

Pôle attractivité et urbanisme durable
Direction urbanisme et foncier
Rapporteur : Ralph LEJAMTEL

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2022_348
SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2022

29 - ZAC TÔT SUD MARGANNES - QUARTIER JARDINS DE L'AGORA COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2021

La société d'économie mixte Normandie Aménagement, a été désignée en qualité de concessionnaire de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dénommée « Les Jardins de l'Agora » par délibération du conseil de communauté du 21 décembre 2012. La concession a été notifiée le 02 avril 2013. Sa durée de 11 années a été fixée jusqu'au 31 décembre 2023 et pourra le cas échéant être prorogée en cas d'inachèvement.

L'année 2019 a été largement marquée par les discussions sur les modalités de poursuite de l'opération ayant abouti à la signature d'un premier avenant le 23 décembre 2019, actant une pause opérationnelle afin de travailler à la programmation du projet sur 2020.

L'année 2020 a été marquée par les discussions sur les conditions de poursuite de la ZAC en termes de programmation et de financement. La commune a confirmé fin 2020 sa volonté de maintenir la programmation initialement prévue.

À la suite des discussions menées courant 2021, l'avenant n°2 signé le 23 février 2022 prolonge la durée de la concession de 2 ans portant la concession au 31 décembre 2025, et fixe les conditions de prolongation, notamment financières. L'avenant prend en considération l'opportunité de cession à un promoteur pour un nombre conséquent de logements.

Au niveau opérationnel, les chambres 3 et 7 sont achevées et habitées, et les premières livraisons de la chambre 4 sont en cours. La chambre 8 est en discussion avec Logimanche pour un programme de logements en PSLA et la chambre 5 par des programmes plus denses en libre avec le programme du groupe Edouard Denis et en locatif social avec IBS.

Après la remise en question du projet du Groupe Réalités avec Naval Group, la programmation a été revue pour proposer un programme de maisons de ville sur les chambres 1 - 2 et 6. Les travaux de viabilisation ont débuté en octobre 2022 et la maison témoin de ce programme est en cours de construction sur la chambre 3.

Il est prévu que la rétrocession des espaces publics fasse l'objet d'une réitération devant notaire dans le courant de l'année 2022.

L'année 2023 sera consacrée à la viabilisation des chambres 5 - 8 et 9, ainsi qu'au démarrage des constructions des programmes ci-dessus détaillés.

Le conseil municipal est invité à approuver le C.R.A.C. 2021 ainsi présenté.

Vu l'avis favorable de la 3^{ème} commission et après en avoir délibéré, le conseil adopte.

Heure de vote : 18 h 28		Nombre de votants : 52	
<u>Pour</u> : 49	<u>Contre</u> : 0	<u>Abstentions</u> : 3 Karine HÉBERT Sandrine TARIN Nicolas VIVIER	<u>NPPV</u> : 0

Le Maire,
Benoit ARRIVÉ

Le Secrétaire de Séance,
Agnès TAVARD

PJ : 1

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche
Conseil municipal du 14 décembre 2022

Mentions prescrites par circulaire de M. le Préfet de la Manche le 3/6/1885 :

Nombre de Conseillers en exercice : 55 – Présents à la séance : 43

Date de la convocation et de son affichage : 2 décembre 2022

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin

L'An Deux Mille Vingt-Deux, le quatorze décembre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 2 décembre 2022 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne (mandataire FAGNEN Sébastien jusqu'à son arrivée 17h46) - ARRIVÉ Benoit - BERHAULT Bernard (mandataire ROUELLÉ Maurice jusqu'à son arrivée 18h47) - BERNARD Christian - BOUSSELMAME Noureddine - BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie - DUFILS Gérard - DUVAL Karine - FAGNEN Sébastien - GENTILE Catherine - GRUNEWALD Martine - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine (arrivée 17h41) - HULIN Bertrand - ISOIRD Valérie (départ : sortie : 18h20 - entrée : 18h21) - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel - LAGALLARDE Quentin - LAINÉ Sylvie - LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile - LEJAMTEL Ralph - LEJEUNE Pierre-François - LELONG Gilles - LEPOITTEVIN Gilbert - MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE David (départ 18h29 mandataire TARIN Sandrine à partir de 19h18) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel - MORIN Lucie - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PLAINEAU Nadège - RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SAGET Eddy - SOURISSE Claudine - TARIN Sandrine (mandataire MARGUERITTE David jusqu'à 18h29 puis mandataire HÉBERT Karine jusqu'à son arrivée 19h18) - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel - VIVIER Nicolas.

ABSENTS EXCUSÉS

AMIOT Florence a donné procuration à VARENNE Valérie
FRANÇOISE Bruno a donné procuration à BROQUAIRE Guy
HAMEL Estelle a donné procuration à VASSAL Emmanuel
HÉRY Sophie a donné procuration à SAGET Eddy
HUREL Karine a donné procuration à PLAINEAU Nadège
KRIMI Sonia a donné procuration à MAGHE Jean-Michel
LEFRANC Bertrand a donné procuration à HÉBERT Dominique
LEMOIGNE Sophie a donné procuration à HULIN Bertrand
SIMONIN Philippe a donné procuration à RONSIN Chantal

ABSENTS

Frédéric LEQUILBEC
Camille MARGUERITTE
Anna PIC

Mme TAVARD Agnès conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales remplit les fonctions de Secrétaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Caen, sis 3 rue Arthur Le Duc, BP 25086, 14050 - CAEN CEDEX 4 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification

C . R . A . C .

