



Convention Publique d'Aménagement
Le Mans Métropole

LE MANS - ZAC du FOUILLET

Opération 1434

[Compte Rendu Annuel à la Collectivité]

au 31 décembre 2018

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 OBJECTIFS	.....3
1.2 PROGRAMME	.....6
1.3 CADRE JURIDIQUE	.....8
1.4 INTERVENANTS	.....9

2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION (physique)

2.1 ACQUISITION	.....10
2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES	.....16
2.3 COMMERCIALISATION	.....17
2.4 MODALITE DE CONDUITE OPERATIONNELLE	.....20
2.5 CONTENTIEUX	.....20

3 ELEMENTS FINANCIERS

3.1 TABLEAU FINANCIER ET NOUVEAU BILAN	..... 22
3.2 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES	.....23
3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT	.....27

4 CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME	.....28
4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES	.....28
4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR	.....29

1- PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 OBJECTIFS

■ Les objectifs du projet urbain :

La ZAC du FOUILLET est située sur la commune du Mans à la périphérie Sud-Est. Elle est délimitée par :

- À l'Ouest, le pôle Santé Sud
- Au sud par la RD 323 dite déviation Sud-Est
- À l'Est la route de Parigné (RD 304)
- Au Nord, la frange d'habitations donnant sur les rues J.Y.Chapalain et Guetteloup.

Ce périmètre constitué de boisements et de friches se caractérise aussi par de l'habitat diffus, et notamment un ancrage territorial de ménages gens du voyage.

Cette opération doit permettre de réaliser :

- De l'habitat sous différentes formes (collectif, intermédiaire, individuel groupé et lots libres) et de différentes natures (privée, accession sociale, locatif social)
- Des équipements ou activités économiques le long de la route de Parigné

■ Surface :

La ZAC du Fouillet couvre une superficie d'environ 32 ha, dont :

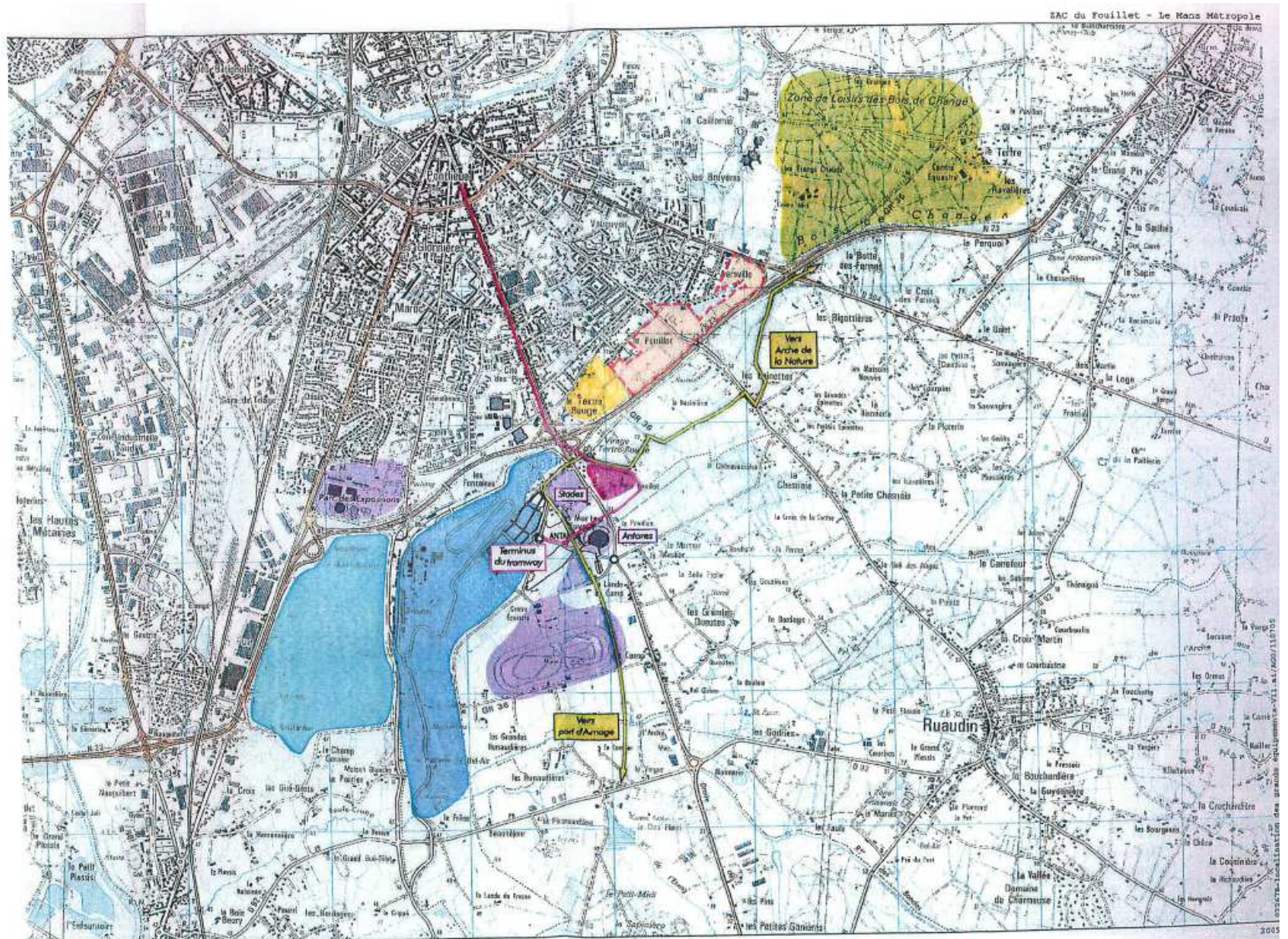
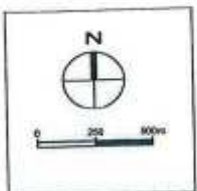
- 18 ha pour les logements (70 000 m² SP)
- 4 ha pour une zone d'activité (30 000 m² SP)
- 3 ha de parc central et de cheminements
- 7 ha de boisement zone tampon le long de la RD 323

