

<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-7</b>  <b>19SGADL0100</b>

**SEANCE DU**  
**27 JUIN 2019**

<b>Nombre de conseillers en exercice :</b> <b>71</b>
<b>Nombre de conseillers présents :</b> <b>50</b>
<b>Date de convocation :</b> <b>21 juin 2019</b>
<b>Date d'affichage :</b> <b>28 juin 2019</b>

<b>OBJET :</b> <b>SAINT-VALLIER - ZAC des Goujons -</b> <b>SEM Val de Bourgogne -</b> <b>Approbation du compte-rendu</b> <b>annuel 2018 et signature de</b> <b>l'avenant n°3 à la concession</b> <b>d'aménagement.</b>
--

<b>Nombre de Conseillers ayant pris</b> <b>part au vote : 69</b>
<b>Nombre de Conseillers ayant voté</b> <b>pour : 69</b>
<b>Nombre de Conseillers ayant voté</b> <b>contre : 0</b>
<b>Nombre de Conseillers s'étant</b> <b>abstenus : 0</b>
<b>Nombre de Conseillers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ayant donné pouvoir : 19</b></li> <li>• <b>n'ayant pas donné pouvoir : 2</b></li> </ul>

**L'AN DEUX MIL DIX NEUF, le 27 juin à dix-huit heures trente** le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle de rencontre de l'ALTO - 2, avenue François MITTERRAND - 71200 LE CREUSOT, sous la présidence de **M. David MARTI, président.**

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Philippe BAUMEL - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Gilles DUTREMBLE - M. Jean-François JAUNET - Mme Frédérique LEMOINE - M. Hervé MAZUREK - M. Daniel MEUNIER - M. Olivier PERRET - M. Alain PHILIBERT - Mme Montserrat REYES - M. Laurent SELVEZ - M. Jean-Yves VERNOCHEZ

**VICE-PRESIDENTS**

M. Abdoukader ATTEYE - Mme Josiane BERARD - Mme Jocelyne BLONDEAU-CIMAN - Mme Jocelyne BUCHALIK - Mme Catherine BUCHAUDON - M. Roger BURTIN - M. Christian CATON - M. Michel CHAVOT - M. Gilbert COULON - Mme Catherine DESPLANCHES - M. Lionel DUBAND - M. Lionel DUPARAY - M. Bernard DURAND - M. Jean-Marc FRIZOT - Mme Marie-Thérèse FRIZOT - M. Roland FUCHET - M. Sébastien GANE - M. Jean-Luc GISCLON - Mme Danielle GOSSE - M. Pierre-Etienne GRAFFARD - M. Gérard GRONFIER - M. Georges LACOUR - M. Charles LANDRE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal LEBEAU - M. Jean-Paul LUARD - M. Marc MAILLIOT - M. Luis-Filipe MARTINS - Mme Catherine MATRAT - Mme Paulette MATRAY - M. Claudius MICHEL - M. Felix MORENO - M. Jean PISSELOUP - M. Bernard REPY - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - M. Noël VALETTE -

**CONSEILLERS**

**ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :**

Mme Marie-France FERRY  
M. Jean GIRARDON  
Mme CALDERON (pouvoir à M. Jean-Yves VERNOCHEZ)  
M. BALLOT (pouvoir à M. Felix MORENO)  
M. POLITI (pouvoir à M. Laurent SELVEZ)  
Mme JARROT (pouvoir à Mme Marie-Thérèse FRIZOT)  
Mme MARTINEZ (pouvoir à Mme Jocelyne BLONDEAU-CIMAN)  
M. SIGNOL (pouvoir à M. Charles LANDRE)  
Mme POULIOS (pouvoir à Mme Catherine DESPLANCHES)  
Mme RAMES (pouvoir à M. Lionel DUPARAY)  
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)  
Mme GENEVOIS (pouvoir à M. Christian CATON)  
M. LARONDE (pouvoir à Mme Catherine MATRAT)  
Mme ROUSSEAU (pouvoir à M. Jean-Paul LUARD)  
Mme LECOEUR (pouvoir à M. Roland FUCHET)  
M. SOUVIGNY (pouvoir à Mme Jocelyne BUCHALIK)  
M. PINTO (pouvoir à M. Olivier PERRET)  
M. RAVAUULT (pouvoir à M. Georges LACOUR)  
M. LAGRANGE (pouvoir à M. Hervé MAZUREK)  
M. HIPPOLYTE (pouvoir à Mme Evelyne COUILLEROT)  
Mme GRAZIA (pouvoir à M. Noël VALETTE)