COMPTES RENDUS ANNUELS A LA COLLECTIVITÉ

2 0 2 1



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LA RÉALISATION DE LA
ZAC DE TÔT-SUD-MARGANNES
Les Jardins de l'Agora
À CHERBOURG-EN-COTENTIN

I – INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

I.1 – OBJET DE LA CONVENTION ET MISSION DE L'AMÉNAGEUR

Normandie Aménagement a pour mission d'aménager la ZAC communautaire à vocation d'habitat, dite ZAC Tôt-Sud-Margannes, située dans la commune déléguée d'Équeurdreville-Hainneville, au sein de Cherbourg-en-Cotentin.

Pour ce faire, elle doit :

- Acquérir les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la ZAC, négocier les conventions de participation qui seront conclues entre le concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain du concessionnaire, gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, démolir les bâtiments existants si nécessaire ;
- Réaliser les équipements d'infrastructure de la ZAC ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
- Procéder à toutes les études nécessaires et proposer toute modification de programme opportune en cours d'opération ;
- Promouvoir l'opération et mettre en place tous les moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ;
- Prendre en charge les tâches d'accueil des usagers et d'animation de la ZAC ;
- Établir les documents comptables et de gestion ;
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination, indispensables pour la bonne fin de l'opération ; assurer une complète information de la personne publique.

I.2 – DATE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

Au terme d'une mise en concurrence, la Communauté Urbaine de Cherbourg (devenue Cherbourg-en-Cotentin depuis le 1^{er} janvier 2016) a attribué la concession d'aménagement pour l'aménagement de la ZAC Tôt-Sud-Margannes à Normandie Aménagement, par délibération du 20 décembre 2012 (délibération n° 2012-250).

La concession a été notifiée en date du 2 avril 2013.

Sa durée est fixée jusqu'au 31 décembre 2023 pour une durée de 11 ans pouvant être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération dans les délais initialement fixés dans le traité de concession.

Les conditions de commercialisation de la ZAC, peu favorables à une typologie d'habitat dense, ont induit des réflexions sur la programmation générale de la ZAC et son éventuelle modification.

Un premier avenant au traité de concession (avenant n° 1) a été signé le 23 décembre 2019. Il actait une pause de l'opération afin de travailler sur les questions de programmation de l'opération au long de l'année 2020, en ayant pour objectif une validation au 3^{ème} trimestre 2020. Suite aux différents échanges, la collectivité a souhaité maintenir la programmation initiale de la ZAC.

Dès lors, suite à cette décision, des échanges ont eu lieu pour aboutir à l'avenant n° 2 qui sera approuvé en conseil municipal en février 2022. Il prolonge la durée de la concession de 2 ans portant la durée de la concession au 31 décembre 2025. Cet avenant a pour but également de fixer les conditions de prolongation de la concession d'aménagement, notamment financières. L'avenant est adapté pour prendre en considération une opportunité de cession à un promoteur pour un nombre conséquent de logements. Cette opportunité devrait se confirmer en fin de premier semestre 2022.

I.3 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ

Il s'agit d'imputations forfaitaires de charges destinées à couvrir le coût d'intervention de la société.

Ces imputations forfaitaires, définies dans le traité de concession initial à hauteur de **791 k € HT**, ont été déterminées de la façon suivante :

- Pour l'ensemble des missions concourant à l'exécution des études et travaux d'aménagement, y compris dépenses annexes correspondant aux dépenses apparaissant au bilan prévisionnel de l'opération : un montant forfaitaire de **546 900 € H.T.** calculé sur les bases suivantes :
 1. Au titre du suivi des travaux : application d'un taux de 2,1 % sur les montants de travaux et d'honoraires ;
 2. Au titre de la Gestion Administrative et Financière (GAF) : application d'un taux de 1,6 % sur l'ensemble de l'opération.
- Pour les missions concourant à la commercialisation des terrains à bâtir : un montant prévisionnel de **406 100 € H.T.** calculé sur la base d'un taux de 5% appliqué au montant HT des cessions ;
- Pour la mission de liquidation de l'opération : **30 000 € H.T.**

L'avenant n° 1, validé et signé le 23 décembre 2019, prévoit le financement de la phase opérationnelle du projet en introduisant une participation de Cherbourg-en-Cotentin estimée à **58 706 € H.T.**, dont 20 000 € pour une rémunération forfaitaire aménageur. Suite à cet avenant n° 1, la rémunération globale forfaitaire était portée à **791 400 € H.T.**

- L'avenant n° 2, prévoit une adaptation de la rémunération de l'aménageur avec la prolongation du délai de la concession. La rémunération forfaitaire est donc portée à **893 k € H.T.**

I.4 – GARANTIE DES EMPRUNTS

La Commune nouvelle de Cherbourg-en-Cotentin peut accorder sa garantie aux emprunts contractés par la société pour la réalisation de l'opération.

Il n'est pas prévu de recours à l'emprunt dans le bilan prévisionnel de l'opération.

I.5 – AVANCES

Le traité de concession prévoit la possibilité d'octroyer au concessionnaire des avances de trésorerie selon le titre VI- DISPOSITIONS FINANCIERES article 26 – VI. Ces avances sont régies par une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant le 26 février 2014.

En 2022, cette convention fera l'objet d'un avenant en relation avec l'avenant n° 2 au traité de concession pour mettre en place les conditions de prolongation et de portage adaptés au maintien d'un programme dense souhaité par la collectivité et pour achever l'opération suite aux derniers prospects.

