Convention Publique d'Aménagement

LE MANS METROPOLE

ROUILLON

ZAC du CHARDONNERET – Opération n° : 1419

BILAN DE LIQUIDATION

Arrêté au 26 Février 2014

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DE L'OPERATION **4**

I.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE 4
I.2 PROGRAMME DE L'OPERATION 4
I.3 DOCUMENT D'URBANISME ET PROCEDURES 6
I.4 RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC LA COLLECTIVITE 6

II. BILAN FONCIER **7**

II.1 ACQUISITIONS 7
II.2 CESSIONS 9
II.3 RETROCESSIONS 9

III. BILAN OPERATIONNEL **10**

III.1 TRAVAUX 10

IV. BILAN FINANCIER **11**

IV.1 BILAN DE CLOTURE 11
IV.2 ECART DU BILAN ET COMMENTAIRES 12
IV.3 FINANCEMENT 14

V. CONCLUSIONS **15**

V.1 PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE 15

Le présent document, Bilan de liquidation, concerne l'opération « **ZAC du Chardonneret** », située à Rouillon, que la Communauté Urbaine du Mans a confié à la Société d'Equipement du Mans.

Il a été établi conformément aux lois du 7 Juillet 1983 et 8 Février 1995 et conformément à la convention de concession du 14 Août 1997.

Il a pour objet de présenter à la Collectivité le bilan de liquidation en termes physiques et financiers de l'opération en vue de procéder à sa clôture conformément à l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

I. PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Cf. page 5.

La ZAC du Chardonneret se situe au Nord de la Commune de Rouillon (2 km environ du Centre-Bourg) et en limite de la Commune du Mans.

Elle est longée au Nord par la ZAC de l'Oseraie et la Route de Beaugé qui sera élargie dans le cadre des aménagements de voiries envisagées sur le secteur.

Elle est bordée, Route de Beaugé à l'Est et au Sud, par le Carmel Vaujoubert et des terrains agricoles.

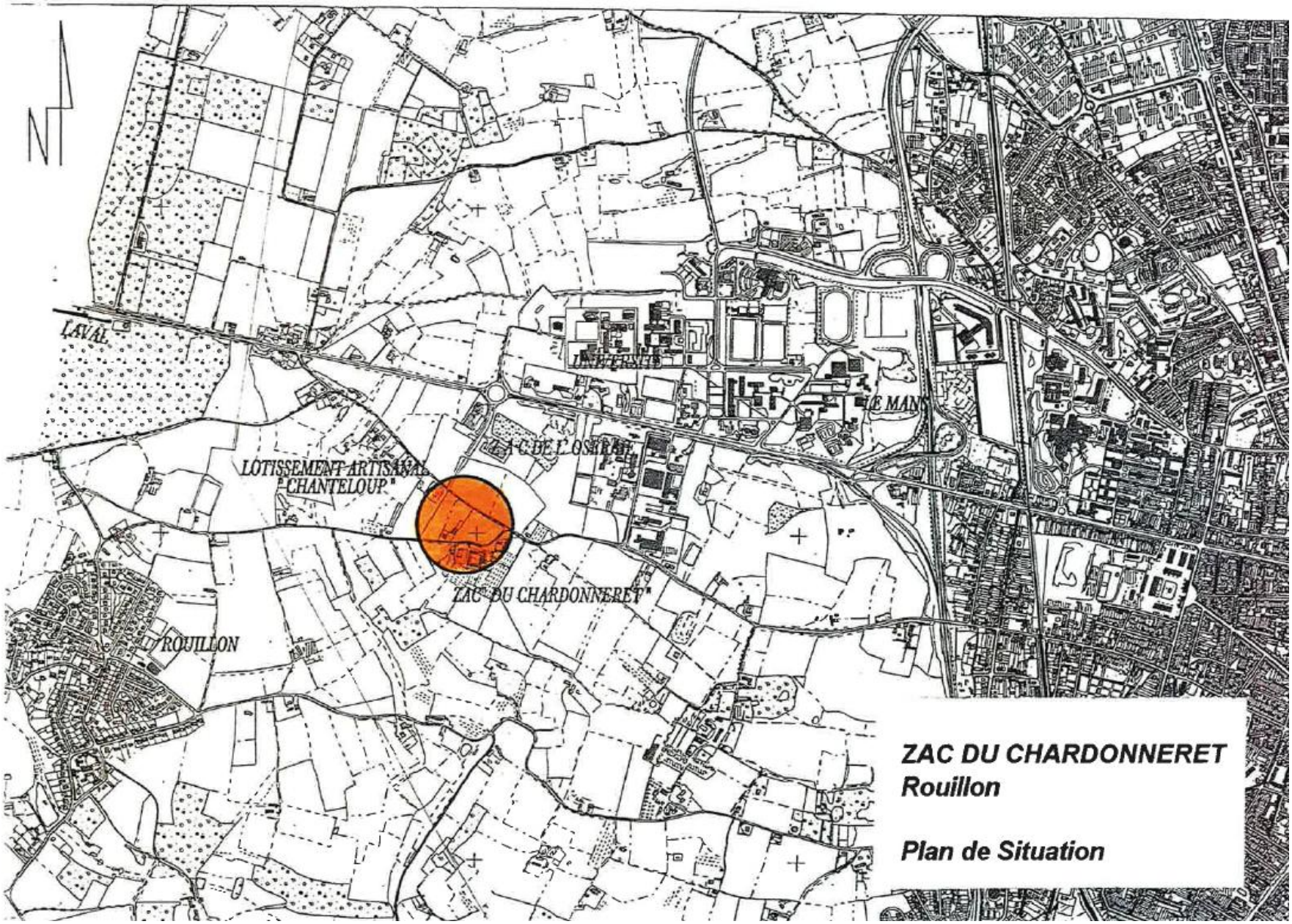
Elle est bordée à l'Ouest, Avenue Georges Auric, par le Lotissement artisanal de Chanteloup.

