

ORON

Concession d'Aménagement
Commune de Saint-Jean de Monts

Saint-Jean de Monts

Lotissement
« Le Hameau d'Orouet »

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Au 31 décembre 2017

Art. L300-5 du code l'urbanisme
Art. L1523-2 et 1523-2 du CGCT

Table des matières

1- Présentation de l'opération	3
1-1 Le contexte du projet de lotissement le Clos des Libellules.....	3
1-2 Situation	3
1-3 Présentation du projet.....	5
1-4 Procédures administratives en cours.....	6
1-5 Intervenants	6
2- Etat d'avancement de l'opération	6
2-1 Les acquisitions foncières.....	6
2-2 Les études urbaines et techniques	6
2-3 Le programme des travaux.....	7
3 - La commercialisation	7
3-1 Les prix de cession.....	7
3- 2 Modalités de cession des terrains.....	8
3-3 Cessions réalisées sur l'exercice 2017.....	8
4 - Eléments financiers	8
4-1 Participations financières à l'opération	8
4-2 Modalités de financement.....	9
5 - Note de conjonctures, conclusions	9
5-1 Objectifs principaux à court terme.....	9
5-2 Délibérations à prévoir en 2018	9
5-3 Bilan synthétique	10
5-4 Plan de trésorerie	11

1- Présentation de l'opération

1-1 Le contexte du projet de lotissement le hameau d'Orouet

Dans le cadre de sa politique de développement urbain et en vue d'y créer un lotissement d'habitations, la commune de Saint-Jean de Monts souhaite urbaniser un foncier d'environ 1 hectare sur le secteur d'Orouet.

Cette volonté s'appuie sur le souhait de la commune de densifier un secteur à proximité d'équipements communaux (école primaire et salle communale) et de commerces et de tirer profit de la centralité secondaire qu'offre Orouet.

A vocation d'habitat, cette opération sera réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble (permis d'aménager...).

La Commune de Saint-Jean de Monts a souhaité s'adjoindre les compétences d'un aménageur afin de réaliser une opération d'aménagement qui a pour objectifs d'organiser l'aménagement de ce secteur en prenant en compte les exigences techniques, paysagères et de manière plus générale en s'inscrivant dans une démarche environnementale et de développement durable.

Aussi la commune a décidé :

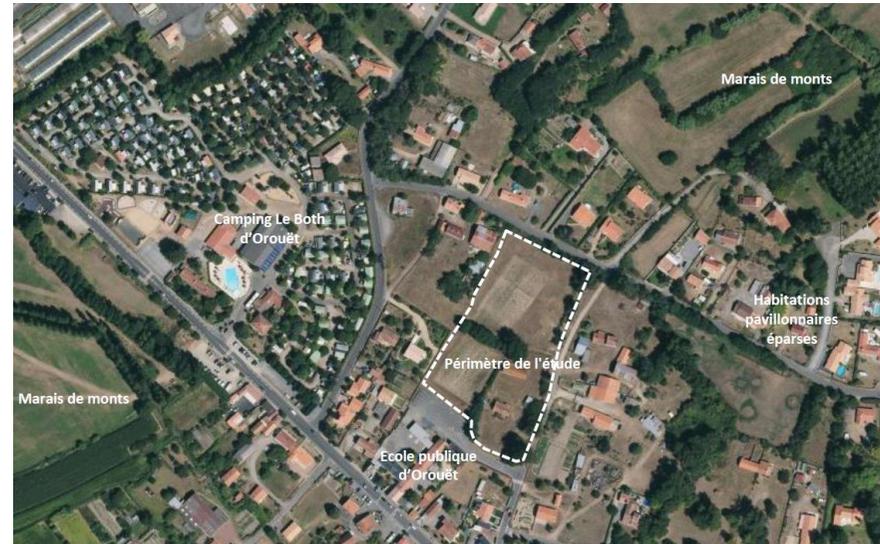
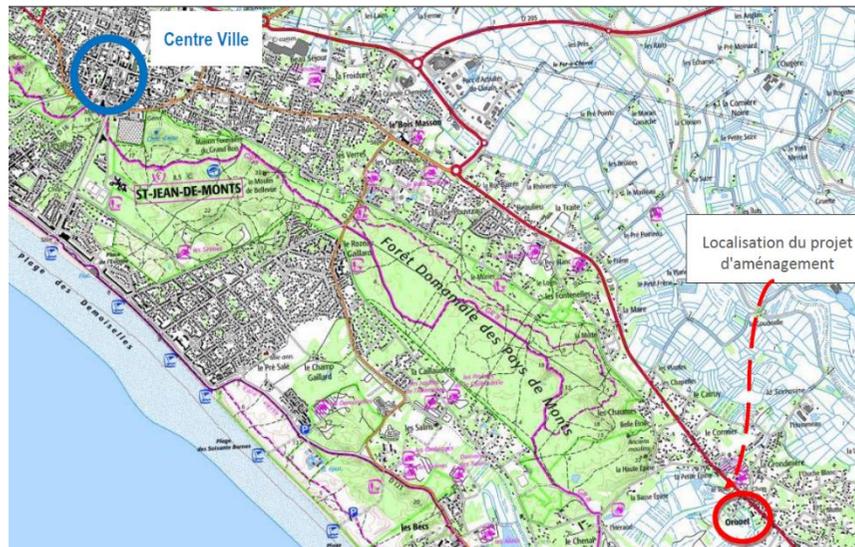
- Par délibération de son Conseil Municipal en date du 11/04/2017 de créer l'opération d'aménagement ;
- Et de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire conformément aux articles R 300-4 à R 300-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Par délibération de son Conseil Municipal en date du 20/03/2017 de mettre en place une commission aménagement chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues conformément à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme ;
- Par délibération de son Conseil Municipal en date du 5/07/2017, de désigner la SEM ORYON en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1-2 Situation

