

Convention Publique d'Aménagement

Secteur du Salais/Vasais à Saint Jean de Monts

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 du Salais 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 d’orientation	5
1.4 Les procédures administratives en cours.....	7
2 – ETAT D’AVANCEMENT DE L’OPERATION	8
2.1 Les acquisitions foncières.....	8
2.2 Les études en cours	10
2.3 Le programme des travaux	11
2.4 Recettes prévisionnelles	11
3 – ELEMENTS FINANCIERS	12
3.1. Emprunt en cours	12
3.2. Participation communale	12
4 – NOTE DE CONJONCTURE	12
4.1. Procédure d’aménagement envisagée	13
4.2. Modalités de cession des terrains du Vasais	13
4.3. Perspectives financières.....	14
4.4. Délibérations de la Collectivité à prévoir	14
5 - BILANS	15
5.1 Bilan synthétique	15
5.2 Plan de trésorerie (en milliers d'€uros)	16

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. Le projet

La commune de Saint Jean de Monts souhaite maîtriser son développement urbain pour les 2 prochaines décennies. Compte tenu des contraintes liées à l'enserrement de la commune entre l'océan et le marais classé Natura2000 et à la forte demande touristique, la commune a décidé d'engager une démarche volontariste dans le secteur du Salais.

Le projet sur le secteur du Salais-Vasais consiste à la mise en place d'opérations de logements en privilégiant la mixité sociale, l'accrochage avec la ville et la continuité avec les espaces naturels qui sont protégés et doivent être mis en valeur.

L'opération porte sur un périmètre de 15,5 hectares situé à proximité immédiate de la zone urbanisée existante et à 2 kilomètres de l'Océan sur deux secteurs distincts : le Salais, 14 ha au Nord de la RD38 bis et le Vasais 1,5ha au Sud.

Le secteur du Salais devait recevoir la première opération d'aménagement en accord avec la collectivité.

ORYON avait procédé à l'acquisition du foncier nécessaire selon les prix pratiqués pour des terrains constructibles, conformément au zonage au POS. Parallèlement, la commune avait engagé une procédure de révision/élaboration de son POS/PLU. **Les services de l'Etat se sont opposés à l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Salais et ont imposé un zonage en secteur naturel rendant impossible, en l'état, tout aménagement.**

Le secteur du Vasais plus modeste a admis en revanche une opération de logement dite "Les Prêles". C'est cette opération qui est décrite plus particulièrement ci-après.

1.2. Plan de situation



Secteur du Salais

Secteur du Vasais/Les Prêles

1.3. Plan d'orientation

Partie Nord – le Salais (études interrompues)