I.6 – ÉTAT DES PROCÉDURES

Procédure administrative :

	Dates
Délibération d'approbation de la collectivité	20.12.2012
Signature de la convention	02.04.2013
Notification convention à Normandie Aménagement	11.04.2013
Signature de l'avenant n° 1	23.12.2019
Notification avenant n° 1 (délibération du 16 décembre 2019)	06.03.2020
Signature de l'avenant n° 2 (délibération au 1 ^{er} trimestre 2022)	A venir
Notification avenant n° 2	A venir
Convention d'avances de trésorerie (durée : idem à celle de la concession)	10.04.2017
Notification avenant n° 1 de la convention d'avance (délibération au 1 ^{er} trimestre 2022)	A venir
Fin de la concession (après notification de l'avenant n°2)	31.12.2025

Procédure d'aménagement :

	Acte / délibération	Dates
Création de ZAC	Délibération du Conseil communautaire	21.12.2012
DUP (CUC / EPFN)	Arrêté préfectoral	13.12.2009
Dossier de réalisation	Délibération du conseil communautaire	26.06.2015

Procédure de déclaration Loi Sur l'Eau :

	Dates
Accord DDTM sur dossier de déclaration loi sur l'eau	15.02.2018

Concertation et enquêtes :

Aucune enquête ou concertation n'a été diligentée dans le cadre de la concession.

I.7 - SURFACE GLOBALE COMMERCIALISABLE DE LA ZONE

La surface de la ZAC est estimée à 15.9 ha y compris les emprises publiques.

Le dossier de réalisation approuvé comporte le programme global de construction suivant :

Programme de la surface de plancher autorisée, y compris sur les équipements publics :

Prévisionnel « logements » de **40 000 m² surface plancher**, soit environ 401 logements

Prévisionnel « tertiaires » (bureaux) de **2 000 m² de surface de plancher**.

Soit un global maximal de 42 000 m² de surface de plancher.

Le prévisionnel pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et/ou paysagés représente une surface globale de 3 ha.

SDP au 31/12/2021		
Etat	M ²	Chambres
Total	42 000	-
Consommée	4 235	3, 4 et 7
Sous PUV	-	-
Option	14 727	1, 2, 5, 6, 8
Restante	23 038	



Périmètre de ZAC et plan masse



Plan des typologies d'habitat (bleu : maisons de ville, violet : intermédiaire et collectifs, rouge : terrains à bâtir) – 2017

Le plan de composition ci-dessous présente le programme global de l'opération selon les différentes typologies d'habitat proposées. A noter que ce document a fait l'objet d'une actualisation dans le courant de l'année 2021. Cette actualisation tiendra compte de l'avancement de l'opération et des arbitrages pris par la collectivité notamment sur la suppression du giratoire à l'intersection entre l'avenue du Thivet et la rue Dubost.

II – RÉALISATIONS DE L'ANNÉE ET PRÉVISIONS

II.1 – NOTE DE CONJONCTURE - Avancement de l'opération

Synthèse de l'avancement et des perspectives :

La collectivité a choisi de maintenir les objectifs de densités initiaux en s'accordant avec Normandie Aménagement sur un avenant au contrat de concession. Les différents échanges en 2021 ont permis de définir une nouvelle base pour poursuivre l'opération. L'avenant n° 2 permettra de remettre un bilan à l'équilibre, de prolonger la concession, d'appuyer la trésorerie et de racheter les fonciers délaissés. Ce travail réalisé en 2021 sera approuvé en conseil municipal de février 2022.

Sur l'aspect programmatique, il faut retenir aussi que le SCOT est toujours en cours de révision par la Communauté d'Agglomération du Cotentin, qui poursuit également les travaux du PLUI. Ces deux documents vont définir les objectifs de production de logements et la densité par territoire localisé.

D'un point de vue commercial, à la fin de l'année 2021, la quasi-totalité des chambres 3 et 7 sont achevées et habitées et, les premières livraisons de la chambre 4 sont en cours.

Le prospect proposé par la collectivité (Groupe Réalités) en 2020 n'a pas démarré les premiers chantiers. Les études techniques ont été conduites en 2021 pour caler finement ce projet ambitieux, les aménagements des espaces publics, les plannings respectifs en vue d'aboutir à la signature d'une promesse de vente et le dépôt des permis de construire au 1^{er} semestre 2022. L'actualité internationale a remis en question le projet avec Naval Groupe. Toutefois, Groupe Réalités a souhaité poursuivre ce projet sous d'autres conditions de réalisation. La programmation a été revue pour proposer uniquement des maisons de ville toujours sur les mêmes chambres (1, 2, 6, 3 : maisons témoins et macro lot). L'objectif de l'avenant n° 2 permet d'accompagner ce projet d'envergure en prolongeant la concession et assurer les missions d'aménageur jusqu'à la livraison de ce programme. Le recalage du calendrier prévoit une mise en œuvre à septembre 2022, soit 1 an plus tard.

La poursuite de la commercialisation par Normandie Aménagement des autres chambres a permis de conclure la commercialisation notamment sur la chambre 8 avec Logimanche (98% du foncier) et la chambre 5 par les programmes les plus denses de logements en libre et en locatif social. Les terrains à bâtir aux particuliers seront commercialisés en fin d'année 2022.

En termes de livraison des espaces publics, il est prévu que la rétrocession fasse l'objet d'une réitération devant notaire dans le courant de l'année 2022 :

- Rue du Tôt Neuf,
- Rue des Margannes,
- Bassins de gestion des eaux (nord et sud),
- Parking des jardins familiaux,
- Belvédère,
- Cheminement ouest,

La collectivité a proposé un acte commun avec l'opération Quartier Grimesnil. Cette réitération interviendra dans le courant de l'année 2022.