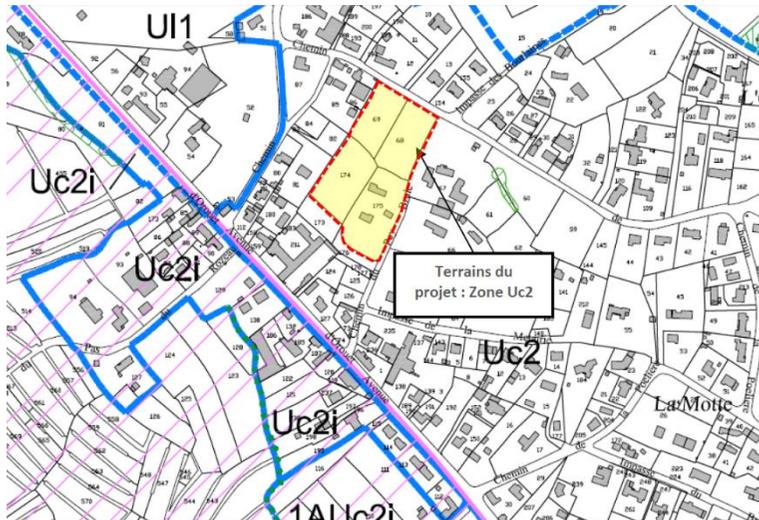
Le secteur à aménager se situe en continuité des secteurs d'habitat pavillonnaire, à proximité directe de l'école publique et d'une salle communale. Il est constitué de 4 parcelles dont une bâtie de 2 petites maisons de type longère.

Le site est desservi au sud par l'impasse du Pey Brulé menant à l'avenue d'Orouet et au nord par le chemin de l'Abbaye.

Plan de situation



Emprise du projet



L'aménagement porte sur une superficie totale de 1 ha 09.
La totalité du foncier est maîtrisée par l'EPF Vendée.

1-3 Présentation du projet

Rappel de la commande publique

Le projet a pour ambition de concilier différents objectifs à savoir :

- Créer un quartier d'habitat s'inscrivant dans les objectifs généraux poursuivis par la commune, en particulier celui d'un développement urbain maîtrisé.
- Contribuer à la mixité de l'habitat avec la création de logements à vocation sociale.
- Densifier les espaces bâtis tout en assurant la connexion et l'intégration du quartier avec l'environnement urbain proche.
- Proposer une qualité de vie tant en terme d'usages des espaces publics qu'en terme de typologie des logements.

