

<b>DEPARTEMENT DE SAONE-&amp;-LOIRE</b> <b>COMMUNAUTE URBAINE</b> <b>CREUSOT MONTCEAU</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE</b> <b>DES DELIBERATIONS</b>
	<b>RAPPORT N° III-1</b>  <b>25SGADL0198</b>

**SEANCE DU**  
**20 NOVEMBRE 2025**

**Nombre de conseillers en exercice :**  
**70**

**Nombre de conseillers présents :**  
**49**

**Date de convocation :**  
**14 novembre 2025**

**Date d'affichage :**  
**21 novembre 2025**

**OBJET :**  
**SAINT-VALLIER - ZAC des Goujons - SEM VAL**  
**de Bourgogne - Approbation du bilan de**  
**clôture de la concession d'aménagement**

**Nombre de Conseillers ayant pris**  
**part au vote : 58**

**Nombre de Conseillers ayant voté**  
**pour : 58**

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

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

**Nombre de Conseillers :**

- **ayant donné pouvoir : 9**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 12**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 20 novembre à dix-huit heures trente** le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle Raymond Devos - 17, Rue Camille Desmoulins - 71230 SAINT-VALLIER, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

**ETAIENT PRESENTS :**

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

**VICE-PRESIDENTS**

M. Jean-Paul BAUDIN - M. Denis BEAUDOT - Mme Jocelyne BLONDEAU - M. Thierry BUISSON - M. Roger BURTIN - M. Michel CHARDEAU - M. Michel CHAVOT - M. Denis CHRISTOPHE - M. Gilbert COULON - M. Armando DE ABREU - M. Christophe DUMONT - M. Bernard DURAND - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - Mme Séverine GIRARD-LELEU - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - M. Charles LANDRE - M. Marc MAILLIOT - Mme Christiane MATHOS - Mme Laëtitia MARTINEZ - Mme Alexandra MEUNIER - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Felix MORENO - Mme Viviane PERRIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Philippe PRIET - M. Marc REPY - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Enio SALCE - Mme Aurélie SIVIGNON - M. Laurent SELVEZ - M. Noël VALETTE - Mme Fabrice VESVRES - Mme Céline JACQUET - Mme Jocelyne BUCHALIK

**CONSEILLERS**

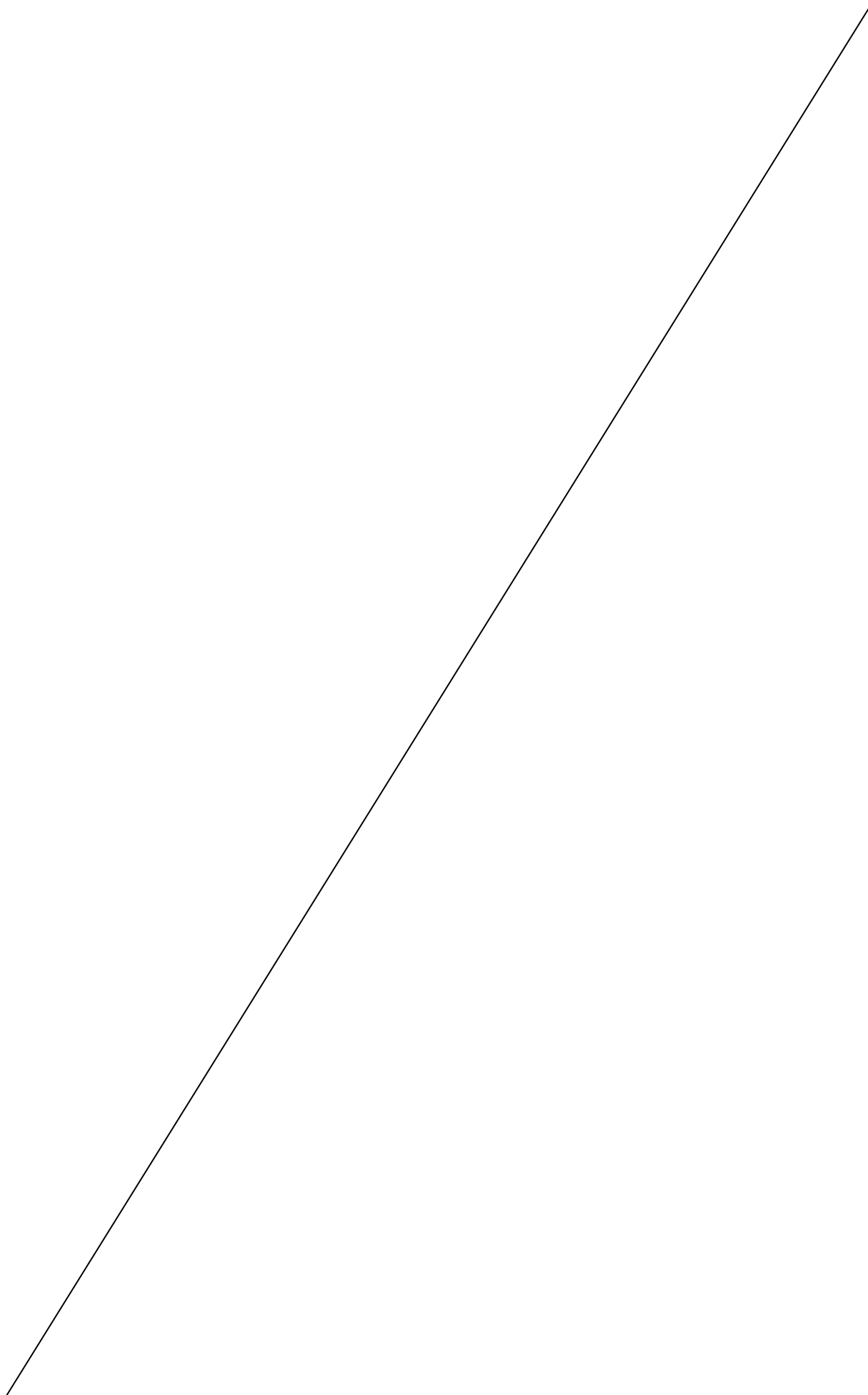
**ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :**

