ayant été réduit en 2016, la SEM est propriétaire de l'intégralité des terrains composant ce périmètre réduit. En effet, ces terrains ont été acquis suivant acte signé le 29 Avril 2015, par la SEM Val de Bourgogne à la Communauté Urbaine Le Creusot – Montceau les Mines.

Ainsi, aucune dépense d'acquisition n'est constatée en 2021.

Travaux et Mise en état des sols

En 2021, les travaux pour la viabilisation des 7 nouveaux lots le long de la Rue Jean Baptiste Philippon se sont terminées et les travaux de finition restant à réaliser sur le reste de la ZAC ont été engagés.

Réalisation des travaux de finition – Janvier 2021 à Septembre 2021 :

AVANT TRAVAUX :





APRES travaux :





Rue Alain Mimoun



Rue Jeannine Thavaux



Venelle piétonne

A ces travaux s'ajoutent les dépenses d'entretien des lots à bâtir (tonte ...) et les frais d'honoraires du maître d'œuvre et des concessionnaires.

Finalement en 2021, 105,5 k€ ont été réglés par la SEM Val de Bourgogne pour ces dépenses de travaux et d'entretien.

Frais divers

Au cours de l'année 2021, 1,5 k€ HT des dépenses a été consacrés à ces frais divers. Il s'agit de frais liés à la communication et à la commercialisation comprenant la réalisation de visuel promotionnel et leurs publications, ainsi que le paiement des impôts fonciers.

Rémunération de l'aménageur

La rémunération de la SEM Val de Bourgogne est fonction de l'avancement des études, des travaux d'aménagement et de la commercialisation des terrains. Elle est perçue dans les conditions prévues au contrat de concession.

La rémunération perçue par la SEM Val de Bourgogne au cours de l'année 2021 s'élève à 21,2 k€.

Frais financiers

Ils correspondent à trois types de dépenses :

- Les frais de gestion du compte bancaire de l'opération,
- Les intérêts d'emprunts,
- Les frais et intérêts bancaires.

En 2021, la SEM Val de Bourgogne a souscrit un emprunt d'un montant de 150 000 € auprès du Crédit coopératif présentant les modalités d'emprunt suivantes :

- Prêt In Fine
- Durée : 42 mois
- Taux fixe : 0,29%

La CUCM a délibérée en séance du 17 Décembre 2020 pour accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 50%.

Dans ce contexte, le montant total des frais financiers constatés au cours de l'année 2021 s'élève à 1,4 k€.

Recettes

Promotion – commercialisation

Au cours de l'année 2021 les actions de commercialisation ont été poursuivies avec :

- Des publications dans la presse locale, sur des panneaux d'abris-bus (montceau-les Mines, Saint-Vallier...) et sur les supports en ligne,
- Un accompagnement des prospects pour la réalisation des esquisses respectant le cahier de prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et urbanistiques.

Avancement

Sur l'année 2021, trois ventes ont été signées ainsi qu'une option d'achat qui s'est concrétisée par la signature d'un compromis puis d'une vente au 1^{er} semestre 2022.

Etat d'avancement de la commercialisation au 31 Décembre 2021 :