I.2 PROGRAMME DE L'OPERATION

Surface ⇨ 2 ha environ

Surface cessible prévisible ⇨ 17.500 m².

Surface à construire envisagée ⇨ 10.500 m² avec un coefficient d'emprise au sol de 60%.


LAVAL
LOTISSEMENT ARTISANAL
"CHANTELOUP"
ZAC DU CHARDONNERET"
ROUILLON
ZAC DU CHARDONNERET
Rouillon
Plan de Situation

I.3 DOCUMENT D'URBANISME ET PROCEDURES

Délibération du Conseil Municipal du 18 Mars 1996 reçue en Préfecture le 27 Mars 1996 :

- Lancement des études,
- Modalités de concertation.

Délibération du Conseil Communautaire du 9 Avril 1996 reçue en Préfecture le 15 Avril 1996 :

- Lancement des études,
- Modalités de concertation.

Délibération du Conseil Communautaire du 25 Mars 1997 reçue en Préfecture le 4 Avril 1997 :

- Création-Réalisation de la ZAC du Chardonneret,
- Bilan de concertation.

I.4 RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC LA COLLECTIVITE

Convention de concession du 18 Juillet 1997 visée en Préfecture le 21 Juillet 1997.

La convention de concession d'une durée de 8 ans expire le 21 Juillet 2005.

Avenant n°1 en date du 5 Août 2005, visé en Préfecture le 10 Août 2005, prorogeant la durée de la convention de 3 ans jusqu'au 14 Août 2008.

Avenant n°2 en date du 23 Septembre 2008, visé en Préfecture le 17 Octobre 2008, prorogeant la durée de la convention de 3 ans jusqu'au 21 Juillet 2011.

Avenant n°3 en date du 28 Juin 2011 prorogeant la durée de la concession de 3 ans, soit jusqu'au 21 Juillet 2014.