M. Abdoukader ATTEYE  
Mme Salima BELHADJ-TAHAR  
M. Daniel DAUMAS  
M. Lionel DUPARAY  
Mme Marie-Claude JARROT  
M. Jean-Claude LAGRANGE  
Mme Monique LODDO  
M. Jean-Paul LUARD  
M. Frédéric MARASCIA  
M. David MARTI  
M. Daniel MEUNIER  
M. Jean PISSELOUP  
M. COMMEAU (pouvoir à Mme Isabelle LOUIS)  
M. GANE (pouvoir à Mme Montserrat REYES)  
Mme GHULAM NABI (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)  
M. GIRARDON (pouvoir à M. Michel CHAVOT)  
M. LAUBERAT (pouvoir à M. Georges LACOUR)  
Mme LEBEAU (pouvoir à M. Bernard DURAND)  
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à Mme Alexandra MEUNIER)  
Mme SARANDAO (pouvoir à Mme Jocelyne BLONDEAU)  
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

M. Michel CHARDEAU





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 du conseil communautaire en date du 6 octobre 2011 créant la ZAC des Goujons ;

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

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 3 novembre 2016 réduisant le périmètre de la ZAC des Goujons ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 15 mars 2017 tirant le bilan de la concertation et approuvant le nouveau dossier de création de la ZAC ;

Vu le contrat de concession d'aménagement,

Vu la remise d'ouvrage technique réalisée le 5 septembre 2025, aboutissant à un procès-verbal de remise des derniers ouvrages, garantissant la passation par la SEM VAL de Bourgogne à la Communauté Urbaine Creusot-Montceau et à la Commune de Saint-Vallier ;

Le rapporteur expose :

« Par une délibération du conseil de communauté du 6 octobre 2011, la Communauté Urbaine a approuvé la création de la ZAC « des Goujons », sur un ensemble de terrains de 33,9 hectares, situé dans le quartier des Goujons à Saint-Vallier.

Le 18 avril 2013, le conseil communautaire a autorisé par délibération, la conclusion d'une concession d'aménagement avec la SEM VAL de Bourgogne pour l'aménagement de la ZAC des Goujons. Signée le 28 juin 2013, cette concession prévoit notamment, à l'intérieur du périmètre de l'opération, la réalisation du programme d'équipements publics suivant :

- Les voiries et réseaux primaires permettant les connexions du quartier avec l'existant et ses dessertes internes principales,
- Les voiries et réseaux secondaires permettant les dessertes propres aux constructions futures de la ZAC,
- Les espaces verts, cheminements doux et espaces publics de la Z.A.C.

Le programme prévu dans le premier projet de ZAC a été impacté par diverses difficultés ou évolutions qui ont conduit la Communauté Urbaine à réduire le périmètre de cette dernière. La réduction du périmètre de la ZAC des Goujons, aux parcelles AZ 739p, 743, 757 à 779, correspondant à une surface de 3,6 ha a été approuvée par le conseil communautaire le 3 novembre 2016.

Conformément à cette délibération, la procédure de modification de la ZAC a fait l'objet d'une concertation en vue d'informer le public et de prendre en compte ses observations sur les conséquences du nouveau périmètre. Le 15 mars 2017, le conseil communautaire a décidé d'approuver le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 22 février au 3 mars 2017 et a adopté le nouveau dossier de création de la ZAC.

Par délibération du 13 avril 2017, le conseil communautaire a validé le dossier de réalisation de la ZAC en cohérence avec la réduction du périmètre.

Sur la base de l'objectif initial, de densifier le quartier autour du collège et du pôle sportif, avec l'accueil



de nouveaux logements, le programme initial était déployé sur 33,9 hectares, avec un programme prévisionnel de construction de 46 logements. Des modifications structurelles ont été opérées, notamment avec l'accueil du gymnase communal en 2015, modifications exclues du périmètre de la ZAC. Le périmètre a été alors réduit à une surface de 3,6 hectares, découpés en 15 lots individuels et 3 lots destinés à accueillir du logement collectif.

Le 27 mars 2018, il a été procédé à la remise d'ouvrages partielle à la CUCM, notamment de travaux d'aménagement.

La concession d'aménagement a pris fin le 5 juillet 2025. Les travaux de viabilisation sont aujourd'hui terminés. La commercialisation des différents lots formés est presque achevée, seuls deux lots pour de l'habitat individuel sont encore disponibles.