| N° de lot | Surface en m² | Date de signature de l'option | Date de signature de la promesse de vente | Date de signature de l'acte de vente | Prix en € H.T |
|-----------|---------------|-------------------------------|---|--------------------------------------|------------------|
| 1 | 670 | 12/07/2016 | 07/12/2016 | 22/03/2017 | 27 916,67 |
| 2 | 631 | 05/02/2021 | 20/05/2021 | 30/09/2021 | 25 000,00 |
| 3 | 570 | 1/06/2015 | 7/10/2015 | 17/05/2016 | 23 750,00 |
| 4 | 721 | 26/02/2016 | 26/05/2016 | 13/09/2016 | 29 250 ,00 |
| 6 | 868 | 22/09/2021 | 19/01/2022 | 6/04/2022 | 32 083,33 |
| 7 | 1054 | 19/02/2015 | 16/07/2015 | 16/12/2015 | 40 583,33 |
| 9 | 726 | 5/12/2018 | 19/03/2019 | 5/07/2019 | 29 500,00 |
| 10 | 732 | 20/04/2017 | 12/10/2017 | 6/04/2018 | 28 916,67 |
| 11 | 864 | 15/09/2015 | 5/02/2016 | 19/04/2016 | 34 166,67 |
| 12 | 838 | 4/03/2016 | 27/05/2016 | 23/11/2016 | 33 166,67 |
| 13 | 996 | 18/06/2018 | 14/11/2018 | 8/03/2019 | 38 333,33 |
| 14 | 999 | 19/06/2020 | 14/10/2020 | 16/02/2021 | 37 083,33 |
| 15 | 827 | 24/02/2021 | 04/08/2021 | 27/10/2021 | 32 666,67 |



Etat Mai 2022

Subvention

Conformément à la concession d'aménagement et à la convention tripartite signée entre la CUCM, la Ville de Saint-Vallier et la SEM Val de Bourgogne, la Commune a versé une subvention de 7 k€ à l'opération au cours de l'année 2021.

Participation du concédant

Aucune participation n'a été sollicitée en 2021.

Trésorerie

Le solde de trésorerie au 31 Décembre 2021 est de 127 k€.

L'emprunt mobilisé sera remboursé conformément au plan d'amortissement transmis par le Crédit Coopératif. En 2021, la SEM Val de Bourgogne a réalisé un remboursement anticipé de 20 000 € l'encours restant à amortir à fin 2021 est donc de 130 000 €.

Prévisions

Ce chapitre a pour objet de décrire les principales hypothèses retenues lors de l'élaboration et de la mise à jour du bilan financier et du plan de trésorerie prévisionnels présentés au chapitre suivant.

Dépenses

Etudes

Les dépenses restantes à prévoir sur l'opération vont consister à l'intervention ponctuelle d'un géomètre permettant de repositionner certaines bornes et actualiser les plans de bornage au regard des nouveaux prospects.

Ainsi, le montant total prévisionnel des dépenses d'études en 2022 est de 1,9 k€.

Acquisitions

Plus aucune acquisition n'est prévue.

Travaux et Mise en état des sols

Mise en état des sols

Des dépenses d'entretien, pour les lots à bâtir, seront nécessaires (tonte...) jusqu'à la fin de l'opération.

Travaux

Les travaux de finition s'étant terminés en Septembre 2021, les dernières dépenses venant clôturer ces contrats interviendront en 2022.

Il est également envisagé d'ajouter à l'échelle de la ZAC la réalisation de travaux supplémentaires permettant notamment une sécurisation des cheminements piétons permettant de rejoindre le collège.

Honoraires de maîtrise d'œuvre

Sur l'année 2022, les dépenses liées aux honoraires de maîtrise d'œuvre se poursuivront dans le cadre de la fin de la garantie de parfait achèvement des travaux réalisés en 2021 et de la clôture des contrats. Ainsi que dans le cadre du suivi des travaux complémentaires cités ci-avant.

Finalement, le montant total prévisionnel pour ces travaux, honoraires et mise en état des sols, s'élève à 90 k€ sur l'année 2022.

Frais divers

Ce poste inclus les dépenses de communications, les frais de commercialisation, les frais juridiques ainsi que les impôts et taxes liés au projet. Pour l'année 2022, le montant budgété est de 5,5 k€.

Rémunération de l'aménageur

La rémunération de la SEM Val de Bourgogne est fonction de l'avancement des études, des travaux d'aménagement et de la commercialisation des terrains. Elle est perçue dans les conditions prévues au contrat de concession.

La rémunération au titre de l'année 2022 est estimée à 28,6 k€.

Frais financiers

Ils correspondent à trois types de dépenses :

- Les frais de gestion du compte bancaire de l'opération,
- Les intérêts d'emprunts,
- Les frais et intérêts bancaires.