II. BILAN FONCIER

II.1 ACQUISITIONS

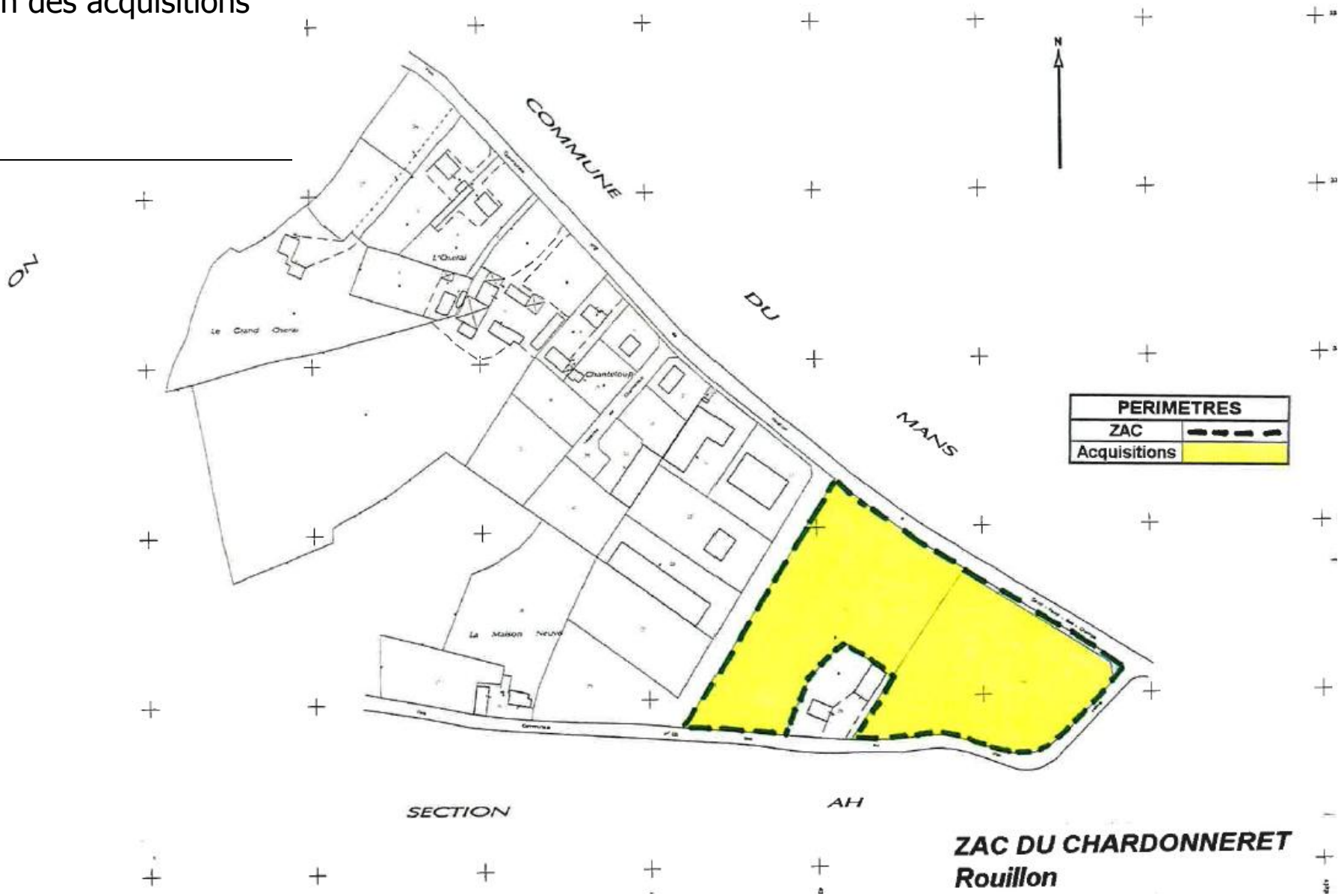
Cf. page 8.

Les terrains ont été acquis par la SEM auprès de la Communauté Urbaine du Mans et de Me CORDEAU pour une superficie globale de **20.423** m².

Etat récapitulatif des Acquisitions

PROPRIETAIRES	REFERENCES CADASTRALES	SURFACE en m²	ETAT D'AVANCEMENT	PRIX ACQUISITION
Communauté Urbaine du Mans	AE 39	9 312	Acte administratif du 18/5/98	145 327,79 F
Cordeau	AE 26	11 111	Acte signé le 3/11/98	200 000,00 F
		20 423 m²		345 327,79 F
			Soit	**52.644,88 €**