Le plan de composition

Ce projet a pour vocation d'offrir 21 terrains viabilisés destinés à l'usage d'habitat dont 5 terrains viabilisés destinés à du locatif social.

La desserte des terrains du projet sera assurée par trois voies, une voie principale d'accès au lotissement formant un bouclage entre les Chemin du Pey Brûlé et le Chemin de l'Abbaye et 2 voies en impasse sous forme de placette.

Compte tenu de l'aspect actuel des terrains, le traitement paysager apporté aux voies et limites de lots s'est efforcé de reconstituer le maillage bocager initial :

- Maintien des haies périphériques dans leur ensemble
- Mise en place des massifs graminés et vivaces le long des voies avec plantations d'arbustes et d'arbres tiges;
- Création de deux espaces verts (EV1 et EV2) pouvant recevoir des ouvrages de rétention pour les eaux pluviales.



1-4 Procédures administratives en cours

La concession d'aménagement

La commune a passé une concession d'aménagement avec la société ORYON, signée le 10/07/2017 et visée par le contrôle de légalité le 11/07/2017.

La durée de la concession est de 10 années soit jusqu'au 10/07/2027.

Les dossiers administratifs

L'opération fera l'objet d'un permis d'aménager à déposer courant du 4^{ème} trimestre 2018.

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera également déposé.

1-5 Intervenants

Urbaniste-Paysagiste : Zéphyr Paysage

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

Bureau d'études environnementales : Cabinet GEOUEST

Géomètre (bornage, plan de ventes...) : Cabinet GEOUEST

Coordinateur SPS : A désigner

2- Etat d'avancement de l'opération

2-1 Les acquisitions foncières

L'acquisition des terrains concernés par l'opération sera réalisée sur l'exercice 2018 pour un montant de 516 925 euros (frais acquisitions compris).

2-2 Les études urbaines et techniques

Les études opérationnelles ont été engagées dès désignation de l'équipe de maîtrise d'oeuvre.

2-3 Le programme des travaux

Les travaux de viabilisation démarreront au 2^{ème} trimestre 2019.

3 - La commercialisation

3-1 Les prix de cession

Lots	Surface	Prix/m2	Prix TTC
1	195	45	8 745,96
2	193	45	8 656,25
3	194	45	8 701,11
4	191	45	8 566,55
5	195	45	8 745,96
6	317	125	39 625,00
7	271	125	33 795,82
8	375	125	46 875,00
9	383	125	47 875,00
10	514	125	64 187,50
11	514	125	64 187,50
12	404	125	50 500,00
13	385	125	48 125,00
14	570	125	71 250,00
15	570	125	71 250,00
16	569	125	71 125,00
17	529	125	66 125,00
18	529	125	66 125,00
19	437	125	54 625,00
20	577	125	72 125,00
21	620	125	77 500,00

L'opération permettra de proposer à la commercialisation 21 terrains lots à bâtir.

- prix moyen des lots libres à 125€ TTC/m² surface parcellaire

- prix moyen des parcelles en locatif social à 45€ TTC/m².

Au regard des engagements auprès de l'EPF 85, la commune a demandé à la SAEML ORYON de substituer les terrains à prix maîtrisés prévus dans le traité de concession par des terrains destinés à la création de 5 logements locatifs sociaux.

3- 2 Modalités de cession des terrains

Afin d'assurer la commercialisation, plusieurs outils seront mis en place tels que :

- Pose de panneaux de vente,
- Réalisation de visuels,
- Réalisation d'une plaquette de commercialisation,
- Mise en ligne et publication d'annonces dans la presse et le "bon coin",
- Mise en ligne sur le site internet d'ORYON.

Chacune des ventes sera conditionnée au préalable à :

- L'accord de la commune
- Le visa d'un l'architecte conseil

3-3 Cessions réalisées sur l'exercice 2017

Aucune cession réalisée en 2017.

La commercialisation débutera au 2^{ème} trimestre 2019.

