DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS** **RAPPORT N° III-1** **23SGADL0084**

SEANCE DU
28 JUIN 2023

Nombre de conseillers en exercice :
71

Nombre de conseillers présents :
52

Date de convocation :
22 juin 2023

Date d'affichage :
29 juin 2023

OBJET :
SAINT-VALLIER - ZAC des Goujons - SEM Val de Bourgogne - Approbation du compte-rendu annuel 2022

Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 59

Nombre de Conseillers ayant voté pour : 59

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 7**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 12**

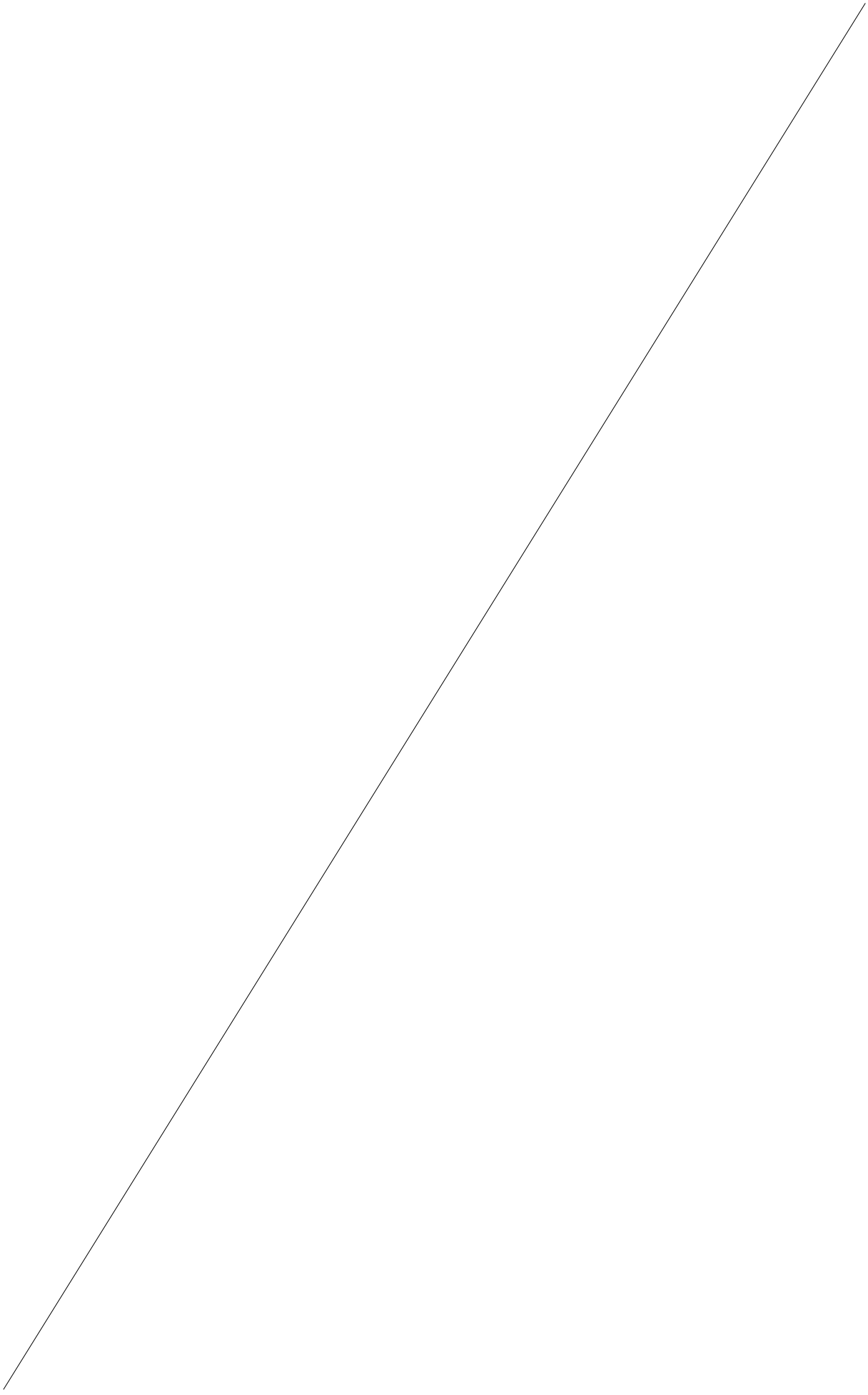
L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, le 28 juin à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle Bourdelle - Embarcadère - 71300 MONTCEAU-LES-MINES, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :
M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - M. Guy SOUVIGNY - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Georges LACOUR - Mme Evelyne COUILLEROT - 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 CHARDEAU - M. Alain BALLOT - M. Charles LANDRE - Mme Marie-Thérèse FRIZOT - M. Jean-Paul BAUDIN - M. Denis BEAUDOT - M. Jean GIRARDON - M. Denis CHRISTOPHE - Mme Christiane MATHOS - Mme Séverine GIRARD-LELEU - M. Sébastien GANE - M. Gérard DURAND - M. Felix MORENO - M. Michel TRAMOY - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Yohann CASSIER - M. Gilbert COULON - M. Marc MAILLIOT - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Jean PISSELOUP - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - M. Jean-Paul LUARD - M. Laurent SELVEZ - M. Roger BURTIN - M. Eric COMMEAU - M. Christian GRAND - M. Bernard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Christophe DUMONT - M. Armando DE ABREU - M. Bernard FREDON - Mme Chantal LEBEAU - M. Didier LAUBERAT - Mme Barbara SARANDAO - Mme Gilda SARANDAO - Mme Paulette MATRAY - M. Gérard GRONFIER -
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :
M. David MARTI
M. Michel CHAVOT
M. Sébastien CIRON
Mme Monique LODDO
Mme Marie-Claude JARROT
Mme Laëtitia MARTINEZ
M. Lionel DUPARAY
M. Jean-Claude LAGRANGE
M. Daniel DAUMAS
M. Frédéric MARASCIA
M. Abdoulkader ATTEYE
Mme Salima BELHADJ-TAHAR
M. PINTO (pouvoir à M. Bernard DURAND)
Mme BLONDEAU (pouvoir à Mme Barbara SARANDAO)
Mme PICARD (pouvoir à M. Georges LACOUR)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à M. Guy SOUVIGNY)
M. PRIET (pouvoir à M. Cyril GOMET)
M. BUISSON (pouvoir à M. Jean-Paul LUARD)
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à M. Bernard FREDON)