Sur l'année 2022, ces dépenses sont estimées à 6,5 k€.

Recettes

Ventes de terrains

Promotion - commercialisation

Durant l'année 2022, la SEM Val de Bourgogne poursuivra la commercialisation de la zone avec des publications dans la presse et sur le site internet de la SEM Val de Bourgogne. Il est également prévu le recours à un professionnel de l'immobilier pour augmenter l'exposition des lots individuels restants.

Prix de vente

Comme pour le bilan précédent, les terrains individuels seront cédés en moyenne entre 44 et 50 € TTC/m².

Pour les terrains destinés à accueillir du logement collectif ceux-ci ont évolués au regard de deux nouveaux prospects :

- Le premier s'est positionnée fin 2021 pour l'acquisition des lots 24 et 16 à 21, permettant la réalisation d'un projet d'ensemble de construction écoresponsable dans le respect de la RE2020, de type « écoquartier ». Ce projet initialement présenté à la CUCM a également emporté l'adhésion de la ville de Saint-Vallier répondant parfaitement aux objectifs et attentes de la ZAC. Sur l'année 2022 il est prévu de finaliser le programme de logements et d'engager les négociations d'acquisition notamment sur le prix permettant la signature d'un compromis de vente puis d'une vente début d'année 2023, lui permettant ensuite de démarrer une première phase de construction début d'année 2023.
- Le second s'est également positionné fin 2021 pour l'acquisition du lot n°24, mais celui-ci était déjà identifié et inclus dans le projet global du premier porteur de projet, leur projet a donc été reporté sur le lot n°22. En effet, ce terrain était identifié dans le programme des équipements publics de la ZAC comme pouvant accueillir un équipement et/ou des logements (individuels, intermédiaires ou collectifs). Ainsi après discussion entre la ville et la CUCM le choix s'est porté sur la réalisation d'une opération de logements sur ce lot. Sur l'année 2022 il est prévu de finaliser le programme de logements et d'engager les négociations d'acquisition notamment sur le prix permettant la signature d'un compromis de vente puis la signature de la vente cette fin d'année.