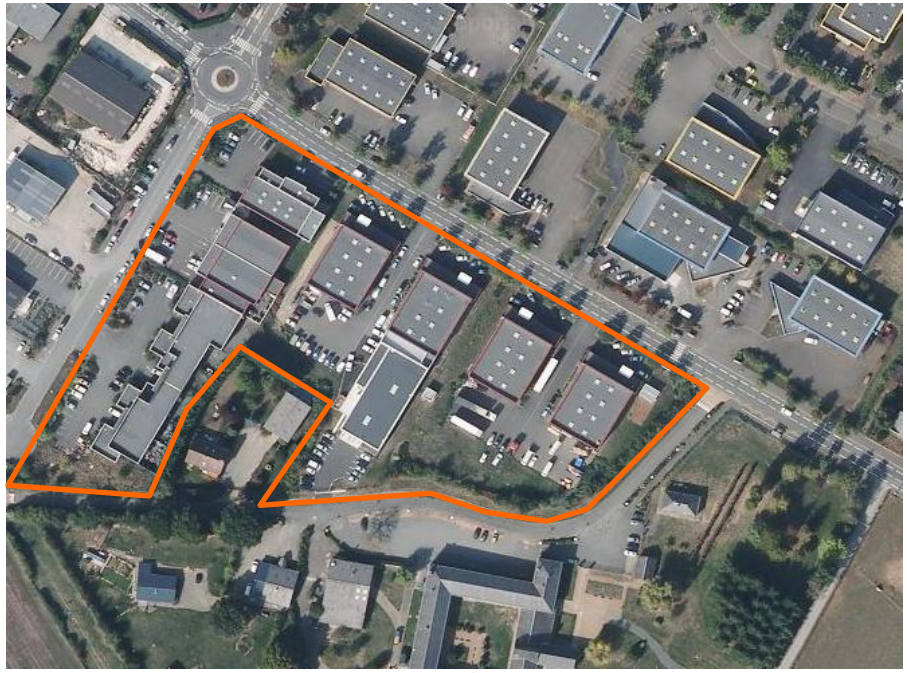
Plan des acquisitions



II.2 Cessions

La surface cessible est de **17.027** m².

Toutes les cessions sont réalisées.



1- Source www.geoportail.fr, photo 2010

II.3 Retrocessions

Il n'y a pas de rétrocession à prévoir.

III. BILAN OPERATIONNEL

III.1 TRAVAUX

Les travaux d'aménagement sont terminés.

La totalité des ouvrages réalisés dans la cadre de l'opération a été acceptée par Le Mans Métropole.

Le Mans Métropole déclare avoir repris en gestion chacun des ouvrages relevant de sa compétence permettant d'acter, par le présent bilan de liquidation, que la SEM s'est correctement acquittée de l'exécution de ses obligations.

IV. BILAN FINANCIER

IV.1 BILAN DE CLOTURE

OPERATION Désignation : 1419 ZA du chardonneret Rouillon

échéancier des engagements

	Dernier Bilan (31/12/2012)			réalisations à fin 2011	réalisations 2012	Réalisations à fin 2012	prévisions 2013/2014	prévisions	prévisions	prévisions	prévisions	Bilan actualisé
	€HT	€ TVA	€ TTC	€HT	€HT	€HT	€HT	€HT	€HT	€HT	€HT	€HT
	-		-	-		-						-
Cessions de terrains	519 152,49			519 152,49		519 152,49						519 152,49
Locations	-			-		-						-
Participations LMM	-			-		-						-
Subventions	-			-		-						-
Produits de gestion	-			-		-						-
(tva/recettes à ventiler)	-			-		-						-
Produits financiers	22 798,84			22 785,02	7,82	22 792,84	11,00					22 803,84
TOTAL DES PRODUITS	541 951,33		-	541 937,51	7,82	541 945,33	11,00	-	0	0	0	541 956,33
	-		-	-		-						-
	-		-	-		-						-
Etudes pré-opérationnelles	16 943,44			16 943,44		16 943,44						16 943,44
Acquisitions et frais d'acquisitions	58 938,50			58 938,50		58 938,50						58 938,50
Travaux	383 137,78			383 137,78		383 137,78						383 137,78
Honoraires	4 101,48			4 101,48		4 101,48						4 101,48
Frais financiers CT	5 993,92			5 993,92		5 993,92						5 993,92
Frais financiers MT & LT	-			-		-						-
Frais de société	56 352,59			59 975,34		59 975,34	-3 622,75					56 352,59
Frais de liquidation	3 679,15			-		-	3 657,42					3 657,42
(tva/dépenses à régul)	-			-		-						-
Frais de Commercialisation	-			-		-						-
frais de gestion	6 148,41			6 148,41		6 148,41						6 148,41
TVA due définitivement (cf prorata/tva sur marge)	-			-		-						-
TOTAL DES CHARGES	535 295,27		-	535 238,87	-	535 238,87	34,67	0	0	0	0	535 273,54
			tiers clients	-		-	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	
			tiers fournisseurs	-		-	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	
RESULTAT	7		s intermédiaires de trésorerie	6 698,64	7,82	6 706,46	- 23,67	0,00	0	0	0	6 682,79
			tva collectée			-	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	
			emprunts encaissés			-						
			avances de trésorerie reçues	304 000,00		304 000,00						
		opta	zone exclusivement remplie par le comptable									
		TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES		304 000,00	-	304 000,00	-	0,00	0	0	0	
			tva déductible			-	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	
			crédit de tva à recevoir			-						
			Remboursement excédent d'opération au concédant	-		-	6 682,79					
			remboursement des avances	304 000,00	-	304 000,00						
		opta	zone exclusivement remplie par le comptable									
		TOTAL DES DECAISSEMENTS TEMPORAIRES		304 000,00	-	304 000,00	6 682,79	0,00	0	0	0	
		SOLDE EN FIN DE CHAQUE EXERCICE		XXXXXXXX	7,82	XXXXXXXXX	- 6 706,46	0,00	0	0	0	
		TRESORERIE cumulée		6 698,64	XXXXXXXX	6 706,46	-	0,00	0,00	0	0	