II.2 – ACQUISITIONS

II.2.a. - Acquisitions foncières :

Rappel : Une convention entre l'EPFN et la Communauté Urbaine de Cherbourg régie les conditions et obligations liées aux acquisitions et au portage foncier des terrains nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC Tôt Sud Margannes avant rachat par le concessionnaire.

L'année 2021 n'a pas fait l'objet d'acquisition foncière.

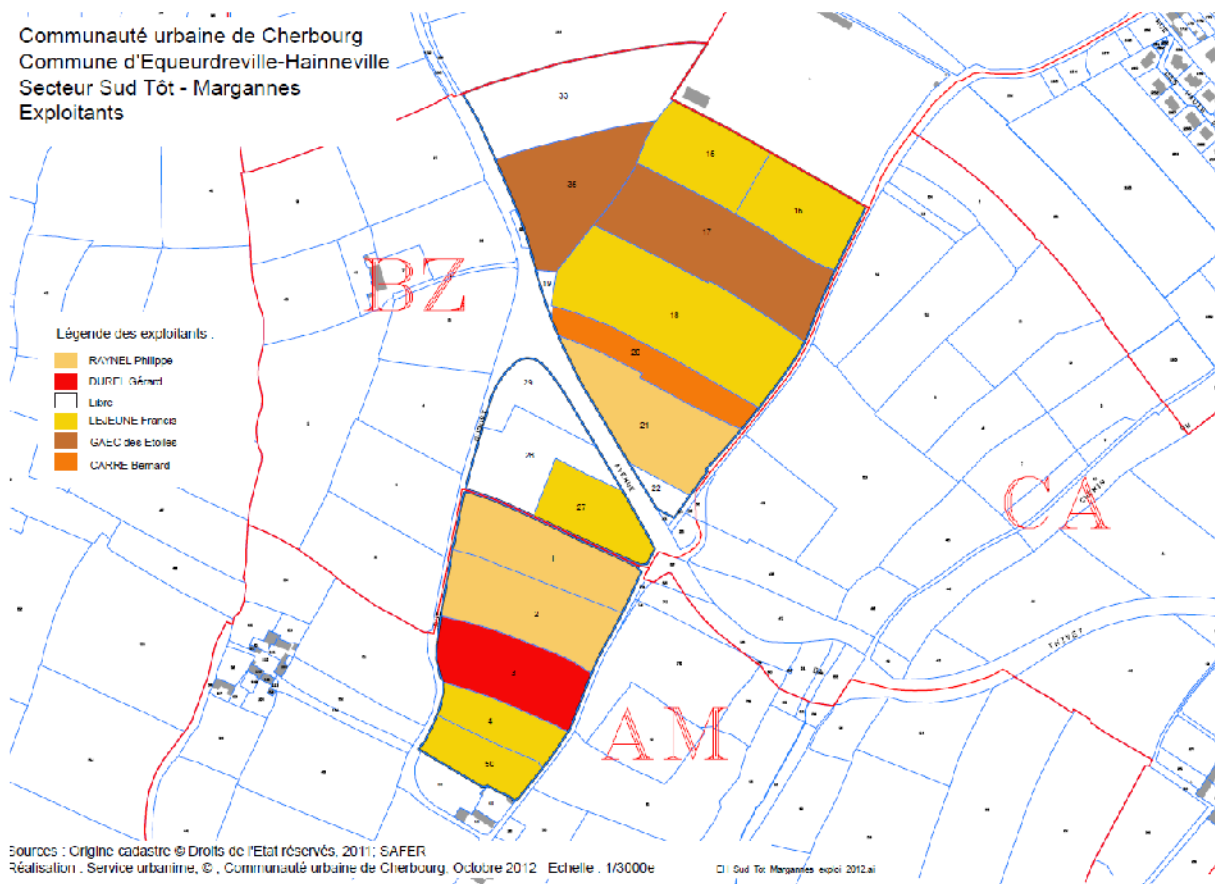
Pour mémoire, l'ensemble du site est maîtrisé par l'EPFN ou la collectivité concédante suite à une déclaration d'utilité publique intervenue avant la passation de la concession d'aménagement.

Le montant des acquisitions a été déterminé par le concédant au moment de la passation du contrat (3,65 € HT / m²). Ce montant, inscrit au contrat de concession, est inférieur au coût constaté par l'EPFN. Le concédant a délibéré le 11 avril 2018 afin de prendre en charge ce différentiel, en coordination avec l'EPFN.

Les montants et le planning des acquisitions par Normandie Aménagement ont été déterminés, en fonction des besoins du projet et ont permis l'acquisition des parcelles suivantes :