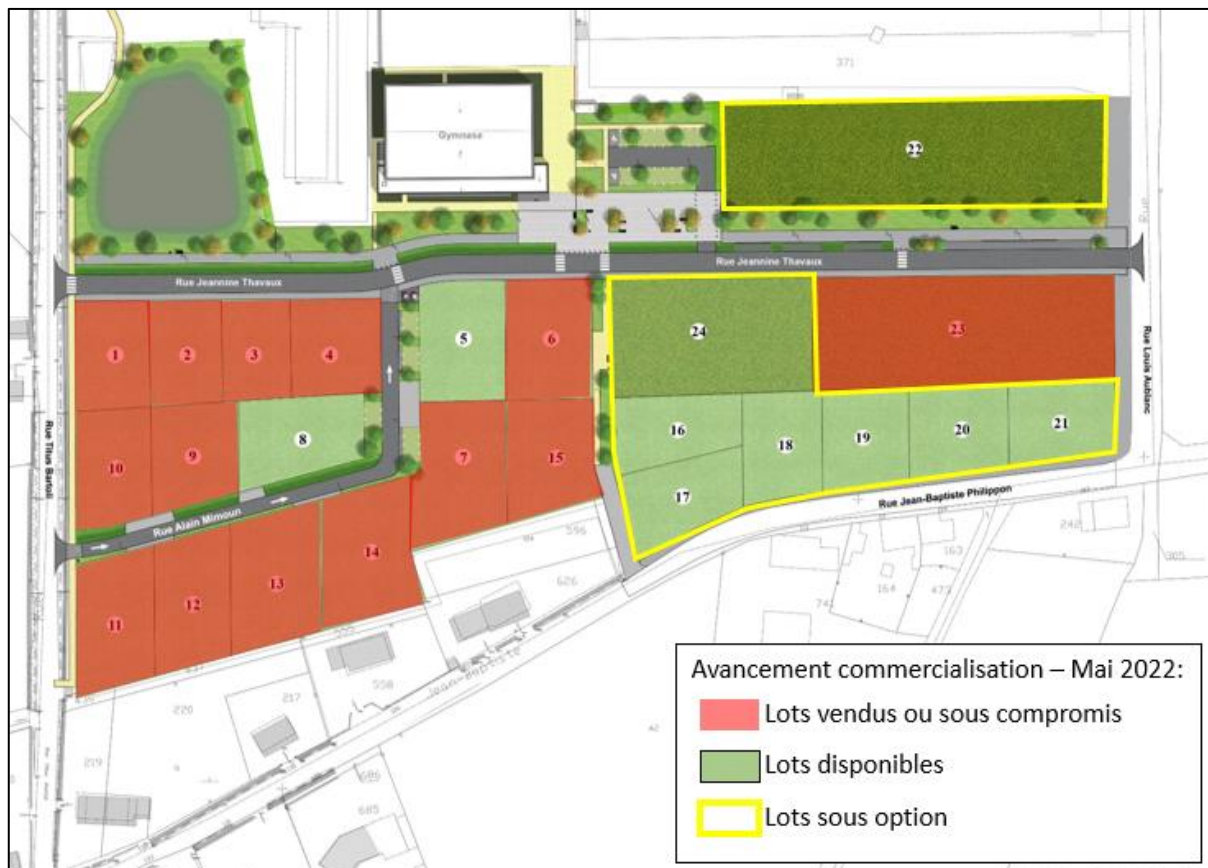
Prévisions

Il est donc prévu sur cette année 2022 la signature de :

- Une vente d'un terrain individuel concernant le lot 6,
- Un compromis de vente des terrains destinés à la réalisation du premier projet de logements collectif cité ci-avant,
- Une vente concernant le lot 22 destiné à la réalisation du projet cité ci-avant.

| | 2015 à 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------|-------------|------|------|------|------|------|
| Compromis de ventes | 8 | 1 | 1 | 2 | 3 | 2 |
| Actes de ventes | 7 | 2 | 0 | 3 | 2 | 3 |

L'objectif est ensuite de poursuivre le rythme de commercialisation sur l'année 2023 avec la vente des deux derniers lots destinés à l'accueil de logements individuels (lots n°5 et 8) et des lots 16 à 21 et 24 pour l'accueil d'un projet d'ensemble comme détaillé ci-avant.



Plan de commercialisation

Subvention

Conformément à la concession d'aménagement et à la convention tripartite signée entre la CUCM, la Ville de Saint-Vallier et la SEM Val de Bourgogne, la dernière échéance correspondant à la participation de la ville a été versé sur l'année 2021. Aucune nouvelle participation ne sera demandée.

Participation de la collectivité concédante

Aucune nouvelle participation ne sera demandée au concédant, la totalité des versements étant réalisés à ce jour.

Trésorerie

L'emprunt mobilisé de 150 000 € auprès du crédit coopératif, dont le capital restant dû fin 2021 est de 130 000 €, sera intégralement remboursé fin 2022 au regard de l'avancement de la commercialisation et de la finalisation des travaux envisagés.

BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE

Bilan prévisionnel actualisé

Le bilan actualisé, donné ci-après, est établi sur les bases de l'avancement physique décrit précédemment, en tenant compte des dépenses et recettes réalisées et à réaliser conformément à l'échéancier prévisionnel figurant au plan de trésorerie.