L'opération a accueilli le gymnase communal inauguré en 2015, qui a été exclu du nouveau périmètre

Le bilan définitif de clôture, établi par la SEM Val de Bourgogne, et annexé à la présente décision s'établit à 2 185 782,07€ en dépenses et à 2 448 166,05 € en recettes, soit un excédent d'opération d'un montant de 262 383,98 €. L'excédent sera reversé à hauteur de 60% à la CUCM, soit 157 430,38 €, et à hauteur de 40% à la SEM Val de Bourgogne, soit 104 953,59 euros, conformément à l'article 18-4 de la concession d'aménagement.

A noter que l'approbation du bilan de clôture de la concession d'aménagement va de pair avec l'intégration foncière et financière des équipements dans le patrimoine de la CUCM, et permet de reprendre la finalisation de la commercialisation des deux lots encore disponibles.

Il est ainsi proposé d'approuver le bilan de clôture annexé aux présentes.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

LE CONSEIL,

Après en avoir débattu,

Après en avoir délibéré,

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

- D'approuver le bilan de clôture de la concession d'aménagement conclue avec la SEM VAL de Bourgogne pour l'aménagement de la ZAC des Goujons à Saint-Vallier,
- D'autoriser Monsieur le Président à signer les documents relatifs à la clôture de ladite concession d'aménagement.

Certifié pour avoir été reçu  
à la sous-préfecture le 21 novembre 2025  
et publié, affiché ou notifié le 21 novembre 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La Vice-Présidente,  
Evelyne COUILLEROT

LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La Vice-Présidente,  
Evelyne COUILLEROT

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop and a horizontal line across the middle.A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop and a horizontal line across the middle.

Le secrétaire de séance,  
Michel CHARDEAU

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop and a horizontal line across the middle.



*Communauté Urbaine Le Creusot - Montceau*  
*Concession d'aménagement*  
*« ZAC des Goujons »*

*BILAN DE CLÔTURE*

---

*Août 2025*

## Sommaire

Sommaire.....	2
Présentation de l'opération .....	3
Procédure Administratives .....	6
Etudes .....	6
Archéologie .....	7
Diagnostic archéologique .....	7
Travaux d'aménagement .....	8
Travaux de viabilisation .....	8
Foncier .....	11
Acquisitions .....	11
Cessions.....	11
Foncier résiduel .....	12
Bilan financier.....	13
Bilan contractuel .....	13
Bilan de clôture.....	13

# 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.

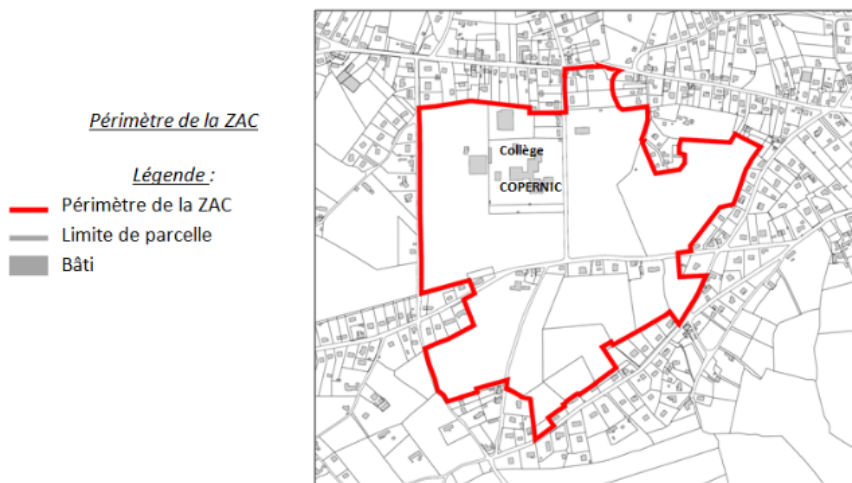


Figure 1 Périmètre de la ZAC

## 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).



Figure 2 Programme initial de l'opération

## Programme final 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 15 lots individuels, et 3 lots destinés à accueillir du logement collectif ou un petit équipement (dont 2 occupés par des logements OPAC, et un destiné au projet AVELIS).



Figure 3 Programme final de l'opération

## 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 quatre 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 :
  - 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.