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

M. Christian CATON



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 L1523-2 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 Monsieur le président à signer l'avenant n°1 au traité de concession,

Vu la délibération en date du 03 novembre 2016 autorisant Monsieur le président à signer l'avenant n°2 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 le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi par la SEM Val de Bourgogne, annexé à la présente,

Vu le projet d'avenant n°3 à la concession d'aménagement proposé par la SEM Val de Bourgogne, annexé à la présente,

Le rapporteur expose :

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

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 CUCM les moyens de suivre le bon déroulement du projet,
- Permettre à la CUCM 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 2018 et les prévisions inscrites dans le CRAC dont le document complet est joint à la présente.
- Proposer la signature d'un avenant n°3 à la concession d'aménagement, concernant la durée du traité de concession.

### **1. Principaux faits marquants de l'année 2018**

Après le rappel de l'évolution de l'opération dont le périmètre a été réduit par délibération du conseil de communauté du 3 novembre 2016 et dont les nouveaux dossiers de création et de réalisation ont été approuvés respectivement par délibérations du 15 mars 2017 et du 13 avril 2017, le CRAC 2018 présente le bilan 2018 de la ZAC :

#### **- Dépenses**

Le montant des dépenses constaté sur 2018 s'élève à 19 000 € HT, ce qui amène la somme totale des dépenses constatées depuis le lancement de l'opération jusqu'au 31 décembre 2018 à 1 161 000 € HT (soit 67 % d'avancement de l'opération).

En 2018, les dépenses sont réparties entre honoraires de maîtrise d'œuvre (1 100 €), travaux d'entretien des lots à bâtir (2 700 €), frais divers de commercialisation (1 100 €), rémunération aménageur (13 900 €) et frais financiers (400 €).

Aucune dépense liée aux études n'a été réalisée en 2018.

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 2018.

#### **Recettes**

La commercialisation des lots à bâtir a été poursuivie en 2018 avec la signature d'une promesse de vente et d'une vente d'un lot ainsi que la signature de deux options. Si bien qu'au 31 décembre 2018, 7 lots sont vendus et 1 a fait l'objet d'une promesse de vente signée.

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 2018 : le coût des ouvrages remis à la CUCM est de 853 863,43 HT, soit 1 024 636 € TTC, pour lesquels la CUCM a participé à hauteur de 799 532,74 € HT. Les recettes de cession et les subventions de la ville ont participé au complément.

### **Trésorerie**

Le solde de trésorerie au 31 décembre 2018 est de 98 000 €.

#### **1. Prévisions pour les années à venir :**

##### **Durée de la concession**

Compte-tenu du rythme de vente des terrains et des travaux restant à réaliser, il est proposé de prolonger la concession d'aménagement de trois années soit jusqu'au 5 juillet 2024.

##### **Dépenses**

La SEM Val de Bourgogne engagera les dépenses prévisionnelles suivantes :

- Intervention de géomètre pour bornage.
- Études de maîtrise d'œuvre afin d'assurer la viabilisation des lots restants le long de la rue Philippon et de modifier l'aménagement de la rue Jeanine Tavaux (stationnement).
- Travaux de viabilisation des 7 lots sur la rue Jean-Baptiste Philippon.

Le montant prévisionnel de ces dépenses s'élève à 125 000 €.

Les travaux de finition du reste de la ZAC seront réalisés à partir de 2020 et s'ajusteront au regard de l'avancement de la commercialisation.

- Rémunération de l'aménageur : estimée à 24 000 € au titre de l'année 2019.

##### **Recettes**

Au cours de l'année 2019, la SEM Val de Bourgogne poursuivra la commercialisation de la zone. La signature de trois promesses de vente et la cession de trois terrains sont prévues (entre 44 et 50 € TTC/m<sup>2</sup>).

La participation restante de la ville de Saint-Vallier est de trois échéances annuelles de 7 000 €.