(Voir plan situation dans agglomération et extrait du PLU pages suivantes 4 et 5)

Plan de situation dans l'agglomération

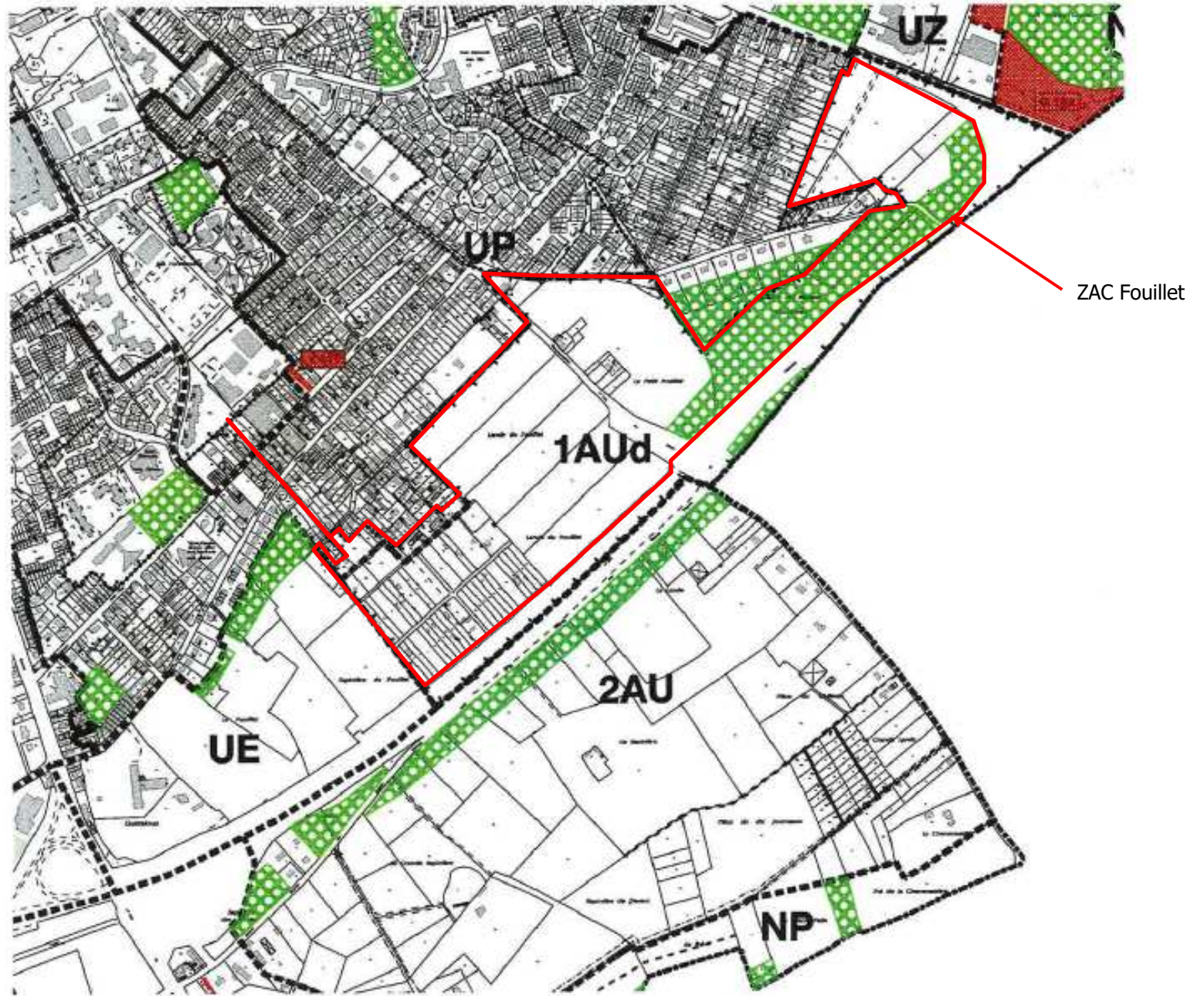
ZAC du Fouillet

source : IGN 1719E



P.L.U. du Mans

Approuvé le 9/02/2006



1.2 PROGRAMME

- Cette ZAC doit permettre la réalisation de :
 - 600 logements environ (70 000 m² SP), répartis-en :
 - 90 locatifs sociaux
 - 90 logements en accession sociale
 - 420 logements privés sous forme d'individuels groupés, logements intermédiaires, collectifs et lots libres.
 - 30 000 m² de SP d'activités

- Sont prévus en espace public :
 - Les voies publiques (et leurs réseaux), et les cheminements « doux »
 - Un espace de détente et de loisirs croisant la rue de Ruaudin remplissant plusieurs fonctions :
 - Offrir un lieu de convivialité au centre de la ZAC
 - Accompagner une voie structurante, et les futures constructions
 - Maintenir un espace non imperméabilisé pour la régulation des eaux pluviales

1.3 CADRE JURIDIQUE

1.3.1 Contrat entre la collectivité et Cénovia

Convention Publique d'Aménagement

- Date délibération concédant : 13/12/2007
- Date de notification : 8/07/2008
- Date visa contrôle Légalité : 30/04/2008
- Date échéance convention : 8/07/2023 (15 ans)

Avenant 1 de transfert du bénéfice de la DUP de Le Mans Métropole à Cénovia.