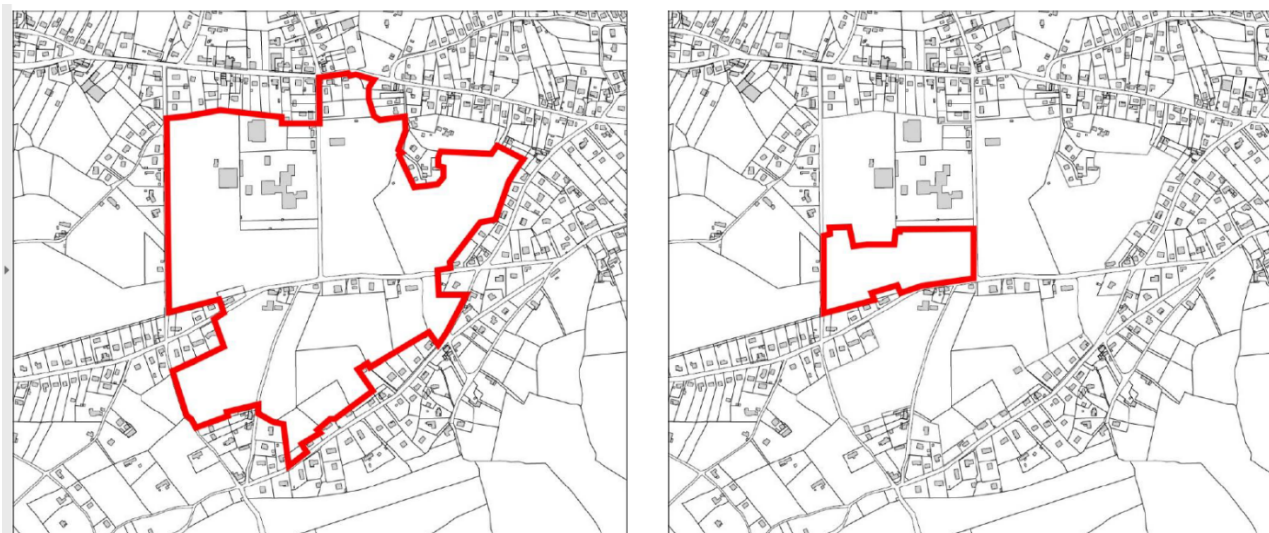


Figure 4 Illustrations de l'évolution du périmètre de 33 ha à 3,6 ha

- **Avenant n°3** du 3 Septembre 2019. Cet avenant est venu prolonger 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.
- **Avenant n°4** du 22 Juillet 2024. Cet avenant est venu prolonger d'une année la durée de la concession d'aménagement afin de prendre en compte le rythme de commercialisation ralenti, soit une durée étendue au 5 Juillet 2025.

#### 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
Avenant n°4 à la concession d'aménagement	22 Juillet 2024	Prolongation de la concession d'aménagement d'une année
	05 juillet 2025	Fin de la concession

## Procédure Administratives

### Etudes

La SEM Val de Bourgogne a organisé la consultation de la maîtrise d'œuvre en 2013 permettant la désignation du prestataire Berthet-Liogier-Caulfuty, ayant pour mission :

- La réalisation de l'avant-projet général sur l'ensemble de la ZAC,
- L'élaboration du dossier de réalisation,
- L'assistance technique pour la mise en compatibilité du PLU avec le projet de la ZAC,
- La vérification de la compatibilité du Dossier Loi sur l'Eau au regard du projet d'aménagement,
- La réalisation du cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (CPAUPE),
- L'assistance architecturale,
- L'élaboration des cahiers de limites de prestations techniques,
- La conception des fiches de lots.

En parallèle en 2013 et 2014, différents marchés ont été attribués :

- Un marché de géomètre attribué au groupement Bouvier-Laubeyrat ;
- Un marché de maîtrise d'œuvre auprès de l'OPAC de Saône-et-Loire afin de réaliser le PRO du secteur 1 et le suivi des travaux,
- Un marché de coordonnateur SPS auprès de la société SARDEIC afin de veiller à la sécurité du chantier,
- Un marché de géotechnicien auprès de la société GEOTEC afin de réaliser des sondages au droit des futures voiries.

En 2019, l'étude menée pour un nouveau découpage des lots restants à commercialiser Rue Jean Baptiste Philippon s'est terminée, nécessitant l'intervention d'un géomètre pour le bornage de 6 nouveaux lots.





Figure 5 Nouveau plan de bornage - nov 2019

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.

## Archéologie

### Diagnostic archéologique

La SEM Val de Bourgogne a procédé à une saisine préalable et volontaire de la Direction des Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (DRAC) en 2013 qui a entraîné la réalisation d'un diagnostic archéologique mené par l'INRAP en 2014 sur le secteur 1. Aucun vestige nécessitant des fouilles plus approfondies n'a été relevé sur ce secteur, permettant ainsi de libérer le site de toute contrainte d'archéologie préventive.