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

### **Trésorerie**

Afin d'assurer les besoins en trésorerie, un emprunt sera souscrit à hauteur de 150 000 € à partir du démarrage des travaux rue Philippon jusqu'à la fin de l'opération.

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 2018 établi par la SEM Val de Bourgogne pour la ZAC des Goujons à Saint-Vallier et d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°3 de prolongation de la concession d'aménagement joint en annexe, qui découle de l'avancement de l'opération.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,  
Après en avoir débattu,  
Après en avoir délibéré,  
DECIDE

- D'approuver le compte-rendu annuel 2018 établi par la SEM Val de Bourgogne pour la ZAC des Goujons à Saint-Vallier ;
- D'approuver les termes de l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC des Goujons à intervenir avec la SEM Val de Bourgogne ;
- D'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant ;
- D'imputer les dépenses sur la ligne correspondante du budget.

Certifié pour avoir été reçu  
à la sous-préfecture le 28 juin 2019  
et publié, affiché ou notifié le 28 juin 2019

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

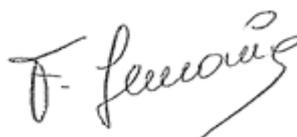
LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La vice-présidente,

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 31.12.2018*

---

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.

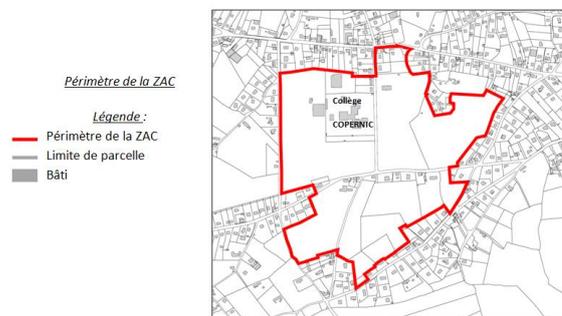
## Sommaire

	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 PLU en vigueur 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, 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

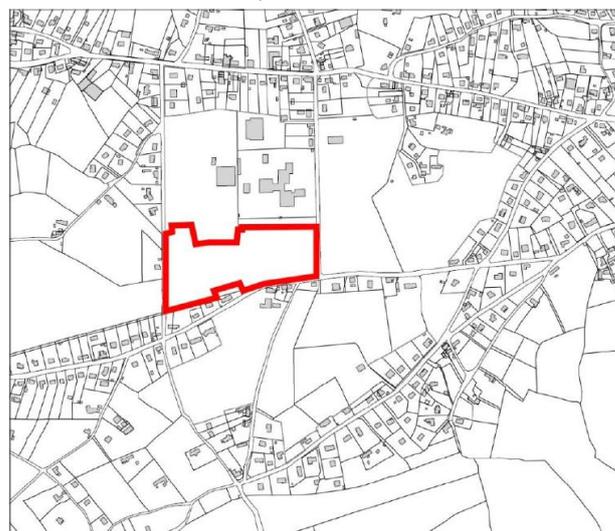
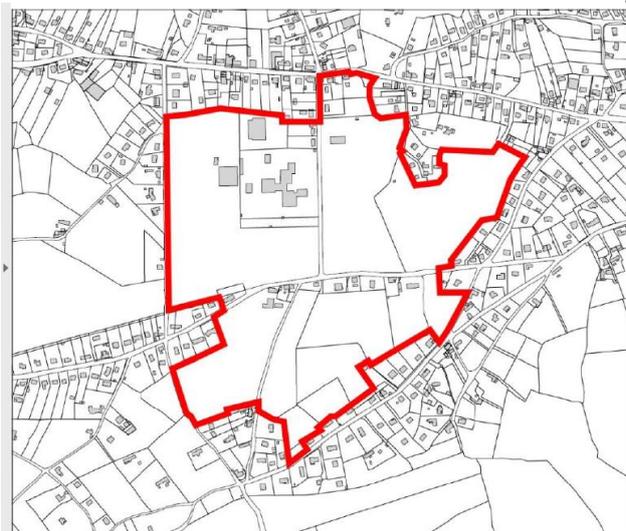
Par délibération du 14 mai 2013, le Conseil Communautaire a décidé de retenir la SEM Val de Bourgogne en tant qu'aménageur de la ZAC des Goujons.

