

Envoyé en préfecture le 16/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 077-217704949-20240125-2DELIB2024_006-DE

CRACL 2022

COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
LOCALE

ZAC des Collinettes
Vernou-la-Celle-sur-Seine



AMÉNAGEMENT 77

PRÉAMBULE

Le présent compte-rendu d'activité concerne l'opération de la ZAC des Collinettes, située à Vernou-la-Celle sur Seine.

Il est établi suivant les dispositions combinées de l'article L. 300 – 5 du Code de l'Urbanisme (issu de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000) des articles L. 1523 – 2 et 1523 – 3 du Code Général des Collectivités Territoriales (issus de la loi du 7 Juillet 1983, modifiée par les lois du 2 janvier 2002 et 2 juillet 2003) et conformément à la concession d'aménagement.

Ce rapport vise ainsi à présenter à la commune de Vernou-la-Celle sur Seine une description de l'avancement de la ZAC sur ses volets opérationnel et financier. Le concédant dispose ainsi d'un outil de suivi synthétique et transparent lui permettant, le cas échéant, de prendre les mesures qui s'imposent.

SOMMAIRE

<u>PREMIERE PARTIE</u>	<u>5</u>
<u>NOTE DE CONJONCTURE</u>	<u>5</u>
<u>Les travaux</u>	<u>6</u>
<u>Années 2022 et suivantes : Phase 2 à enclencher</u>	<u>6</u>
<u>DEUXIEME PARTIE</u>	<u>8</u>
<u>RAPPELS ADMINISTRATIFS ET JURIDIQUES</u>	<u>8</u>
<u>Cadre contractuel</u>	<u>9</u>
<u>Objectifs de l'opération</u>	<u>9</u>
<u>Programme de l'opération</u>	<u>9</u>
<u>Éléments physiques de l'opération.....</u>	<u>10</u>
<u>Rappel des documents d'urbanisme en vigueur</u>	<u>11</u>
<u>TROISIEME PARTIE</u>	<u>12</u>
<u>ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL</u>	<u>12</u>
<u>TRAVAUX</u>	<u>13</u>
<u>Les premières plantations de la ZAC.....</u>	<u>13</u>
<u>Foncier.....</u>	<u>13</u>
<u>Commercialisation de la phase 1</u>	<u>14</u>

Envoyé en préfecture le 16/02/2024
Reçu en préfecture le 19/02/2024
Publié le
ID : 077-217704949-20240125-2DELIB2024_006-DE

QUATRIEME PARTIE..... 15
ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER ET ECONOMIQUE 15
Bilan financier prévisionnel HT (Révisé au 31 décembre 2021) 16
Présentation de l'évolution du bilan..... 19

CINQUIEME PARTIE 20
ANNEXE 20
Annexe 1 - Liste des dépenses constatées en 2021 21

Envoyé en préfecture le 16/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 077-217704949-20240125-2DELIB2024_006-DE

PREMIERE PARTIE

NOTE DE CONJONCTURE

La note de conjoncture permet une appréhension rapide des conditions physiques et financières de réalisation de l'opération. Elle synthétise les faits marquants intervenus lors de l'exercice écoulé et présente les prochaines étapes.

Les travaux

UNE PREMIERE PARTIE DU CHANTIER TERMINEE EN 2021

Le chantier en cours a démarré avec la création et la viabilisation de la voirie nouvelle, dénommée *rue de la concertation*, puis s'est poursuivie avec la mise en place des infrastructures sur la rue des collinettes et le chemin des meuniers.

L'accès au domicile des riverains et le ramassage des ordures, a été rendu possible durant toute la durée des travaux grâce à la coordination menée entre les différents partenaires.

Les travaux de la tranche ferme du marché de travaux se sont achevés à l'été 2021. Les travaux d'espaces verts ont débuté en avril 2022 et se poursuivront lors des périodes propices aux plantations.

Les travaux de finitions de la phase 1 seront menés - en accord avec la demande de la commune - après un avancement suffisamment important des constructions de maisons individuelles des acquéreurs de lots. Il a été convenu que ces travaux se dérouleront à partir de la rentrée de septembre 2023 pour se terminer en fin d'année 2023.

COMMERCIALISATION DE LA PHASE 1

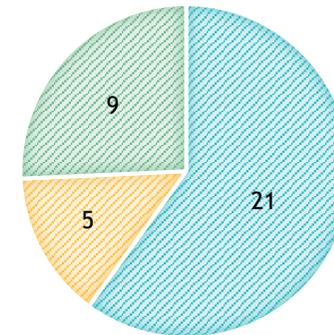
Au 31 décembre 2022, 26 des 35 lots étaient réservés ou vendus. Un résultat satisfaisant mais dont il convient de souligner le fait que les ménages réservataires disposent souvent de revenus modestes, ce qui les expose à ne pas nécessairement obtenir leur emprunt immobilier et ainsi ne pas pouvoir donner suite à leur réservation.