4 - Eléments financiers

4-1 Participations financières à l'opération

L'acquisition de la totalité du foncier sur seul exercice, l'intégration des frais de portage de l'EPF Vendée amène à revoir la participation communale au bilan de l'opération à 390 000€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							390 000
Avance	0		50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	45 000	45 000	
Décaissement	0		50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	45 000	45 000	

4-2 Modalités de financement

Le projet a nécessité la souscription par la société ORYON d'une ligne de trésorerie d'un montant global de 695 000 euros auprès du Crédit Agricole en 2018.

5 - Note de conjonctures, conclusions

5-1 Objectifs principaux à court terme

- Obtention du permis d'aménager
- Lancement de la consultation travaux,
- Démarrage des travaux VRD
- Lancement de la commercialisation,

5-2 Délibérations à prévoir en 2018

La collectivité devra délibérer pour approuver le CRACL ainsi que l'augmentation de la participation communale.

5-3 Bilan synthétique

	Constaté au 31/12/2017	Dont 2017	Nouveau bilan 31/12/2017	Bilan INITIAL	Ecarts bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	0	0	522	505	17
ETUDES	0	0	0	5	-5
MAITRISE D'ŒUVRE	0	0	53	50	3
TRAVAUX	0	0	433	421	12
DIVERS	1	1	56	64	-8
FRAIS FINANCIERS CT	0	0	0	0	0
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	0	0	125	44	81
REMUNERATIONS	3	3	104	89	15
TVA NON DEDUCTIBLE	0		0	0	0
TOTAL DEPENSES HT	4	4	1 294	1 179	115
CESSIONS	0	0	904	830	73
PARTICIPATIONS	0	0	390	350	41
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS HT	0	0	1 294	1 180	114
RESULTAT	-4	-4	0	1	-1

Acquisition du foncier en 1 seule fois + prise en charge des frais de portage EPF

Impact augmentation du foncier

Ajustement de la surface cessible + impact calcul TVA sur marge

5-4 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	Nouveau bilan 31/12/2017	Bilan Initial	Ecart bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	0	0	522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	522	505	17
ETUDES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	-5
MAITRISE D'ŒUVRE	0	0	14	10	9	8	4	6	1	1	0	0	53	50	3
TRAVAUX	0	0	0	202	80	5	133	7	2	2	2	0	433	421	12
DIVERS	1	1	7	7	8	7	7	5	5	6	4	0	56	64	-8
FRAIS FINANCIERS CT			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	0	0	10	24	25	20	16	13	10	6	2	0	125	44	81
REMUNERATIONS	3	3	7	16	13	12	17	5	5	7	5	13	104	89	15
TVA NON DEDUCTIBLE			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
TOTAL DEPENSES	4	4	561	259	136	52	176	36	22	22	13	13	1 294	1 179	115
EMPRUNT (REMBOURSEMENT)	0	0	0	0	59	203	49	79	88	139	89	0	706	0	706
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA PAYEE													0	0	0
DETTES	4	4	-4												
TOTAL DECAISSEMENTS	0	0	565	259	195	255	225	115	110	161	102	13	2 000	1 179	821
CESSIONS	0	0	0	67	145	205	174	65	60	116	71	0	904	830	73
PARTICIPATIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390	390	350	41
SUBVENTIONS	0	0	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	0	0
PRODUITS FINANCIERS			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA SUR PRODUITS													0	0	0
TOTAL PRODUITS	0	0	0	67	145	205	174	65	60	116	71	390	1 294	1 180	114
EMPRUNT (MOBILISATION)	0	0	565	141	0	0	0	0	0	0	0	0	706	0	706
AVANCE	0	0	0	50	50	50	50	50	50	45	45	-390	0	0	0
TVA REMBOURSEE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CREANCES		0	0												
TOTAL ENCAISSEMENTS	0	0	565	258	195	255	224	115	110	161	116	0	2 000	1 180	820
TRESORERIE	0	0	0	0	1	0	-1	0	0	0	14	-13	0	1	-1
TRESORERIE CUMULEE	0		0	14	0	0	1	-1							