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 a fait l'objet de deux 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



### 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 en 19 lots individuels (dont 7 déjà vendus), et 4 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

## Avancement au 31.12.2018

### Dépenses

Le total des dépenses constaté sur l'année 2018 est de 19 k€ HT, tandis que la somme des dépenses constatée au 31 Décembre 2018 sur l'opération est de 1 161 k€ HT soit 67% d'avancement de l'opération.

### Etudes

Les compléments demandés par la police de l'eau ont été apportés au dossier de déclaration Loi sur l'eau en Février 2018, permettant la fin de l'instruction du dossier.

Pour autant, aucune dépense liée aux études n'a été réalisée en 2018.

### 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 2018.

### Travaux et Mise en état des sols

#### Travaux en cours

Les travaux de reprise de l'entreprise TARVEL, sur le parvis du gymnase se sont terminés sur l'année 2018.

En dehors des marchés de travaux, la SEM a également assuré l'entretien des lots à bâtir par fauchage.

Finalement, en 2018 2,7 k€ ont été réglés par la SEM Val de Bourgogne aux entreprises de travaux.



#### Etude de maîtrise d'œuvre

Afin de rémunérer le maître d'œuvre en charge du suivi de ces travaux de reprise des espaces verts, 1,1 k€ ont été consacrés en 2018 aux honoraires de maîtrise d'œuvre.

### Frais divers

Au cours de l'année 2018, 1,1 k€ HT ont été consacrés à ces frais divers. Il s'agit de frais liés à la communication et à la commercialisation comprenant la réalisation de publicité sur internet, 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 2018 s'élève à 13,9 k€.

## Frais financiers

---

Ils correspondent aux dépenses correspondant aux frais de gestion du compte bancaire de l'opération.

Le montant total des frais financiers constatés au cours de l'année 2018 s'élève à 0,4 k€.

## Recettes

### Promotion - commercialisation

Au cours de l'année 2018 les actions de commercialisation ont été poursuivies avec :

- Des publications dans la presse 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 2018, se sont concrétisées la signature d'une promesse de vente et d'une vente, concernant un lot ayant fait l'objet d'une promesse de vente sur l'année 2017, ainsi que la signature de deux options.

Etat d'avancement de la commercialisation au 31 Décembre 2018 :

N° de lot	Surface en m <sup>2</sup>	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
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
7	1054	19/02/2015	16/07/2015	16/12/2015	40 583,33
<b>9</b>	<b>726</b>	<b>5/12/2018</b>			<b>29 500,00</b>
<b>10</b>	<b>732</b>	<b>20/04/2017</b>	<b>12/10/2017</b>	<b>6/04/2018</b>	<b>28 916,67</b>
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
<b>13</b>	<b>996</b>	<b>18/06/2018</b>	<b>14/11/2018</b>		<b>38 333,33</b>
<b>14</b>	<b>999</b>	<b>5/07/2018</b>			<b>38 500,00</b>



---

## **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 2018.

---

## **Participation du concédant**

---

En 2018, la SEM Val de Bourgogne a réalisé une remise d'ouvrage partielle à la Communauté Urbaine Creusot Montceau (CUCM). Le coût définitif des ouvrages remis est de 853 863,43 € HT soit 1 024 636 € TT, pour lesquels la CUCM a participé à hauteur de 799 532,74 € HT, tandis que les recettes de cession et les subventions de la ville, ont participé au complément.

## **Trésorerie**

Le solde de trésorerie au 31 Décembre 2018 est de 98 k€ et il n'existe aucune ligne de trésorerie ou d'emprunt souscrit auprès d'une banque.

## Prévisions

Compte-tenu du rythme de vente des terrains sur la ZAC et des travaux restants à réaliser, il est proposé de prolonger la concession d'aménagement de trois années supplémentaires soit jusqu'au 5 Juillet 2024.

## Dépenses

### Etudes

Les seules dépenses restantes à prévoir sur l'opération vont consister à l'intervention ponctuelle d'un géomètre, en particulier pour réaliser le bornage des lots Rue Jean Baptiste Philippon.

Ainsi, le montant total prévisionnel des dépenses d'études en 2019 est de 1 k€.

### Acquisitions

Plus aucune acquisition n'est prévue.