Année	Phase	Référence cadastrale		Surface m ²	€/ m ² h.t.	€ h.t. total	Propriétaire					
2018	Phase 1 Chambre 3 Chambre 7 Equipements publics	173 AM	128	50678	5,26	266 566	EPFN → CEC					
		173 AM	1									
		173 AM	126									
		173 AM	130									
		173 AM	132									
		173 BZ	45									
		173 BZ	49									
		173 BZ	51									
		173 BZ	55									
		173 BZ	56									
		173 BZ	57									
		173 BZ	59									
		173 BZ	50									
		173 BZ	8									
		Sous total						50678	5,26	266 566		
								173 AM	128	50678	3,65	184 975
			173 AM	1								
			173 AM	126								
			173 AM	130								
			173 AM	132								
			173 BZ	45								
			173 BZ	49								
			173 BZ	51								
			173 BZ	55								
			173 BZ	56								
			173 BZ	57								
			173 BZ	59								
			173 BZ	50								
			173 BZ	8								
			173 BZ	19								
			173 BZ	22								
			173 BZ	23								
			173 BZ	24								
		173 BZ	25									
		173 BZ	26									
		173 BZ	47									
		173 BZ	53									
Sous total phase 1		53334	3,65	194 669								
2019 2020	Phase 2 Chambre 4	173 BZ	54	220	4,56	1003	EPFN → CEC					
		173 BZ	58	9543	4,56	43 516						
		Sous total		9763	4,56	44 519						
		173 BZ	54	220	3,65	803	CEC → NA					
		173 BZ	58	9543	3,65	34 832						
Sous total phase 2 - ch 4		9763	3,65	35 635								
2021	Sans objet											

Total des acquisitions (hors frais)	63 097m²	230 304 € HT
--	----------------------------	---------------------



Acquisitions perspectives :

La collectivité a délibéré pour une mise à disposition des fonciers dès l'été 2022.

1. Les acquisitions permettant la réalisation de la première phase de Groupe Réalités => chambres 1 et 2

Chambres 1 et 2	Superficie
173 BZ 46	6 480 m ²
173 BZ 48	4 123 m ²
173 BZ 50	14 007 m ²
TOTAL Chambres 1 et 2 à acquérir	24 610 m²

A noter que les parcelles BZ 47 et 51 situées le long de la rue du Tôt et au nord de la chambre 1 ont été acquises en 2018 dans le cadre des travaux d'aménagement de la phase 1.

2. Les acquisitions permettant la seconde phase de Groupe Réalités -> chambres 6

Chambre 6	Superficie
173 BZ 28	7 724 m ²
173 BZ 29	4 127 m ²
173 BZ 60	4 121 m ²
TOTAL Chambre 6 à acquérir	15 972 m²

3. Les acquisitions permettant le projet de PSLA avec Logimanche => chambre 8

Chambre 8	Superficie
173 AM 127	2 352 m ²
173 AM 129	8 918 m ²
TOTAL Chambre 8 à acquérir	11 270 m²

4. Les acquisitions permettant le projet de maisons libre de constructeur par NA => chambre 9

Chambre 9	Superficie
173 AM 131	4 399 m ²
173 AM 133	4 363 m ²
TOTAL Chambre 9 à acquérir	8 762m²

5. Les acquisitions permettant le projet de LLS par IBS et Libres par Edouard Denis : chambre 5

Chambre 5	Superficie
173 BZ 35	14 794 m ²
173 BZ 33	11 726 m ²
TOTAL Chambre 9 à acquérir	26 520 m²

6. L'acquisition permettant le projet de LLS par PIH : Ferme 3 chambre 3

Chambre 3 - Ferme 3	Superficie
173 BZ 52	3 742 m ²
TOTAL Chambre 3 à acquérir	3 742 m²

II.2.b. - Archéologie préventive :

Le site est purgé de la condition archéologique sur sa globalité.

II.2.c. - Relation avec les exploitants :

La collectivité a mis fin aux commodats sur les parcelles des chambres 1, 2, 5, 8 et 9.

II.3 – TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

II.3.a. - Les réalisations

Pour les chambres 3 et 7, l'année 2020 a été marquée par les reprises des travaux liées aux réserves. Les travaux des revêtements définitifs ont été réalisés fin 2021 pour des réceptions à la collectivité en 2022.

II.3.b. – Les marchés passés en 2021 :

Lettres de commande :

Le macro lot dans la chambre 3 a fait l'objet de deux lettres de commandes auprès de GRDF et ENEDIS afin de faire retirer les coffrets supplémentaires dans le cadre du nouveau découpage pour accueillir la maison témoin du projet Groupe Réalités.

Marchés :

La consultation des entreprises de travaux pour la réalisation de la phase 2 du projet (chambres 1, 2, 8, 9, 5 et 6) sera lancée en 2022 pour un démarrage des travaux dès l'été.

II.3.c. – Les perspectives

Les rétrocessions seront réalisées au fur et à mesure des mises en service, en application des termes de la concession.

La rue du Tôt neuf, les bassins de gestion des eaux pluviales, le belvédère, les jardins familiaux et le square ont été remis à la collectivité en 2021. Une réitération mutualisée avec l'opération Quartier Grimesnil (phase 1) est à prévoir chez le notaire en 2022. Les autres équipements en cours de finalisation le seront au fur et à mesure des validations de la ville.

II.3.d. – Rétrocessions au concédant

La réitération notariale de la phase 1 est planifiée à l'été 2022.

II-4 – COMMERCIALISATION

II.4.a – Réalisations antérieures et prévisions 2021

Les canaux classiques de presse, d'affichage publicitaire et d'annonces suffisent à ce jour à maintenir le rythme continu de commercialisation auprès des particuliers et seront renouvelés dans le cadre des futurs lancement commerciaux des terrains à bâtir.

Outre le travail spécifique pour rendre possible le projet du groupe Réalités, Normandie Aménagement continue à œuvrer auprès des promoteurs et bailleurs afin de commercialiser les macro lots et fermes.

Etat d'avancement de la commercialisation Phase 1 (chambres 3 et 7) :

La commercialisation des terrains à bâtir a connu un franc succès, aboutie à 100% rapidement. Les maisons sont désormais habitées depuis 2020.

