



**Concession d'Aménagement
Saint Jean de Monts**



Quartier "La Métairie"

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Art L.300-5 du code de l'Urbanisme
Art L.1523-2 et 1523-3 du CGCT
AU 31 DECEMBRE 2017**

Aménagement du secteur de La Métairie à Saint Jean de Monts Compte-Rendu Annuel à la Collectivité

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION.....	3
1.1. LE PROJET	3
1.2. PLAN DE SITUATION.....	4
1.3. PLAN MASSE	5
1.4. LES PROCEDURES ADMINISTRATIVES EN COURS.....	6
2 – ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION.....	8
2.1. LES ACQUISITIONS FONCIERES	8
2.2. LES ETUDES EN COURS	9
2.3. LE PROGRAMME DES TRAVAUX.....	9
2.4. LA CESSION DES TERRAINS.....	10
2.5. RECETTES PREVISIONNELLES.....	14
3 – ELEMENTS FINANCIERS.....	15
3.1. PARTICIPATIONS ET AVANCES	15
3.2. EMPRUNTS EN COURS	15
4 – NOTE DE CONJONCTURE.....	15
4.1. OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME ET PRECONISATIONS STRATEGIQUES.....	16
4.2. DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR.....	16
5 – BILANS.....	17

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. Le projet

L'aménagement du secteur de La Métairie concerne la réalisation d'un nouveau quartier d'environ 7 hectares.

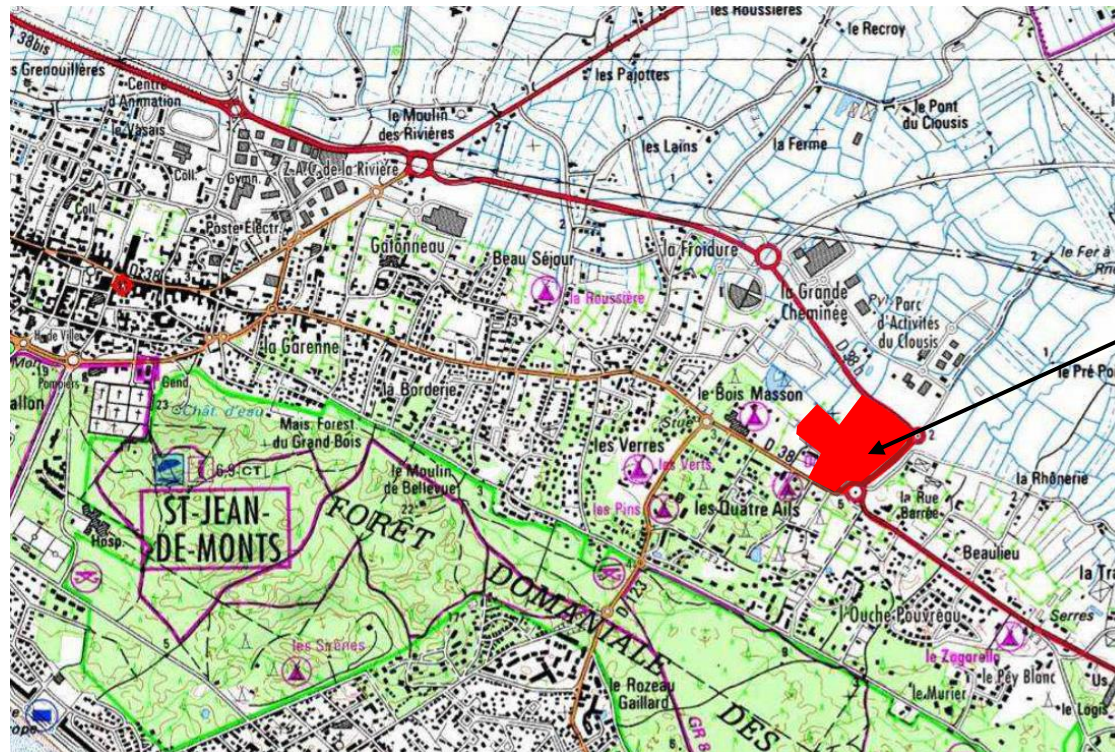
Le projet prévoit la réalisation d'environ 100 à 120 logements selon les typologies suivantes :

- des lots libres de taille variée représentent la grande majorité des logements (89%),
- des maisons individuelles groupées sur des parcelles d'environ 200m² et/ou des logements intermédiaires en entrée d'opération.