- Date délibération concédant : 9/02/2012
- Date signature : 15/03/2012 (date de notification 19/3/2012)

Avenant 2 pour modification de l'apport en nature de Le Mans Métropole

- Date délibération concédant : 25/04/2014
- Date signature : 27/05/2014
- Date de notification : 23/06/2014

1.3.2 Procédure d'urbanisme

Type : ZAC

- Approbation dossier de création : délibération Le Mans Métropole 30/6/2005
- Approbation dossier de réalisation : délibération Le Mans Métropole 15/12/2011
- Programme des équipements publics : délibération Le Mans Métropole 15/12/2011

1.3.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique

- DUP : date : arrêté préfectoral du 4/12/2007 (autorité expropriante Le Mans Métropole)
Puis arrêté du 19/4/2012 pour transfert au bénéfice de Cénovia
Échéance : 4/12/2012 (5 ans) ; prorogé de 5 ans jusqu'au 4/12/2017 (arrêté du 19/4/2012), puis prorogé une seconde fois jusqu'au 4/12/2022 par décret ministériel n°2017-1642 en date du 30 novembre 2017
- Délégation du droit de préemption urbain (renforcé ou non) : oui
- Arrêté de cessibilité : -
- Ordonnances d'expropriation : -

1.3.4 Participation des Constructeurs

Conformément à l'article 311-4 du Code de l'Urbanisme, une participation sera demandée aux propriétaires de terrains inclus dans le périmètre, qui en garderaient l'usage et le construiraient.

1.4 INTERVENANTS

- Concédant : **Le Mans Métropole (communauté urbaine)**
- Etude de programmation : **SCE jusqu'au dossier de création**
- Géomètre : **Air & Géo pour le secteur activité**
- Maître d'œuvre urbaine et Infrastructure : **ID UP (ENET DOLOWY) / SETUR**
- Notaire : **Etude Mes CHASTEIGNER-JOYEAU**
- Responsables d'opération : SECTEUR ACTIVITE - **Claude MILCENT** 02.43.39.29.76 (claude.milcent@cenovia.fr) SECTEUR HABITAT – **Julie LEFRANC** 02.44.71.83.28 (julie.lefranc@cenovia.fr)

2- ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS (cf. tableau et cartographie)

2.1.1 Acquisitions réalisées

date acte	procédure acquisit°	Parcelle		Surface	Adresse	Prix principal	prix au m²	frais acte	divers		Total COUT HT	Prix /m²	
									intitulé	montant			
8/10/09	amiable	PR	87	3 138	289 rue de GUETTELOUP (ex PR 83) constructible (ex PR 83) EBC	DESBARRE Fortuné (1er acte)	81 179,00 €	9,20	1 666,23 €		82 845,23 €	5,77	
			93	1 823									
			92	9 396									
déc.10									huissier	45,00 €	45,00 €		
28/6/11	amiable	PR	28	630	Lande ROUGES GOUTTIERES	HERVE André	17 500,00 €	27,78	1 430,60 €	dt 11000 pour garages	18 930,60 €	30,05	
5/9/11	amiable	PR	96 ex 91p	2 174	après retrait environ 530 m² hors ZAC et 1000m² en ZAC	DESBARRE Fortuné (2e acte)	22 938,70 €	10,55	663,20 €	clôtures	5 054,00 €	28 655,90 €	
21/11/11	amiable				Echange avec SEM (rectificatif)	DESBARRE Fortuné (2e acte)	3 171,00 €						3 171,00 €
25/1/12	amiable	PR	66	874	LANDE ROUGES GOUTTIERES	Cts MERCIER	16 911,00 €	19,35	921,60 €		17 832,60 €	20,40	
										dt 4000 € pour garages			
28/2/12	amiable	PR	98	2 522	Acquisition abandonnée (reportée à 2013)	VAUPRE Denis	0,00 €		1 600,00 €		1 600,00 €		
31/12/12						Le Mans Habitat				géomètre	550,00 €	550,00 €	
5/6/13	amiable	PR	102 ex 27p	1 351	LANDE des ROUGES GOUTTIERES	GERMAIN François	15 800,00 €	11,70	1 028,80 €	géomètre	800,00 €	17 628,80 €	13,05
17/7/13	EBC	PR	34	8 970	LANDE des ROUGES GOUTTIERES	M.Mme GEORGES Bernard	21 721,00	2,42	988,54 €		22 709,54 €	2,53	
17/7/13		PR	50	7 312	LANDE des ROUGES GOUTTIERES	MONCELET Bernard	17 891,00 €	2,45	929,65 €		18 820,65 €	2,57	
23/7/13	amiable	PR	98 (ex 86p)	2 522	289 rue de GUETTELOUP	VAUPRE Denis	29 938,00 €	11,87	1 161,50 €	clôtures intégrées au prix	31 099,50 €	12,33	
						Divers				Implantation SDIS + état hypothécaire SINQUIN	674,00 €	674,00 €	
23/4/14	amiable	PR	79	4 119	Chemin de GUETTELOUP	LE MANS HABITAT	42 640,00 €		1 279,60 €	Indemnité de remploi	2 132,00 €	46 051,60 €	
	PR	107	129										
	ex 74	108	16										
				44 976	TOTAL ACQUISITIONS CENOVIA AU 31/12/2018		269 689,70 €		11 669,72 €	9 255,00 €	290 614,42 €		

Les acquisitions réalisées par Cénovia représentent 44 976 m², auquel s'ajoute l'apport en nature de Le Mans Métropole d'une surface de 74 550 m², soit une surface totale de 119 526 m² (42,23 % de la surface globale).