Une tendance qui s'accroît à mesure de l'accroissement de l'inflation et du durcissement de l'accès au crédit.

Néanmoins et malgré un contexte économique peut favorable, les ventes se poursuivent sur un rythme assez encourageant, comme en témoigne les 3 nouvelles réservations et les 3 ventes signées entre janvier et juin 2023.

ETAT DE COMMERCIALISATION DECEMBRE 2022

■ Lots vendus ■ Lots réservés ■ Lots disponibles



Années 2023 et suivantes : Phase 2 à concrétiser

La phase 2 de l'opération nécessite encore la finalisation par l'EPFIF de la maîtrise foncière. Un diagnostic archéologique devra ensuite être réalisé sur ce secteur. Afin de se donner les meilleures chances d'aboutir, Aménagement 77 tente depuis de nombreux mois de créer les conditions d'une discussion sereine et efficace avec les propriétaires de la phase 2. De vraies difficultés sont rencontrées pour parvenir à entrer en contact direct avec tous les protagonistes mais les efforts se poursuivent pour réussir à démontrer l'intérêt que chacune des parties prenantes peut raisonnablement trouver dans l'avancement de cette seconde et dernière phase de la ZAC.

Parallèlement, il a été engagé une démarche pour mener une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Un premier dossier d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire ont été transmis en décembre 2021. La Préfecture a, sur ces bases, manifesté plusieurs arguments contestant l'utilité publique du projet. Cette procédure apparaissant désormais plus incertaine que par le passé, du fait de l'évolution des consignes nationales

de l'Etat en matière d'usages des sols et d'urbanisation, le présent CRACL intègre donc les deux hypothèses jugées les plus vraisemblables pour la suite de la concession :

- Acquisition amiable avec les propriétaires de la phase 2 puis engagement de la suite du projet conformément au Traité de concession ;
- Impossibilité de finaliser la négociation foncière, rendant impossible la réalisation des missions du concessionnaire sur cette seconde phase.

Il est proposé au concédant que le délai restant de la concession soit dédié à la réalisation de nos meilleurs efforts collectifs pour concrétiser la première hypothèse précitée. Dans le cas contraire, il conviendra d'organiser les modalités du terme de la concession.

DEUXIEME PARTIE

RAPPELS ADMINISTRATIFS ET JURIDIQUES

Ce chapitre détaille les principales informations issues du contrat de concession et de ses avenants. Il résume également le programme et les objectifs opérationnels visés.

Cadre contractuel

CARTE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION	
NOM DE L'OPÉRATION	ZAC DES COLLINETTES
COLLECTIVITÉ CONTRACTANTE	COMMUNE DE VERNOU-LA-CELLE-SUR-SEINE
SOCIÉTÉ CONCESSIONNAIRE	AMÉNAGEMENT 77
CHARGÉE D'OPÉRATION	Pauline CHALOUPY
NATURE DU CONTRAT	CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
SIGNATURE DE LA CONVENTION	20 FEVRIER 2012
DURÉE DE LA CONCESSION	11 ANS ET 9 MOIS
DERNIER AVENANT SIGNÉ	2 SEPTEMBRE 2019
DATE D'EXPIRATION DE LA CONVENTION SUIVANT CONTRAT INITIAL	20 FEVRIER 2021
DATE D'EXPIRATION DE LA CONVENTION SUIVANT L'AVENANT N° 2	20 NOVEMBRE 2024
DATE D'APPROBATION DU DERNIER CRACL	10 NOVEMBRE 2022

Objectifs de l'opération

Les objectifs de l'opération, actés par délibération du Conseil municipal en date du 11 février 2011 sont les suivants :

- Développer une urbanisation maîtrisée et progressive, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, afin que l'extension projetée du bourg soit la plus naturelle possible ;
- Favoriser les continuités urbaines par des liaisons douces entre différentes polarités, au carrefour desquelles se trouve le site des Collinettes : liaisons piscine-centre bourg, site-centre bourg et site-gare ;
- Créer une offre nouvelle et diversifiée de logements en accession et en locatif, répondant aux demandes du plus grand nombre (personnes âgées, jeunes ménages isolés, familles...)
- Préserver une identité de « *village à la campagne* » tant du point de vue de l'insertion des nouveaux programmes que de la préservation de l'existant et du traitement des espaces publics nouveaux ;
- Constituer des réserves foncières nécessaires au développement à long terme des équipements publics communaux.

Le projet s'inscrit dans une volonté d'exemplarité :

- Pour l'intégration et la cohérence du futur aménagement dans le tissu existant (**Qualité architecturale et urbaine**) ;
- Pour la préservation des ressources naturelles et la priorité accordée à la qualité environnementale et paysagère de l'aménagement (**Qualité environnementale**) ;
- Dans la promotion de la diversification de l'offre de logements (**mixité sociale**).