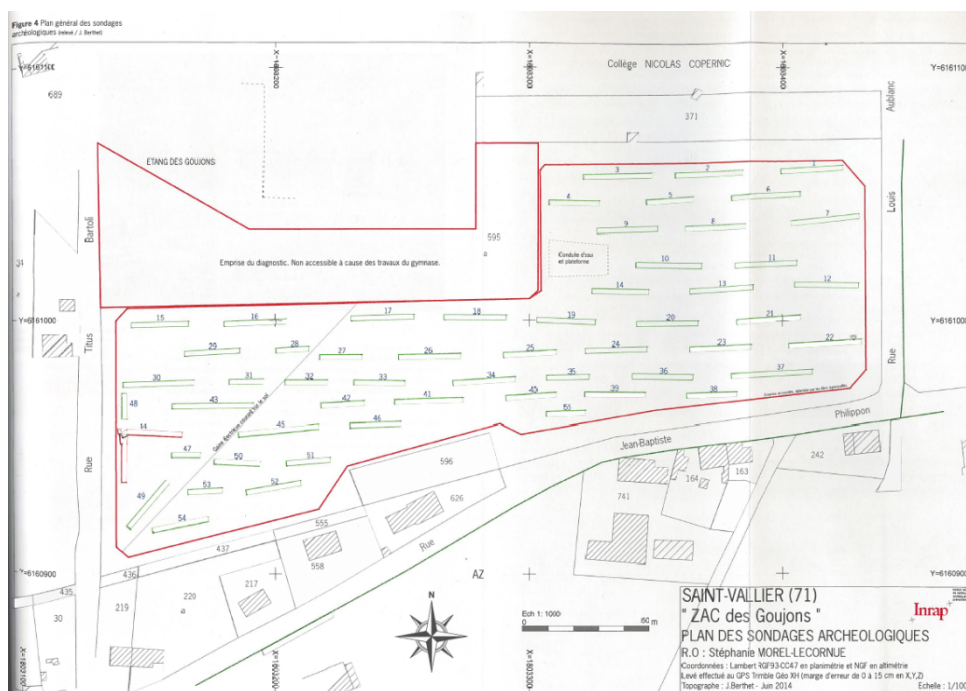


Figure 6 Plan des sondages archéologiques

## Travaux de viabilisation

La SEM Val de Bourgogne a procédé à la consultation des entreprises de travaux pour la viabilisation de 14 lots à bâtir et la desserte du chantier de l'OPAC de Saône-et-Loire et le gymnase communal, en juillet 2014.

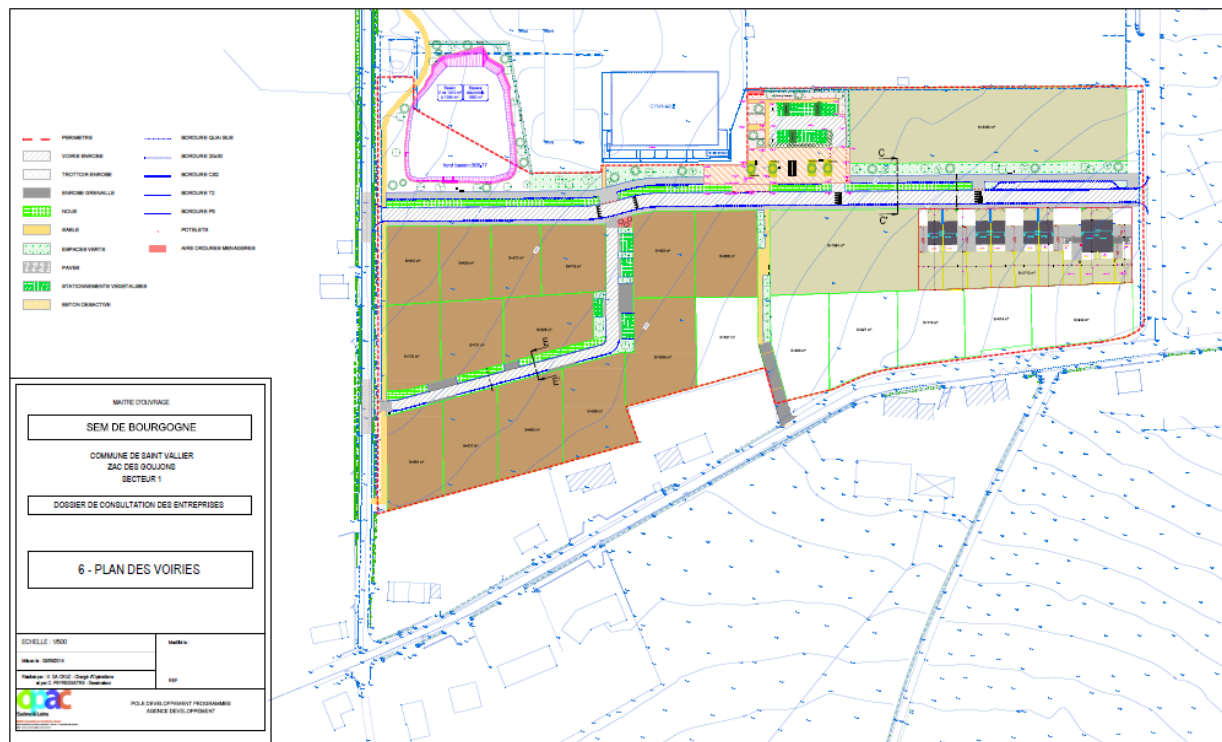


Figure 7 Plan des travaux à réaliser

A l'issue de cette consultation les entreprises suivantes ont été désignées attributaires et notifiées en octobre 2014 :

- GUINOT TP comme titulaire du lot 1 « Voirie et réseaux divers » ;
- CONECT comme titulaire du lot 2 « Eclairage public » ;
- CHAPEY PAYSAGISTE comme titulaire du lot 3 « Espaces verts ».

Après de nombreuses mises en demeure et constats sur place en 2015 et 2016, le marché de l'entreprise Chapey a été résilié aux frais du titulaire. Afin de terminer les travaux de reprise et de création d'espaces verts, une lettre de commande a été notifiée en avril 2017 à l'entreprise TARVEL.

Les travaux se sont déroulés en plusieurs phases entre octobre 2014 et novembre 2022 (levée des réserves) comme détaillé ci-après.