### Mise en état des sols

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

Le montant total prévisionnel des dépenses sur ce poste s'élève à 4,8 k€ sur l'année 2019.

### Travaux

#### Etudes de maîtrise d'œuvre

Sur l'année 2019, des dépenses liées aux honoraires de maîtrise d'œuvre seront engagées afin de finaliser les études et coordonner les travaux de viabilisation pour les lots situés le long de la Rue Jean Baptiste Philippon. De plus, une reprise des plans pour l'aménagement de la Rue Jeannine Thavaux, permettant de dégager des places de stationnement, sera également réalisée.



Etat actuel - Rue Jeannine Thavaux

### Travaux

En 2019, il est prévu de démarrer les travaux de viabilisation le long de la Rue Jean Baptiste Philippon, afin d'ajouter sept nouveaux lots à la commercialisation ; tandis que, les travaux de finition du reste de la ZAC seront réalisés à partir de 2020, ou différés au regard de l'avancement de la commercialisation.



**Etat actuel - Rue Jean Baptiste Philippon**

Finalement, le montant total prévisionnel pour ces études et travaux, s'élève à 125 k€ sur l'année 2019.

## 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 2019 est estimée à 24 k€.

## Recettes

### Ventes de terrains

#### Promotion - commercialisation

Durant l'année 2019, 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.

#### Prix de vente

Comme pour le bilan précédent, les terrains individuels seront cédés en moyenne entre 44 et 50 € TTC/m<sup>2</sup>.

#### Prévisions

Il est prévu durant cette année 2019 la signature de trois nouvelles promesses de vente et la cession de trois terrains, dont un a déjà fait l'objet d'une promesse de vente signée en 2018.

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

L'objectif est de poursuivre un rythme de commercialisation cohérent en comptant sur un regain de la commercialisation avec la proposition de nouveaux lots, Rue Jean Baptiste Philippon, présentant une plus petite surface et donc des prix plus attractifs.

Il est à noter que, suite à la reprise du plan de masse sur cette partie, il ne reste plus qu'un lot de 1 994 m<sup>2</sup> destiné à l'accueil de logements collectifs.

**Plan de commercialisation actualisé**

## 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 participation restante de la ville est de trois échéances annuelles de 7 k€ TTC.

## Participation de la collectivité concédante

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

## Trésorerie

Afin d'assurer les besoins de l'opération en trésorerie, un emprunt sera souscrit à hauteur de 150 k€ à partir du démarrage des travaux de viabilisation de la Rue Jean Baptiste Philippon, prévu à partir de fin 2019 et jusqu'à la fin de l'opération. L'organisme prêteur et les modalités de l'emprunt ne sont pas encore définis.

## 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 au 31/12/2018	Nouveau Bilan	écart avec dernier bilan approuvé
<b>DEPENSES</b>				
ETUDES	57 215	24 056	27 556	- 29 659
ACQUISITIONS	210 370	210 370	210 370	-
MISE EN ETAT DES SOLS	27 570	25 929	36 609	9 039
TRAVAUX VRD	1 157 368	756 102	1 137 299	- 20 069
TRAVAUX SUPERSTRUCTURE	-	-	-	-
FRAIS DIVERS	60 677	24 586	62 118	1 440
GESTION LOCATIVE	-	-	-	-
REMUNERATION	199 549	116 719	236 262	36 712
FRAIS FINANCIERS	29 179	2 911	38 123	8 944
FONDS DE CONCOURS	-	-	-	-
<b>TOTAL DEPENSES HT</b>	<b>1 741 929</b>	<b>1 160 673</b>	<b>1 748 337</b>	<b>6 408</b>
<b>RECETTES</b>				
VENTES DE CHARGES FONCIERES	686 483	217 750	692 891	6 408
VENTES COLLECTIVITES	-	-	-	-
SUBVENTIONS	52 500	32 813	52 500	-
PARTICIPATIONS DU CONCEDANT	999 533	999 533	999 533	-
PRODUITS DIVERS	-	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS	3 413	3 413	3 413	-
FONDS DE CONCOURS	-	-	-	-
<b>TOTAL RECETTES HT</b>	<b>1 741 929</b>	<b>1 253 508</b>	<b>1 748 337</b>	<b>6 408</b>