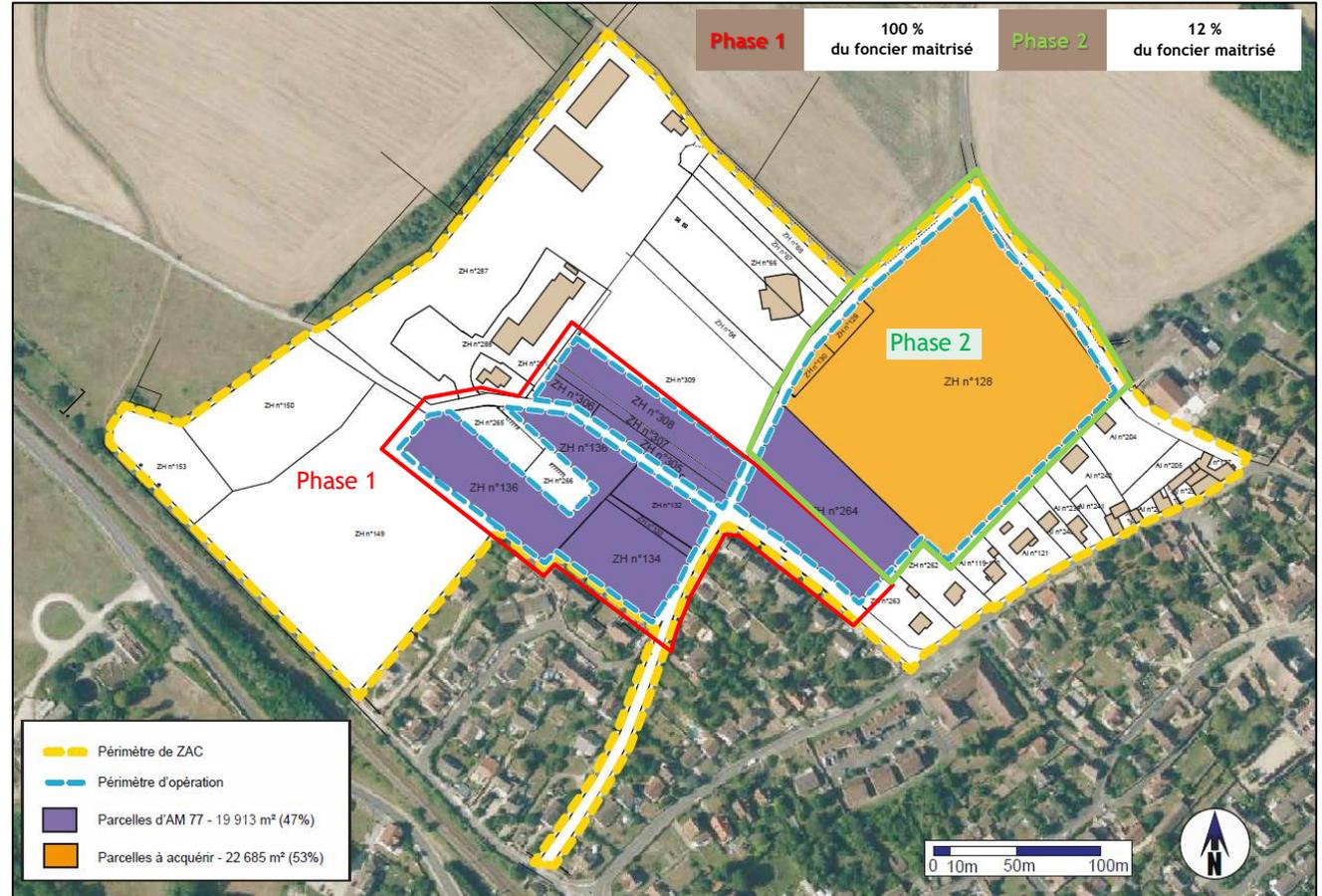
Programme de l'opération

Les hypothèses programmatiques présentées en quatrième partie sont conformes aux éléments validés en commission ZAC et comité de pilotage. Les hypothèses décrites ici sont donc la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant **environ 9 000m² de SDP pour environ 80 logements sur 3,3 hectares de foncier cessible** répartis en 65 lots à bâtir en accession libre ou maîtrisée et entre 12 et 20 logements sociaux.

Éléments physiques de l'opération

DONNÉES PHYSIQUES	
Surface totale de la ZAC	10 ha
Surface du périmètre opérationnel	4,2 ha

ZONAGE PLU	SURPERFICIE DES TERRAINS A ACQUERIR (M ²)
PHASE 1	19 913 m²
Foncier Aménagement 77 Secteur UA	13 714 m ²
Foncier Aménagement 77 Secteur AU	6 199 m ²
PHASE 2	22 685 m²
Foncier privé Secteur AU	22 685 m ²
TOTAL	42 598 m²



Plan de l'état d'acquisition foncière

L'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) a en charge, via une convention passée avec la ville, l'acquisition et le portage des terrains nécessaires au développement de la ZAC des Collinettes.

