

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

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2022_349
SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2022

30 - ZAC GRIMESNIL MONTURBERT 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) de Grimesnil-Monturbert par délibération du conseil de communauté du 30 juin 2008. La concession a été notifiée le 18 août 2008. L'avenant n°1 prorogeait la durée de réalisation de la ZAC au 31 décembre 2022 (délibération n°2011/110 du 27 juin 2011).

L'avenant n°2 signé le 31 août 2017 prévoit de revoir la programmation des logements et des équipements publics (nouveau plan guide) et de s'accorder sur 3 phases. Il est précisé que la dernière phase sera réalisée par avenant et sur un bilan économique équilibré. Cet avenant proroge également la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2027.

L'avenant n°3 signé le 23 décembre 2019 a acté une pause opérationnelle d'une année afin de travailler à la programmation du projet.

L'avenant n°4 signé le 23 février 2022 prévoit de fixer les conditions de poursuite de la ZAC en termes de programmation et de financement, à la suite des discussions menées courant 2021. A noter que la collectivité souhaite maintenir la programmation telle que prévue initialement notamment en termes de densité.

Au niveau opérationnel, l'année 2021 a été consacrée aux constructions sur la phase 2 et à la reprise des études sur la phase 3.

L'année 2022 a permis de finaliser le programme de la phase 3 dont le démarrage du chantier est prévu pour la fin d'année 2022. Les travaux de finitions de la phase 2 ont également été réalisés.

Les espaces publics de la phase 3 ont été revus pour permettre une meilleure offre d'espaces de jeux.

L'année 2023 sera consacrée aux travaux de la phase 3, ainsi qu'aux études de MOE de la phase suivante.

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 : 18h 30		Nombre de votants : 51	
<u>Pour</u> : 50	<u>Contre</u> : 0	<u>Abstentions</u> : 1 Christian BERNARD	<u>NPPV</u> : 0

Le Maire,
Benoit ARRIVÉ

Le Secrétaire de Séance,
Agnès TAVARD

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 .

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ

2 0 2 1



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LA RÉALISATION DE LA
ZAC DE GRIMESNIL-MONTURBERT

Quartier Grimesnil
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 GRIMESNIL-MONTURBERT, située à 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, a attribué la concession d'aménagement pour l'aménagement de la ZAC GRIMESNIL MONTURBERT à Normandie Aménagement, par délibération du 30 juin 2008 (délibération n° 2008-057).

La concession a été notifiée le 18 août 2008 pour une durée initiale de 7 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2015.

L'avenant n° 1, notifié le 1^{er} août 2011 proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2022.

L'avenant n° 2 signé le 31 août 2017 prévoit de revoir la programmation des logements et des équipements publics (nouveau plan guide) et de s'accorder sur 3 phases. Il est précisé que la dernière phase sera réalisée par avenant et sur un bilan économique équilibré. Cet avenant 2 proroge, également la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2027.

L'avenant n° 3 signé le 23 décembre 2019 acte une pause de l'opération afin de travailler à la programmation du projet sur 2020, en ayant pour objectif une validation au 3^{ème} trimestre 2020.

Suite aux différents échanges, la collectivité a souhaité maintenir la programmation telle que prévue initialement.

Dès lors, suite à cette décision, des échanges ont eu lieu pour aboutir à un avenant n° 4 qui sera approuvé en conseil municipal en février 2022. Il prolonge la durée de la concession de 7 ans portant la fin de la concession d'aménagement au 31 décembre 2034. Cet avenant (n° 4) a pour but également de fixer les conditions associées à cette prolongation de la concession d'aménagement, notamment financières.