apport en nature le Mans Métropole	PR	94	302	chemin Guetteloup (partie CR 42 déclassé)	VILLE du Mans	760,00 €	1,00	487,50 €	géomètre	500,00 €	1 747,50 €	2,30
	PR	95	459			pour revente à M. DESBARRE						
	PR	80	25 420	avenue Jean mac	LE MANS METROPOLE	266 910,00 €	10,50 €	12 117,60 €			558 878,47 €	
	PR	37	492	353 route de RUAUDIN		5 166,00 €	10,50 €					
	PR	38	477	Le PETIT FOUILLET								
	PR	39	423									
	PR	70	170	RTE DE RUAUDIN		274 658,13 €	5,74 €					
	PR	90	46 807	Route de RUAUDIN								
PR	53			(hors apport - avenant 2)	-59 575,00 €					-59 575,00 €		
		74			TOTAL ACQUISITIONS LMM au 31/12/2018	487 159,13 €	6,53	12 605,10 €		500,00 €	500 264,23 €	6,71
		550										

Acquisitions LMM - Apport en nature

apport en nature Le Mans Métropole	PS	1	18 695	Sapinière du FOUILLET	le Mans Métropole	314 241,39 €	16,81				559 698,62 €	
	IS	412	351	40 rue des ECUREUILS		9 896,76 €	28,20					
	IS	594	15	rue des ECUREUILS								
	IS	574	1 000	57 rue du SOLEIL		1 808,28 €	1,81					
	IS	592	2 350	51 rue du SOLEIL		37 587,63 €	15,99					
	PS	10	768	Sapinière du FOUILLET		9 791,62 €	12,75					
	PS	13	836	Sapinière du FOUILLET		14 065,27 €	16,82					
	PS	14	842									
	PS	16	870	Sapinière du FOUILLET		9 755,24 €	11,21					
	PS	22	951	Sapinière du FOUILLET		7 675,53 €	8,07					
	PS	23	923	Sapinière du FOUILLET		10 082,82 €	10,92					
	PS	28	902	Sapinière du FOUILLET		4 195,42 €	4,65					
	PS	29	962	Sapinière du FOUILLET		5 899,97 €	6,13					
	PS	31	2 848	Sapinière du FOUILLET		58 835,75 €	20,66					
	PS	35	4 823	Sapinière du FOUILLET		non valorisé	0,00					
	PS	36	2 830	Sapinière du FOUILLET		911,78 €	0,32					
	PS	37	925			7 675,53 €	8,30					
	PS	38	1 852	Sapinière du FOUILLET		26 335,75 €	14,22					
	PS	43	1 195	Sapinière du FOUILLET		8 087,74 €	6,77					
	PS	58	892	Chemin aux BOEUFs		18 572,44 €	20,82					
PS	59	892	Chemin aux BOEUFs	14 279,70 €	16,01							
PW	74	178	Sapinière du FOUILLET	559 698,62 €	non valorisé	0,00						
		45										
		900										

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

Il reste prévisionnellement à acquérir environ 163 523 m² dans la ZAC. Les acquisitions hors de la ZAC pour l'exutoire d'assainissement restent prévisionnellement à 19 178 m² pour ce dernier. Ces acquisitions hors ZAC restent à confirmer en fonction des résultats de la reprise des études en 2019.

Les négociations suivantes sont en cours. Elles pourront aboutir à partir de l'année 2019 :

2019 (prévisionnel)					
vendeur	PS	2	18 523	Sapinière du FOUILLET	POIRIER Jean-Yves-Gilles-Geneviève
vendeur	PS	52	18 627	Sapinière du FOUILLET	GULLIER-SEGUIN
vendeur	PS	54	17 684	Sapinière du FOUILLET	Cts GOUAULT Colette, Monique
vendeur	PS	57	18 622	Sapinière du FOUILLET	LACROIX Daniel
	PS	61	789	Sapinière du FOUILLET	
Préemption	PS	64	855	Sapinière du FOUILLET	LEBAS Louis et Renée
Préemption	PS	65	28		
Préemption	PS	66	955		
Préemption	PS	67	501		
Préemption	PS	68	441		
Préemption	PS	69	461		
Préemption	PS	70	438		
succession	PR	1	903	325 route de RUAUDIN	SINQUIN Huguette
succession	PR	2	1 581	327 route de RUAUDIN	
		80 408		TOTAL ACQUISITIONS PREVISIONNELLES 2019	
					1 437 534,00 €

- Les propriétaires des parcelles PS 2-52-54-57-61 sont vendeurs depuis plusieurs années. L'acquisition de ces parcelles est envisagée début 2020 ;
- Les propriétaires des parcelles PS 64 à 70 sont vendeurs. Cénovia envisage de procéder à l'acquisition de ces parcelles courant 2019.
- Les conjoints SINQUIN (succession en cours) des parcelles PR 1 et 2 sont vendeurs. L'acquisition de ces propriétés bâties est prévue courant 2019, voire début 2020.
 - Les surfaces à acquérir pour les années 2019-2020 représentent 80 408 m²

Les surfaces restantes à acquérir au-delà de 2019 sont les suivantes :

2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES

2.2.1 Travaux à la charge de l'aménageur

2.2.1.1 Etudes réalisées : Aucune étude n'a été réalisée en 2018.

2.2.1.2 Etudes à réaliser

Suite à une réunion de programmation pour la ZAC du Fouillet (mars 2018), Cénovia a engagé (avec l'appui du bureau d'études Adéquation) une étude de marché et de propositions d'évolutions programmatiques afin de préciser certains aspects du programme de logements de la ZAC. Cette étude sera présentée à Le Mans Métropole au second semestre 2019 (COPIL). D'autres études pourront être lancées pour ajuster le projet sur le secteur habitat en lien avec Le Mans Métropole.