Rappel des documents d'urbanisme en vigueur

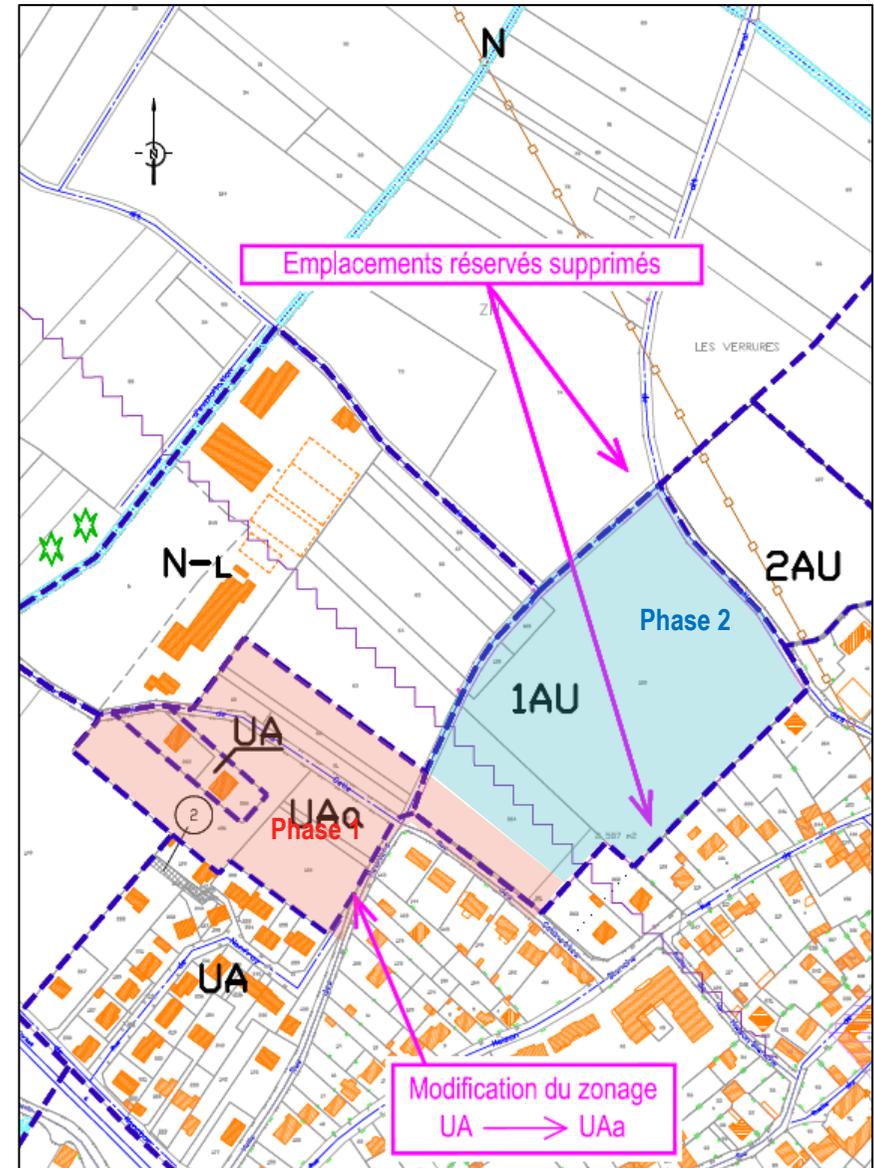
La ZAC des Collinettes correspond :

- **Phase 1** : Zone UAa et une parcelle de la zone 1AU (secteur « Les Collinettes ») déjà desservie par la voirie publique en ce qui concerne les logements ;
- **Phase 2** : Zone 1AU (secteur « Les Collinettes ») excepté la parcelle déjà intégrée à la phase 1.

Selon le Plan local d'urbanisme approuvé le 25 janvier 2008, modifié le 8 juillet 2009 et le 11 juillet 2019.

Cette dernière modification du PLU qui a été validée en 2019, a eu pour but de :

- Créer un secteur UAa propre à la ZAC, au sein de la zone UA ;
- Intégrer au sein du règlement des zones UAa et 1AU, les mêmes règles d'alignement, à savoir : une obligation d'alignement ou retrait de 6 mètres.
- Intégrer une règle d'alignement en cas de lots d'angle : une obligation d'alignement sur la desserte principale et un retrait de 3 mètres ou alignement sur la desserte secondaire.
- Suppression de la notion de pans coupés qui ne figure pas sur le projet de ZAC.
- Modification des dimensions de la place de stationnement pour revenir sur des dimensions plus classiques : 2,5 x 5 m.
- Suppression des deux emplacements réservés (n° 4 et 5) de la zone AU.