Une promesse de vente a été signée en 2018 au profit de Logimanche en vue de réaliser un programme de 18 maisons en PSLA. Le permis a été accordé en avril 2019, l'acte authentique signé en octobre 2019. La livraison de ce programme a eu lieu en juillet 2021.

La ferme 3 de la chambre 3 (phase 1) est en commercialisation depuis 2016. Ce programme dense a été proposé à Presqu'île Habitat qui travaillera une faisabilité sur 2022. PIH avait précisé ne pas être favorable aux dispositions architecturales et urbaines du CPAUPE imposant une typologie d'intermédiaire. En accord avec la collectivité, Normandie Aménagement a réalisé un chapitre spécifique permettant des programmes de petits collectifs afin de répondre aux souhaits du bailleur. Un capacitaire sera produit en 2022 pour aboutir à un dépôt de permis de construire fin 2022.

Les programmes intermédiaires sont peu attractifs pour des promoteurs. Les charges foncières ont été adaptées dès la fin de l'année 2017 mais la difficulté réside dans le rythme de commercialisation et non dans la charge foncière. En 2021, Groupe Réalités avait proposé un projet global de construction de maisons de ville et de logements intermédiaires mais a ensuite restreint son programme à la maison de ville.

Etat d'avancement de la commercialisation Phase 2 (chambre 4) :

Les études préalables ont pu être menées pour démarrer les travaux en décembre 2019. La commercialisation engagée dès septembre 2019, s'est poursuivie sur l'année 2020 et s'achèvera en 2022 pour les 19 terrains à bâtir libre de constructeur. Les premiers habitants sont attendus pour début 2022.

Etat d'avancement de la commercialisation des phases suivantes :

Cette année 2021 a été conséquente commercialement notamment avec :

- Presqu'île Habitat : LLS
- Logimanche : PSLA
- Groupe Edouard Denis : Libre et LLS privés
- IBS : LLS

En l'état de la prévision commerciale, il ne resterait que les macro lots abandonnés par Groupe Réalités sur les chambres 1 et 2 pour une programmation d'une trentaine de logements.

Chambres 1, 2 et 6

Groupe Réalités poursuit son projet de construction préfabriquée bois. La promesse de vente devrait se concrétiser en début 2022. Le projet initialement global et mixte (intermédiaires et maisons de ville) a évolué. Groupe Réalités réalisera uniquement les maisons de ville laissant les macro lots en commercialisation. Normandie Aménagement a sollicité fin 2021 des promoteurs qui n'ont pas donné suite sur ces programmations.

Chambre 5

Groupe Edouard Denis a travaillé une faisabilité de 47 logements en intermédiaires et maisons de ville sur le nord de la chambre. La promesse de vente a été signée en 2021 fixant comme objectif de présenter un projet à la collectivité au début 2022 et de déposer un permis de construire en mai 2022.

Au sud de la chambre 5, IBS a travaillé un capacitaire de 43 logements en intermédiaires et maisons de ville. L'objectif est de signer une promesse de vente en début 2022 et de déposer un permis de construire à l'été.

Chambre 8

Logimanche a travaillé une faisabilité de 20 maisons de ville en PSLA, soit 2 maisons de plus que la programmation initiale. Le plan PRO sera adapté sur 2022 pour permettre ce dimensionnement. Ce projet correspond à 86 % de la chambre 8, laissant trois terrains à bâtir libres de constructeur au nord entre le belvédère et la chambre 7. Ces terrains seront commercialisés au même moment que la chambre 9 par Normandie Aménagement.

Chambre 9

Le PRO de la chambre 9 a été engagé en 2021 pour aboutir à la fin du second semestre 2022. Cette chambre à fait l'objet d'une réadaptation du plan pour proposer des terrains à bâtir libres de constructeur. Cette forme urbaine permet de faire le lien avec le paysage urbain environnant. Normandie Aménagement ouvrira à la commercialisation au mois de septembre en même temps que l'opération Quartier Grimesnil. La collectivité a manifesté son souhait de pouvoir valider un cahier des charges plus ambitieux afin d'assurer une urbanité plus maîtrisée pour cette chambre entrée de ville.

II.4.b – Surfaces commercialisées et avancement de la commercialisation

Chambre 3

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2021
3.1	Maison individuelle	1	635	2016	Vendu
3.2	Maison individuelle	1	638	2016	Vendu
3.3	Maison de ville	1	309	2016	PUV
3.4	Maison de ville	1	309	2016	Libre
3.5	Maison de ville	1	308	2016	Libre
3.6	Maison individuelle	1	545	2016	Libre
3.7	Maison individuelle	1	544	2016	Vendu
3.8	Maison individuelle	1	605	2016	Vendu
3.9	Maison individuelle	1	622	2016	Vendu
3.10	Maison de ville	1	600	2016	PUV
3.11	Maison de ville	1	393	2016	PUV
3.12	Maison de ville	1	382	2016	PUV
3.13	Maison de ville	1	374	2016	PUV
3.14	Maison de ville	1	368	2016	PUV
3.15	Maison individuelle	1	570	2016	Vendu
3.16	Maison individuelle	1	566	2016	Vendu
3.17	Maison individuelle	1	567	2016	Vendu
3.18	Maison individuelle	1	571	2016	Vendu
3.19	Maison individuelle	1	575	2016	Vendu
3.20	Maison individuelle	1	578	2016	Vendu

Ferme 3	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/Maison de ville	35	3741		
Total chambre 9		55	13800		
Total sous PUV		6	2426		18%
Total à commercialiser		3	1162		8%
Total commercialisé		46	10212		74%

Chambre 7

100% vendue.