#### Commentaires, analyse des écarts :

Ce nouveau bilan présente au global une légère augmentation, des dépenses et des recettes, liée à :

- L'ajout de deux nouveaux lots individuels remplaçant un lot initialement réservé à l'accueil de logements collectifs ;
- Une baisse des frais d'études et de travaux liée à une reprise des études entraînant des économies d'une part pour la viabilisation des lots situés le long de la Rue Jean Baptiste Philippon et d'autre part, pour les travaux de finition restant ;
- Une augmentation des frais divers, des frais de mise en état des sols, de la rémunération de la SEM Val de Bourgogne et des frais financiers liée à l'augmentation de la durée de la concession.

## 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 au 31/12/2018	2019				2020		2021	2022	2023	2024	Nouveau Bilan
			T1	T2	T3	T4	S1	S2					
<b>DEPENSES</b>													
ETUDES	57 215	24 056	-	-	-	1 000	-	1 000	500	500	500	-	27 556
ACQUISITIONS	210 370	210 370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210 370
MISE EN ETAT DES SOLS	27 570	25 929	-	2 000	800	2 000	1 000	1 000	1 500	1 000	1 000	380	36 609
TRAVAUX VRD	1 157 368	756 102	1 755	22 993	3 255	97 198	150 756	60 064	38 964	6 212	-	-	1 137 299
TRAVAUX SUPERSTRUCTURE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FRAIS DIVERS	60 677	24 586	1 592	4 121	77	4 016	3 134	5 150	7 604	6 172	4 867	800	62 118
GESTION LOCATIVE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REMUNERATION	199 549	116 719	5 742	4 950	4 165	9 579	15 952	11 428	18 538	16 326	15 319	17 544	236 262
FRAIS FINANCIERS	29 179	2 911	-	-	-	1 921	3 841	3 841	7 683	7 683	5 122	5 122	38 123
FONDS DE CONCOURS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DEPENSES HT</b>	<b>1 741 929</b>	<b>1 160 673</b>	<b>9 089</b>	<b>34 064</b>	<b>8 297</b>	<b>115 713</b>	<b>174 684</b>	<b>82 483</b>	<b>74 788</b>	<b>37 892</b>	<b>26 807</b>	<b>23 846</b>	<b>1 748 337</b>
<b>RECETTES</b>													
VENTES DE CHARGES FONCIERES	686 483	217 750	39 808	28 025	1 925	37 888	28 354	66 249	90 095	79 293	54 257	49 248	692 891
VENTES COLLECTIVITES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBVENTIONS	52 500	32 813	-	-	-	6 563	-	6 563	6 563	-	-	-	52 500
PARTICIPATIONS DU CONCEDANT	999 533	999 533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	999 533
PRODUITS DIVERS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS	3 413	3 413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 413
FONDS DE CONCOURS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL RECETTES HT</b>	<b>1 741 929</b>	<b>1 253 508</b>	<b>39 808</b>	<b>28 025</b>	<b>1 925</b>	<b>44 450</b>	<b>28 354</b>	<b>72 811</b>	<b>96 657</b>	<b>79 293</b>	<b>54 257</b>	<b>49 248</b>	<b>1 748 337</b>
Solde d'exploitation période		92 835	30 719	- 6 039	- 6 372	- 71 263	- 146 330	- 9 672	21 869	41 401	27 450	25 402	
Solde d'exploitation cumulé	-	92 835	123 554	117 515	111 143	39 880	- 106 450	- 116 122	- 94 253	- 52 852	- 25 403	- 0	- 0
<b>TRESORERIE</b>													
Total TVA	-	2 069	- 2 069	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total EMPRUNTS SOUSCRITS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total EMPRUNTS SIMULES	-	-	-	-	-	150 000	-	-	-	- 50 000	-	- 100 000	-
Total AVANCE COLLECTIVITE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total COMPTES DE TIERS	-	3 071	- 3 071	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde de trésorerie Période		97 976	25 579	- 6 039	- 6 372	78 737	- 146 330	- 9 672	21 869	- 8 599	27 450	- 74 598	
Solde de trésorerie Cumulé	-	97 976	123 554	117 515	111 143	189 880	43 550	33 878	55 747	47 148	74 597	- 0	- 0

## PROPOSITION D'APPROBATION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- D'approuver le présent bilan arrêté au 31 décembre 2018,
- D'approuver l'avenant de prolongation de la concession d'aménagement de trois années supplémentaires, portant la fin du contrat au 5 Juillet 2024.