| COMPTE DE RESULTAT (en € HT) | Dernier Bilan Approuvé | Réalisé 2021 | Réalisé au 31/12/2021 | Nouveau Bilan | écart avec dernier bilan approuvé |
|------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|------------------|-----------------------------------|
| DEPENSES | | | | | |
| ETUDES | 40 989 | 3 450 | 29 289 | 32 189 | - 8 800 |
| ACQUISITIONS | 210 370 | - | 210 370 | 210 370 | - |
| MISE EN ETAT DES SOLS | 36 609 | - | 33 034 | 36 884 | 275 |
| TRAVAUX VRD | 1 122 573 | 105 427 | 973 930 | 1 090 331 | - 32 243 |
| TRAVAUX SUPERSTRUCTURE | - | - | - | - | - |
| FRAIS DIVERS | 69 614 | 1 528 | 29 289 | 47 462 | - 22 152 |
| GESTION LOCATIVE | - | - | - | - | - |
| REMUNERATION | 234 491 | 21 194 | 171 136 | 234 301 | - 191 |
| FRAIS FINANCIERS | 33 690 | 1 354 | 5 043 | 11 543 | - 22 146 |
| FONDS DE CONCOURS | - | - | - | - | - |
| TOTAL DEPENSES HT | 1 748 337 | 132 953 | 1 452 091 | 1 663 080 | - 85 257 |
| RECETTES | | | | | |
| VENTES DE CHARGES FONCIERES | 692 891 | 94 750 | 380 333 | 733 990 | 41 099 |
| VENTES COLLECTIVITES | - | - | - | - | - |
| SUBVENTIONS | 52 500 | 6 563 | 52 500 | 52 500 | - |
| PARTICIPATIONS DU CONCEDANT | 999 533 | - | 999 533 | 999 533 | 0 |
| PRODUITS DIVERS | - | 1 575 | 1 575 | 1 575 | 1 575 |
| PRODUITS FINANCIERS | 3 413 | - | 3 413 | 3 413 | - |
| FONDS DE CONCOURS | - | - | - | - | - |
| TOTAL RECETTES HT | 1 748 337 | 102 888 | 1 437 354 | 1 791 011 | 42 674 |
| Solde d'exploitation cumulé | | | - 14 738 | 127 930 | |

Commentaires, analyse des écarts :

Au total ce nouveau bilan présente des écarts significatifs avec le dernier bilan approuvé, justifiés de la manière suivante :

En dépenses, le bilan fait apparaître les écarts suivants :

- Une baisse des travaux qui au regard des travaux déjà réalisés et restants vont présenter un coût total finalement moins important représentant une baisse total estimée d'environ 3% ;
- Une baisse des études et des frais divers qui est liée aux prospects collectifs détaillés ci-avant qui vont entraîner une vente anticipée de plusieurs lots pour lesquels des frais de géomètre et de commercialisation ne seront donc plus nécessaires ;
- De la même manière, la vente anticipée des lots permettra de rembourser plus rapidement l'emprunt fin 2022, ce qui va permettre une réduction importante des frais financiers.

En recette, le bilan fait apparaître les écarts suivants :

- Une augmentation des ventes de charges foncière qui s'explique par la vente du lot 22 initialement non valorisée puisque celui-ci pouvait potentiellement être cédé à la ville de Saint-Vallier pour la réalisation d'un équipement public. Cette vente compense également la négociation sur le prix de vente des terrains initialement destinés à l'accueil de logement individuel et inclus dans le projet d'ensemble porté par un prospect.
- Une augmentation des produits financiers liée à la participation de GRDF au coût des coffrets gaz installés Rue Jean Baptiste Philippon.

Au total les dépenses projetées étant réduites et les recettes augmentées nous pouvons afficher fin 2021 une estimation d'un bilan positif en fin d'opération de l'ordre d'environ 128 k €. Ce montant sera partagé conformément au contrat de concession entre la Sem Val de Bourgogne et la CUCM selon la répartition suivante :

