



COMMUNE DE RESSONS LE LONG

**AMENAGEMENT D'UN ECOQUARTIER
SECTEUR DE LA TRESORERIE**

Opération n° 1117

Compte-rendu annuel 2010 à la Collectivité

Comptes arrêtés au 31/12/2010

Directeur : Patrice VERBEKE

Responsable d'opération : Stéphanie CUSSAC

Date d'établissement du CRACL : juin 2011

SOMMAIRE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2010

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

2 - RAPPEL SITUATION, OBJECTIFS ET PROGRAMME DE L'OPERATION

3 - SITUATION FINANCIERE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2010 :

→ Dépenses :

Les principales dépenses réalisées en 2010 concernent :

- Des frais d'assistance foncière ;
- Des frais d'étude et des honoraires (étude d'impact, maîtrise d'œuvre...).

→ Financement :

Une participation de la Collectivité de 40 000 € été perçue en 2010.

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

1.1 - Rappel des principaux actes administratifs.

Date	Objet	Nature

1.2 - Convention Publique d'Aménagement

Signée entre la Commune de RESSONS LE LONG et la SEDA, notifiée le 19.03.2010 pour une durée de 9 ans.

Echéance de la convention : 18.03.2019

2 - RAPPEL OBJECTIFS ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Surface de l'opération : 6 hectares environ (dont 41 750 m² cessibles environ).

Principaux objectifs :

En raison de la demande d'habitat sur la Commune et conformément aux orientations du SCOT, la Collectivité a engagé des études en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un quartier à vocation d'habitat sur le secteur de la Trésorerie avec des objectifs affichés en termes de développement durable.

Rappel du programme :

Travaux d'aménagement :

- Création des voiries de desserte de la zone, des habitations et du projet d'école ;
- Réalisation le long de ces voies de l'ensemble des réseaux permettant d'assurer la desserte et viabilisation de l'ensemble des terrains cessibles ;
- Aménagement paysager du quartier ;
- Et, d'une façon générale, réalisation de tous les travaux accessoires nécessaires au bon fonctionnement de la zone, et définis en accord entre l'aménageur et la Collectivité Co-contractante.

L'ensemble de ces travaux sera réalisé en trois grandes phases opérationnelles.

3 - SITUATION FINANCIERE

3.1 - Bilan C.R.A.C.L. au 31.12.2010

Cf. annexe : Bilan financier prévisionnel.

3.2 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2010

Foncier : 5 850 €

Montant correspondant aux honoraires d'assistance foncière du cabinet ACF.

Etudes, honoraires et frais divers : 22 590 € H.T.

- Frais d'étude d'impact et dossier loi sur l'eau BET INGESPACES : 6 000 €HT ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre EGIS – ATELIER VILLES ET PAYSAGES : 16 115 €HT
- Frais divers (publication annonce consultation maîtrise d'œuvre) : 475 €HT.

Frais financiers : 10 €

Frais de Maîtrise d'ouvrage : 16 138 € répartis sur les postes suivants, conformément à la convention :

- Rémunération pour la mission de suivi technique : 1 138 €
- Forfait de rémunération : 15 000 €

3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2011

Les dépenses attendues sur 2011 concernent principalement les postes suivants :

Foncier : 110 000 €

Ce poste comprend :

- le paiement d'éventuelles indemnités à verser suite à la réalisation des sondages de sols et du diagnostic archéologique prévus à l'été 2011;
- l'acquisition d'une partie des terrains et les frais notariés y référent.

Etudes, honoraires et frais divers : 25 000 € H.T.

- Frais d'études : 14 000 €HT ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre : 8 000 €HT ;
- Frais divers : 3 000 €HT.

Travaux : 20 136 € H.T.

Ce montant correspond à la redevance archéologique à verser suite à la réalisation du diagnostic archéologique par les services du Département sur le secteur situé au Nord de la voie communale (sur la base du coefficient de 0,50 €/m²).

Les terrains seront achetés une fois le résultat du diagnostic archéologique connu. A défaut, une condition suspensive dans les compromis de vente sera prévue par précaution.

Pour information, il est précisé que seule la redevance archéologique est provisionnée ; aucune dépense n'est prévue en cas de demande de fouilles.

Frais financiers : 2 512 €

Frais de maîtrise d'ouvrage : 21 386 € répartis comme suit, conformément à la convention :

- Rémunération pour la mission de suivi technique : 6 386 €
- Forfait de rémunération : 15 000 €

Charges diverses : 2 000 € H.T.

Taxes diverses.

3.4 - Dépenses attendues sur les années à venir

Il est prévu d'acquérir d'autres terrains en 2012 et en 2013.

Les travaux d'aménagement sont prévisionnellement répartis comme suit :

- Travaux d'aménagement de la première tranche : 2014 ;
- Travaux d'aménagement de la deuxième tranche : 2016 - 2017 ;
- Travaux d'aménagement de la troisième tranche : 2019.

3.5 - Bilan des recettes**Participations de la Collectivité :**

Le financement de l'opération par la Collectivité est, au 31/12/2010, assuré par :

- une participation d'équilibre d'un montant de 40 000 €.

Il est prévu de solliciter une participation de la Collectivité d'un montant de 40 000 € en 2011.

La participation globale prévue dans le dernier bilan approuvé (bilan annexé au traité de concession d'aménagement), de 843 292 € est ramenée à 691 696 €.

Pour la période courant jusqu'à la date prévisionnelle de clôture de l'opération, l'implication financière définitive de la Collectivité sera à réajuster précisément en fonction des résultats de commercialisation qui seront constatés.

Recettes de commercialisation :

Il est prévu de démarrer la commercialisation des lots en 2014.

Les hypothèses de prix sont les suivantes :

- 70 €TTC/m² pour les lots libres ;
- 65 €TTC/m² pour les lots promoteurs ;
- 135 €HT/m² SHON pour les intermédiaires et collectifs.

Pour mémoire, le prix de revient du terrain commercialisé aménagé est de 80 €HT/m².

Autres produits :

Sur l'année 2010, aucun produit financier n'a été généré.

Il est prévu de percevoir la subvention FRAPP sur les études en 2013 et sur les acquisitions foncières en 2014.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver le présent compte-rendu annuel ainsi que le montant des participations prévues au bilan.