



COMMUNE DE RESSONS LE LONG

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

Opération n° 1117

Compte-rendu annuel 2012 à la Collectivité

Comptes arrêtés au 31/12/2012

Directrice Générale Déléguée : Valérie LAUMOND

Responsable d'opération : Stéphanie CUSSAC

Date d'établissement du CRACL : décembre 2013

SOMMAIRE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2012

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

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

3 - SITUATION FINANCIERE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2012 :

Pour des raisons d'avancement opérationnel (propositions d'échanges fonciers en cours, travail sur le projet et son estimation des travaux), le CRACL 2012 a été établi, en accord avec la Collectivité, en décembre 2013.

→ Dépenses :

Les principales dépenses réalisées en 2012 concernent :

- Des frais d'assistance foncière
- Des frais d'étude et des honoraires (étude d'impact, dossier loi sur l'eau, géomètre, maîtrise d'œuvre...).
- Le paiement de la redevance d'archéologie préventive
- Des travaux divers

→ Financement :

Une participation de la Collectivité de 80 000 € été perçue en 2012.

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

1.1 - Rappel des principaux actes administratifs.

Date	Objet	Nature
	Préparation du dossier de demande de DUP valant mise en compatibilité du PLU en cours.	

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.

Avenant n°1 du 28/09/2012 de modification de la participation de la Collectivité

Echéance de la convention : 18.03.2019

2 - RAPPEL OBJECTIFS ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Surface de l'opération : site d'étude de 7 hectares environ, dont 44 321 m² cessibles environ dans le cadre de programmes de constructions mixtes : individuel, logements intermédiaires (deux logements superposés) et petit collectif (6 logements, R+1+comble).

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 31.12.2012

Cf. annexe : Bilan financier prévisionnel.

3.2- Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2012

Foncier : 3 375 €

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

Etudes, honoraires et frais divers : 53 024 € H.T.

- Géomètre implantations pour diagnostic archéologique : 1 630 €HT
- Etude de sols Ginger et Sol paysages : 4 564 €HT
- Etude d'impact - dossier loi sur l'eau INGESPACES : 20 460 €HT
- Etude de faisabilité énergies renouvelables SAGACITE : 2 800 €HT
- Honoraires maîtrise d'œuvre EGIS – Ville et Paysages : 21 740 €HT
- Frais divers : 1 831 €HT

Travaux : 21 825 €

- Redevance archéologique versée suite à la réalisation du premier diagnostic archéologique par les services du Département sur le secteur Nord : 17 077 €
- Création d'une antenne par l'entreprise COUVERCELLE : 3 528 €HT
- Travaux divers pour 1 220 €HT (taille des arbres préalablement au diagnostic archéologique, nivellement terrain suite au diagnostic archéologique)

Frais financiers : 483 €

Frais de Maîtrise d'ouvrage : 13 112 € répartis sur les postes suivants, conformément à la convention :

- Rémunération pour la mission de suivi technique : 3 112 €
- Forfait de rémunération : 10 000 €

3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2013

Les dépenses attendues sur 2013 concernent principalement les postes suivants :

Foncier : 105 128 €

Ce poste comprend :

- l'acquisition d'une partie des terrains et les frais notariés y afférent ;
- des frais d'assistance foncière.

Etudes, honoraires et frais divers : 41 156 € H.T.

- Frais d'études : 10 958 €HT
- Honoraires de maîtrise d'œuvre (y compris avenant 3 permis d'aménager secteur Nord) : 25 000 €HT
- Frais divers : 5 198 €HT

Travaux : 12 600 € H.T.

Ce montant correspond :

- à la redevance archéologique à verser suite à la réalisation du deuxième diagnostic archéologique par les services du Département sur le secteur Sud et central : 8 600 €HT
- travaux divers : 4 000 €HT

Frais financiers : 664 €

Frais de maîtrise d'ouvrage : 16 582 € répartis comme suit, conformément à la convention :

- Rémunération pour la mission de suivi technique : 6 582 €
- Forfait de rémunération : 10 000 €

Charges diverses : 5 000 € H.T.

Taxes diverses.

3.4 - Dépenses attendues sur les années à venir

Le dossier de demande de DUP valant mise en compatibilité du PLU sera déposé pour instruction par les services de l'Etat en 2013. Il est prévu d'acquérir les autres terrains nécessaires à la réalisation du projet dans son ensemble en 2014 et en 2015, sous réserve d'obtention de la DUP.

La Collectivité a acté la division des travaux d'aménagement de la phase Nord en plusieurs tranches de réalisation et donc en autant de dossiers de demande de permis d'aménager. Il est prévu de les réaliser selon le calendrier suivant :

- Travaux d'aménagement de la première tranche 1.1 (Nord) : 2015 (démarrage prévu fin 2014)
- Travaux d'aménagement de la première tranche 1.2 (Nord) : 2017
- Travaux d'aménagement de la première tranche 1.3 (Nord) : 2019
- Travaux d'aménagement de la deuxième tranche (Sud) : années ultérieures
- Travaux d'aménagement de la troisième tranche (Centre) lorsque les recettes de cession de terrains issues de la deuxième tranche permettront de financer ces aménagements

Le poste travaux, de 2 393 258 €HT, a augmenté par rapport au CRACL de l'année précédente. Il a donc été demandé à la maîtrise d'œuvre de proposer des économies en optimisant le projet et en mettant certaines prestations en option, afin de ne pas les abandonner à ce stade mais d'attendre les résultats de l'appel d'offres travaux.

3.5 - Bilan des recettes

Participations de la Collectivité :

Le financement de l'opération par la Collectivité est, au 31/12/2012, assuré par une participation d'équilibre d'un montant de 160 000 €.

Il est prévu de solliciter une participation de la Collectivité d'un montant de 60 000 € en 2013.

La participation globale prévue dans le dernier bilan approuvé (CRACL 2011) est maintenue à 736 828 €.

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 33 lots de la phase Nord 1.1 en 2015
- des 43 logements de la phase Nord 1.2 en 2018
- des 9 logements de la phase Nord 1.3 en 2020

Les hypothèses de prix restent les suivantes :

- 70 €TTC/m² pour les lots libres
- 65 €TTC/m² pour les lots promoteurs
- 135 €HT/m² de surface de plancher pour les intermédiaires et petits collectifs

Le poste des recettes de cession de terrains, de 2 689 748 €HT, a augmenté par rapport au CRACL de l'année précédente. Cette augmentation s'explique par le passage de 18 logements intermédiaires en petits collectifs (R+1+comble) autour de la placette.

Autres produits :

Sur l'année 2012, aucun produit financier n'a été généré.

En revanche 21 816 € de subventions FRAPP sur les études ont été perçus.

Il est prévu de déposer des dossiers de demande de subvention DETR sur les aménagements paysagers et les places de stationnement de la phase Nord en 2013.

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

ANNEXES :

- Bilan financier prévisionnel de l'opération.

- Plan au stade AVP.