2.2.1.3 Travaux réalisés

Des travaux d'aménagements paysagers ont été réalisés en 2018 (végétaux, clôture, entretien des massifs) et seront poursuivis en 2019 sur la partie activité de la ZAC. Aucun travaux n'a été réalisé sur la partie habitat.

2.2.1.4 Travaux restant à réaliser

Il reste à réaliser quelques travaux de finitions et de confortement des espaces paysagers sur la partie activité.

La reprise des études sur le secteur habitat est prévu pour 2019 avec une présentation de l'avant-projet global pour septembre 2019. Par la suite, le secteur habitat sera phasé en plusieurs tranches opérationnelles (études et travaux), avec un objectif de réaliser les premiers travaux de la Partie Est de la ZAC (rue de Ruaudin) avant fin 2020.

2.2.2 Travaux à la charge de la Collectivité

2.2.2.1 Travaux réalisés : exutoire du réseau EU

2.2.2.2 Travaux restant à réaliser : Aucun à ce stade de l'opération

A noter :

- Une note de programmation n°1 (courrier du 25 novembre 2015) indiquait que Le Mans Métropole souhaitait que Cénovia intègre dans le cadre de l'avant-projet, l'étude de la rue de Ruaudin, le carrefour au Nord et les rues de

Guetteloup/Toulouse. A l'issue de cette étude, Cénovia propose de lui en confier la maîtrise d'ouvrage (avenant à la concession) dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

- Le réseau assainissement en séparatif chemin de Guetteloup est abandonné.

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées

■ Actes signés :

- Lot n°8 – COMPO 72 – SCI MILY (surface de 4 629 m²) pour un prix de vente de 199 047 € HT (43€/HT m²)

2.3.2 Commercialisations à réaliser

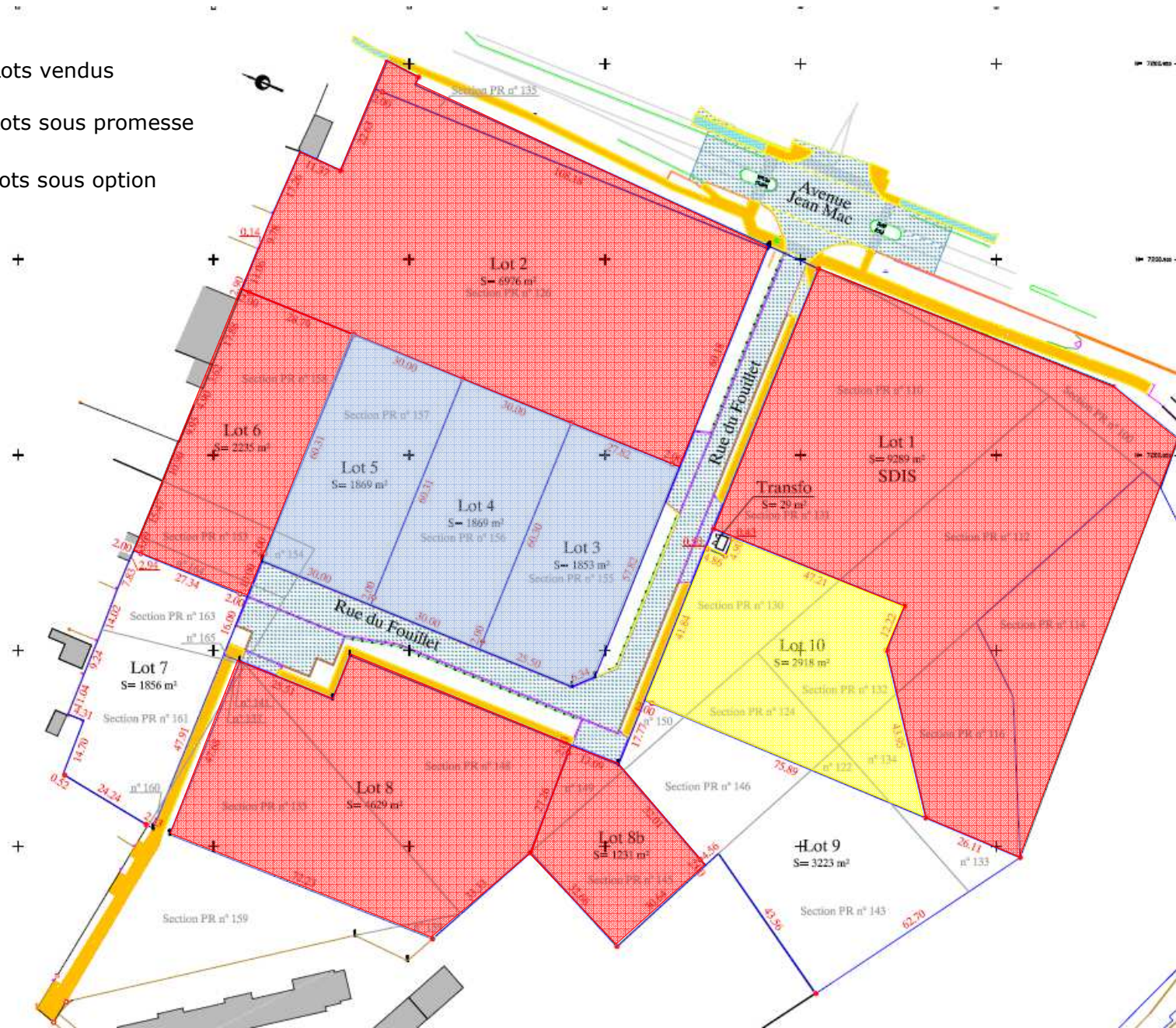
■ Par rapport au foncier maîtrisé aujourd'hui

Pour la zone d'activité sur l'année 2018 :

- Option déposée pour les lots n°3-4-5 – PIERRES NORMANDES (surface de 5 591 m²) pour un prix prévisionnel de 257 186 € HT. La signature d'une promesse de vente est prévue pour mai 2019
- Promesse de vente signée pour le lot n°10 – DAILY PRESS SERVICES (surface de 2 918 m²) pour un prix prévisionnel de 130 830 € HT, avec une signature prévue en avril-mai 2019.