Source : Planche graphique du Plan Local d'Urbanisme modifié en date du 8 juillet 2009.

TROISIEME PARTIE

ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL

Ce chapitre synthétise les avancées en matière d'études pré-opérationnelles, de procédures d'aménagement, de maîtrise foncière, de travaux et de commercialisation des terrains.

TRAVAUX

Pour rappel, la consultation travaux phase 1 a eu lieu entre décembre 2019 et janvier 2020. La Commission de Sélection des Entreprises a validé le 5 juin 2020, le choix des entreprises suivantes pour un montant total de 1 109 359,23 € HT :

LOT	NOM ENTREPRISE	ADRESSE
Lot 1 : VRD	COLAS	Route de Coulommiers 77 390 CHAUMES-EN-BRIE
Lot 2 : Electricité et éclairage public	SOMELEC	1153, Avenue du Dr. Schetweitzer 45200 Amilly
Lot 3 : Adduction eau potable	GEO TP	5, rue Camille Decauville 91250 TIGERY
Lot 4 : Espaces verts	VIEUX CHAMPAGNE PAYSAGE	1, route de Corberon 77370 Vieux-Champagne

La période de préparation de chantier a été notifié le 28 juillet 2020 et le démarrage des travaux le 1^{er} septembre 2020. Le chantier s'est déroulé tout au long du 2^{ème} semestre 2020 et dans le courant du 1^{er} semestre 2021.

Préalablement au démarrage du chantier, une réunion d'informations s'est tenue à destination des sociétés de transporteurs scolaires, de transports en communs, et de ramassages des ordures en mairie de Vernou - la Celle sur Seine.

De plus, différentes communications ont été diffusées auprès des riverains tout au long du chantier par le biais de flyer et sur le journal municipal.

Les travaux de la tranche ferme ont été réceptionnés en juillet 2021 et les premiers chantiers de maisons individuelles ont démarrés dans la foulée.

Les premières plantations de la ZAC

Le premier arbre de la ZAC a été planté en 2022. Aménagement 77 a engagé les premières plantations, principalement autour de la grande noue.

Les premières plantations, au-delà de l'aspect esthétique permettront de protéger les ouvrages d'un éventuel accident. En effet, la taille de la noue a beaucoup posé question, du fait de son implantation sur une zone très fréquentée par les enfants.

Ainsi, à la demande de la commune, Aménagement 77 a fait le choix de protéger cet ouvrage grâce à une haie. Naturelle et esthétique, son implantation a été le fruit de dialogues nourris avec la commune, et le paysagiste pour trouver un emplacement idéal et anticiper son futur entretien.



Foncier

Conformément à la convention d'Intervention Foncière entre la commune de Vernou-la-Celle sur Seine et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 6 juillet 2011, les négociations foncières sur tous les terrains à l'exception des parcelles appartenant à la commune, sont menées par l'EPFIF.

Concernant l'acquisition des terrains de la phase 2, les discussions avec les propriétaires n'aboutissant pas, il a été convenu avec la commune et l'EPFIF de monter un dossier de Déclaration d'Utilité Public (DUP) et d'Enquête Parcellaire. Cette solution de dernier ressort permettra d'aboutir à la maîtrise du foncier par voie d'expropriation, si aucune solution amiable n'est convenue d'ici là.

Fin 2021, un dossier d'enquête préalable à la DUP et un dossier d'enquête parcellaire ont été transmis à la préfecture de Seine-et-Marne. À la suite de cet envoi, la préfecture à formuler dans un courrier d'avril 2022 un premier avis jugeant défavorablement - en l'état - l'obtention d'une déclaration d'utilité publique de l'opération.

Considérant que les meilleures chances de concrétisation du dossier viennent d'une discussion à l'amiable avec les propriétaires, celle-ci a été engagée à l'initiative

d'Aménagement 77 avec une partie des protagonistes des terrains de la phase 2. D'autres personnes sont en revanche plus difficiles à atteindre. Les efforts se poursuivent pour permettre de démontrer que toutes les parties peuvent trouver une issue équilibrée et satisfaisante.

Commercialisation de la phase 1

En juin 2022, 13 réservations étaient actives sur la phase 1, et 16 lots avaient pu être vendus. Les permis de construire validés et purgés, ont été validés au préalable par les équipes d'Aménagement 77 pour veiller au respect des exigences du cahier des charges de la ZAC.

Fin 2022, ce sont 21 lots vendus et 5 lots réservés. En mai 2023, ce sont désormais un total de 24 lots qui ont été cédés et seulement 6 lots restaient encore disponibles à la réservation. La commercialisation de la phase 1 de la ZAC des Collinettes suit une dynamique correcte en dépit d'un contexte économique et de conditions d'accès aux financements bancaires bien moins favorables.