Le projet d'aménagement a pour ambition de concilier différents objectifs :

- un développement urbain raisonné (réduction de la taille moyenne des parcelles),
- l'accueil d'une population confrontée aux difficultés d'accès à la propriété sur la zone littorale (maîtrise des prix de sortie), notamment les primo accédants et jeunes ménages en résidence principale,
- l'accueil d'habitants permanents et de salariés à proximité des zones d'emploi de Saint Jean de Monts,
- la maîtrise de la consommation énergétique des logements (apports solaires, mitoyenneté des logements),
- la qualité du projet (urbanité, qualité d'usage des espaces publics et des logements).

1.2. Plan de situation



Le secteur à aménager se situe à l'Est du centre ville, sur un site bordé au Nord et à l'Est par la RD 38 Bis et au Sud par la rue des Sables.

Il est situé à environ 3 km du centre ville, de ses équipements et commerces mais aussi des plages.

1.3. Plan masse



1.4 Les procédures administratives en cours

1.4.1 Concession d'Aménagement

La commune a passé une concession d'aménagement avec la société ORYON, signée et visée par le contrôle de légalité le 21/12/2011.

Un avenant n°1 à la concession a été signé le 13/07/2012 afin d'élargir le périmètre de l'opération en incluant des parcelles avoisinantes.

Un avenant n°2 à la concession a été signé le 5/10/2015 et visé par le contrôle de légalité le 26/10/2015 afin de revoir les modalités de financement et prolonger la durée de concession de 24 mois soit jusqu'au 21/12/2021.

Un avenant n°3 à la concession a été signé le 22/01/2018 et visé par le contrôle de légalité le 24/01/2018 afin de prolonger la durée de concession de 48 mois soit jusqu'au 21/12/2025.

1.4.2 Les dossiers administratifs

La tranche 1 de l'opération a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé le 11/06/2012.

Un modificatif de permis d'aménager a par ailleurs été accordé le 4/07/2013 afin de prendre en compte le redécoupage du lot 12 ainsi qu'une adaptation du règlement concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été obtenu pour cette même tranche.

La tranche 2 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé le 20/06/2017. Cette tranche fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

La tranche 3 fera l'objet d'un dossier de déclaration loi sur l'eau ainsi que d'un permis d'aménager.

1.5 Les intervenants

Urbaniste : Atelier du Lieu

Paysagiste : Agence 7 Lieux

Bureau d'études VRD (maîtrise d'œuvre VRD/ Suivi de chantier...) : Cabinet GEOUEST

CRACL METAIRIE 2017 / 13.07.18

Bureau d'études environnementales : ATLAM
Géomètre (bornage, plan de ventes...) : Cabinet GEOUEST
Coordinateur SPS : Sécurité Ouest Atlantique

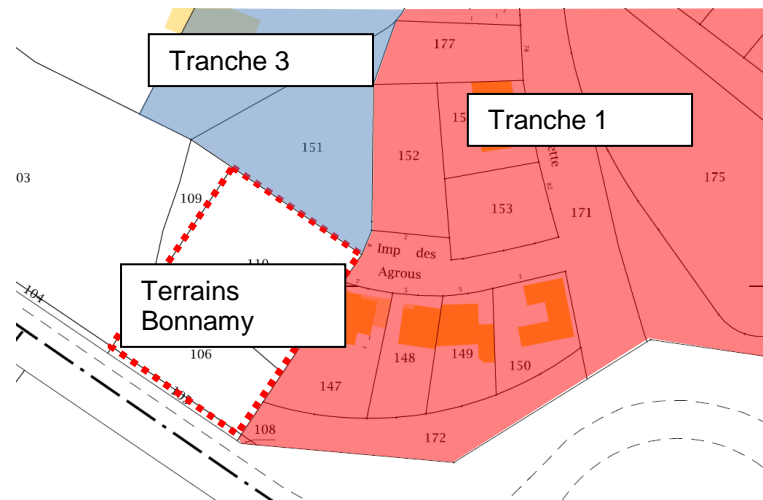
2 – ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 Les acquisitions foncières

Les acquisitions des terrains concernés par les tranches 1 et 2 de l'opération ont été réalisées sur l'exercice 2012 pour un montant de **1 983 321 euros** (frais sur acquisitions compris).

Les acquisitions des terrains concernés par la tranche 3 de l'opération ont été réalisées sur l'exercice 2013 pour un montant de **812 000 euros** (frais sur acquisitions compris).

