

Convention Publique d'Aménagement
LE MANS METROPOLE

ALLONNES
ZAC du VIVIER I – Opération n°1407



CRAC 2017
Arrêté au 31 décembre 2017

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.....	10
II.3 RETROCESSIONS	13
III. BILAN OPERATIONNEL.....	15
IV. BILAN FINANCIER	16
IV.1 NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL	16
IV.2 ECART DU BILAN ET COMMENTAIRES.....	17
IV.3 FINANCEMENT.....	20
V. CONCLUSIONS.....	21
PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE.....	21

Le présent document concerne l'Opération « **ZAC du Vivier I** » située sur la commune d'ALLONNES que la Communauté Urbaine du Mans « Le Mans Métropole » a confiée à la Société d'Équipement du Mans (SEM), devenue CENOVIA au 1^{er} octobre 2014.

Le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) est établi conformément à la convention de concession signée en date du 13 mars 1981 et visée en Préfecture le 20 juillet 1981.

Il a pour objet de présenter à la Collectivité, le bilan de l'opération en termes physiques et financiers arrêtés au 31 décembre 2017.

I. PRESENTATION DE L'OPERATION

Cette opération avait pour objet la création d'une zone à usage artisanal et activités diverses le long de la route départementale RD 147 reliant Le Mans à La Suze et Sablé sur Sarthe.

I.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

(Plan de situation – Page suivante)

La ZAC du Vivier I est aujourd'hui située dans le secteur UZ du Plan Local de l'Urbanisme.

Elle est délimitée :

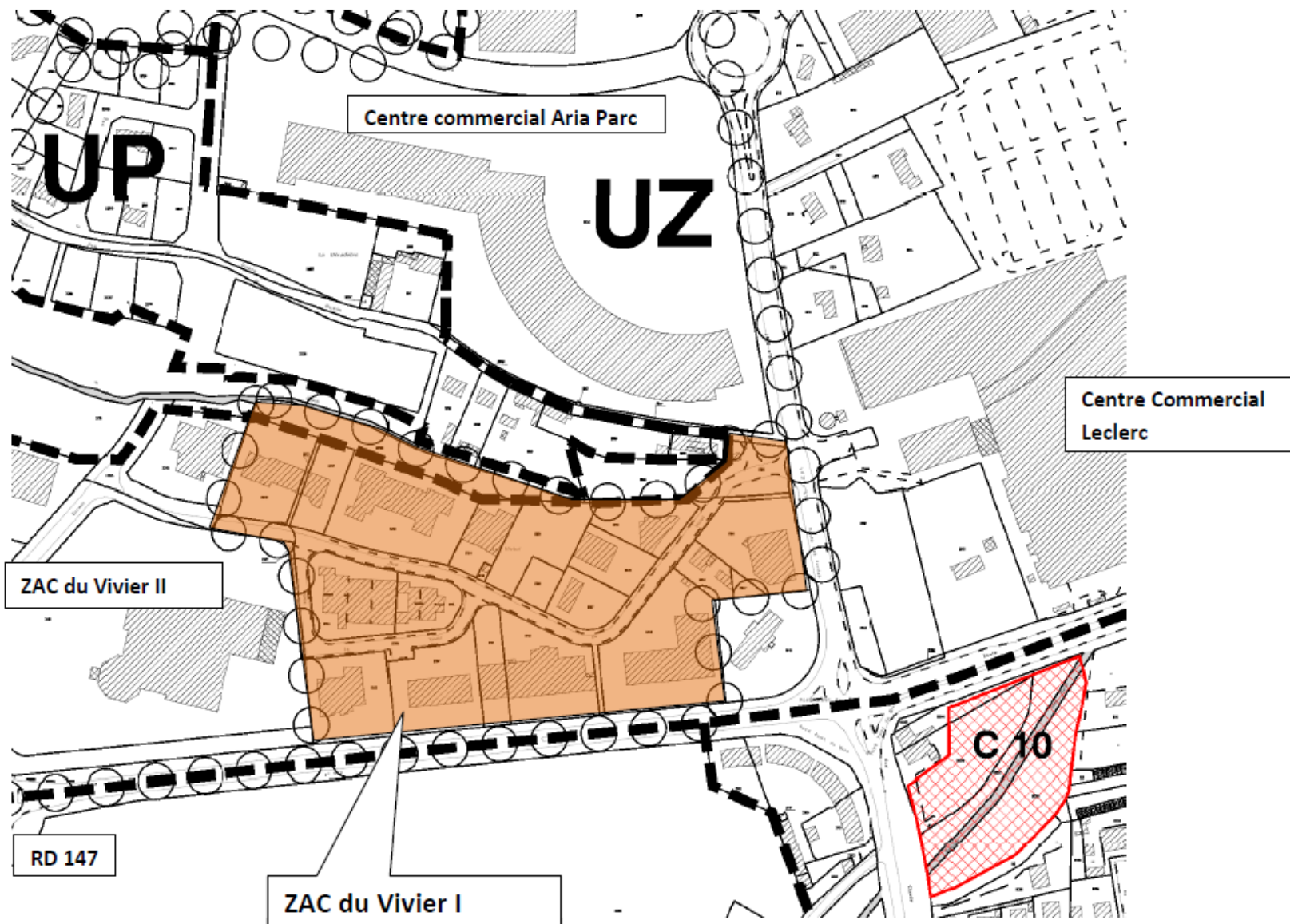
- au Nord par le Centre Commercial « Aria Parc » et le ruisseau de la Bujerie
- à l'Est par le Centre Commercial « Leclerc »
- au Sud par la route Départementale RD 147
- et à l'Ouest par la ZAC du Vivier 2 (ZAC mixte dédiée à l'activité et aux logements)