SECRETAIRE DE SEANCE :
M. Philippe PIGEAU



Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 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 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 2022, 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 délibérant, 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 vise à détailler les principaux faits marquants de l'année 2022 et les prévisions inscrites dans le CRAC qui est joint à la présente.

1. Principaux faits marquants de l'année 2022

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 2022, le CRAC présente le bilan suivant :

- **Dépenses**

Le montant des dépenses sur 2022 s'élève à 31 000 € HT, ce qui amène la somme totale des dépenses constatées depuis le lancement de l'opération jusqu'au 31 décembre 2022, à 1 483 000 € HT (soit 89% d'avancement de l'opération).

En 2022, les dépenses sont réparties entre :
- Les dépenses de travaux et d'entretien pour 6 000 € : fin de la période de garantie de parfait achèvement des travaux de 2021, entretien des lots à bâtir et frais d'honoraires de maîtrise d'œuvre,
- Les frais divers de commercialisation pour 2 100 €,
- La rémunération de l'aménageur pour 22 000 €,
- Les frais financiers pour 900 €.

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 à la Communauté Urbaine.

Ainsi, aucune dépense d'acquisition n'est observée sur l'année 2022.

- **Recettes**

La commercialisation des lots à bâtir a été poursuivie en 2022. Une vente d'un terrain individuel a été signée ainsi qu'un compromis de vente, qui s'est finalement annulé début janvier 2023.

Par ailleurs, pour les terrains destinés à accueillir du logement collectif, une vente a été signée ainsi qu'un compromis de vente.

Conformément à la concession d'aménagement, aucune nouvelle participation de la ville de Saint-Vallier n'a été versée en 2022, car la dernière échéance correspondant à la participation de la ville a été versée en 2021.

Aucune participation n'a été demandée au concédant en 2022.

- **Trésorerie**

Le solde de trésorerie au 31 décembre 2022 est de 117 000 €. En 2022, la SEM Val de Bourgogne a réalisé un remboursement anticipé de 80 000 € de l'emprunt mobilisé auprès du Crédit Coopératif. L'encours restant à amortir à fin 2022 est donc de 50 000 €.