Les lots 7 et 9 sont libres.

- Lots vendus
- Lots sous promesse
- Lots sous option



Pour la zone d'habitat, le programme est en cours d'étude en collaboration avec les services de Le Mans Métropole, notamment pour la prise en compte de la population de gens du voyage déjà ancrée sur le site. L'intégration des gens du voyage et les évolutions programmatiques (orientations validées par Le Mans Métropole) font l'objet d'une refonte du marché de maîtrise d'œuvre. La notification de ce nouvel avenant est prévue au 2^{ème} trimestre 2019.

Une étude de marché et de propositions d'évolutions programmatiques a été lancée fin 2018 sur la partie habitat (suite à la réunion de programmation du 27 mars 2018) permettant de cibler les enjeux de cette ZAC, 10 ans après sa création.

Les enjeux issus de cette réunion sont les suivants :

- Réaffectation d'équipement d'intérêt public/ logements intermédiaires/logements collectifs (pour partie) au profit d'habitat individuel dense (le cas échéant) ;
- Maintien de logements collectifs à la moitié nord de la rue de Ruaudin et au niveau du carrefour nord ;
- Bénéficiaire de macro-lots diversifiés en typologie d'habitat ;
- Présenter une variété de formes et superficies des lots individuels ;
- Prise en compte de la problématique « bruit »

L'étude d'Adéquation portera donc sur les sujets suivants :

- Une analyse des marchés immobiliers (rythme de la production de logements par typologie, clientèle...) ;
- Une analyse terrain du site de la ZAC (attractivité, notoriété résidentielle, conformité avec les objectifs du PLH...) ;
- Une pré-programmation immobilière (budget des ménages, programmation type de logements...).

La maîtrise d'œuvre étudiera les conclusions de cette étude attendue début 2019 dans le cadre de propositions de plusieurs scénarii et/ou variantes opérationnelles.

2.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

La conduite opérationnelle en 2018 a consisté principalement à :

- La réalisation et le suivi de la fin des travaux d'aménagement du secteur d'activité ;
- Aux contacts commerciaux, et au suivi des dossiers clients (compromis et actes de vente, agréments, pré-instruction de dossier de permis de construire, etc.)
- Refonte du marché de maîtrise d'œuvre pour la partie habitat ;
- Engagement des négociations foncières pour la partie habitat (succession de Mme SINQUIN - propriétaire des parcelles PR 1 et 2).
- Etude socio-démographique et de marché

■ Rapport à la population

- Echanges réguliers avec le conseil de quartier et l'association de riverains sur l'avancement de l'opération.

2.5 CONTENTIEUX EN COURS

A fin 2018, aucun.

GENERALITES – SYNTHESE de l'EVOLUTION du BILAN

Le bilan financier révisé (cf p. 22) a été établi sur la base de l'avancement physique décrit ci-dessus.

Il présente les dépenses et recettes : réalisées au 31/12/2018

et celles restant à réaliser

Commentaires :

- le montant total des dépenses, équivalent à celui des recettes est estimé 17 573 462 €.

→ La participation globale de la collectivité est évaluée prévisionnellement à 1 973 310 € HT.

		Bilan	Bilan	Fin 2017	2018	Réalisé	2019	2020	2021	2022		Bilan	
Ligne	Intitulé	Approuvé	Nouveau	Année	Année	Total	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	17 573 461	17 573 462	2 087 457	78 169	2 165 626	638 664	1 873 294	1 426 947	2 840 002	8 628 929	17 573 462	0
A	Etudes Préalables	160 000	160 000	38 590		38 590	20 000	20 000	20 000	10 000	51 410	160 000	0
B	Acquisitions et Frais	6 139 437	6 139 437	790 015	24	790 039	410 000	1 390 000	400 000	2 056 048	1 093 350	6 139 437	0
B0	<i>dont acquisitions au Concédant</i>		100 000						100 000			100 000	100 000
B050	<i>dont apport en nature</i>	1 046 858	1 046 858	487 159		487 159					559 699	1 046 858	0
C	Travaux	7 900 000	7 900 000	773 066	51 821	824 887	66 000	300 000	810 000	500 000	5 399 113	7 900 000	0
D	Honoraires	817 000	817 000	302 826	4 356	307 182	100 000	35 000	50 000	50 000	274 818	817 000	0
E	Rémunérations société	1 721 203	1 721 203	138 948	15 275	154 224	30 664	76 294	85 947	128 954	1 245 121	1 721 203	0
F	Frais Financiers	496 896	496 896	3 755		3 755		21 000	0	54 000	418 142	496 896	0
G	Assurances			0		0					0	0	0
H	Impôts & Taxes	120 000	120 000	24 768	4 746	29 514	8 000	10 000	10 000	10 000	52 486	120 000	0
I	Frais de Commercialisation	193 925	193 925	9 435	1 946	11 381	3 000	20 000	50 000	30 000	79 544	193 925	0
J	Frais Divers	25 000	25 000	6 055		6 055	1 000	1 000	1 000	1 000	14 945	25 000	0
K	T.V.A					0					0	0	0
L	Fonds de concours					0					0	0	0
	RECETTES	17 573 461	17 573 462	2 546 706	199 047	2 745 753	130 830	112 805	671 412	300 000	13 612 662	17 573 462	0
A	Cessions	15 556 800	15 556 800	1 096 196	199 047	1 295 243	130 830	112 805	664 960	300 000	13 052 963	15 556 800	0
B	Participations	1 973 310	1 973 310	1 407 159		1 407 159			6 452		559 699	1 973 310	0
B010	<i>Concédant</i>	926 452	926 452	920 000		920 000			6 452		0	926 452	0
B011	<i>Concédant apport en nature terrains</i>	1 046 858	1 046 858	487 159		487 159					559 699	1 046 858	0
C	Subventions			0		0						0	0
D	Produits Divers	40 815	40 815	40 815		40 815						40 815	0
E	Produits Financiers	2 536	2 536	2 536		2 536						2 536	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	0	459 249	120 878	580 127	-507 834	-1 760 489	-755 535	-2 540 002	4 983 733	0	0
	AMORTISSEMENTS												
G	Amortissements										2 720 000		
R	Moyens de financements divers										2 500 000		
T	TVA												
	MOBILISATIONS												
F	Avance							1 200 000	570 000	950 000			
S	Mobilisations							700 000		1 800 000			
T	Moyens de financements												
	FINANCEMENT												
	TRESORERIE					580 127	72 293	211 804	26 269	236 267	0	0	