I.2 PROGRAMME DE L'OPERATION

Surface de la ZAC ⇒ 4 ha environ dont plus de 3 ha cessibles :

- Nombre de parcelles commerciales ⇒ 18 lots de 600 à 4.000 m²
- Moyenne des parcelles : 1.740 m²

ALLONNES – ZAC du Vivier I



I.3 DOCUMENT D'URBANISME ET PROCEDURES

- ↪ Le dossier de création-réalisation de la ZAC du Vivier I a été approuvé par délibération communautaire en date du 27 février 1981, visée en Préfecture en date du 20 juillet 1981.
- ↪ Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le Programme des Equipements Publics ont été approuvés par arrêté préfectoral n° 81-03 943 en date du 20 juillet 1981.
- ↪ La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été approuvée par arrêté préfectoral n° 81-04 133 en date du 30 juillet 1981 pour une durée de 5 ans. A l'issue de ce délai initial, la DUP a été renouvelée pour 5 nouvelles années, par arrêté préfectoral n°860.2000 en date du 26 juin 1986.
- ↪ Le règlement de PAZ a été modifié par arrêté préfectoral n° 83-04 023 en date du 25 août 1983.

I.4 RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC LA COLLECTIVITE

La Convention d'études et de Concession a été signée en date du 13 mars 1981, visée en Préfecture le 20 juillet 1981 :

La Convention de Concession d'une durée de 7 ans expirait le 20 juillet 1988.

Avenant n° 1 prorogeant la durée de la concession de 6 ans jusqu'au 20 juillet 1994.

Avenant n° 2 prorogeant la durée de la concession de 6 ans jusqu'au 20 juillet 2000.

Avenant n° 3 prorogeant la durée de la concession de 4 ans, soit jusqu'au 20 juillet 2004.

Avenant n° 4 prorogeant la durée de la concession de 4 ans, soit jusqu'au 20 juillet 2008.

Avenant n° 5 prorogeant la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'au 20 juillet 2010.

Avenant n° 6 prorogeant la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'au 20 juillet 2012.