**Phase 1 - Travaux de la rue Jeannine Thavaux, parvis du gymnase et stationnement, bassin de rétention et travaux provisoires de la rue Alain Mimoun  
octobre 2014 à mars 2016 :**



*Figure 8 Travaux en cours - 2015*



*Figure 9 Fin des travaux du parvis du gymnase*



*Figure 10 Travaux de voirie provisoire rue Alain Mimoun*

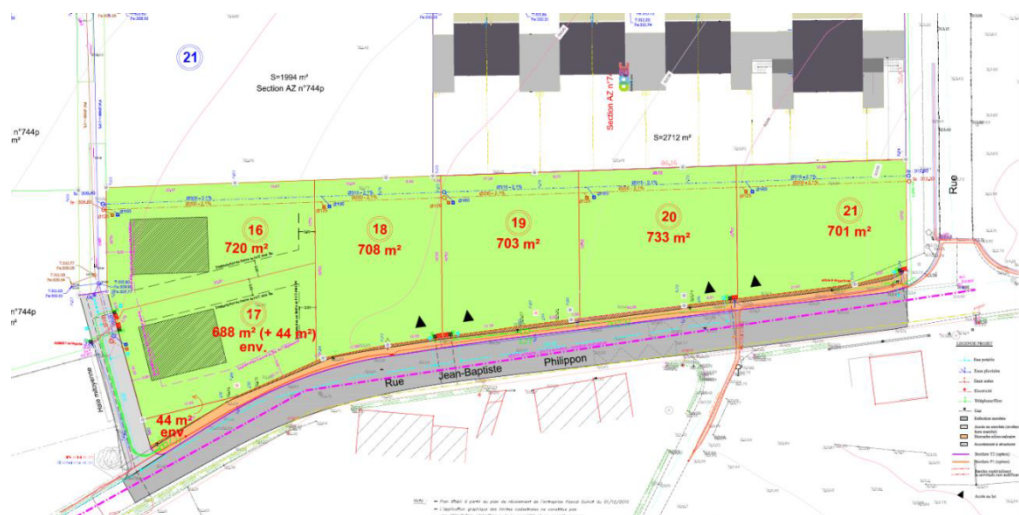
**Phase 2 - Travaux de finition de la rue Alain Mimoun  
janvier à septembre 2021 :**





*Figure 11 Fin des travaux*

En octobre 2019, la SEM Val de Bourgogne a procédé à la consultation de l'entreprise de travaux pour la viabilisation de 7 lots à bâtir supplémentaires, le long de la rue Jean Baptiste Philippon.



*Figure 12 Plan des travaux*

A l'issue de cette consultation, l'entreprise COLAS a été désignée attributaire du marché et notifiée en décembre 2019.

Les travaux se sont déroulés entre avril 2020 et juillet 2021 (levée des réserves) comme détaillé ci-après.



*Figure 13 Avancement des travaux - juin 2020*



Figure 14 Fin des travaux - sept 2020

## Foncier

### Acquisitions

La SEM Val de Bourgogne a acquis par acte notarié signé le 29 avril 2015, la parcelle nécessaire à l'opération (après réduction du périmètre de la ZAC) auprès de la CUCM et pour un montant de 200 k€ HT auquel s'ajoute les frais d'actes pour un montant d'environ 4 k€ HT.

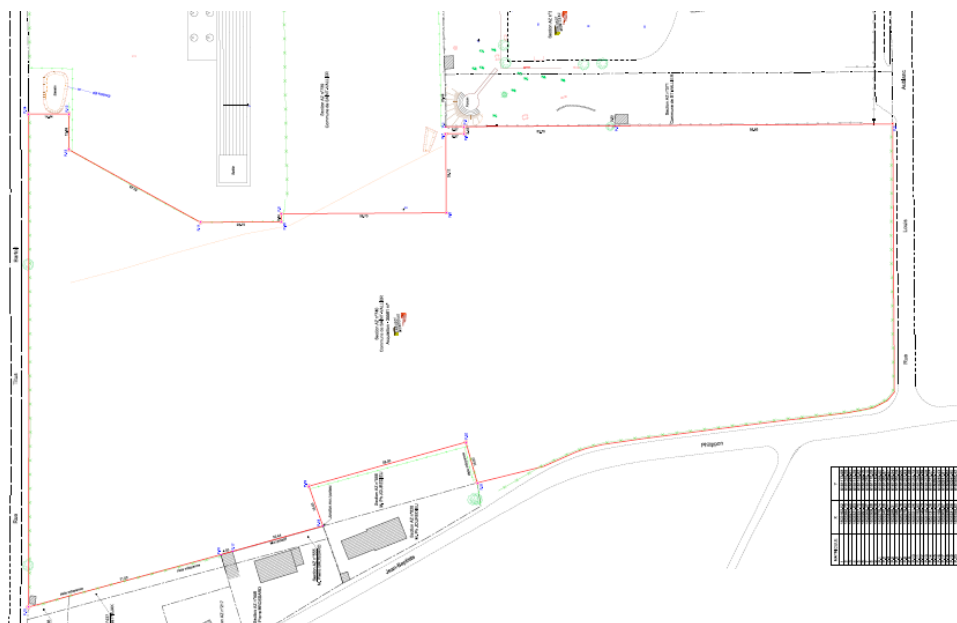


Figure 15 Parcelle acquise AZ744

Vendeur	Nature	Référence cadastrale	Surface	Prix	Date de l'acquisition
CUCM	Terrain nu	AZ 744	32 849 m <sup>2</sup>	200 001 € HT	29/04/2015

### Cessions

La vente des terrains s'est effectuée tout le long de la concession, selon deux secteurs :

- Terrains destinés à des lots individuels
- Terrains destinés à accueillir du logement collectif