La société Bonnamy a sollicité ORYON dans l'optique de conclure à un accord pour la cession de 2 parcelles BN 106 110 d'une superficie de 1 767 m² ha jouxtant la tranche 1 et la future tranche 3 de l'opération de la Métairie. L'acquisition de ces 2 parcelles permettrait à ORYON d'envisager un bouclage de voirie entre les tranches 1 et 3 de l'opération de la Métairie et d'augmenter le périmètre et donc la surface cessible de la tranche 3. Le prix d'acquisition serait converti en l'obligation pour la société Bonnamy de céder gratuitement ces 2 parcelles non viabilisées à ORYON et en l'obligation pour ORYON de céder en retour 2 terrains viabilisés de la tranche 2 à la société Bonnamy. La société Bonnamy verserait en contrepartie une participation d'équilibre de 15 000€ HT à ORYON afin que cela soit neutre financièrement pour la concession d'aménagement.



CRACL METAIRIE 2017 / 13.07.18

2.2 Les études

L'ensemble des études techniques, urbaines et paysagères sont réalisées pour les tranches 1 et 2.



Les études sur la tranche 3 ont été engagées.

2.3 Le programme des travaux

2.3.1 Les travaux réalisés

Travaux VRD, travaux de finitions et aménagement des espaces verts en façade du lotissement sur la tranche 1.



Travaux VRD 1^{ère} phase sur la tranche 2a.

2.3.2 Les travaux restant à réaliser

Les travaux de finition sur les voiries et espaces verts sur la tranche 2a seront programmés en fonction de l'avancement de la commercialisation et des constructions des maisons.

Travaux VRD, aménagement des espaces verts, travaux de finition sur la tranche 2b.

Travaux VRD, aménagement des espaces verts, travaux de finition sur la tranche 3.

Nota :

Le modèle de point d'apport volontaire (4 conteneurs enterrés) utilisé sur le territoire de la Communauté de Communes de Saint-Jean de Monts s'avère plus onéreux que les 2 conteneurs semi-enterrés prévus initialement dans le permis d'aménager. Cela occasionne une plus-value de 23 200€ HT. Afin de rester cohérent avec ce qui se fait déjà sur le territoire, le surcoût est absorbé dans la mesure du possible dans l'opération afin de limiter l'impact sur la participation communale.

2.4 La cession des terrains

2.4.1 Modalités de cessions des terrains

Afin d'assurer la commercialisation des terrains, plusieurs outils ont été mis en place:

- pose d'un panneau de commercialisation,
- réalisation d'une plaquette de commercialisation,
- mise en ligne sur le site internet d'ORYON.



Afin de répondre au souhait de la commune de Saint-Jean de Monts d'accompagner le plus grand nombre de ménages à accéder à la propriété tout en proposant des terrains à « prix maîtrisé », des critères d'attribution ont été mis en place :

- ❶ La construction est destinée à être **la résidence principale** de l'acquéreur.
- ❷ L'acquéreur dispose de **ressources ne dépassant pas un plafond de ressources** fixé (plafond applicable pour l'attribution de logements Prêt Locatif à Usage Social).
- ❸ L'acquéreur doit être **Primo-accédant**.

1-Terrains inférieurs à 420 m² : prix moyen des parcelles 93€/m² TTC

2-Terrains supérieurs à 420 m² : prix moyen des parcelles 96€/m² TTC

3- Lots d'environ 200m² destinés à de l'habitat individuel groupé : 20 000€ HT/lot

Grille de prix des lots libres de la tranche 2a au 31/12/2017

LOT	Surface m ²	Prix TTC
27	450	43 450
28	390	36 450
29	400	37 450
30	400	37 450
31	400	37 450
32	395	36 950
33	390	36 450
34	390	36 450
35	420	40 450
36	415	38 450
37	425	40 950
38	430	41 450
39	435	41 950
40	430	41 450
41	410	38 450