Avenant n° 7 prorogeant la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'au 20 juillet 2014.

Avenant n° 8 prorogeant la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'au 20 juillet 2016.

Avenant n° 9 portant la participation de Le Mans Métropole à 175.025,93 €

Avenant n° 10 prorogeant la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'au 20 juillet 2018.

Avenant n° 11 portant la participation de Le Mans Métropole à 176.089,19 €

II. BILAN FONCIER

II.1 ACQUISITIONS

(Plan des acquisitions – Page 9)

Les terrains ont été acquis par CENOVIA auprès de différents propriétaires pour une superficie globale de 40.257 m² et un montant total de **89.099,13 €** (non soumis à la TVA).

Etat récapitulatif des Acquisitions

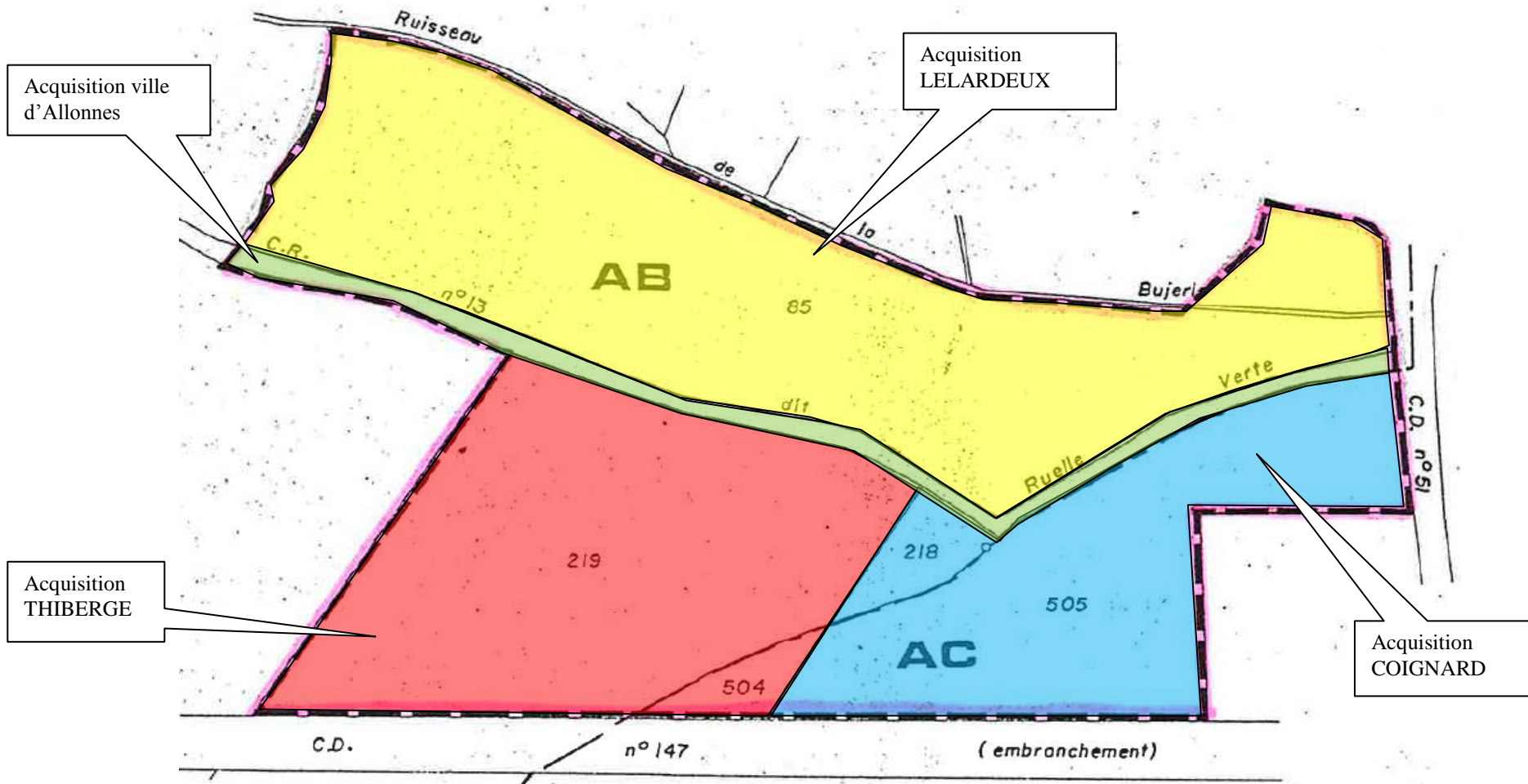
Vendeur	Notaire	Date de l'acte	Parcelles	Contenance	Prix (en Fr)	Prix (en €)
Commune d'Allonnes	GAISNE	29/12/1983	AB 344	1 595 m ²	1,00	0,15
LELARDEUX Berthe	LEVEAU	15/03/1982	AB 306	16 582 m ²	121 000,00	18 446,33
			AB 326	1 220 m ²	23 000,00	3 506,33
			Indemnité de emploi		34 000,00	5 183,27
			TOTAL	17 802 m²	178 000,00	27 135,93
COIGNARD Eugène et Madeleine	GAISNE	16/06/1982	AC 594	7 574 m ²	133 876,00	20 409,26
			AB 218	690 m ²		0,00
			Indemnité de emploi		31 775,00	4 844,07
			TOTAL	8 264 m²	165 651,00	25 253,33
Consorts THIBERGE	BACQUET	16/07/1982	AB 301	11 978 m ²	196 500,00	29 956,23
			AB 587	618 m ²		0,00
			Indemnité de emploi		44 300,00	6 753,49
			TOTAL	12 596 m²	240 800	36 710
TOTAL				40 257 m²	584 452,00	89 099,13