2. Prévisions pour l'année à venir 2023

- **Dépenses**

La SEM Val de Bourgogne a estimé les dépenses prévisionnelles suivantes en 2023 :

- Etudes pour 500 € : intervention ponctuelle d'un géomètre pour actualisation des plans de bornage au regard des nouveaux prospects,
- Travaux, remises en état des sols et honoraires pour 29 000 € : dernières dépenses liées aux travaux de finition 2022 venant clôturer les marchés, dépenses d'entretien des lots à bâtir, travaux supplémentaires pour la sécurisation des cheminements piétons permettant de rejoindre le collège et pour des aménagements paysagers complémentaires, honoraires de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la clôture des contrats.
- Frais divers estimés à 2 000 €, rémunération de l'aménageur à 18 000 € et frais financiers à 1 700 €.

- **Recettes**

Au cours de l'année 2023, la SEM Val de Bourgogne poursuivra la commercialisation de la zone :

- Dépose des grands panneaux globaux et installation de panonceaux directement sur les terrains restants,
- Accompagnement du porteur du projet d'ensemble pour faciliter l'insertion du projet dans l'environnement,
- Recours à un professionnel de l'immobilier pour augmenter l'exposition des lots individuels restants

Concernant les terrains destinés à accueillir du logement collectif, le compromis de vente pour le projet d'ensemble de la société AVELIS ayant été signé fin 2022, la vente définitive devrait intervenir en fin d'année 2023.

S'agissant des terrains individuels, les lots seront cédés en moyenne entre 44 et 50 € TTC/m².

En 2023, la vente des deux derniers lots n°5 et n°8 n'est pas envisagée au regard du marché immobilier actuel et des difficultés d'emprunt rencontrées par les clients. La vente est plutôt envisagée sur l'année 2024.

Subvention et participation de la collectivité concédante :

La dernière échéance correspondant à la participation de la ville de Saint-Vallier a été versée sur l'année 2021. Aucune nouvelle participation ne sera demandée.
De plus, 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 2022 est de 50 000 €, sera intégralement remboursé fin 2023 au regard de l'avancement de la commercialisation et de la finalisation des travaux envisagés.

3. Bilan financier et plan de trésorerie

Au total, les dépenses projetées étant réduites et les recettes inchangées, une estimation d'un bilan positif en fin d'opération de l'ordre d'environ 200 000 € 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 2022 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,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
Etant précisé que Monsieur David MARTI, Monsieur Jean-Claude LAGRANGE, Madame Monique LODDO, Monsieur Daniel DAUMAS, Madame Marie-Claude JARROT et Monsieur Lionel DUPARAY intéressés à l'affaire, n'ont pas pris part au vote,
DECIDE

- D'approuver le compte rendu annuel 2022 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 29 juin 2023
et publié, affiché ou notifié le 29 juin 2023

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

Frederique LEMOINE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

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 31·12·2022

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.

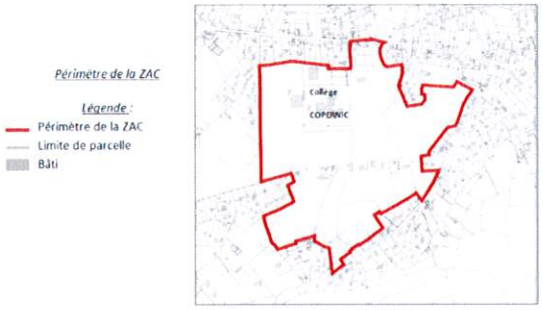
Sommaire

	Page
Présentation de l'opération	p. 4
Avancement	p. 7
Prévisions	p. 11
Bilan financier et plan de trésorerie	p. 15
Propositions d'approbation	p. 17

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.



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.