SAONEOR - Espace Entreprises  
12 rue Alfred Kastler  
71530 Fragnes - La Loyère  
Tél. : 03 85 42 74 60  
contact@semvaldebourgogne.fr

**Monsieur David MARTI**  
**Président**  
**COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT**  
**MONTCEAU**  
BP 69  
71206 LE CREUSOT Cedex

Chalon-sur-Saône, le **04 AVR. 2019**

*Affaire suivie par : Fanny CARREAU*  
*Réf : FC/MCR*

**Opération : 67 - ZAC DES GOUJONS**

**Objet : CRAC au 31 décembre 2018 + avenant n° 3 à la concession d'aménagement**

Monsieur le Président,

Je vous prie de trouver, sous ce pli, le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité à la date du 31 décembre 2018 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, ainsi que le projet d'avenant n° 3 à notre concession d'aménagement en découlant.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute explication qui vous serait utile en vue de sa présentation en Conseil Communautaire.

Vous en souhaitant bonne lecture,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

  
**Jérémy WILQUIN,**  
Directeur

*Copie : Isabelle BAUMEL – Directrice des projets et du développement urbain - CUCM*



**Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Goujons située  
sur la commune de Saint-Vallier**

---

**Entre la Communauté Urbaine Creusot Montceau  
Et la SEM Val de Bourgogne**

**Avenant n°3**

**03.04.2019**

Entre

**La Communauté Urbaine Creusot Montceau (CUCM),**

Représentée par Monsieur David MARTI, Président en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du : 27 juin 2019,

Ci-après dénommée **le Concédant,**

Et

**La SEM Val de Bourgogne**, Société anonyme d'économie mixte locale au capital de 1 079 808 €, dont le siège social est au 12 Rue Alfred Kastler à Fragnes-La Loyère (71530), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Chalon-sur-Saône sous le numéro 424 673 531, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Sébastien MARTIN, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration du 20 juin 2014.

Ci-après désignée par « la SEM »,

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

Par délibération du 18 avril 2013, la CUCM a conclu avec la SEM Val de Bourgogne un traité de concession pour l'aménagement de la ZAC des Goujons à Saint-Vallier qui lui a été notifié le 5 Juillet 2013. Ce traité a fait l'objet d'un avenant n°1 par délibération du 29 avril 2014, puis d'un avenant n°2 par délibération du 3 Novembre 2016.

Le présent avenant a pour but de rallonger de trois années la durée de la concession d'aménagement afin de prendre en compte le rythme de la commercialisation des terrains à bâtir, suite à la présentation du compte rendu annuel de la SEM Val de Bourgogne à la collectivité.

Ceci exposé,

Il est convenu ce qui suit :

### **ARTICLE 1 – Durée de la concession**

L'article 4.3 « Durée » est modifié comme suit :

« La durée de la tranche ferme est au maximum de 11 ans à compter de sa date de prise d'effet (tenant compte des délais de procédures et d'études avant travaux et commercialisation).

D'un commun accord entre les parties, et par voie d'avenant, la durée peut être raccourcie si l'aménageur a accompli l'ensemble de sa mission avant les termes ci-dessus.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction. »

### **ARTICLE 2 – Annexes contractuelles**

Les annexes suivantes sont modifiées pour tenir compte de l'allongement de la durée du présent traité de concession :

- L'annexe 13 « Programme global des constructions »
- L'annexe 15 « Modalités prévisionnelles de financement de l'opération »,
- L'annexe 16 « Echancier de réalisation de l'opération par année ».

### **ARTICLE 3 – Autres Dispositions**

Toutes les autres dispositions de la concession d'aménagement et de ses annexes restent inchangées.

Fait à Fragnes-La Loyère,  
Le

**Pour le Concédant,**

**Le Président de la Communauté Urbaine  
Le Creusot Montceau**

**David MARTI**

**Pour l'aménageur**

**Le Président Directeur Général  
de la SEM Val de Bourgogne**

**Sébastien MARTIN**