A cette somme (89.099,13 €) directement liées aux acquisitions foncières, ce sont ajoutées les frais suivants :

- Le montant des taxes foncières jusqu'en 2004 pour un montant de total de 76.815,91 €. A compter de 2004, le règlement des taxes foncières a été réglé sur le poste H « Impôts et taxes ».
- Le versement d'une indemnité d'éviction au locataire agricole pour un montant de 3.656,34 €
- Le règlement de frais annexes pour acquérir la maîtrise foncière : taxes de remembrement, frais liés à la DUP (enquête publique, rémunération du Commissaire Enquêteur, publication, ...) pour un montant de 1.920,40 €
- Le montant de frais liés à la « mise en état des sols » (campagne de sols) pour le reliquat soit un montant de 32.054,95 €

C'est pourquoi le poste « Maîtrise des terrains » ne se limite pas aux seules dépenses d'acquisition (= prix des terrains) et s'élève à la somme de **203.546,73 €**

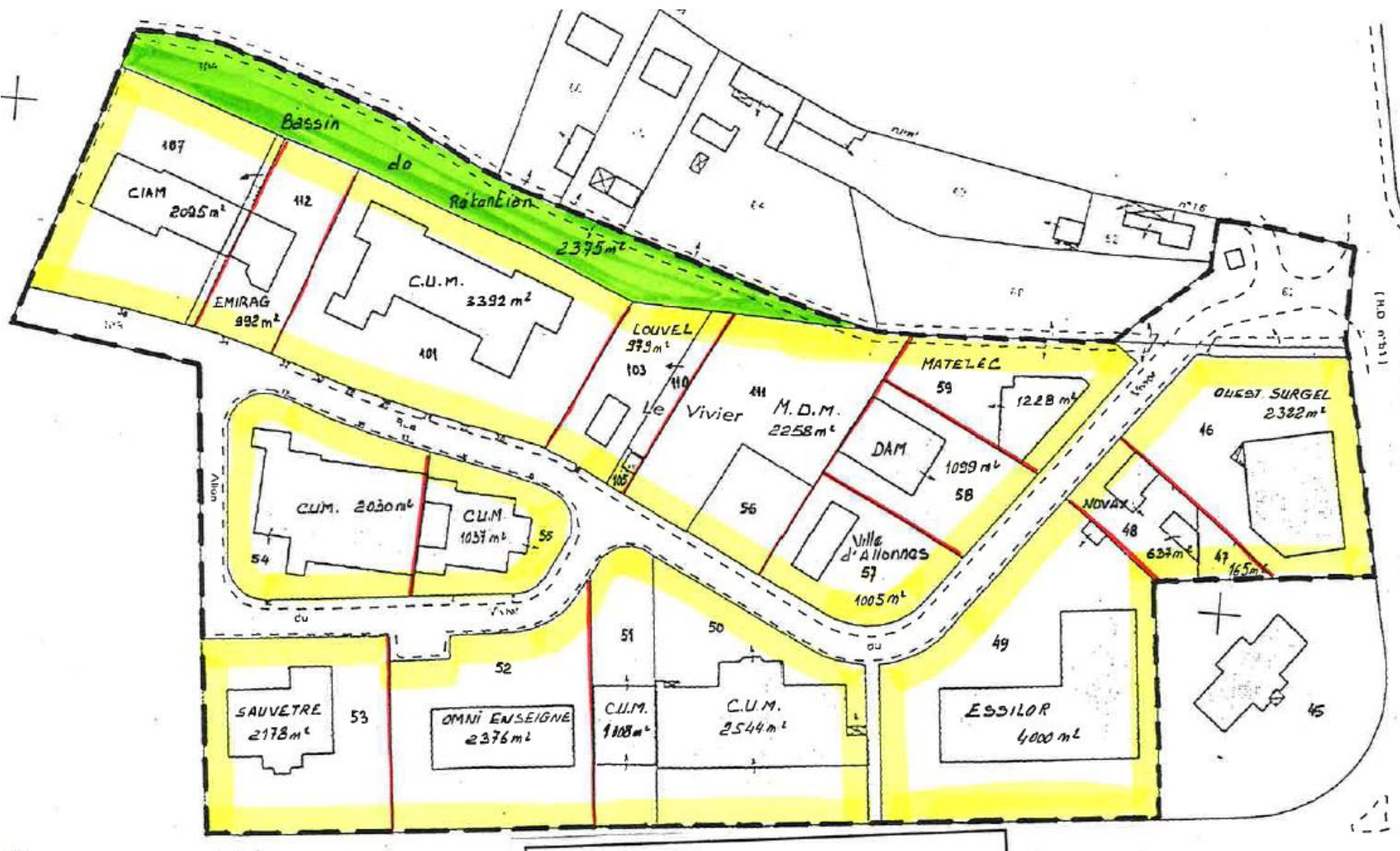
ZAC du Vivier I - Plan des acquisitions



II.2 CESSIONS

Tous les lots sont à ce jour commercialisés.