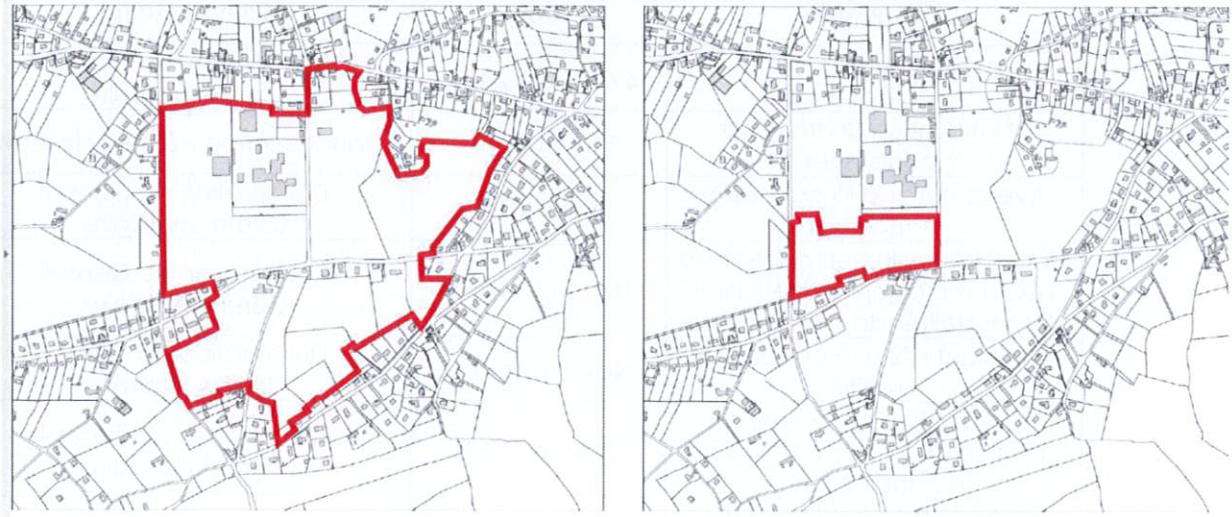
Afin de fixer les droits et obligations respectifs des parties, un traité de concession d'aménagement a été notifié par la CUCM à la SEM Val de Bourgogne le 5 juillet 2013. Ce traité comporte une tranche ferme et 3 tranches conditionnelles non affermies à ce jour (secteurs 2 Nord, 3 et 4).

Ce traité à 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 entrainé 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 entrainé les modifications suivantes :
  - Diminution de la superficie de l'opération,
  - Suppression des tranches conditionnelles,
  - Modification des modalités prévisionnelles de financement et du calendrier,
  - Ajout d'une phase d'étude pour la reprise des dossiers administratifs.

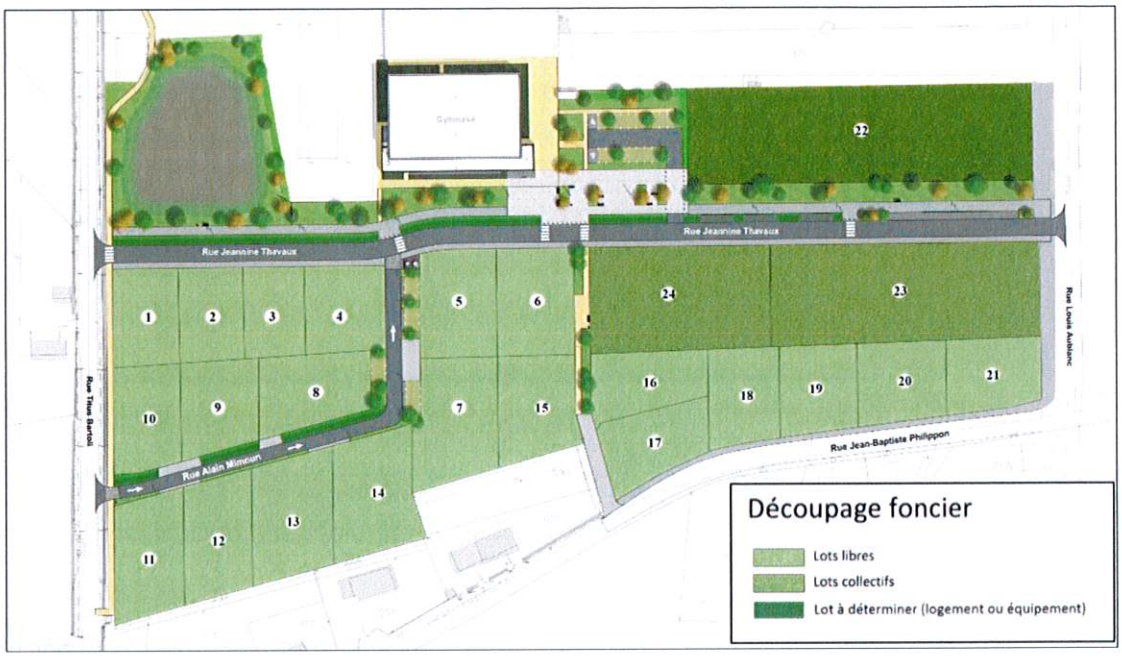
Illustrations de l'évolution du périmètre de 33 ha à 3,6 ha