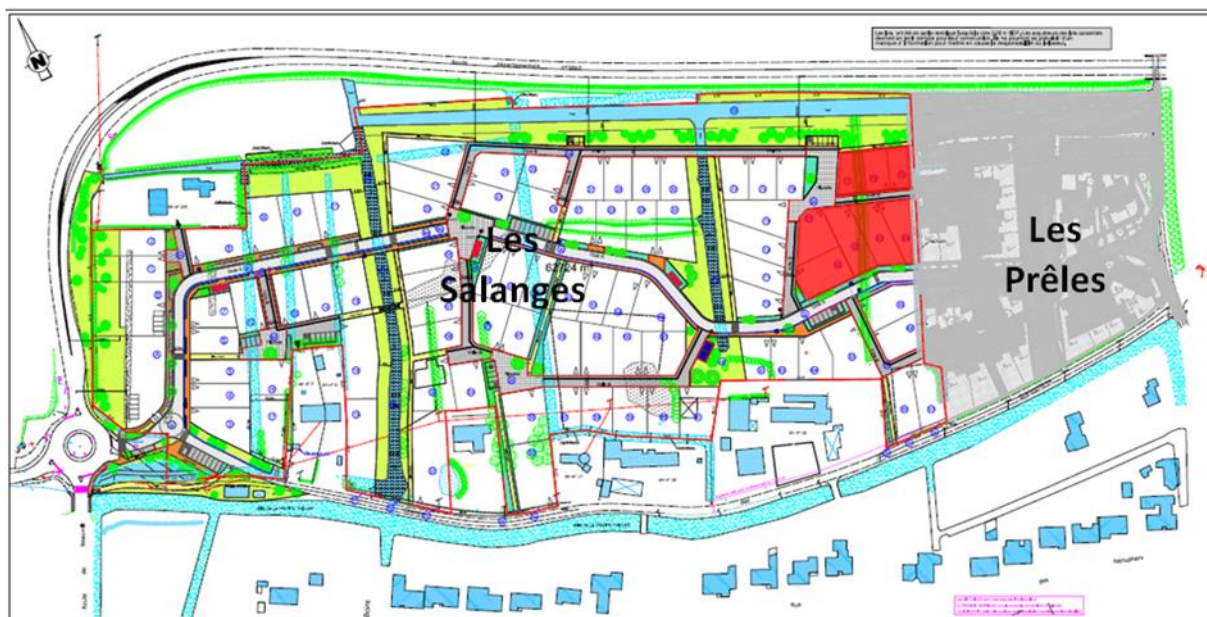
Partie Sud - le Vasais




Lotissement des Salanges

La société Bonnamy a sollicité ORYON afin de bénéficier de son appui financier dans le cadre de l'opération Les Salanges qui connaît des difficultés de trésorerie. Il est entendu que l'opération des Prêles et l'opération Les Salanges du fait de leur proximité demeurent intimement liées en matière de réseaux.

Un acte de vente a été signé entre les parties après accord de la commune visant à prendre en charge une partie des travaux des Salanges avec en contrepartie la cession de terrains à hauteur des factures payées.



 Lots n°77 à 80 viabilisés et lots n°81 à 84 non viabilisés, cédés dans le cadre de l'accord entre la société Bonnamy et ORYON .

1.4 Les procédures administratives en cours

1.4.1 Plan Local d'Urbanisme

L'aménagement du secteur du Salais à Saint Jean de Monts nécessitait la révision du POS de la commune. En effet, les terrains d'assiette du projet étaient classés en 2 NA et 1NA1c (vocation loisirs) au POS.

Il était prévu que leur classement soit revu dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU mais cette disposition n'a pas été validée par les services de l'Etat.

Le document d'urbanisme a par ailleurs autorisé l'engagement opérationnel de l'aménagement du Vasais.

1.4.2 Convention Publique d'Aménagement

A la suite de la mise en concurrence organisée au 1^{er} semestre 2005, la commune a ainsi passé une convention publique d'aménagement avec la société ORYON le 22 juin 2005.

Un avenant n°1 signé le 22/12/2009 et visé par le contrôle de légalité le 31/12/2009 a modifié le périmètre de l'opération pour inclure quatre parcelles propriétés de la communes localisées sur le secteur du Vasais.

Un avenant n°2 signé le 31/05/2010 et visé par le contrôle de légalité le 11/06/2010 a modifié les conditions de financement de l'opération avec la mise en place d'une participation communale.

Un avenant n°3 signé le 12/02/2015 et visé par le contrôle de légalité le 9/03/2015 afin de modifier le périmètre de l'opération (intégration de 8 terrains supplémentaires provenant du lotissement les Salanges), prolonger la durée de la convention à 2019 et faire évoluer la participation communale.

Un avenant n°4 signé le 05/10/2015 et visé par le contrôle de légalité le 30/10/2015 afin de prolonger la durée de la convention de 2 ans supplémentaires soit jusqu'au 28/06/2021.

Un avenant n°5 signé le 21/01/2016 et visé par le contrôle de légalité le 08/02/2016 afin de permettre les avances de trésorerie inter-operations sur la commune de Saint-Jean de Monts.

2 – ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 Les acquisitions foncières

La totalité du foncier de la partie Nord dit « le Salais » a été acquis entre 2005 et 2007 pour une surface de 143 742 m² et un coût de 1 381 518,10 euros, frais d'acquisition inclus.