42	475	45 450
43	475	45 450
44	470	45 450
57	520	49 950

2.4.2 Cessions réalisées sur la tranche 1 au 31/12/2017

Lot	urface (m ²)	Prix	Nom	Visa	Compromis	acte vente	Dépôt PC	N° PC
1	541	49 450	CSONTOS Alexandre	26/02/2014		14/05/2014	07/03/2014	PC14C0020
2	348	30 950	LOIZEAU Isabelle	27/05/2013	31/05/2013	03/12/2013	22/05/2013	PC13C0038
3	349	30 950	JOLY Etienne	21/05/2013	11/05/2013	03/12/2013	27/05/2013	PC13C0041
4	402	35 450	HAMELIN Cyril	23/01/2014	15/10/2013	09/04/2014	27/11/2013	PC13C0096
6	554	49 950						
7	430	39 450	DROUIN Aline	en cours				
8	422	37 450	HUDHOMME Frédéric	22/04/2013	22/08/2013	11/12/2013	25/04/2013	PC13C0032
9	514	47 950	PONTOIZEAU Mélissa	27/06/2016		23/02/2017	06/02/2017	PC17C0018
10	348	30 950	COLLINET Rachel	15/04/2015		24/09/2015	01/07/2015	PC15C0080
11	482	43 950	SIGURET Christophe	05/09/2013	20/07/2013	26/12/2013	09/10/2013	PC13C0081
12	603	54 450	Alexis MILLET	07/07/2017		12/08/2017	11/07/2017	PC17C0103
13	541	49 450	JAGUENET Audrey	25/05/2018		en cours	en cours	
14	515	46 950	HAMON / RONDEAU	28/11/2013	17/10/2013	13/03/2014	12/12/2013	PC13C0099
16	497	44 950	HACHOUD Jacky	27/06/2013	10/05/2013	03/12/2013	19/07/2003	PC13C0063
17	422	37 450	PERVIER Séverine	16/03/2017		18/05/2016	24/03/2016	PC16C0031
18	411	36 450	DUVAL Gilles	15/04/2015		06/07/2015	22/04/2015	PC15C0049
19	398	35 450	GUILCHER Lionel	21/01/2016	17/02/2016	10/05/2016	17/12/2015	PC15C0140
20	398	35 450	HERY Vincent	28/11/2013		31/05/2014	23/10/2013	PC13C0085
21	386	34 950	VERGEREAU - THIAM	22/09/2014		02/11/2014	25/09/2014	PC14C0075
22	374	33 950	PELLOQUIN Yvan	05/09/2013		17/12/2014	01/08/2013	PC130068
23	377	33 950	LAMY Laëtitia	19/05/2016		10/06/2016	04/08/20016 - 08/02/2017	PC16C0083 - PC17C0020
24	447	40 950	LEROY Guillaume	30/08/2015		24/09/2015	09/02/2015	PC15C0013

2 lots ont été vendus en 2017. Au total et au 31 décembre 2017, 19 lots ont été vendus sur la tranche 1 (86%).

2.4.2 Cessions réalisées sur la tranche 2 au 31/12/2017 (à créer)

Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice 2017 sur la tranche 2a.

2.5 Recettes prévisionnelles

2.5.1 Montant global des recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles sont constituées de recettes de cession et de la participation communale.

2.5.2 Planning de la commercialisation

Le bilan prévisionnel prévoit que les cessions de terrains seront échelonnées jusqu'en 2027 pour la totalité de l'opération.

Tranche 1 lots libres : 2013-2019

Tranche 1 lot intermédiaire : 2018

Tranche 2 lots libres : 2018-2025

Tranche 2 lots groupés : 2018-2022

Tranche 3 lots libres : 2025-2027

La fin de concession étant fixée au 21/12/2025, il conviendra de la mettre en cohérence avec le planning ci-dessus.

3 – ELEMENTS FINANCIERS

3.1. Participations et avances

La programmation envisagée amène à prévoir une participation communale au bilan de l'opération de 3 490 000€HT en 2027. Afin de limiter le montant des emprunts et des frais financiers le versement des avances sur participation est échelonné dans le temps :

Années	Déjà versé	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Participation	0	0	0	0							3 490 000
Avance	1 045 000	200 000	700 000	700 000	200 000	200 000	200 000	200 000	45 000		
Décaissement	1 045 000	200 000	700 000	700 000	200 000	200 000	200 000	200 000	45 000		

3.2. Emprunts en cours

Le projet a nécessité la souscription par la société ORYON d'un prêt d'un montant global de 2 500 000 euros auprès de la Banque Populaire Atlantique. Ce prêt contractualisé avec la sollicitation d'une garantie d'emprunt par la collectivité (80%) a été entièrement mobilisé en 2012 pour financer principalement l'acquisition des terrains et les travaux de VRD. Le remboursement de ce prêt a débuté en 2014 pour se terminer en 2019.

Le projet a par ailleurs nécessité la mise en place d'une ligne de trésorerie de 1 500 000€ auprès de la Banque Populaire Atlantique en 2013 pour:

- L'acquisition et le portage foncier de la tranche 3
- Les études opérationnelles de la tranche 3.