QUATRIEME PARTIE

ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER ET ECONOMIQUE

Ce chapitre présente le bilan financier prévisionnel et le plan global de trésorerie actualisés. Il précise également les modalités de financement.

Etat de la trésorerie au 31/12/2021 (année n-1)

	Montants TTC en K€
<i>Recettes cumulées réalisées</i>	1 076
<i>Dépenses cumulées réalisées</i>	2 782
Solde	-1 706
<i>clients- fournisseurs</i>	81
<i>Financement</i>	2 000
<i>TVA</i>	118
Trésorerie cumulée au 31/12/2021	493

Prévisions de trésorerie pour année 2023 (n+1)

	Montants TTC en K€
Trésorerie cumulée au 01/01/2023	733
<i>Recettes</i>	698
<i>Dépenses</i>	291
Solde	1 140
<i>clients-fournisseurs</i>	-143
<i>Financement</i>	-667
<i>TVA</i>	-184
Trésorerie cumulée au 31/12/2023	146

Réalisation année 2022 (cf. annexe 1)

	Montants TTC en K€
Trésorerie cumulée au 01/01/2022	493
<i>Recettes</i>	1 017
<i>Dépenses</i>	115
Solde	1 395
<i>clients-fournisseurs</i>	-10
<i>Financement</i>	-665
<i>TVA</i>	14
Trésorerie cumulée au 31/12/2022	733

Bilan financier prévisionnel HT (Révisé au 31 décembre 2022)

HYPOTHESE 1 -> SOLUTION PRIVILEGIEE

Bilan basé sur les hypothèses suivantes :

- Accord avec les propriétaires des terrains de la phase 2 sur une base de valorisation optimisée par rapport aux années antérieures -> acquisition réalisée courant 2024
- Prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2027 pour pouvoir mener à bien la totalité de la phase 2 (diagnostic archéologique, travaux, vente des terrains)

Le premier déterminant le second, il est proposé au concédant qu'un point d'étape soit fait entre les parties lors de la mise en délibération au 2^e semestre 2024 du CRACL de 2023.

Intitulé	Bilan approuvé	Réalisé	Fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Bilan
	CRACL 2021	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
CHARGES	5 879 956	2 593 563	2 487 401	106 162	253 630	1 110 041	1 690 958	223 277	158 023	6 029 492
ETUDES	216 989	202 812	201 862	950	5 000	10 471	0	0	0	218 283
ACQUISITIONS	1 092 575	624 392	624 392	0	0	348 183	0	0	0	972 575
TRAVAUX DE VRD	3 220 639	999 261	986 517	12 744	136 875	604 290	1 464 048	21 779	0	3 226 253
HONORAIRES SUR TRAVAUX	249 915	201 357	197 657	3 700	2 261	20 000	20 000	6 297	0	249 915
REMUNERATIONS	671 741	422 377	364 156	58 221	50 988	48 699	87 123	64 541	85 304	759 033
FRAIS DIVERS	110 191	31 255	31 192	63	8 187	56 975	8 000	4 000	1 774	110 191
FRAIS FINANCIERS	99 796	50 167	46 683	3 484	2 219	21 423	88 176	79 437	35 528	276 951
FRAIS DE COMMERCIALISATION	218 110	61 941	34 941	27 000	48 100	0	23 611	47 222	35 417	216 291
PRODUITS	5 525 385	1 744 003	896 583	847 419	581 667	369 167	600 000	1 200 000	900 000	5 394 836
VENTE DE TERRAINS ET DROITS A CONSTRUIRE	5 283 385	1 500 417	654 583	845 833	581 667	369 167	600 000	1 200 000	900 000	5 151 250
PARTICIPATION DU CONCEDANT	242 000	242 000	242 000	0	0	0	0	0	0	242 000
PRODUITS FINANCIERS	0	1 586	0	1 586	0	0	0	0	0	1 586
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT	-354 571	-849 560	-1 590 817	741 257	328 036	-740 874	-1 090 958	976 723	741 977	-634 656
AMORTISSEMENTS	2 000 000	665 401	0	665 401	666 666	667 933	0	0	0	2 000 000
MOBILISATIONS	3 000 000	2 000 000	2 000 000	0	0	0	0	0	0	2 000 000
FINANCEMENT	1 000 000	1 334 599	2 000 000	-665 401	-666 666	-667 933	0	0	0	0
TRESORERIE	0	0	493 127	733 020	146 409	-1 346 039	-2 627 991	-1 423 311	-634 656	-634 656

HYPOTHESE 2

Bilan basé sur les hypothèses suivantes :

- Impossibilité confirmée de concrétiser un accord avec les propriétaires de la phase 2, et confirmation de l'impossibilité d'obtenir une DUP.