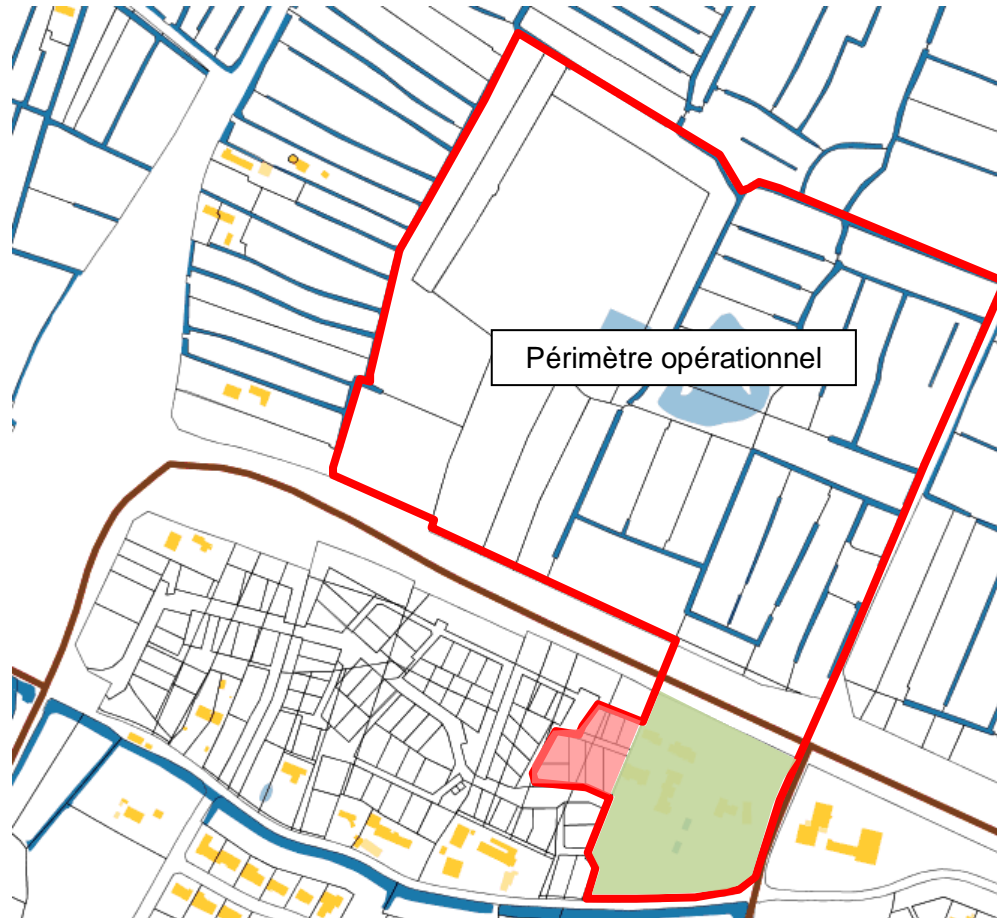
Propriétaires	ref. cadastrales	surface en m ²	Prix d'acquisition en euros	Date d'acquisition
BONNAMY	D980, D981, D982, D983; D1578, D1585, D1586, D1589, D2058	77 005	769 000,00	2005
SCI LES RONDELLES	D 985, D999, D994, D993, D992, D990, D987, D988, D986, D1742, D989, D1741, D1740, D1739, D1004, D1002, D1001, D1000; D984	57 750	513 975,00	2006
MOURAIN	D1743	1 287	11 715,00	2007
BARRANGER	D991	7 700	68 530,00	2007
TOTAL DES ACQUISITIONS		143 742	1 363 220,00	
FRAIS SUR ACQ BONNAMY			7 693,16	
FRAIS SUR ACQ SCI LES RONDELLES			5 871,34	
FRAIS SUR ACQ MOURAIN			3 400,00	
FRAIS SUR ACQ BARRANGER			1 333,60	
TOTAL DES FRAIS SUR ACQ			18 298,10	
TOTAL COUT ACQUISITIONS			1 381 518,10	

Le foncier communal de la partie Sud dit « le Vasais » a été acquis par ORYON en 2010 pour 483.000€.

Ville de St Jean de Monts	AH24, AH25, AH26 et AH 27	16 360 m ²	483.000€	05/10/2010
---------------------------	------------------------------	-----------------------	----------	------------

Les 8 terrains sur le lotissement des Salanges ont été acquis par ORYON en 2014 pour 319.000€.