- **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 :

Evénement	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 31.12.2022

Dépenses

Le total des dépenses constaté sur l'année 2022 est de 31 k€ HT, tandis que la somme des dépenses constatée au 31 Décembre 2022 sur l'opération est de 1 483 k€ HT soit 89 % d'avancement de l'opération.

Etudes

Aucune nouvelles dépenses d'études n'ont été engagées sur l'année 2022.

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 2022.

Travaux et Mise en état des sols

En 2022, s'est déroulée la fin de la période de garantie de parfait achèvement des derniers travaux de finitions réalisés sur l'année 2021 et concernant la Rue Alain Mimoun et la Rue Jeannine Thavaux. Ainsi, la SEM Val de Bourgogne a supervisé avec la maîtrise d'œuvre les dernières interventions des entreprises sur site.

La SEM Val de Bourgogne a également assuré l'entretien des terrains sur cette année et demandé l'abattage d'un arbre situé dans la haie bordant la Rue Titus Bartoli et qui présentait un risque de sécurité.

Venelle piétonne

Finalement, les dépenses constatées sur cette année, pour les travaux et la mise en état des sols ont représenté un total de 6 k€.

Rue Jeannine Thavaux

Frais divers

Au cours de l'année 2022, 2,1 k€ HT des dépenses ont été consacrés à des frais divers.

Il s'agit de frais liés à la commercialisation avec le règlement de l'agence immobilière, 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 2022 s'élève à 22 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.

Ainsi, le montant total des frais financiers constatés au cours de l'année 2022 s'élève à 0,9 k€.

Recettes

Promotion – commercialisation

Au cours de l'année 2022 les actions de commercialisation ont été poursuivies avec :
- Des publications sur les supports en ligne avec notre partenaire immobilier,
- Un accompagnement des prospects pour la réalisation des esquisses respectant le cahier de prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et urbanistiques.

Avancement

Sur l'année 2022, la vente d'un terrain individuel a été signée concernant le lot 6 ainsi qu'un compromis de vente pour le lot 8. Cependant ce compromis a été annulé avec l'application d'une condition suspensive début Janvier 2023, car le prospect n'a pas obtenu son prêt permettant la concrétisation de son projet. Deux lots individuels sont donc disponibles à la vente début 2023 (lots n°5 et 8).