	TOTAL HT	TVA	TOTAL TTC	Rémunération de liquidation
PRODUITS	541 956,33	101 753,89 €	643 710,22 €	(0,6% dépenses TTC)
CHARGES	531 616,12	77 953,48 €	609 569,60 €	3 657,42 €

IV.2 ECART DU BILAN ET COMMENTAIRES

Produits et charges à venir depuis le dernier crac approuvé et ce jusqu'à l'arrêt définitif des comptes.

PRODUITS

Produits financiers

2013 : 8 €
2014 : 3 € étant envisagé une clôture effective de l'opération au mois d'Avril 2014

CHARGES

Frais de Société

2014 : -3.622,75 € pour rectification

Frais de Liquidation

2014 : 3.657,42 € liés à la mise en liquidation de l'opération

ETAT JUSTIFICATIF DE LA REMUNERATION DE LA SOCIETE

Op 1419

ZA "Chardonneret" Rouillon

CHARGES	HT	TVA
Etudes	16 943,44	
Maitrise des terrains	58 938,50	
Travaux	383 137,78	
Honoraires	4 101,48	
Frais financiers	5 993,92	
Rémunération concessionnaire	56 352,59	
Frais divers	6 148,41	
Frais de commercialisation		
TVA Déductible		77 953,48
Sous totaux:	531 616,12	77 953,48
	Soit TTC	609 569,60

PRODUITS	HT	TVA
Ventes de terrains	519 152,49	
Subventions	0,00	
Participations du Concédant	0,00	
Produits financiers	22 792,84	
Autres produits	0,00	
TVA Collectée		101 753,89
Sous totaux :	541 945,33	101 753,89
	Soit TTC	643 699,22

Base rémunérable acq. et charges	539 600,64 [1]
4.69% / TTC	25 307,27

Base rémunérable produits	620 906,38
5% / TTC	31 045,32

Total rémunération (hors liquidation)	56 352,59

Base rémunérable Liquidation	609 569,60
0.6% dépenses TTC	3 657,42

Etant précisé que l'assiette de calcul de la rémunération de la Societé ne tient pas compte des frais et produits financiers ainsi que de sa propre rémunération.

[1] Cette base rémunérable "acquisitions et charges" est corrigée de 50.000 F (7.622,45 €) correspondant à la rémunération perçue par la SEM pour les études de l'opération.

IV.3 FINANCEMENT

Il n'y a pas eu de financement spécifique mis en place pour le règlement des dépenses engagées sur cette opération, seulement des avances de trésorerie :

- Avance de 250.000,00 F prélevée sur l'opération ZAC de la Bouquetière le 27 Octobre 1998, avec valeur au 1er Novembre 1998.
- Avance de 500.000,00 F prélevée sur l'opération ZAC de la Bouquetière le 12 Septembre 2000 avec valeur au 1er Mai 2000.
- Avance de 114.336,76 € prélevée sur l'opération ZAC de la Bouquetière le 11 Janvier 2002 avec valeur au 1er Janvier 2002.
- Avance de 30.000,00 € prélevée sur l'opération ZAC de la Bouquetière le 11 Janvier 2002 avec valeur au 1er Mai 2002.
- Avance de 15.326,48 € prélevée sur l'opération ZAC de la Bouquetière le 11 Janvier 2002 avec valeur le 1er Juin 2002.
- Avance de 30.000,00 € prélevée sur l'opération ZAC de la Bouquetière le 10 Décembre 2002 avec valeur au 1er Juillet 2002.

Le remboursement de ces avances de trésorerie de

304.000,00 €

a été effectué en date de valeur au 01 Janvier 2011.

V. CONCLUSIONS

V.1 PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à Monsieur Le Président de soumettre ce dossier au Conseil Communautaire afin :

- d'approuver le présent bilan de liquidation à la somme de **541.956,33 € HT** en recettes et **535.273,54 € HT** en dépenses, présentant un excédent d'exploitation de **6.682,79 €** qui sera versé à Le Mans Métropole par la SEM dans le cadre de la liquidation de l'opération.

- de donner à son concessionnaire quitus de sa mission.

Vu pour être annexé à la délibération n° 23
du Conseil Communautaire
en date du 22 mai 2014

Pour le Directeur Général empêché
l'Agent du Service des Assemblées