Société BONNAMY	AH 337, 310, 311, 312, 324, 315, 313, 336, 314, 335, 329, 330, 351 et 352	2 997 m ²	319.000€	17/10/2014
-----------------	---	----------------------	----------	------------



2.2 Les études en cours

Les études de la partie Nord sont aujourd'hui suspendues (stade APS) en raison des incertitudes qui pèsent sur le dossier.

Aussi, les dispositions financières sont désormais établies sur les bases d'un non aménagement de la partie Nord sachant que cela reste à être confirmé suite aux décisions et aux avis des services de l'Etat.

Les études sont achevées sur le secteur du Vasais. Le permis d'aménager a été déposé le 26 novembre 2010 et a été obtenu le 21 février 2011. Un permis d'aménager modificatif a été déposé le 24 février 2012 et a été obtenu le 23 mai 2012. L'objet de la demande concernait le changement de statut des 30 logements projetés : transformation des 17 lots libres et 13 sociaux en 30 logements sociaux.

2.3 Le programme des travaux

2.3.1 Les travaux réalisés

Une première partie des travaux de viabilisation a été réalisée sur le secteur du Vasais courant 2011 après approbation du permis d'aménager (voirie, EU, EP).

La seconde partie des travaux de viabilisation a été réalisé courant 2013 suite à la conclusion de l'accord avec la société Bonnamy (AEP, Electricité, Gaz, FT).

Les travaux de finitions ont été réalisés et réceptionnés sur l'ensemble des îlots. Les ouvrages ont été remis à la collectivité en 2016.

2.4 Recettes prévisionnelles

Les recettes prévisionnelles liées à la cession de terrains sur le secteur du Vasais s'élèvent à environ 168 000€. Ce montant s'explique par le non aménagement du secteur du Salais et par le choix de la ville de destiner le secteur du Vasais à des opérations sociales et/ou aidées.

Les recettes prévisionnelles intègrent également la cession des terrains situés sur le lotissement les Salanges (dans le cadre de l'accord conclu avec la société Bonnamy) échelonnés sur la période 2018 à 2021.



Les recettes resteront toutefois majoritairement constituées d'une participation communale à l'opération. Cette participation visera à solder les dépenses engagées sur le Salais et à accompagner l'aménagement du Vasais conformément aux objectifs de qualité et de mixité souhaités par la collectivité.

3 – ELEMENTS FINANCIERS

3.1. Emprunt en cours

Une consultation a eu lieu en mai 2005. La Banque Populaire Atlantique Vendée a été retenue en juillet 2005.

Un prêt opérationnel d'un montant global de 2 millions d'euros pour une durée de 8 ans a été consenti. Il est destiné à couvrir les premières dépenses d'acquisitions et d'études. Ce prêt a été garanti à hauteur de 80% par la commune de Saint Jean de Monts. Le remboursement de ce prêt a débuté en 2009 et s'est achevé en 2013.

Un prêt de 1.550.000€ a été souscrit auprès de la Caisse d'Epargne pour une durée de 5 ans pour financer les études préalables, les travaux et les acquisitions complémentaires. Le remboursement a débuté en 2016 et d'achèvera en 2020.

Une ligne de trésorerie d'un montant de 120 000€ a été mise en place en 2017 auprès de la Caisse d'Epargne pour :

- Le recouvrement des intérêts annuels
- Le solde des marchés d'études et de travaux
- L'entretien des terrains viabilisés en cours de commercialisation

3.2. Participation communale

La programmation envisagée par la commune sur le Salais et le Vasais amène à prévoir une participation communale au bilan de l'opération de 3.680.000€HT en 2021 avec des avances prévues selon le calendrier suivant :

Années	Déjà versé	2018	2019	2020	2021
Participation	0	0	0	0	3 680 000
Avance	2 600 000	400 000	275 000	400 000	- 3 675 000
Décaissement	2 600 000	400 000	275 000	400 000	5 000

4 – NOTE DE CONJONCTURE

4.1. Procédure d'aménagement envisagée

La procédure relative à l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Salais est suspendue pour le moment compte tenu de la position de l'Etat. Aucune procédure n'est donc envisagée à ce jour.

4.2. Modalités de cession des terrains

Les terrains du Vasais ont été cédés au bailleur social ORYON qui a réalisé l'opération dite Les Prêles.

