



COMMUNE DE RESSONS LE LONG

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

Opération n° 1117

Compte-rendu annuel 2011 à la Collectivité

Comptes arrêtés au 31/12/2011

Directeur : Patrice VERBEKE

Responsable d'opération : Stéphanie CUSSAC

Date d'établissement du CRACL : juin 2012

SOMMAIRE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2011

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

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

3 - SITUATION FINANCIERE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2011 :

→ Dépenses :

Les principales dépenses réalisées en 2011 concernent :

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

→ Financement :

Une participation de la Collectivité de 40 000 € été perçue en 2011.

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 : site d'étude de 7 hectares environ, dont 38 714 m² cessibles dans la cadre de programmes de constructions mixtes : individuel, logements intermédiaires (deux logements superposés) et petit collectif (6 logements, R+1).

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 31.12.2011

Cf. annexe : Bilan financier prévisionnel.

3.2- Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2011

Foncier : 1 990 €

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

Etudes, honoraires et frais divers : 15 604 € H.T.

- Frais de géomètre : 1 050 €HT ;
- Sondages de sols GINGER et SOLS PAYSAGES : 5 400 €HT ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre EGIS – ATELIER VILLES ET PAYSAGES : 8 400 €HT
- Frais d'expertise préalable au diagnostic archéologique (intervention de Mme NANSOT) : 754,46 €HT ;

Frais financiers : 285 €

Frais de Maîtrise d'ouvrage : 15 716 € répartis sur les postes suivants, conformément à la convention :

- Rémunération pour la mission de suivi technique : 716 €
- Forfait de rémunération : 15 000 €

3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2012

Les dépenses attendues sur 2012 concernent principalement les postes suivants :

Foncier : 156 452 €

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 : 29 471 € H.T.

- Frais d'études : 14 000 €HT ;
- Honoraires de maîtrise d'œuvre : 10 000 €HT ;
- Frais divers : 5 471 €HT.

Travaux : 20 605 € 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 : 17 077 €HT ;
- A la réalisation d'une antenne de raccordement depuis la grand'rue par l'entreprise COUVERCELLE pour le Syndicat des Eaux pour 3 528 €HT.

Frais financiers : 1 645 €

Frais de maîtrise d'ouvrage : 18 407 € répartis comme suit, conformément à la convention :

- Rémunération pour la mission de suivi technique : 8 407 €
- Forfait de rémunération : 10 000 €

Charges diverses : 2 000 € H.T.

Taxes diverses.

3.4 - Dépenses attendues sur les années à venir

Il est prévu d'acquérir les autres terrains nécessaires à la réalisation du projet dans son ensemble en 2013 et en 2014.

Les travaux d'aménagement sont prévisionnellement répartis comme suit :

- Travaux d'aménagement de la première tranche (Nord) : 2014 - 2015 ;
- Travaux d'aménagement de la deuxième tranche (Sud) : 2018 ;
- 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.

3.5 - Bilan des recettes

Participations de la Collectivité :

Le financement de l'opération par la Collectivité est, au 31/12/2011, assuré par :

- une participation d'équilibre d'un montant de 80 000 €.

Il est prévu de solliciter une participation de la Collectivité d'un montant de 80 000 € en 2012.

La participation globale prévue dans le dernier bilan approuvé (CRACL 2010), de 691 696 € est portée 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 lots en 2014.

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 le petit collectif.

Autres produits :

Sur l'année 2011, aucun produit financier n'a été généré.

Il est prévu de percevoir une subvention FRAPP sur les études en 2012, 2013 et 2014 et sur les acquisitions foncières en 2013 et 2014.

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.
- Extrait du PLU.
- Carte de la propriété foncière.
- Plan au stade AVP.

**COMMUNE DE RESSONS-LE-LONG
PROJET D'AMENAGEMENT DE LA TRESORERIE**

BILAN FINANCIER : Echancier Prévisionnel

BILAN EN EUROS H.T. 02-août-12

LIBELLES DEPENSES
Acquisitions, Indemnités & Frais d'acquisition
Etudes, Honoraires & frais divers
Travaux
Frais Financiers
Rémunération aménageur
Charges de gestion (impôts, assurances, & entretiens)
TOTAL Dépenses H.T.

DERNIER BILAN APPROUVE: CRACL 2010	CRACL 2011
491 465	491 465
266 475	275 405
2 113 560	2 331 915
109 786	75 368
312 760	328 295
50 000	64 000
3 344 046	3 566 449

Cumul au 31 12 10	Réalisé 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Au-delà
5 850	1 990	156 452	177 134	146 579	3 460	0	0	0	0	0
22 590	15 604	29 471	28 255	33 000	19 000	16 000	17 000	34 000	16 485	44 000
0	0	20 605	16 483	830 000	311 033	0	0	637 398	0	516 396
10	285	1 645	3 774	14 171	15 221	7 602	0	6 484	0	26 177
16 138	15 716	18 407	19 306	69 959	34 794	29 107	26 285	38 716	9 504	50 363
0	0	2 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	3 000	3 000	21 000
44 588	33 595	228 580	251 952	1 100 709	390 508	59 709	50 285	719 598	28 989	657 936

LIBELLES RECETTES
Cessions de Terrains
Subventions
FRAPP tranche 1
FRAPP tranche 2 sur études
FRAPP tranche 3 sur acquisitions
Autres Produits (divers)
Participation d'équilibre
TOTAL Recettes H.T.

DERNIER BILAN APPROUVE: CRACL 2010	CRACL 2011
2 478 850	2 656 121
173 500	173 500
0	0
143 500	143 500
30 000	30 000
0	0
691 696	736 828
3 344 046	3 566 449

Cumul au 31 12 10	Réalisé 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Au-delà
0	0	0	0	457 368	258 004	436 699	374 234	280 369	213 061	636 386
0	0	37 122	30 000	106 378	0	0	0	0	0	0
		37 122	20 000	86 378						
			10 000	20 000						
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40 000	40 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	16 828
40 000	40 000	117 122	110 000	643 746	338 004	516 699	454 234	360 369	293 061	653 214

MOYENS DE FINANCEMENT

Total

Solde annuel H.T. (Recettes - Dépenses)

0

Cumul au 31 12 10	Réalisé 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Au-delà
-4 588	6 405	-111 458	-141 952	-456 963	-52 504	456 990	403 949	-359 229	264 072	-4 722

Mouvements de trésorerie de l'année avant TVA
Solde cumulée (état de trésorerie avant TVA)

-72 590

-9 073	3 327	-123 065	-153 362	-550 700	-74 269	527 186	463 331	-443 548	296 673	-9 090
-9 073	-5 746	-128 811	-282 173	-832 873	-907 143	-379 955	83 377	-360 172	-63 499	-9 090

TVA collectée (sur recettes)
TVA versée (sur dépenses)
Crédit de TVA
TVA à reverser

451 541
524 130
72 590
0

0	0	0	0	77 753	43 861	74 239	63 620	47 663	36 220	108 186
4 485	3 078	11 607	11 410	171 490	65 626	4 042	4 238	131 982	3 619	112 554
4 485	3 078	11 607	11 410	93 737	21 765	0	0	84 319	0	4 369
0	0	0	0	0	0	70 197	59 382	0	32 601	0

Mouvements de trésorerie de l'année après TVA et avance
Solde cumulée (situation de trésorerie effective)

0

-4 588	6 405	-111 458	-141 952	-456 963	-52 504	456 990	403 949	-359 229	264 072	-4 722
-4 588	1 817	-109 641	-251 593	-708 556	-761 060	-304 070	99 879	-259 350	4 722	0