



COMMUNE DE RESSONS LE LONG

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

Opération n° 1117

Compte-rendu annuel 2013 à la Collectivité

Comptes arrêtés au 31/12/2013

Directrice Générale Déléguée : Valérie LAUMOND

Responsable d'opération : Stéphanie CUSSAC

Date d'établissement du CRACL : mai 2014

SOMMAIRE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2013

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

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

3 - SITUATION FINANCIERE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2013 :

→ Dépenses :

Les principales dépenses réalisées en 2013 concernent :

- Des acquisitions foncières
- Des frais d'études

→ Financement :

Une participation de la Collectivité de 60 000 € été perçue en 2013.

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

1.1 - Rappel des principaux actes administratifs.

Date	Objet	Nature
	Enquêtes publiques conjointes terminées (enquête environnementale, enquête préalable à la DUP valant mise en compatibilité et enquête parcellaire sur la phase Nord). En attente du rapport du commissaire enquêteur.	
24.09.13	Participation au concours « Eco-Quart Aisne Wallonie » et obtention de la mention spéciale « intégration en complément du tissu existant »	

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
- Avenant n°2 du 07/02/2013 de modification du périmètre de la concession et de la procédure d'urbanisme (permis d'aménager)

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), logements adaptés aux personnes âgées.

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, la phase Nord sera elle-même décomposée en trois sous-secteurs opérationnels.

3 - SITUATION FINANCIERE

3.1 - Bilan C.R.A.C.L. au 31.12.2013

Cf. annexe : Bilan financier prévisionnel.

3.2- Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2013

Foncier : 104 468 €

- Acquisition des terrains auprès de M. LEPERE : 90 628 €
- Frais d'assistance foncière et frais notariés : 13 840 €

Etudes, honoraires et frais divers : 41 340 € H.T.

- Frais de géomètre : 2 745 €HT
- Etude d'impact - dossier loi sur l'eau INGESPACES : 1 875 €HT
- Honoraires maîtrise d'œuvre EGIS – Ville et Paysages : 31 908 €HT
- Frais divers (atelier de lecture du paysage CAUE, inspection télévisée SATER, demandes de renseignements conservation des hypothèques...) : 4 812 €HT

Travaux : 8 600 €

- Correspond à la redevance archéologique versée suite à la réalisation par les services du Département du deuxième diagnostic archéologique sur les secteurs central et Sud

Frais financiers : 264 €

Frais de Maîtrise d'ouvrage : 16 113 € répartis sur les postes suivants, conformément à la convention :

- Rémunération pour la mission de suivi technique : 6 113 €
- Forfait de rémunération : 10 000 €

Charges de gestion : 590 €

Charges et taxes diverses.

3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2014

Les dépenses attendues sur 2014 concernent principalement les postes suivants :

Foncier : 189 084 €

Ce poste comprend :

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

Etudes, honoraires et frais divers : 30 612 € H.T.

- Frais d'études : 6 612 €HT
- Honoraires de maîtrise d'œuvre : 18 000 €HT
- Frais divers : 6 000 €HT

Travaux : 4 000 € H.T.

Ce montant correspond à une provision pour des travaux divers.

Frais financiers : 2 292 €

Frais de maîtrise d'ouvrage : 19 240 € répartis comme suit, conformément à la convention :

- Rémunération pour la mission de suivi technique : 9 240 €
- Forfait de rémunération : 10 000 €

Charges de gestion : 5 000 € H.T.

Charges et taxes diverses.

3.4 - Dépenses attendues sur les années à venir

Le dossier de demande de DUP valant mise en compatibilité du PLU a été déposé pour instruction par les services de l'Etat le 28 mars 2013. Les enquêtes publiques ont été ouvertes par arrêté préfectoral du 24 mars 2014, pour se dérouler entre le 14 avril 2014 et le 16 mai 2014.

Il est prévu d'acquérir les autres terrains nécessaires à la réalisation du projet dans son ensemble (secteurs central et sud) en 2015 et en 2016, sous réserve d'obtention de la DUP.

Rappel :

La Collectivité a acté dans le CRACL 2012 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) : 2016 (démarrage prévu fin 2015)
- Travaux d'aménagement de la première tranche 1.2 (Nord) : 2018
- Travaux d'aménagement de la première tranche 1.3 (Nord) : 2020
- 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, avait été augmenté dans le CRACL 2012. 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 31/12/2013, assuré par une participation d'équilibre d'un montant de 220 000 €

Il est prévu de solliciter une participation de la Collectivité d'un montant de 60 000 € en 2014.

La participation globale prévue dans le dernier bilan approuvé (CRACL 2012) 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.

Subventions :

Un montant de 65 252 € de subventions FRAPP a été perçu en 2013, dont 63 738 € sur les études et 1 514 € sur les acquisitions foncières.

Deux dossiers de demande de subvention DETR sur les aménagements paysagers et les places de stationnement de la phase Nord ont été déposés en 2014.

Recettes de commercialisation :

Il est prévu de démarrer la commercialisation :

- des 33 lots de la phase Nord 1.1 en 2016
- des 43 logements de la phase Nord 1.2 en 2019
- des 9 logements de la phase Nord 1.3 en 2021

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

Pour mémoire la TVA sur marge a été recalculée suite au changement de taux de TVA de 19,6 à 20%, mais cela n'a pas engendré de conséquences sur le montant prévisionnel des cessions.

Autres produits :

Sur l'année 2013, aucun produit financier n'a été généré.

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

Au vu du calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération, il est proposé de prolonger la durée de la concession d'aménagement et de porter sa date d'échéance au 31.12.2025.

ANNEXES :

- Bilan financier prévisionnel de l'opération.
- Plan au stade AVP.