Lot	Acquéreur	S terrain	Prix TTC	Date PUV	Date AA
Lot 1	Rivet et Gabon	670 m <sup>2</sup>	33 500,00	07/12/2016	22/03/2017
Lot 2	SCI ISVA	631 m <sup>2</sup>	30 000,00	20/05/2021	30/09/2021
Lot 3	Machado	570 m <sup>2</sup>	28 500,00	07/10/2015	17/05/2016
Lot 4	Nourisson	721 m <sup>2</sup>	35 100,00	26/05/2016	13/09/2016
Lot 5	CUCM	859 m <sup>2</sup>	40 800,00		
Lot 6	M.Monclus	868 m <sup>2</sup>	38 500,00	19/01/2022	06/04/2022
Lot 7	Unver	1 054 m <sup>2</sup>	48 700,00	16/07/2015	16/12/2015
Lot 8	Mme Donmez / CUCM	830 m <sup>2</sup>	35 000,00	07/04/2025	
Lot 9	Rimbert et Paviot	726 m <sup>2</sup>	35 400,00	19/03/2019	05/07/2019
Lot 10	Merite et Bouchard	732 m <sup>2</sup>	34 700,00	12/10/2017	06/04/2018
Lot 11	Leguillochet et Briart	864 m <sup>2</sup>	41 000,00	05/02/2016	19/04/2016
Lot 12	Rutnowski et Barthelemy	838 m <sup>2</sup>	39 800,00	27/05/2016	23/11/2016
Lot 13	M et Mme Bridet	996 m <sup>2</sup>	46 000,00	14/11/2018	08/03/2019
Lot 14	M.Loprete et Mme Verdu	999 m <sup>2</sup>	44 500,00	14/10/2020	16/02/2021
Lot 15	Mme Voredini	827 m <sup>2</sup>	39 200,00	04/08/2021	27/10/2021
Lots 21, 23 à 28	Avelis	6 248 m <sup>2</sup>	224 928,00	23/12/2022	22/05/2024
Lot 22	OPAC S&L	3 365 m <sup>2</sup>	80 760,00	20/07/2022	07/12/2022

Les lots 5 et 8 n'ayant pas été vendus avant l'échéance de la concession, la CUCM se portera acquéreur de ces deux parcelles en application de l'article 28-1 du contrat de concession. Elles sont ainsi comptabilisées (en prévisionnel) dans le bilan de l'opération.

Pour le lot 8, un compromis de vente avec Mme Donmez a été signé par la SEM avant la fin de la concession. Ce compromis sera repris par la CUCM pour finaliser la vente.

L'intégralité des lots aura ainsi été vendue, pour une surface totale de 21 798 m<sup>2</sup>.

## Foncier résiduel

Le foncier résiduel est composé d'une partie du terrain acquis mais non vendu car utilisé pour les espaces publics : voirie, espaces verts, parvis du gymnase, bassin de rétention. Ce terrain doit être rétrocédé à la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau, il représente une surface de 10 756 m<sup>2</sup>.

Référence cadastrale	Surface (m <sup>2</sup> )
AZ 801	10 756



Figure 16 Parcelle AZ801

Cette cession sera réalisée à l'euro symbolique avec dispense de paiement et les frais d'acte seront supportés par la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau.

## Bilan financier

### Bilan contractuel

Le bilan prévisionnel annexé à la concession d'aménagement et modifié par les avenants successifs, dont le dernier, n°3, en date du 03 septembre 2019 présentait un bilan des dépenses à 1 748 337 € HT et des recettes à 1 748 337 € HT.

Les recettes sont principalement constituées des ventes des lots à bâtir pour 692 891 €, des subventions pour 52 500 € et des participations du concédant pour 999 533 €. Le reste étant constitué de produits financiers.

### Bilan de clôture

Le bilan final s'établit à 1 543 108,25 € HT en dépenses et 1 787 343,84 € HT en recettes. Il présente un solde de TVA créateur de 101 839,39 €, conduisant à un résultat positif de 262 383,98 € TTC.

Comme prévu par l'article 18-4 de la concession d'aménagement, le résultat d'exploitation de l'opération s'il est positif est partagé entre la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau à hauteur de 60% et la SEM Val de Bourgogne à hauteur de 40%. La somme de 158 130,39 € sera donc reversée à la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau.

Les tableaux ci-après présentent le bilan financier définitif de la concession d'aménagement. Quelques points particuliers sont à signaler pour la bonne compréhension des données.

En dépenses :



- Les impôts fonciers intègrent 1000€ de provision pour les années 2025 et 2026 : la SEM étant propriétaire au 01/01/2025 et vraisemblablement encore au 01/01/2026 dans les fichiers des services fiscaux, les impôts fonciers seront adressés à la SEM, qui les réglera directement.
- La ligne « transfert de fonds » de 4000€ correspond au remboursement d'une avance de trésorerie réalisée par la SEM. Elle est compensée par le même montant en recette, dans la ligne « avance encaissements »

En recettes :

- Les ventes de charges foncières (terrains) intègrent par anticipation les ventes des lots 5 et 8 à la CUCM. L'acompte versé par Mme Donmez à la signature du compromis de vente du lot 8 y est comptabilisé. La CUCM devra le comptabiliser lors de la vente définitive. Cet acompte a été déduit pour le calcul de la répartition du boni entre la CUCM et la SEM, afin que l'intégralité de cet acompte soit bien transféré à la CUCM.