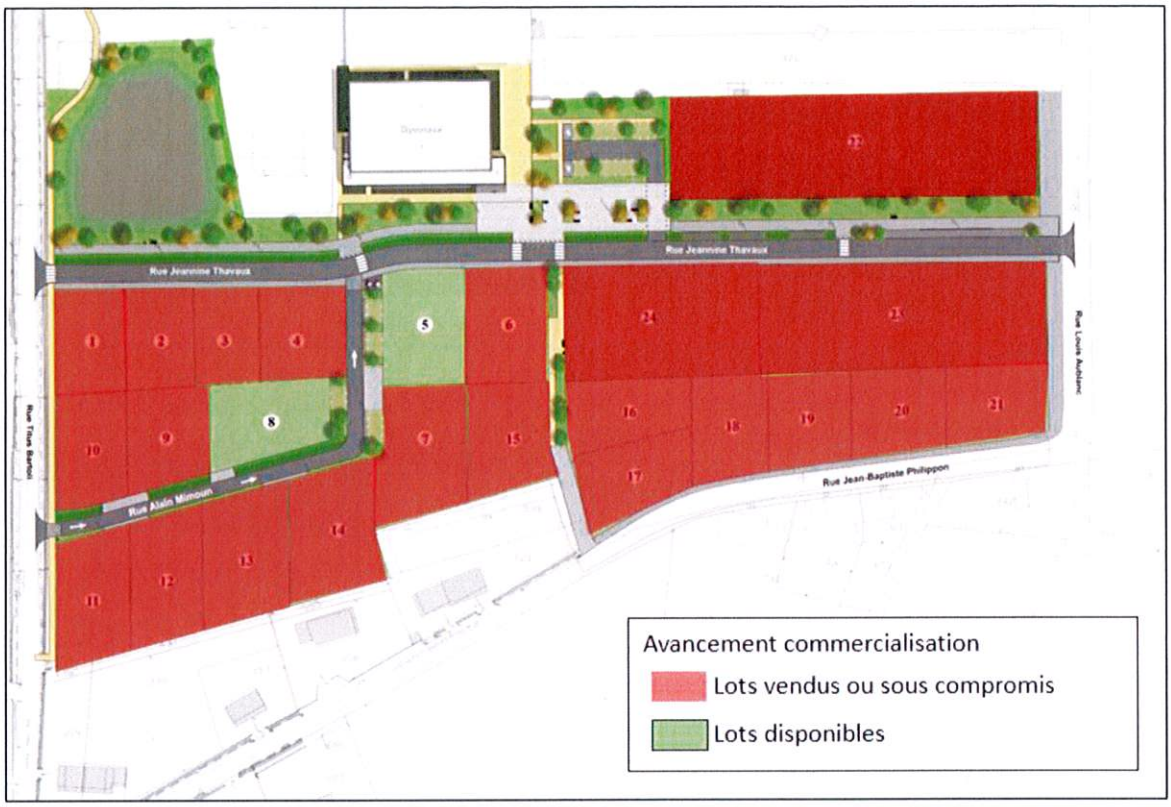
Etat d'avancement de la commercialisation des lots individuels au 31 Décembre 2022 :

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
8	**830**	**13/06/2022**	**13/09/2022**	**Annulé le 9/01/2023**	
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

Pour les terrains destinés à accueillir du logement collectif sur l'année 2022 une vente a été signée et un compromis de vente correspond à :

N° de lot	Surface en m²	Date de signature de la promesse de vente	Date de signature de l'acte de vente	Prix en € H.T
22	3 365 m²	20/07/2022	7/12/2022	67 300,00
21, 23 à 28	6 248 m²	22/12/2022		187 440,00

Pour ces deux projets une présentation publique a été faite aux habitants de la ZAC le 5 Juillet 2022.



Etat Janvier 2023

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 n'a donc été versée en 2022.

Participation du concédant

Aucune participation n'a été sollicitée en 2022.

Trésorerie

Le solde de trésorerie au 31 Décembre 2022 est de 117 k€.

L'emprunt mobilisé sera remboursé conformément au plan d'amortissement transmis par le Crédit Coopératif. En 2022, la SEM Val de Bourgogne a réalisé un remboursement anticipé de 80 000 € l'encours restant à amortir à fin 2022 est donc de 50 000 €.

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 permettre l'intervention ponctuelle d'un géomètre pour éventuellement repositionner certaines bornes et actualiser les plans de bornage en fonction des nouveaux prospects.

Ainsi, le montant total prévisionnel des dépenses d'études en 2023 est de 0,5 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

La fin de la garantie de parachèvement des travaux de finition ayant eu lieu en 2022, les dernières dépenses venant clôturer ces contrats interviendront en 2023.

Il est également envisagé d'ajouter à l'échelle de la ZAC la réalisation de travaux supplémentaires permettant notamment :

- Une sécurisation du cheminement piéton avec la création d'un trottoir suffisamment large, permettant de rejoindre le collège en limite de la ZAC le long de la Rue Louis Aublanc. Ces travaux sont envisagés fin 2023 et début 2024, ils dépendent de la finalisation du chantier mené par l'OPAC sur le lot 22.
- Des aménagements paysagers complémentaires éventuels pour faciliter l'insertion du projet d'ensemble envisagé sur les lots 21 et 23 à 28, vis-à-vis des constructions individuelles.

Honoraires de maîtrise d'œuvre

Sur l'année 2023, le marché de maîtrise d'œuvre avec l'OPAC pour la supervision des derniers travaux de finition pourra être clôturé.

A partir de fin 2023, de nouvelles dépenses d'honoraires de maîtrise d'œuvre seront engagées pour le suivi des travaux supplémentaires.

Finalement, le montant total prévisionnel pour ces travaux, honoraires et mise en état des sols, s'élève à 29 k€ sur l'année 2023.