Intitulé	Bilan approuvé	Réalisé	Fin 2021	2022	2023	2024	Bilan
	CRACL 2021	Total	Année	Année	Année	Année	Nouveau
CHARGES	5 879 956	2 593 563	2 487 401	106 162	263 075	637 289	3 493 928
ETUDES	216 989	202 812	201 862	950	8 238	0	211 049
ACQUISITIONS	1 092 575	624 392	624 392	0	0	0	624 392
TRAVAUX DE VRD	3 220 639	999 261	986 517	12 744	143 248	468 923	1 611 432
HONORAIRES SUR TRAVAUX	249 915	201 357	197 657	3 700	2 261	0	203 618
REMUNERATIONS	671 741	422 377	364 156	58 221	45 854	81 051	549 283
FRAIS DIVERS	110 191	31 255	31 192	63	8 187	70 749	110 191
FRAIS FINANCIERS	99 796	50 167	46 683	3 484	2 537	16 566	69 271
FRAIS DE COMMERCIALISATION	218 110	61 941	34 941	27 000	52 750	0	114 691
PRODUITS	5 525 385	1 744 003	896 583	847 419	372 500	608 333	2 724 836
VENTE DE TERRAINS ET DROITS A CONSTRUIRE	5 283 385	1 500 417	654 583	845 833	372 500	608 333	2 481 250
PARTICIPATION DU CONCEDEANT	242 000	242 000	242 000	0	0	0	242 000
PRODUITS FINANCIERS	0	1 586	0	1 586	0	0	1 586
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT	-354 571	-849 560	-1 590 817	741 257	109 425	-28 956	-769 092
AMORTISSEMENTS	2 000 000	665 401	0	665 401	666 666	667 933	2 000 000
MOBILISATIONS	3 000 000	2 000 000	2 000 000	0	0	0	2 000 000
FINANCEMENT	1 000 000	1 334 599	2 000 000	-665 401	-666 666	-667 933	0
TRESORERIE	0	0	493 127	733 020	-108 850	-769 092	-769 092

Présentation de l'évolution du bilan

CHARGES

Etudes

Descriptif du poste : études techniques (sol, amiante, urbanisme, géomètre, environnement) visant à préparer le projet d'aménagement et/ou à satisfaire aux exigences réglementaires.

Acquisitions

Descriptif du poste : Acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération (y compris les indemnités réglementaires), frais notariés et d'avocats.

Travaux de VRD

Descriptif du poste : L'ensemble des travaux commencés cette année 2020 est regroupé dans ce poste budgétaire (préparatoires et raccordement concessionnaires compris).

Honoraires sur travaux

Descriptif du poste : honoraires du maître d'œuvre (phase étude et travaux) et du coordinateur SPS

Rémunération

Descriptif du poste : Rémunération forfaitaire et proportionnelle de l'aménageur, suivant les termes du traité de concession.

Frais divers

Descriptif du poste : Impôts fonciers, frais d'assurance et autres frais divers (reprographie, etc.)

Frais financiers

Descriptif du poste : Frais financiers sur emprunt ou sur court terme (trésorerie négative)

Frais de commercialisation

Descriptif du poste : frais de communication visant à promouvoir l'attractivité des lots cessibles de la ZAC. Les frais de commercialisation seront dû à chaque vente par l'aménageur à l'AMO commercialisation.

PRODUITS

Ventes de terrains et droits à construire

Descriptif du poste : recettes issues des cessions des lots aux acquéreurs.

Participation du concédant

Descriptif des postes :

Une participation financière de la collectivité a été convenue pour participer au financement des équipements publics aménagés dans le cadre de la ZAC. La validation de l'avenant au traité de concession et du dossier de réalisation en mai 2016 fixe son montant à hauteur de 242 000 € HT.

FINANCEMENTS

Aménagement 77 est entré en discussions au début de l'été 2019 avec ses partenaires bancaires pour obtenir le financement nécessaire à l'engagement de la suite de l'opération (notamment les travaux de la phase 1). A la demande des établissements bancaires, et conformément aux pratiques de l'aménagement parapublic, la commune a été sollicitée pour apporter sa garantie, limitée à la hauteur de ses possibilités réglementaires (loi Galland). Afin de compléter la part de garantie nécessaire à l'emprunt, le département de Seine-et-Marne a également été sollicité. À la suite des délibérations des deux garants, un emprunt a été formalisé et contracté auprès du Crédit coopératif au premier trimestre 2020, pour un montant de 2 millions d'euros.

RESULTAT OPERATIONNEL

Selon l'hypothèse qui sera confirmée, le bilan financier prévisionnel peut présenter un déficit prévisionnel proche de celui envisagé lors du précédent CRACL.

Dans le cas de la seconde hypothèse, basée sur la non-réalisation de la phase 2 de l'opération, le bilan afficherait un déséquilibre financier prévisionnel plus conséquent.