Bilan des dépenses			
Étiquettes de lignes	Somme de Facturé HT Global	Somme de TVA	Somme de Facture TTC
<b>10-Etudes</b>	<b>29 288,50 €</b>	<b>5 857,70 €</b>	<b>35 146,20 €</b>
1045.100 - Etudes Pré Opérationnelles	4 300,00 €	860,00 €	5 160,00 €
1045.110-Etudes de Géomètre	15 288,50 €	3 057,70 €	18 346,20 €
1045.120-Etudes de Sols	5 950,00 €	1 190,00 €	7 140,00 €
1045.130-Etudes Opérationnelles	3 750,00 €	750,00 €	4 500,00 €
<b>20-Acquisitions</b>	<b>210 370,35 €</b>	<b>2 024,91 €</b>	<b>212 395,26 €</b>
1045.210-Acquisitions	200 001,00 €	- €	200 001,00 €
1045.220-Frais d'Acquisition Notaire	2 987,69 €	548,58 €	3 536,27 €
1045.260 - Frais juridique et divers	7 381,66 €	1 476,33 €	8 857,99 €
<b>30-Mise en État des Sols</b>	<b>39 753,60 €</b>	<b>3 846,72 €</b>	<b>43 600,32 €</b>
1045.310 - Travaux remise en état du sol	19 233,60 €	3 846,72 €	23 080,32 €
1045.330 - Archéologie préventive	20 520,00 €	- €	20 520,00 €
<b>40-Travaux VRD</b>	<b>980 198,31 €</b>	<b>198 083,68 €</b>	<b>1 178 281,99 €</b>
1045.410-Travaux VRD	636 359,46 €	129 311,90 €	765 671,36 €
1045.420-Honoraires VRD	119 631,71 €	23 926,33 €	143 558,04 €
1045.430-Divers Travaux VRD	224 207,14 €	44 845,45 €	269 052,59 €
<b>60-Frais Divers</b>	<b>33 269,04 €</b>	<b>5 123,81 €</b>	<b>38 392,85 €</b>
1045.610-Impôts Fonciers	6 235,00 €	- €	6 235,00 €
1045.620-Autres Taxes	1 388,00 €	- €	1 388,00 €
1045.640-Frais de Communication	13 922,04 €	2 784,41 €	16 706,45 €
1045.650 - Frais juridiques	10 374,00 €	2 074,80 €	12 448,80 €
1045.660-Autres Frais Divers	1 350,00 €	264,60 €	1 614,60 €
<b>80-Rémunération Société</b>	<b>239 051,73 €</b>	<b>- €</b>	<b>239 051,73 €</b>
1045.810 - Rémunération forfaitaire	143 967,12 €	- €	143 967,12 €
1045.820-Rémunération sur Dépenses	50 997,60 €	- €	50 997,60 €
1045.830-Rémunération sur Recettes	34 087,01 €	- €	34 087,01 €
1045.830-Rémunération de cloture	10 000,00 €	- €	10 000,00 €
<b>90-Frais Financiers</b>	<b>7 176,72 €</b>	<b>10,00 €</b>	<b>7 186,72 €</b>
1045.910-Intérêts sur Emprunts	882,01 €	- €	882,01 €
1045.920-Intérêts Court Terme	6 294,71 €	10,00 €	6 304,71 €
<b>B0-TVA</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>277 727,00 €</b>
<b>C0-Remboursement Financement</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>150 000,00 €</b>
<b>DO - Transfert de fonds</b>	<b>4 000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>4 000,00 €</b>
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 543 108,25 €</b>	<b>214 946,82 €</b>	<b>2 185 782,07 €</b>



Bilan des recettes			
Étiquettes de lignes ▼	Somme de Recette HT ▼	Somme de TVA ▼	Somme de Recette TTC ▼
<b>10-Ventes Charges Foncières</b>	<b>730 323,34 €</b>	<b>146 064,66 €</b>	<b>878 138,00 €</b>
1067-100-Acomptes sur Promesses	- €	- €	1 750,00 €
1045-120-Logements Individuels	475 583,34 €	95 116,66 €	570 700,00 €
1045-130-Autres logements	254 740,00 €	50 948,00 €	305 688,00 €
<b>30- Subventions</b>	<b>52 500,00 €</b>	<b>10 500,00 €</b>	<b>63 000,00 €</b>
<b>40 - Participations</b>	<b>999 532,74 €</b>	<b>159 906,55 €</b>	<b>1 159 439,29 €</b>
1045.410 - Participation collectivité OP	200 000,00 €		200 000,00 €
1045.420 - Participation collectivité EP	799 532,74 €	159 906,55 €	959 439,29 €
<b>50-Produits divers</b>	<b>1 575,00 €</b>	<b>315,00 €</b>	<b>1 890,00 €</b>
<b>60-Produits Financiers</b>	<b>3 412,76 €</b>	<b>- €</b>	<b>3 412,76 €</b>
<b>70-Moyens de Financement</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>154 000,00 €</b>
1045-710-Emprunts Encaissements	- €	- €	150 000,00 €
1045.720 - Avances Encaissements			4 000,00 €
<b>80-Remboursement de TVA</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>188 286,00 €</b>
<b>Total général</b>	<b>1 787 343,84 €</b>	<b>316 786,21 €</b>	<b>2 448 166,05 €</b>
<b>Solde d'exploitation :</b>	<b>244 235,59 €</b>	<b>101 839,39 €</b>	<b>262 383,98 €</b>