Le projet a par ailleurs nécessité la mise en place d'une seconde ligne de trésorerie de 1 000 000€ auprès de la Caisse d'Epargne en 2017 pour:

- Mission de Maîtrise d'œuvre
- Travaux VRD/Espaces Verts sur la tranche 2.

4 – NOTE DE CONJONCTURE

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME ET PRECONISATIONS STRATEGIQUES

- Poursuite des travaux VRD de la tranche 2a.
- Commercialisation de la tranche 2a.

4.2 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

La collectivité devra délibérer pour approuver le CRACL et pour mettre en cohérence la durée de la concession avec la durée prévisible de commercialisation.

5 – BILANS

5.1 Bilan synthétique

	Constaté au 31/12/2017	Dont 2017	Nouveau bilan 31/12/2017	Bilan 31/12/2016	Ecart bilans Nouveau - Dernier	
ACQUISITIONS	2 792	0	2 792	2 792	0	
ETUDES	7	2	7	5	2	
MAITRISE D'ŒUVRE	103	20	257	244	13	Incidence augmentation des travaux
TRAVAUX	1 002	546	2 311	2 200	111	Augmentation montant travaux/ estimations réalisées par la maîtrise d'œuvre
DIVERS	28	9	64	45	19	
FRAIS FINANCIERS CT	50	0	50	50	0	
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	430	76	944	914	29	Incidence augmentation des travaux
REMUNERATIONS	242	28	572	547	25	Incidence augmentation des travaux
TVA NON DEDUCTIBLE	0	0	0	0	0	
TOTAL DEPENSES HT	4 653	680	6 996	6 798	198	
CESSIONS	651	79	3 506	3 307	199	Impact calcul TVA sur marge
PARTICIPATIONS	0	0	3 490	3 490	0	
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	
PRODUITS DIVERS	1	0	1	1	0	
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	
TOTAL PRODUITS HT	652	79	6 997	6 798	199	
RESULTAT	-4 001	-601	0	0	0	

5.2 Plan de trésorerie

	Réglé au 31/12/2017	Dont 2017	Prévision 2018	Prévision 2019	Prévision 2020	Prévision 2021	Prévision 2022	Prévision 2023	Prévision 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030	Nouveau bilan 31/12/2017	Bilan 31/12/2016	Ecart bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	2 792	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 792	2 792	0
ETUDES	7	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	5	2
MAITRISE D'ŒUVRE	103	20	16	15	16	16	18	16	17	14	14	13	0	0	0	257	244	13
TRAVAUX	1 002	546	185	43	194	308	0	116	290	0	173	0	0	0	0	2 311	2 200	111
DIVERS	28	9	6	5	5	3	3	3	3	3	3	2	0	0	0	64	45	19
FRAIS FINANCIERS CT	50		0	0	0	0	0	0	0	0	0					50	50	0
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	430	76	132	106	76	59	47	32	27	19	11	5	0	0	0	944	914	29
REMUNERATIONS	242	28	41	21	29	42	24	21	30	24	27	72	0	0	0	572	547	25
TVA NON DEDUCTIBLE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA SUR DEPENSES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	4 653	680	379	190	320	428	91	187	367	60	229	92	0	0	0	6 996	6 798	198
EMPRUNT (REBOURSEMENT)	1 835	638	530	725	607	147	414	223	28	289	75	212	0	0	0	5 085	4 997	88
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA PAYEE																0	0	0
DETTES	86	86	-86													0,00		
TOTAL DECAISSEMENTS	6 403	1 233	994	915	927	575	505	410	395	349	304	304	0	0	0	12 081	11 795	286
CESSIONS	651	79	415	216	226	375	305	211	194	304	304	304	0	0	0	3 506	3 307	199
PARTICIPATIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 490	0	0	0	3 490	3 490	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS DIVERS	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
PRODUITS FINANCIERS			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA SUR PRODUITS																0	0	0
TOTAL PRODUITS	652	79	415	216	226	375	305	211	194	304	304	3 794	0	0	0	6 997	6 798	199
EMPRUNT (MOBILISATION)	4 966	0	119	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 085	4 997	88
AVANCE	1 045	200	200	700	700	200	200	200	200	45	0	-3 490	0	0	0	0	0	0
TVA REMBOURSEE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CREANCES	44	44	-44													0,00		
TOTAL ENCAISSEMENTS	6 619	235	778	916	926	575	505	411	394	349	304	304	0	0	0	12 082	11 795	287
TRESORERIE	216	-998	-216	0	-1	1	-1	1	-1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
TRESORERIE CUMULEE	216		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0