3.2 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

■ DEPENSES

1 -Etudes préalables

Au 31 décembre 2018 38.590 € dont 0 € en 2018

Reste à réaliser 121.410 € environ

Une enveloppe de 20 000 € a été prévue sur l'année 2019 du fait de la reprise des études (études annexes à prévoir telles que des études géotechniques, géomètre...).

Total estimé à terme 160 000 € (comme prévu au 31/12/2017)

2 – Acquisitions et frais

Au 31 décembre 2018 790.039 € dont 24 € réalisé en 2018 (état hypothécaire)

Reste à réaliser 5.349.398 € environ dont 459.699 € d'apport en nature et 100.000 € d'acquisitions à Le Mans Métropole

Une provision de 410 000€ HT a été prévue dans le cadre des négociations en cours (y/c frais).

Total estimé à terme 6.139.437 € comme prévu au 31/12/2017

Dont 5.092.579 € d'acquisition hors concédant et 1.046.858 € d'apport en nature

3 - Travaux

Au 31 décembre 2018 824.887 € dont 51.821€ réalisés en 2018 correspondant essentiellement à la finalisation des travaux de VRD et d'aménagement paysagers sur le secteur activité, ainsi qu'aux fauchages des parcelles cessibles, et aux entretiens spécifiques de stations de Ciste Faux Alysso.

Reste à réaliser 7.075.113 € environ

Le coût prévisionnel des travaux est estimé à 66 000 € en 2019 (finitions, confortement des aménagements paysagers, murets techniques, entretiens divers).

Total estimé à terme 7.900.000 € (comme au 31/12/2017, incluant depuis le CRAC au 31/12/2011 une provision de 395 800 € pour les travaux restant à faire sur les dossiers défrichement et déplacement espèces protégées).

4- Honoraires

Au 31 décembre 2018 307.182 € dont 4.356 € en 2018 correspondant à l'assistance d'un écologue pour le suivi des prescriptions liées au Ciste Faux Alysson, et à des honoraires de maîtrise d'œuvre.

Reste à réaliser 509.818 € environ

Une provision de 100 000 € a été prévue dans le cadre de la reprise de l'aménagement de la partie habitat de la ZAC et la refonte des études annexes.

Total estimé à terme 817 000 € (comme au 31/12/2017)

5 - Rémunération Société

Au 31 décembre 2018 154.224 € dont en 2018 : 15.275 €

Reste à réaliser 1.566.979 € environ

La rémunération du concessionnaire est estimée à 30 664 € principalement du fait des acquisitions et de la reprise des études.

Total estimé à terme 1 721 203 € (comme prévu au 31/12/2017)

6 - Frais financiers

Au 31 décembre 2018 3.755 €

Reste à réaliser 493.142 €

Aucun frais financier n'a été provisionné en 2019.

Total estimé à terme 496.896 € comme prévu au 31/12/2017

7 - Assurances (Bâti) Rien de prévu dans le bilan initial

Au 31 décembre 2018 0 K€

Reste à réaliser 0 K€

Total estimé à terme 0 K€ comme prévu au 31/12/2017

8 - Impôts et taxes

Au 31 décembre 2018 29.514 € dont en 2018 : 4.746 €

Reste à réaliser 90.486 € environ

L'enveloppe prévisionnelle des impôts et taxes a été fixée à 8 000 € pour 2019.

Total estimé à terme 120 000 € comme prévu au 31/12/2017

9 - Frais de commercialisation (sur ventes)

Au 31 décembre 2018 11.381 € dont en 2018 : 1.946 € (publicités et altireportage)

Reste à réaliser 182.544 €

Sur 2019, les frais de commercialisation ont été évalués à 3 000 € (partie activité).

Total estimé à terme 193.925 € comme prévus au 31/12/2017

10) Frais divers (tirages, publicités...)

Au 31 décembre 2018 6.055 € dont en 2018 : 0 €

Reste à réaliser 18.944 € environ

Sur l'année 2019, les frais divers ont été évalués à 1 000 €.

Total estimé à terme 25.000 € comme prévu au 31/12/2017

■ RECETTES

1 - Cessions de terrains

Au 31 décembre 2018 **1.295.243 €** dont en 2018 : 199.047 € (vente à Compo 72)

Reste à réaliser 14.261.558 € environ

L'état de la commercialisation est précisé à l'article 2.3.2 ci-dessus. Une vente est envisagée en 2019 d'un montant estimé à 130 830 €.