Chambre 4

100% vendue.

Chambre 1, 2, 6

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2021
1.1	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/Maison de ville	12	802	11/2020	Libre
1.2	Maison de ville	4	1377	11/2020	PUV
1.3	Maison de ville	6	1632	11/2020	PUV
1.4	Maison de ville	12	2889	11/2020	PUV
1.5	Maison de ville	6	1508	11/2020	PUV
1.6	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/Maison de ville	12	1542	11/2020	Libre
1.7	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/Maison de ville	12	1770	11/2020	Libre
2.1	Maison de ville	13	3162	11/2020	PUV
2.2	Maison de ville	14	4688	11/2020	PUV
Total chambres 1 et 2		91	19370		

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2021
6.1	Maison de ville	13	5564	11/2020	PUV
6.2	Maison de ville	10	2731	11/2020	PUV
6.3	Maison de ville	7	1259	11/2020	PUV
6.4	Maison de ville	2	926	11/2020	PUV
Total chambre 6		32	10480		

Chambre 5

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2021
5.1	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/Maison de ville	29	4883	07/2021	PUV
5.2	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/Maison de ville	18	2487	07/2021	PUV
5.3	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/Maison de ville	70	7098	07/2021	Option
Total chambre 5		117	14468		

Chambre 8

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²		Statut commercial au 31-12-2021
8.1	Maison individuelle	1	393	-	Non ouvert
8.2	Maison individuelle	1	360	-	Non ouvert
8.3	Maison individuelle	1	366	-	Non ouvert
8.4	Maison de ville	1	371	11/2021	Option
8.5	Maison de ville	1	375	11/2021	Option
8.6	Maison de ville	1	370	11/2021	Option
8.7	Maison de ville	1	481	11/2021	Option
8.8	Maison de ville	1	342	11/2021	Option
8.9	Maison de ville	1	339	11/2021	Option
8.10	Maison de ville	1	337	11/2021	Option
8.11	Maison de ville	1	333	11/2021	Option
8.12	Maison de ville	1	340	11/2021	Option
8.13	Maison de ville	1	323	11/2021	Option
8.14	Maison de ville	1	328	11/2021	Option
8.15	Maison de ville	1	334	11/2021	Option
8.16	Maison de ville	1	504	11/2021	Option
8.17	Maison de ville	1	268	11/2021	Option
8.18	Maison de ville	1	273	11/2021	Option
8.19	Maison de ville	1	273	11/2021	Option
8.20	Maison de ville	1	265	11/2021	Option
8.21	Maison de ville	1	648	11/2021	Option
8.22	Maison de ville	1	642	11/2021	Option
8.23	Maison de ville	1	638	11/2021	Option
Total chambre 8		23	8 903		

Chambre 9

N° Lot	Programmation	Nombre de logement	Surface en m²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2021
9.1	Maison individuelle	1	714	-	Non ouvert
9.2	Maison individuelle	1	540	-	Non ouvert
9.3	Maison individuelle	1	538	-	Non ouvert
9.4	Maison individuelle	1	579	-	Non ouvert
9.5	Maison individuelle	1	410	-	Non ouvert
9.6	Maison individuelle	1	419	-	Non ouvert
9.7	Maison individuelle	1	393	-	Non ouvert
9.8	Maison individuelle	1	583	-	Non ouvert
9.9	Maison individuelle	1	581	-	Non ouvert
9.10	Maison individuelle	1	489	-	Non ouvert
9.11	Maison individuelle	1	416	-	Non ouvert
9.12	Maison individuelle	1	419	-	Non ouvert
9.13	Maison individuelle	1	484	-	Non ouvert
9.14	Maison individuelle	1	483	-	Non ouvert
9.15	Maison individuelle	1	483	-	Non ouvert
9.16	Maison individuelle	1	483	-	Non ouvert
Total chambre 9		16	8014		

Prévisions et enjeux 2022

La poursuite du travail technique et le démarrage des travaux pour toutes les chambres seront prévus sur 2022. Le calage opérationnel s'affinera en 2022 avec le projet Groupe Réalités au travers d'une convention de travaux.

1) Agréments LLS

Il est porté à l'attention de la collectivité la problématique des agréments LLS sur les 2 opérations Jardins de l'Agora et Quartier Grimesnil. Nonobstant l'impératif de mixité sociale dans les opérations, le décalage des projets de LLS pourrait remettre en jeu les engagements initiaux des bailleurs intéressés et porterait la réalisation de la ZAC au-delà de la concession prévue pour être achevée en 2025.

2) Inflation

La conjoncture économique de la fin d'année 2021 et les récents événements en Europe ont accentué l'inflation des matières premières. Le risque s'accroît sur les programmes portés par les promoteurs et bailleurs qui seraient contraints d'abandonner ou fortement décaler leur projet. Une attention particulière sera apportée pour suivre les projets et de maintenir le rythme commercial.

II.4.c – État des contacts commerciaux

A ce jour, l'ensemble des lots de la ZAC fait l'objet d'un travail avec des partenaires promoteurs et bailleurs. Seuls les terrains à bâtir pour maison individuelle ne sont pas encore mis à la commercialisation des clients particuliers.

II.4.d – Rachat par le concédant

Il sera demandé à la collectivité en 2022 de racheter les macro lots des chambres 1 et 2 correspondants aux lots abandonnés par Groupes Réalités dessinés pour accueillir leur projet d'intermédiaire dans un projet d'ensemble.

II.5 – EMPRUNTS & TRESORERIE

II.5.a – Tableau des emprunts

Aucun emprunt n'a été contracté.