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 2023, le montant budgété est de 2 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 2023 est estimée à 18 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 2023, ces dépenses sont estimées à 1,7 k€.

Recettes

Ventes de terrains

Promotion - commercialisation

Durant l'année 2023, la SEM Val de Bourgogne poursuivra la commercialisation des terrains individuels restants avec la dépose des grands panneaux globaux, et l'installation de panonceaux directement sur les terrains restants disponibles. La SEM Val de Bourgogne accompagnera également l'opérateur du projet d'ensemble prévu sur les lots 21 et 23 à 28, pour assurer une communication cohérente avec les riverains et faciliter l'insertion du projet dans l'environnement.

Il est également prévu le recours à un professionnel de l'immobilier pour augmenter l'exposition des lots individuels restants.

Prix de vente et prévisions

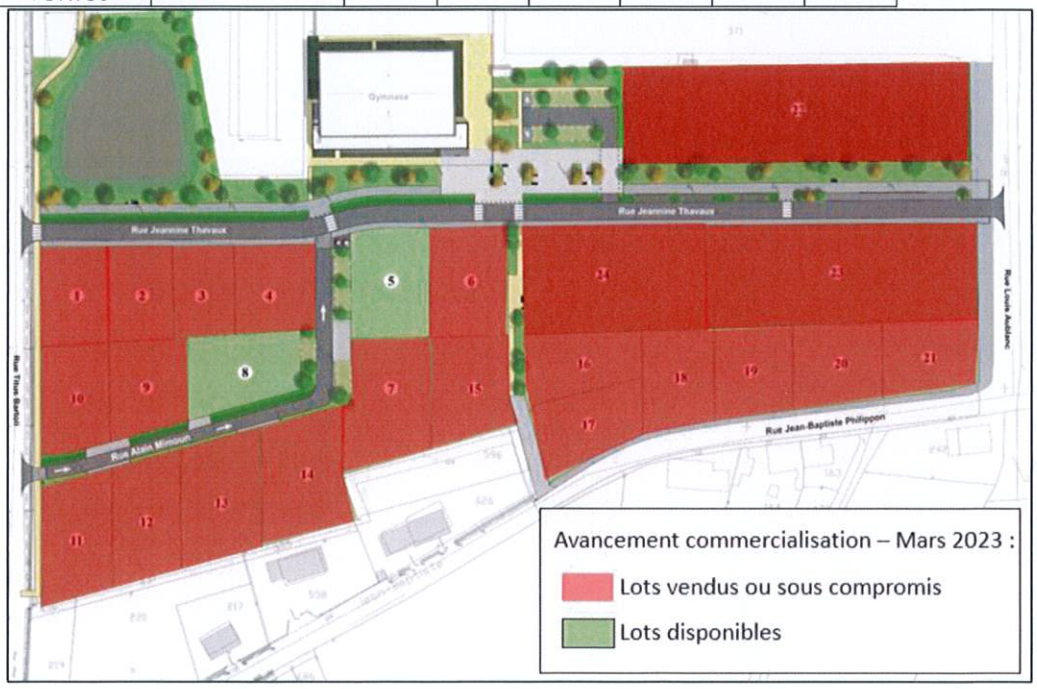
Comme pour le bilan précédent, les terrains individuels seront cédés en moyenne entre 44 et 50 € TTC/m².

Pour les terrains destinés à accueillir du logement collectif, le compromis de vente pour un projet d'ensemble sur les lots 21 et 23 à 28 avec le porteur de projet AVELIS a été signé fin 2022 et la vente définitive devrait intervenir en 2023.

Ainsi, il ne restera à vendre que deux lots individuels concernant les lots n°8 et 5. Au regard du marché immobilier actuel et des difficultés d'emprunt rencontrés par nos clients, nous n'envisageons pas la vente de ces terrains sur l'année 2023 mais sur l'année 2024.

Synthèse et prévision de commercialisation :

	2015 à 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Compromis de ventes	8	1	1	2	3	0	2
Actes de ventes	7	2	0	3	2	1	2



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 2022 est de 50 000 €, sera intégralement remboursé fin 2023 au regard de l'avancement de la commercialisation et de la finalisation des travaux envisagées.