ALLONNES - ZAC du Vivier
ETAT DES CESSIONS AU 31 DECEMBRE 2017

NOM	LOT	Superficie	REFERENCES CADASTRALES	Date de cession	Prix HT (en F)	Taux de TVA	TVA	Pric TTC
ESSILOR	1	4 000,00 m ²	BW 49	04/06/1984	460 000,00	13,02%	59 892,00	519 892,00
CUM	2	2 544,00 m ²	BW 50	21/11/1984	292 560,00	13,02%	38 091,31	330 651,31
CUM	2 bis	1 008,00 m ²	BW 51	02/01/1987	131 040,00	13,00%	17 035,20	148 075,20
OMNI ENSEIGNE	3	2 376,00 m ²	BW 52	01/12/1986	273 240,00	13,00%	35 521,20	308 761,20
CUM / maison artisanale	4	1 037,00 m ²	BW 55	31/12/1988	134 810,00	13,00%	17 525,30	152 335,30
BATIOROC SAUVETRE	5	2 178,00 m ²	BW 53	01/02/1991	283 140,00	13,00%	36 808,20	319 948,20
CUM (extension maison artisanale)	6	2 030,00 m ²	BW 54	10/06/1991	263 900,00	13,00%	34 307,00	298 207,00
Ville d'Allonnes	B1	1 005,00 m ²	BW 57	26/03/1985	115 575,00	13,02%	15 047,86	130 622,86
DAM	B3	1 099,00 m ²	BW 58	03/04/1985	126 385,00	13,02%	16 455,32	142 840,32
CUM (MATELEC)	B4	1 228,00 m ²	BW 59	19/11/1984	128 940,00	13,00%	16 762,20	145 702,20
LOUVEL	B5	979,00 m ²	BW 103 et 110	28/12/1998	117 480,00	20,60%	24 200,88	141 680,88
Sté EMMIRAG	B6	992,00 m ²	BW 112	26/02/1998	122 780,00	20,60%	25 292,68	148 072,68
CIAM	B7	2 095,00 m ²	BW 107	14/04/1998	268 830,00	20,60%	55 378,98	324 208,98
NOVAIS	C1	637,00 m ²	BW 48	27/06/1985	73 255,00	13,02%	9 537,80	82 792,80
NOVAIS	C1 bis	165,00 m ²	BW 47	30/01/1990	13 274,34	13,00%	1 725,66	15 000,00
OUEST SURGEL	C2	2 322,00 m ²	BW 46	14/04/1987	301 860,00	13,00%	39 241,80	341 101,80
CUM (extension pépinière)	PDX 407	3 392,00 m ²	BW 101	21/02/1997	440 960,00	20,60%	90 837,76	531 797,76
MDM	B2	2 258,00 m ²	BW 56 et 111	04/07/2000	300 000,00	19,60%	58 800,00	358 800,00
TOTAL en Franc		31 345,00 m²			3 848 029,34			4 440 490,49
TOTAL en Euro		31 345,00 m²			586 628,29			676 948,42

Soit un total du poste « Cessions » arrêté à **586.628,29 € HT (ou 676.948,42 € TTC)**

II.3 RETROCESSIONS

(Plan des rétrocessions – Page suivante)

Les rétrocessions suivantes ont été faites au profit de **Le Mans Métropole** par acte authentique en date du 5 février 2018, passé devant Maître Malbois, notaire à Allonnes :

- pour les parcelles BW 61p, BW 105 et BW 109
- elles ont été consenties moyennant la somme de 1,00 €

Les rétrocessions suivantes seront faites au profit de la **Ville d'ALLONNES** par acte authentique (au cours de l'année 2018), par devant Maître MALBOIS, notaire à Allonnes :

- pour les parcelles BW 60, BW 61p et BW 108
- elles seront consenties moyennant la somme de 1,00 €



III. BILAN OPERATIONNEL

Les travaux d'aménagement sont terminés.

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

Le Mans Métropole et la commune d'Allonnes déclarent dès à présent avoir repris en gestion chacun des ouvrages relevant de sa compétence

IV. BILAN FINANCIER

IV.1 NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2017

CR 1407 Z.A.C. DU VIVIER - Tableau financier à fin 2017 et nouveau bilan prévisionnel