- Concédant : 60%
- Concessionnaire : 40%

Echéancier prévisionnel

Compte tenu de ce qui a été indiqué précédemment, le plan de trésorerie et de financement est donné ci-après :

| COMPTE DE RESULTAT (en € HT) | Dernier Bilan Approuvé | Réalisé 2021 | Réalisé au | 2022 | | | | 2023 | | 2024 | Nouveau Bilan |
|------------------------------|------------------------|--------------|------------|----------|----------|----------|----------|-----------|---------|----------|---------------|
| | | | 31/12/2021 | T1 | T2 | T3 | T4 | S1 | S2 | | |
| DEPENSES | | | | | | | | | | | |
| ETUDES | 40 989 | 3 450 | 29 289 | - | 1 000 | - | 900 | 1 000 | - | - | 32 189 |
| ACQUISITIONS | 210 370 | - | 210 370 | - | - | - | - | - | - | - | 210 370 |
| MISE EN ETAT DES SOLS | 36 609 | - | 33 034 | - | 2 695 | - | 1 155 | - | - | - | 36 884 |
| TRAVAUX VRD | 1 122 573 | 105 427 | 973 930 | - | 16 990 | 56 854 | 16 337 | 15 191 | 6 015 | 5 015 | 1 090 331 |
| TRAVAUX SUPERSTRUCTURE | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| FRAIS DIVERS | 69 614 | 1 528 | 29 289 | - | 1 000 | 2 000 | 2 500 | 3 000 | 6 673 | 3 000 | 47 462 |
| GESTION LOCATIVE | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| REMUNERATION | 234 491 | 21 194 | 171 136 | 3 000 | 4 829 | 7 525 | 10 243 | 13 116 | 7 972 | 16 480 | 234 301 |
| FRAIS FINANCIERS | 33 690 | 1 354 | 5 043 | 1 083 | 1 083 | 1 083 | 1 083 | 2 167 | - | - | 11 543 |
| FONDS DE CONCOURS | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL DEPENSES HT | 1 748 337 | 132 953 | 1 452 091 | 4 083 | 27 597 | 67 462 | 32 218 | 34 474 | 20 659 | 24 494 | 1 663 080 |
| RECETTES | | | | | | | | | | | |
| VENTES DE CHARGES FONCIERES | 692 891 | 94 750 | 380 333 | - | 32 083 | 3 365 | 73 307 | 181 410 | 63 492 | - | 733 990 |
| VENTES COLLECTIVITES | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| SUBVENTIONS | 52 500 | 6 563 | 52 500 | - | - | - | - | - | - | - | 52 500 |
| PARTICIPATIONS DU CONCEDANT | 999 533 | - | 999 533 | - | - | - | - | - | - | - | 999 533 |
| PRODUITS DIVERS | - | 1 575 | 1 575 | - | - | - | - | - | - | - | 1 575 |
| PRODUITS FINANCIERS | 3 413 | - | 3 413 | - | - | - | - | - | - | - | 3 413 |
| FONDS DE CONCOURS | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL RECETTES HT | 1 748 337 | 102 888 | 1 437 354 | - | 32 083 | 3 365 | 73 307 | 181 410 | 63 492 | - | 1 791 011 |
| Solde d'exploitation cumulé | | | - 14 738 | - 18 821 | - 14 335 | - 78 432 | - 37 343 | 109 592 | 152 425 | 127 930 | 127 930 |
| TRESORERIE | | | | | | | | | | | |
| Total TVA | - | - 948 | - 1 462 | 1 462 | - | - | - | - | - | - | - |
| Total EMPRUNTS SOUSCRITS | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total EMPRUNTS SIMULES | - | 130 000 | 130 000 | - | - | - | - | - 130 000 | - | - | - |
| Total AVANCE COLLECTIVITE | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total COMPTES DE TIERS | - | 7 708 | 13 408 | - 13 408 | - | - | - | - | - | - | - |
| Solde de trésorerie Période | | | 127 208 | - 16 029 | 4 486 | - 64 097 | 41 089 | 16 936 | 42 832 | - 24 494 | |
| Solde de trésorerie Cumulé | | | 127 208 | 111 179 | 115 665 | 51 568 | 92 657 | 109 592 | 152 425 | 127 930 | 127 930 |

PROPOSITION D'APPROBATION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- D'approuver le présent bilan arrêté au 31 décembre 2021.