Total estimé à terme **15.556.800 €** comme prévu au 31/12/2017

2 - Autres recettes (produits divers, produits financiers)

Au 31 décembre 2018 **43.351 €** dont en 0€ en 2018

Reste à réaliser *0 €*

Total estimé à terme **43.351 €** comme prévu au 31/12/2017

3 - Participation concédant (Le Mans Métropole)

Au 31 décembre 2018 **920 000 € en numéraire et 487.159 € au titre des apports en nature**

Reste à réaliser *6.452 € en numéraire*

+ 559.699 € en apport en nature de foncier Le Mans Métropole tel que défini dans la délibération du 25/4/2014 pour l'avenant 2 du traité de concession

Total estimé à terme **926 452 € en numéraire**
+1 046 858 € d'apport en nature (foncier LMM)
soit un total global inchangé de 1 973 310 €

3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

■ Avance

Pour accompagner les acquisitions à mener sur les premières phases d'aménagement du quartier d'habitat, il est proposé que le concédant avance un montant de 1,2 K€ en 2020, 570 K€ en 2021 et 950 K€ en 2022. Les modalités du versement seront adaptées au besoin, en fonction du rythme des acquisitions. Les remboursements pourront être effectués lorsque la trésorerie de l'opération le permettra (au-delà de 2022).

■ Emprunt

La poursuite des acquisitions avant l'échéance de prorogation de la DUP fin 2022, ainsi que l'engagement des travaux sur la première phase habitat, obligera à souscrire un premier emprunt de 500 K€ en 2020 et de 1,8 K€ en 2022. Les modalités de remboursement de cet emprunt seront à définir en fonction de la planification des travaux et des recettes sur les secteurs d'habitat.

■ Evolution calendrier participation

Les prochains versements inscrits dans ce bilan au 31/12/2018 sont de :

- 6.452 € en numéraire en 2021
- 559.699 € au-delà de 2022 en apport en nature

■ Trésorerie au 31/12/2018

Suivant le plan de trésorerie, la trésorerie à fin 2018 est de 580.127 €.

■ Poids des frais financiers en % dépenses

Au 31/12/2018, ils sont de 3 755 €, sur le total des dépenses de 2.165.626 € soit 0,17%

Ils sont évalués à terme à 496.896 € sur le total prévisionnel des dépenses de 17.573.462 € soit 2,83 %

4- NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

Pour l'année 2019 sont envisagés :

En acquisition : Les échanges fonciers ont repris courant 2018. Il est prévu d'engager et/ou d'acter l'acquisition de parcelles par un montant prévisionnel de 1.390.000 €. En fonction des négociations, ces acquisitions pourront en partie être actées en 2019 (propriétés Lebas et Siquin) et courant 2020 (Sapinière centrale du Fouillet).

En programme et en étude : Refonte du marché de maîtrise d'œuvre qui tient compte des gens du voyage. La reprise des études est prévue à partir du printemps 2019 avec les objectifs suivants :

- Présentation et validation d'un avant-projet sommaire global au dernier trimestre 2019 avec en parallèle l'intégration de l'étude « bruit », gestion des eaux pluviales, compléments à l'étude d'impact et mission « gens du voyage » ;
- Phase avant-projet détaillée du secteur 1 pour le 1^{er} trimestre 2020;
- Phase projet du secteur 1 pour le 2^{ème} trimestre 2020) ;
- Phase dossier de consultation des entreprises du secteur 1 pour septembre 2020;
- Entreprises retenues et démarrage des travaux : fin 2020.

NB : le découpage des secteurs (sous-secteurs) sera proposé à l'issue de l'avant-projet sommaire global.

En travaux : La fin des travaux de confortement des aménagements paysagers de la zone d'activité (fin du printemps 2019).

En commercialisation : Pour la zone d'activité, la vente des lots sous compromis, ainsi que la poursuite de la commercialisation des 2 derniers lots.

4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

La commercialisation va être poursuivie en collaboration avec Le Mans Développement et le service Aménagement urbain.

Les études d'avant-projet seront réengagées sur la partie habitat en lien avec l'étude de bruit réalisée en 2016 (et de ses adaptations) et sur la base d'une programmation adaptée aux enjeux liés aux gens du voyage et aux réalités du marché.

L'équipe de maîtrise d'œuvre ID UP (ENET DOLOWY) SETUR s'accompagnera des compétences d'un professionnel qualifié pour traiter le sujet de la population des gens du voyage.

Les contacts et les négociations pour les acquisitions restantes dans le périmètre de l'ensemble du secteur habitat sont déjà amorcées et seront poursuivies, dans l'objectif de mener à bien l'ensemble des acquisitions avant expiration du délai de prorogation de DUP (2022).

Le projet d'ancrage des gens du voyage devra être étudié avec les services de la Collectivité pour faciliter l'acquisition des petites parcelles d'habitat diffus de la Sapinière.

4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

Il est proposé à M. le Président de Le Mans Métropole de soumettre ce dossier à l'approbation de la collectivité concédante afin qu'elle :

- Approuve le bilan prévisionnel au 31/12/2018 à 17 573 462 € HT en dépenses et en recettes
- Approuve le montant de la participation de Le Mans Métropole maintenue à 1 973 310 € comme prévu au contrat de concession modifié par l'avenant 2, dont 926 452 € en numéraire et 1 046 858 € d'apport en nature/acquisitions au Concédant.
 - Déjà versé en numéraire 920.000 €, le solde de 6 452 € sera à verser en 2021.
 - Déjà apportés en nature : 487.159 €. L'apport du solde d'un montant de 559.699 € reste à planifier en coordination avec l'avancement de l'opération.
- Approuve le versement prévisionnel de l'avance de la façon suivante :
 - 1.200.000 € en 2020

Les autres demandes d'avance seront contractualisées via des conventions d'avance de trésorerie.



Vu pour être annexé à la délibération n° 23
du Bureau Exécutif du 22 novembre 2019

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