Ligne	Intitulé	Dernier bilan	Bilan	Réalisé	2017	Réalisé	2018	2019	Bilan
		Approuvé 2016	Nouveau	2016	Année	fin 2017	Année	Année	Nouveau
	DEPENSES	970 218	970 218	967 941	170,31	968 110,85	2 107,11	0,00	970 217,96
A	Etudes Préalables	13 407	13 407	13 407,00		13 407,00			13 407,00
B	Acquisitions et Frais	203 547	203 547	203 546,73		203 546,73			203 546,73
C	Travaux	537 368	537 395	537 368,15	27,20	537 395,35			537 395,35
D	Honoraires	919	919	919,27		919,27			919,27
E	Rémunérations société	51 036	51 058	50 919,55	44,11	50 963,66	94,40		51 058,06
F	Frais Financiers	221 527	221 527	221 527,01		221 527,01			221 527,01
G	Assurances	0	0			0,00			0,00
H	Impôts & Taxes	12 595	12 694	12 494,99	99,00	12 593,99	100,00		12 693,99
I	Frais de Commercialisation	0	0			0,00			0,00
J	Frais Divers	2 061	1 913			0,00	1 912,71		1 912,71
K	T.V.A	-72 965	-72 965	-72 965,38		-72 965,38			-72 965,38
L	Fonds de concours	723	723	723,22		723,22			723,22
	RECETTES	970 218	970 218	970 217,46	0,00	970 217,96	0,00	0,00	970 217,96
A	Cessions	676 948	676 948	676 948,42		676 948,42			676 948,42
B	Participations	34 090	34 090	34 090,00		34 090,00			34 090,00
	Participations LMM	176 089	176 089	176 089,19		176 089,19			176 089,19
	TVA	-104 882	-104 882	-104 881,54		-104 881,54			-104 881,54
C	Subventions	154 177	154 177	154 177,25		154 177,25			154 177,25
D	Produits Divers	11 251	11 251	11 250,85		11 250,85			11 250,85
E	Produits Financiers	22 544	22 544	22 543,79		22 543,79			22 543,79
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	0	2 276,92	-170,31	2 107,11	-2 107,11	0,00	0,00
	AMORTISSEMENTS								
G	Amortissements			259 163					
R	Moyens de financements divers								
T	TVA								
	MOBILISATIONS								
F	Mobilisations	259 163							
S	Moyens de financements								
T	TVA								
	FINANCEMENT		0	0	0	0	0	0	0
	TRESORERIE		0	1 102,46	932,15		-1 174,96	-1 174,96	-1 174,96

IV.2 ECART DU BILAN ET COMMENTAIRES

Produits et charges inscrits depuis le dernier CRAC approuvé (exercice 2016) et ce jusqu'au 31 décembre 2017.

↳ CHARGES

Etudes préalables

2016 : montant des études préalables arrêté à 13.407,00 €

2017 : aucun mouvement depuis le dernier CRAC approuvé

Soit un total des études préalables arrêté à 13.407,00 € HT au 31/12/2017

Acquisition et frais

2016 : montant des acquisitions et des frais arrêté à 203.546,73 €

2017 : aucun mouvement depuis le dernier CRAC approuvé

Soit un total des acquisitions et des frais afférents arrêté à 203.546,73 € HT au 31/12/2017

Travaux

2016 : montant des travaux arrêté à 537.368,15 €

2017 : révision du marché à bon de commande imputable à l'opération pour 27,20 € HT

Soit un total des travaux arrêté à 537.395,35 € HT au 31/12/2017

Honoraires

2016 : montant des honoraires arrêté à 919,27 €

2017 : aucun mouvement depuis le dernier CRAC approuvé

Soit un total des honoraires arrêté à 919,27 € au 31/12/2017

Rémunération de l'aménageur

2016 : montant arrêté à 50.919,55 € au 31/12/2016

2017 : rémunération de l'aménageur pour 44,11 €

Soit un total des honoraires arrêté à 50.963,66 € au 31/12/2017

2018 : une provision est faite à hauteur de 94,42 € portant ce poste à 51.058,08 €

Frais financiers

2016 : montant arrêté à 221.527,01 €

2017 : aucuns frais financiers sur 2017

Soit un total de frais financiers arrêté à la somme de 221.527,01 € au 31/12/2017

Impôts et taxes

2016 : montant des impôts et taxes arrêté à 12.494,99 €

2017 : Le montant de l'impôt foncier sur l'exercice s'est élevé à 99,00 €

Soit un total d'impôts et taxes arrêté à la somme de 12.593,99 € au 31/12/2017

2018 : la rétrocession des emprises restantes à la ville d'Allonnes et Le Mans Métropole est programmée, mais une provision de 100,00 € est faite pour la taxe foncière de l'exercice 2018, portant ce poste à 12.693,99 €.