La programmation est la suivante :

- 22 logements en locatif social
 - > 8 logements livrés en avril et juin 2014
 - > 8 logements livrés en novembre 2014
 - > 6 logements livrés en février 2015
- 8 logements en PSLA livrés en septembre 2015



La commercialisation des terrains des Salanges est en cours.

4.3. Perspectives financières

L'engagement des dépenses sur le Salais (notamment en matière de foncier) impacte fortement le bilan de l'opération. La destination du secteur du Vasais crée également un décalage entre les dépenses engagées en foncier et en travaux au regard des recettes attendues. A ce titre, l'opération dans son ensemble est très largement accompagnée financièrement par une participation communale.

4.4. Délibérations de la Collectivité à prévoir

La collectivité devra délibérer pour approuver le CRACL.

5 - BILANS

5.1 Bilan synthétique

en milliers d'€uros HT

	Constaté au 31/12/2017	Dont 2017	Nouveau bilan 31/12/2017	Dernier bilan 31/12/2016	Ecart bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	2 188	0	2 188	2 188	0
ETUDES	67	0	67	67	0
MAITRISE D'ŒUVRE	123	11	134	129	5
TRAVAUX	663	7	713	712	0
DIVERS	43	3	80	80	0
FRAIS FINANCIERS CT	26	1	26	25	1
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	540	24	719	722	-3
REMUNERATIONS	226	3	299	298	0
TVA NON DEDUCTIBLE	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES HT	3 877	50	4 225	4 221	4
CESSIONS	168	0	536	536	0
PARTICIPATIONS	0	0	3 680	3 680	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	9	0	9	9	0
TOTAL PRODUITS HT	177	0	4 225	4 225	0
RESULTAT	-3 701	-50	0	4	-4

5.2 Plan de trésorerie (en milliers d'euros)

	Cumulé au 31/12/2017	Dont 2017	Prévision 2018	Prévision 2019	Prévision 2020	Prévision 2021	Prévision 2022	Prévision 2023	Prévision 2024		Nouveau bilan 31/12/2017	Dernier bilan 31/12/2016	Ecart bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	2 188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 188	2 188	0
ETUDES	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67	67	0
MAITRISE D'ŒUVRE	123	11	6	5	0	0	0	0	0	0	134	129	5
TRAVAUX	663	7	15	11	24	0	0	0	0	0	713	712	0
DIVERS	43	3	0	7	15	15	0	0	0	0	80	80	0
FRAIS FINANCIERS CT	26	1	0	0	0	0	0	0	0	0	26	25	1
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	540	24	24	24	21	109	0	0	0	0	719	722	-3
REMUNERATIONS	226	3	4	4	10	54	0	0	0	0	299	298	0
TVA NON DEDUCTIBLE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA SUR DEPENSES											0	0	0
TOTAL DEPENSES	3 877	50	50	51	70	178	0	0	0	0	4 225	4 221	4
EMPRUNT (REMBOURSEMENT)	2 550	0	395	363	462	0	0	0	0	0	3 770	3 550	220
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA PAYEE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DETTES	4	4	-4										
TOTAL DECAISEMENTS	6 423	46	449	414	532	178	0	0	0	0	7 995	7 771	224
CESSIONS	168	0	33	30	138	167	0	0	0	0	536	536	0
PARTICIPATIONS	0	0	0	0	0	3 680	0	0	0	0	3 680	3 680	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	9		0	0	0	0	0	0	0	0	9	9	0
TVA SUR PRODUITS											0	0	0
TOTAL PRODUITS	177	0	33	30	138	3 847	0	0	0	0	4 225	4 225	0
EMPRUNT (MOBILISATION)	3 670	0	0	100	0	0	0	0	0	0	3 770	3 550	220
AVANCE	2 600	215	400	275	400	-3 675	0	0	0	0	0	0	0
TVA REMBOURSEE											0	0	0
CREANCES	0	0	0										
TOTAL ENCAISEMENTS	6 446	215	433	405	538	172	0	0	0	0	7 995	7 775	220
TRESORERIE	24	169	-15	-9	6	-5	0	0	0	0	0	4	-4
TRESORERIE CUMULEE	24		8	-1	5	0	0	0	0	0	0	4	-4