

ORON

Concession d'Aménagement
Commune de Saint-Jean de Monts

Saint-Jean de Monts

Lotissement des Glajous
« Clos des Libellules »

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.....	5
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.....	6
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	9
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 Clos des Libellules

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 localisé rue des Glajous. La commune souhaite assurer la cohérence de son développement urbain en continuité de son centre-bourg.

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 11/04/2016 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 pour une durée de 10 ans.

1-2 Situation

Le secteur à aménager se situe dans un tissu pavillonnaire à 500m de la rue commerçante du Général de Gaulle, à l'angle de la rue des Glajous et de la rue des Libellules, en bordure du collège Pays de Monts et au Nord du Square Théodule Chartier.

1-3 Présentation du projet

Rappel de la commande publique

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

- De créer une opération d'habitat s'inscrivant dans les objectifs généraux poursuivis par la commune et notamment celui d'un développement urbain maîtrisé.
- D'assurer une greffe urbaine avec le centre-bourg et les lotissements d'habitats avoisinants.
- De proposer une qualité urbaine réelle (urbanité, qualité d'usage des espaces publics et des logements).

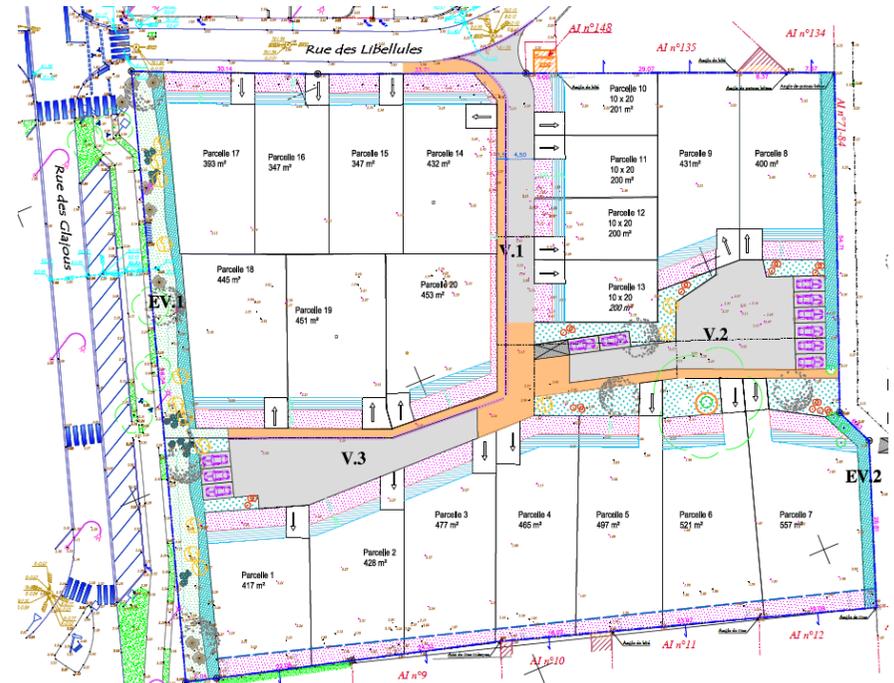
Le plan de composition

Ce projet a pour vocation d'offrir 20 terrains viabilisés destinés à l'usage d'habitat dont 4 terrains viabilisés destinés à de l'accession sociale.

La desserte des terrains du projet sera assurée par trois voies, une voie principale d'accès au lotissement à partir de la rue des Libellules et 2 voies en impasse composées d'un trottoir différencié pour les piétons et de quelques stationnements.

Le traitement paysager apporté aux voies et limites de lots comprend :

- Mise en place des massifs graminés et vivaces le long des voies avec plantations d'arbustes et d'arbres tiges;
- Conservation d'un saule remarquable en partie centrale du terrain ;
- 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 6/07/2017 et visée par le contrôle de légalité le 8/07/2017.

La durée de la concession est de 10 années soit jusqu'au 6/07/2027.

Les dossiers administratifs

L'opération a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager le 26/06/2018 accordé le 19/09/2018.

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été également déposé en juin 2018

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 BONNARD

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 720 871 euros (frais acquisitions et rachat d'études 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 1^{er} trimestre 2019.