II.5.b – Avances

Une convention d'avance a été mise en place à hauteur de 1 875 000 € HT.

Les conditions de rémunération sont définies chaque année par le concédant dont le taux est fixé sur l'EURIBOR conformément à la convention.

A ce jour, les acomptes versés sont les suivants :

2014	180 k€
2015	100 k€
2016	500 k€
2018	925 k€
TOTAL	1 705 k€

En 2019 et 2020, il n'a pas été appelé d'avance. La mobilisation à fin **2020 est de 1 705 000 € HT.**

En 2021, les frais sur avances se sont élevés à 4 540.79 € H.T.

Il n'est pas prévu d'appel de fonds en 2021.

L'avenant n° 2 prévoit la modification des conditions de l'avance. Un avenant à la convention d'avance sera prévu sur 2022 et consistera à :

- Un allongement de la convention pour se caler à la fin de l'opération ;
- Une répercussion du taux appliqué est €Ster + marge qui ne pourra être inférieur à 0% (taux plancher) et supérieur à 0.5% (taux plafond) sur la durée de l'opération (le taux en vigueur à ce jour serait de 0.16%) ;
- Une augmentation de l'avance de 2 millions d'euros pour soutenir la trésorerie du projet d'envergure de l'ensemble des chambres restant à finir à 2024.

II.5.c - Court terme :

Les fonds correspondant à l'opération sont, conformément à la convention, mis sur un compte ouvert au nom des concessions à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les soldes de trésorerie sont soumis aux conditions de la convention financière passée entre la société et la Caisse des Dépôts et Consignations, tant en produits qu'en charges financières.

II.6 – LES SUBVENTIONS

II.6.a – Subventions versées dans l’année

Aucune subvention n’est prévue au traité de concession.

II.6.b - Perspectives

Il n’est pas prévu de subvention sur les travaux projetés dans le cadre du traité de concession.

II.7 – LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Conformément à l’avenant n°1, le concédant prévoit une participation à hauteur de 58 706 € HT.

En 2021, les fonds appelés s’élèvent à 57 680 € H.T. Le delta sera appelé en 2022 pour s’ajouter au frais de relance commerciale des 2 opérations.

Il est prévu une participation de la collectivité à hauteur de 320 000 € h.t. pour la réalisation des espaces publics supplémentaires (venelles), des surfaces foncières supprimées (retrait de bande d’espaces verts, de haies) et d’une piste de chantier permettant un démarrage du premier chantier sur la phase 1 dès le mois de juin 2022. Une délibération sera prise en 2022 par la collectivité pour approuver cet accord.

II.8 – PARTICIPATION DES CONCESSIONNAIRES

Celle-ci sera déterminée dans le cadre des conventions à établir le cas échéant avec les concessionnaires.



ZAC TOT SUD MARGANNES
COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2021

Budget et échéancier prévisionnel HT :
 13-avr.-22

Désignation lignes budgétaires En K Euros	Cumul HT réalisé au 31/12/2020	REALISE 2021	Cumul HT réalisé au 31/12/2021	2022	2023	2024	2025	BPO actualisé	Avenant n°2	
									Dernier BPO Approuvé HT	Ecart
DEPENSES										
ACQUISITIONS	240	0	240	348	0	0	0	588	588	0
dont frais d'acquisition	2	0	2	18	0	0	0	20	20	0
ETUDES ET DIVERS OPERATIONNEL	64	2	66	58	44	31	25	224	223	1
HONORAIRES	292	29	322	288	67	98	48	822	821	1
TRAVAUX	1 619	65	1 684	3 087	645	421	0	5 837	5 839	-2
ARCHEOLOGIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS FINANCIERS	31	5	35	18	10	9	8	79	80	-1
IMPÔT FONCIER	6	8	14	25	32	21	21	113	113	0
REMUNÉRATION DE L'AMENAGEUR	239	142	381	96	168	165	83	893	893	0
SOUS-TOTAL CHARGES HT	2 490	251	2 741	3 919	967	745	185	8 557	8 557	0
RECETTES										
CESSIONS	1 485	426	1 911	2 488	3 342	381	0	8 122	8 122	0
Recettes TAB	1 011	426	1 437	229	705	381	0	2 751	2 751	0
Recettes MACRO-LOTS et M-APPARTEMENTS	474	0	474	1 945	2 637	0	0	5 057	5 057	0
Recettes FERME	0	0	0	314	0	0	0	314	314	0
PARTICIPATION DU CONCEDANT	0	58	58	201	120	0	0	379	379	0
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS ENEDIS	1	56	56	0				56	56	0
PRODUITS DIVERS	0		0					0	0	0
SOUS-TOTAL RECETTES HT	1 486	540	2 025	2 689	3 462	381	0	8 557	8 557	0
TRESORERIE BRUTE CUMULEE	-1 005	289	-716	-1 946	549	185	0	0	0	0
FINANCEMENTS										
Encaissement Emprunts										
Encaissement Avances	1 705	0	1 705	2 000	0	0	0	3 705	1 705	2 000
Remboursement Emprunts										
Remboursement Avances				0	-1 000	-1 000	-1 705	-3 705	-1 705	-2 000
Sous-total financements	1 705	0	1 705	2 000	-1 000	-1 000	-1 705	0		
TVA RESIDUELLE	-171		112	-112				0		
DEPENSES NON REGLEES/RECETTES NON ENCAISSEES			-19	19				0		
Trésorerie fin de période	529		1082	1 759	3 254	1 890	0	0	0	0