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 2022	Réalisé au 31/12/2022	Nouveau Bilan	écart avec dernier bilan approuvé
DEPENSES					
ETUDES	32 189	-	29 289	30 789	- 1 400
ACQUISITIONS	210 370	-	210 370	210 370	-
MISE EN ETAT DES SOLS	36 884	3 800	36 834	36 834	- 50
TRAVAUX VRD	1 090 331	2 209	976 139	1 034 349	- 55 982
TRAVAUX SUPERSTRUCTURE	-	-	-	-	-
FRAIS DIVERS	47 462	2 080	31 369	38 827	- 8 635
GESTION LOCATIVE	-	-	-	-	-
REMUNERATION	234 301	21 956	193 092	232 259	- 2 042
FRAIS FINANCIERS	11 543	873	5 916	7 583	- 3 960
FONDS DE CONCOURS	-		-	-	-
TOTAL DEPENSES HT	1 663 080	30 918	1 483 009	1 591 011	- 72 070
RECETTES					
VENTES DE CHARGES FONCIERES	733 990	99 383	479 717	733 990	-
VENTES COLLECTIVITES	-	-	-	-	-
SUBVENTIONS	52 500	-	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	1 791 011	99 383	1 536 737	1 791 011	-
Solde d'exploitation cumulé			53 728	200 000	

Commentaires, analyse des écarts :

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

- Les ventes des terrains collectifs réalisées en 2022 et en cours de concrétisation sur 2023, permettent de réduire les coûts prévisibles d'études, de mise en état des sols et des frais divers à venir.
- Sur l'année 2022 les travaux supplémentaires envisageables jusqu'à la fin de l'opération, ont été affinés au regard des attentes de la collectivité et des demandes de devis à des entreprises. Ces éléments ont permis de réduire et optimiser le coût prévisible des travaux restants avec une baisse estimée des dernières estimations de 5%.

Finalement les dépenses projetées étant réduites et les recettes inchangées nous pouvons afficher fin 2023 une estimation d'un bilan positif en fin d'opération de l'ordre d'environ 200 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 2022	Réalisé au 31/12/2022	2023 T1	2023 T2	2023 T3	2023 T4	2024 S1	2024 S2	Nouveau Bilan
DEPENSES										
ETUDES	32 189	-	29 289	-	-	-	500	1 000	-	30 789
ACQUISITIONS	210 370	-	210 370	-	-	-	-	-	-	210 370
MISE EN ETAT DES SOLS	36 884	3 800	36 834	-	-	-	-	-	-	36 834
TRAVAUX VRD	1 090 331	2 209	976 139	681	13 858	4 256	10 150	23 980	5 285	1 034 349
TRAVAUX SUPERSTRUCTURE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FRAIS DIVERS	47 462	2 080	31 369	-	-	-	2 000	4 208	1 250	38 827
GESTION LOCATIVE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REMUNERATION	234 301	21 956	193 092	3 034	3 693	3 213	8 194	8 870	12 164	232 259
FRAIS FINANCIERS	11 543	873	5 916	417	417	417	417	-	-	7 583
FONDS DE CONCOURS	-		-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DEPENSES HT	1 663 080	30 918	1 483 009	4 132	17 967	7 885	21 260	38 057	18 699	1 591 011
RECETTES										
VENTES DE CHARGES FONCIERES	733 990	99 383	479 717	-	-	-	187 440	3 342	63 492	733 990
VENTES COLLECTIVITES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBVENTIONS	52 500	-	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	1 791 011	99 383	1 536 737	-	-	-	187 440	3 342	63 492	1 791 011
Solde d'exploitation cumulé			53 728	49 596	31 629	23 744	189 923	155 208	200 000	200 000
TRESORERIE										
Total TVA	-	750	- 712	712	-	-	-	-	-	-
Total EMPRUNTS SOUSCRITS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total EMPRUNTS SIMULES	-	- 80 000	50 000	-	-	-	- 50 000	-	-	-
Total AVANCE COLLECTIVITE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total COMPTES DE TIERS	-	-	14 166	- 14 166	-	-	-	-	-	-
Solde de trésorerie Période			117 181	- 17 585	- 17 967	- 7 885	116 180	- 34 716	44 792	
Solde de trésorerie Cumulé			117 181	99 596	81 629	73 744	189 923	155 208	200 000	200 000

PROPOSITION D'APPROBATION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- D'approuver le présent bilan arrêté au 31 décembre 2022.