CINQUIEME PARTIE

ANNEXE

Annexe n° 1 : Détail des dépenses et recettes TTC de l'année 2021

Annexe 1 - Liste des dépenses constatées en 2022

Intitulé	Date	Constaté	
		HT	TTC
DEPENSES		106 162,37	115 041,16
A034 Géomètre		950,00	1 140,00
030164 F2270257 - Contrôle du bornage des lots 23 à 28	13/10/2022	950,00	1 140,00
D010 TR 1 : LOT 1 VRD		6 286,00	7 543,20
029683 LOT 01 - COLAS - Travaux aménagement PHASE 1	30/05/2022	6 286,00	7 543,20
D013 TR1 : LOT 4 ESPACES VERTS		6 457,95	7 749,54
029088 SITUATION 1	21/04/2022	6 457,95	7 749,54
F010 HONORAIRES M.O.		3 700,00	4 440,00
029132 LOGABAT - FAC N°22/124	29/04/2022	3 700,00	4 440,00
G010 REMUNERATION PROPORTIONNELLE		1 200,34	1 200,34
030119 REM AUTO septembre 2022	30/09/2022	929,99	929,99
030126 REM AUTO octobre 2022	31/10/2022	62,45	62,45
030622 REM AUTO décembre 2022	31/12/2022	207,90	207,90
G020 142651		20 880,00	20 880,00
030614 REM COMM décembre 2022	31/12/2022	20 880,00	20 880,00
G030 REMUNERATION FORFAITAIRE		36 141,00	36 141,00
029965 REM FORFAITAIRE 2022	30/09/2022	30 000,00	30 000,00
23-31279 op 1531 fs85 2022 rem rev	30/12/2022	6 141,00	6 141,00
H010 IMPOTS FONCIERS		63,00	63,00
029722 DGFP - TF 2022	06/09/2022	63,00	63,00
K020 FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNT		3 484,08	3 484,08
22-28802 OP 1531 CREDIT COOP INTERETS MAI 2022	10/05/2022	1 900,00	1 900,00
22-29883 CREDIT COOP INTERETS D EMPRUNT 2000 000	17/10/2022	1 584,08	1 584,08
M020 FRAIS DE COMMERCIALISATION		27 000,00	32 400,00
22-27747 commision cession terrain Bompaka lot 14	28/01/2022	2 250,00	2 700,00

028965 frais comm cession terrain Farouil lot 29	16/03/2022	2 250,00	2 700,00
22-28345 frais comm cession terrain CHERY KIKI LOT 6	13/04/2022	2 250,00	2 700,00
22-28777 frais comm cession terrain RATSIMBAZAFY LOT16	19/05/2022	2 250,00	2 700,00
22-28915 frais commF235 cession terrain DE SOUZA LOT28	13/06/2022	2 250,00	2 700,00
22-28923 frais commF237 cession terrain coulange LOT24	15/06/2022	2 250,00	2 700,00
22-28948 logis terre f2206239 20/06/2022 dapremont lot 8	21/06/2022	2 250,00	2 700,00
22-29549 logis terre COMBO	03/08/2022	2 250,00	2 700,00
22-29986 frais commF cession terrain GESPIN LOT	30/10/2022	2 250,00	2 700,00
22-30114 frais commF cession terrain mecil LOT	03/11/2022	2 250,00	2 700,00
22-30425 frais commF cession terrain guerino LOT	17/11/2022	2 250,00	2 700,00
23-31051 frais commF cession terrain Bickinou	28/12/2022	2 250,00	2 700,00
RECETTES		847 419,31	1 016 585,97
D010 CESSIONS TERRAINS PHASE 1		845 833,34	1 015 000,00
22-27748 cession lot 14 BOMPAKA TERRAIN	28/01/2022	72 500,00	87 000,00
22-28237 cession lot 29 farouil TERRAIN	24/03/2022	64 166,67	77 000,00
22-28347 cession lot 6CHERY KIKI TERRAIN	07/04/2022	75 000,00	90 000,00
22-28637 cession lot 16 RATSIMBAZAFY TERRAIN	19/05/2022	62 500,00	75 000,00
22-28916 cession lot 28 DE SOUZA TERRAIN	13/06/2022	71 666,67	86 000,00
22-28924 cession lot 24 COULANGES TERRAIN	15/06/2022	75 000,00	90 000,00
22-28949 cession lot 8 DAPREMONT TERRAIN	20/06/2022	65 000,00	78 000,00
22-29408 cession lot 5 COMBOT TERRAIN	02/08/2022	75 000,00	90 000,00
22-29985 cession lot GESPIN TERRAIN	27/10/2022	73 333,33	88 000,00
22-30115 cession lot MECILI	03/11/2022	75 000,00	90 000,00
22-30424 cession lot guerino	17/11/2022	75 000,00	90 000,00
23-31050 CESSION BICKIDOU	28/12/2022	61 666,67	74 000,00
I010 PRODUITS FINANCIERS		1 585,97	1 585,97
030864 Intérêts au 31/12/2022	31/12/2022	1 585,97	1 585,97