Frais de commercialisation et frais divers :

Les frais de commercialisation sont comptabilisés (pour 14.100 €) avec les honoraires de l'aménageur et n'apparaissent pas au présent bilan. Ils seront dissociés au bilan de clôture final.

Une provision de 1.912,71 € est conservée pour maintenir le résultat d'exploitation à zéro

Fonds de concours

2016: montant du fonds de concours approuvé à 723,22 €

2017 : aucun mouvement depuis le dernier CRAC approuvé

Soit un total du fond de concours arrêté à la somme de 723,22 € au 31/12/2017

↳ **PRODUITS**

Cessions :

2016 : montant des cessions arrêté à 586.628,29 € HT ou 676.948,42 € TTC

2017 : aucun mouvement depuis le dernier CRAC approuvé

Soit un total de recettes liées au foncier arrêté à 589.628,29 € HT ou 676.948,42 € TTC

Participations :

2016 : montant des participations arrêté à 166.090,19 €

2017 : versement de la participation de Le Mans Métropole pour 44.089,00 €

Soit un total de participations arrêté à 210.179,19 € au 31/12/2017 et réparti ainsi :

- Participation de l'enseigne Leclerc : 34.090,00 €
- Participation du concédant LMM : 176.089,19 € (dont 132.000 € reçu en 2009 – 44.089,19 perçu en octobre 2016)

Subventions :

2016 : montant des subventions arrêté à 154.177,25 €

2017 : aucun mouvement depuis le dernier CRAC approuvé

Les subventions perçues pour un montant total de 154.177,25 ont été reçues de la Région des Pays de la Loire et du Département de la Sarthe :

- Aide départementale à l'industrialisation : 122.569,01 € (par arrêtés du Conseil Départemental en date du 07/12/1981 et du 08/03/1982 pour 402.000 F chacun, soit 804.000 F ou 122.569 ,01 €)
- Aide régionale à l'industrialisation : 31.608,24 € (ou 207.336,46 F)

Produits financiers et produits divers :

2016 : le montant des produits financiers s'élève à 22.543,79 € et des produits divers à 11.250,85 €

2017 : aucun mouvement depuis le dernier CRAC approuvé

IV.3 FINANCEMENT

Une avance de trésorerie de 259.163,33 € a été consentie à cette opération par les opérations :

- 1401-Z.I. Nord pour 76.224,51 €
- et 1403-Z.I. Glonnières pour 182.938,82 €.

L'avance de l'opération ZI Glonnières a été remboursée au 1er janvier 2013,
L'avance de l'opération ZI Nord a été remboursée au cours de l'exercice 2015.

V. CONCLUSIONS

La signature des actes de rétrocessions (reportée en 2018) devrait permettre de clôturer cette opération sur le prochain exercice.

PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à Monsieur Le Président de soumettre ce dossier à l'approbation de la Collectivité concédante afin qu'elle :

- approuve le bilan prévisionnel au 31/12/2017 portant les dépenses et recettes de l'opération à **970.217,96 €**
- approuve le montant de la participation de Le Mans Métropole, maintenu à **176.089 €** et réparti comme suit :
 - 132.000 € versés en 2009
 - 44.089 € versés en 2016



Vu pour être annexé à la délibération n° 22
du Bureau Exécutif du 21 septembre 2018

Pour le Directeur Général empêché
l'Agent du Service des Assemblées
et de la Réglementation