3 - La commercialisation

3-1 Les prix de cession

Grille des prix des terrains au 31/12/2017				
Lots	Destination	Surface	Prix/m2	Prix TTC
1	Accession libre	417	220	91 740,00
2	Accession libre	428	220	94 160,00
3	Accession libre	477	220	104 940,00
4	Accession libre	465	220	102 300,00
5	Accession libre	497	220	109 340,00
6	Accession libre	521	220	114 620,00
7	Accession libre	557	220	122 540,00
8	Accession libre	400	220	88 000,00
9	Accession libre	431	220	94 820,00
10	Accession maîtrisée	201	168	33 768,31
11	Accession maîtrisée	200	168	33 600,31
12	Accession maîtrisée	200	168	33 600,31
13	Accession maîtrisée	200	168	33 600,31
14	Accession libre	432	220	95 040,00
15	Accession libre	347	220	76 340,00
16	Accession libre	347	220	76 340,00
17	Accession libre	393	220	86 460,00
18	Accession libre	456	220	100 320,00
19	Accession libre	456	220	100 320,00
20	Accession libre	458	220	100 760,00

L'opération permettra de proposer à la commercialisation 20 terrains lots à bâtir.

- prix moyen des lots libres à 220€ TTC/m² surface parcellaire
- prix moyen des parcelles en accession maîtrisée à 168 € TTC/m². Des critères d'attribution à vocation sociale seront définis avec la commune (plafond de ressources, résidence principale, primo-accession...).

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 4ème trimestre 2018.

4 - Eléments financiers

4-1 Participations financières à l'opération

La concession d'aménagement ne prévoit pas de participation communale de la collectivité. Les recettes du bilan prévisionnel seront issues des cessions réalisées.

4-2 Modalités de financement

Le projet a nécessité la souscription par la société ORYON d'un prêt d'un montant global de 1 000 000 euros auprès du CREDIT MUTUEL OCEAN. Ce prêt a été contractualisé avec la sollicitation d'une garantie d'emprunt par la collectivité (80%) pour financer principalement l'acquisition des terrains et les travaux de VRD. Le remboursement de ce prêt débutera en 2018 pour se terminer en 2023.

5 - Note de conjonctures, conclusions

5-1 Objectifs principaux à court terme

- 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.

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	726	711	15	Rachat études
ETUDES	0	0	4	5	-1	
MAITRISE D'ŒUVRE	0	0	54	45	9	Conséquence augmentation coût des travaux
TRAVAUX	0	0	443	343	100	Estimation de la maîtrise d'œuvre
DIVERS	0	0	66	66	0	
FRAIS FINANCIERS CT	0	0	0	0	0	
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	1	1	87	87	0	
REMUNERATIONS	2	2	149	104	45	Conséquence augmentation coût des travaux et des recettes
TVA NON DEDUCTIBLE	0		0	0	0	
TOTAL DEPENSES HT	3	3	1 528	1 361	167	
CESSIONS	0	0	1 528	1 363	165	Impact calcul TVA sur marge
PARTICIPATIONS	0	0	0	0	0	
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	1 528	1 363	165	
RESULTAT	-3	-3	0	2	-2	

5-4 Plan de trésorerie

	Réglé au	Dont	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Nouveau bilan	Bilan	Ecart
	31/12/2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	31/12/2017	Initial	Nouveau - Dernier	
ACQUISITIONS	0	0	726	0	0	0	0	0	0	0	0	0	726	711	15	
ETUDES	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4	5	-1	
MAITRISE D'ŒUVRE	0	0	12	14	8	12	6	2	0	0	0	0	54	45	9	
TRAVAUX	0	0	0	295	23	9	116	0	0	0	0	0	443	343	100	
DIVERS	0	0	8	9	8	8	9	8	8	5	4	0	66	66	0	
FRAIS FINANCIERS CT			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	1	1	3	10	14	13	14	15	11	5	1	0	87	87	0	
REMUNERATIONS	2	2	10	25	13	20	17	15	11	12	8	17	149	104	45	
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	3	3	760	352	70	61	161	40	29	23	13	17	1 528	1 361	167	
EMPRUNT (REMBOURSEMENT)	0	0	0	247	199	262	201	201	118	158	62	0	1 448	0	1 448	
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TVA PAYEE													0	0	0	
DETTES	2	2	-2													
TOTAL DECAISSEMENTS	1	1	762	599	269	323	362	241	147	181	75	17	2 976	1 361	1 615	
CESSIONS	0	0	0	168	187	324	190	240	147	181	91	0	1 528	1 363	165	
PARTICIPATIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
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	168	187	324	190	240	147	181	91	0	1 528	1 363	165	
EMPRUNT (MOBILISATION)	1	1	1 000	193	82	0	172	0	0	0	0	0	1 448	0	1 448	
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	1	1	1 000	361	269	324	362	240	147	181	91	0	2 976	1 363	1 613	
TRESORERIE	0	0	238	-239	1	0	0	-1	0	1	16	-17	0	2	-3	
TRESORERIE CUMULEE	0		238	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	2	-3	