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 sont 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 initial de l'opération : 569 800 € HT forfaitisés ;
L'avenant n° 2 a porté cette rémunération forfaitaire à 739 k€ HT.
L'avenant n° 3 conclu le 23 décembre 2019 a porté cette rémunération forfaitaire à 759 k€ H.T.
L'avenant n° 4 conclu le 23 février 2022 a porté cette rémunération forfaitaire à 1 127 k€ H.T.
- Pour les missions concourant à la commercialisation des terrains à bâtir :
 - Fixée initialement à 4% du montant HT des cessions de terrains ;
 - L'avenant n° 2, signé en août 2017, a revalorisé ce taux à 5% pour être cohérent avec la nouvelle programmation bâtie. Cet avenant n° 2 précise également que sur la rémunération liée à la commercialisation, 50% seront acquis à la signature des promesses de vente et 50% à la signature des actes authentiques.
- Pour la mission de liquidation de l'opération : 30 000 €.
- L'avenant n° 3, signé en décembre 2019, prévoit le financement de la pause opérationnelle du projet en introduisant une participation de Cherbourg-en-Cotentin estimée à 66 115 € H.T., dont 20 000 € de rémunération forfaitaire supplémentaire.
(La pause opérationnelle concerne une période de septembre 2019 à septembre 2020.)

I.4 – GARANTIE DES EMPRUNTS

La Commune de Cherbourg-en-Cotentin peut accorder sa garantie aux emprunts contractés par Normandie Aménagement 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

L'avenant n° 1 au traité de concession signé le 11 juillet 2011, prévoit la mise en œuvre d'une avance par la collectivité. Ces avances sont régies par une convention d'avance notifiée le 31 août 2011.

En 2022, cette convention fera l'objet d'un avenant en relation avec l'avenant n°4 au traité de concession pour mettre en place les conditions de prolongation et de portage adaptées au maintien d'un programme dense souhaité par la collectivité concédante.

I.6 – ETAT DES PROCÉDURES

I.6.a - Procédure administrative :

	Dates
Délibération d'approbation de la concession par la collectivité	30.06.2008
Signature du traité de concession	05.08.2008
Notification du traité de concession à Normandie Aménagement	14.08.2008
Signature de l'avenant n° 1 (délibération du 27 juin 2011)	11.07.2011
Notification avenant n° 1	13.07.2011
Signature de l'avenant n° 2 (délibération du 28 juin 2017)	31.08.2017
Notification de l'avenant n° 2	12.09.2017
Signature de l'avenant n° 3 (délibération du 16 décembre 2019)	23.12.2019
Notification de l'avenant n° 3	06.03.2020
Signature de l'avenant n° 4 (délibération au 1 ^{er} trimestre 2022)	A venir
Notification de l'avenant n° 4	A venir
Fin de la concession (après notification de l'avenant n°4)	31.12.2034
Signature de la convention d'avance	02.08.2011
Notification de la convention d'avance	31.08.2011
Notification de l'avenant n° 1 de la convention d'avances	26.02.2014
Expiration de la convention d'avance	31.12.2027
Notification de l'avenant n° 2 de la convention d'avances	A venir

I.6.b - Procédure d'aménagement :

	Acte / délibération	Dates
Création de ZAC	Délibération du Conseil communautaire	30.06.2008
DUP (CUC / EPFN)	Arrêté préfectoral	08.07.2009
Arrêté de pénétrer	Arrêté préfectoral	17.12.2009
	Arrêté CUC	26.02.2010
Programme des équipements publics	Délibération de la Ville de Cherbourg	15.12.2011
	Délibération du Conseil communautaire	25.11.2011
Dossier de réalisation	Délibération du Conseil communautaire	25.11.2011
Dossier Loi sur l'Eau	Arrêté préfectoral	14.01.2013

I.6.c - Concertation et enquêtes :

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

Une information au public est prévue dans la continuité de la concertation engagée avec les Conseils de Quartier par la Communauté Urbaine de Cherbourg (CUC) et par la Ville de Cherbourg-en-Cotentin.

En collaboration avec les services de la CUC et de la Ville de Cherbourg, la dernière réunion d'information, à destination des conseils de quartier, s'est tenue le 17 septembre 2015. Celle-ci a eu pour objet de présenter l'avancement des travaux de la phase n° 1, ainsi que les premières orientations de plan masse et de programmation de la phase n° 2.

Une réunion publique s'est tenue le 15 février 2018 avec les conseils de quartier pour présenter les travaux de la phase 2.

Une nouvelle réunion publique devrait intervenir à l'été 2022 avec les conseils de quartier pour présenter les travaux de la phase 3.

I.7 - SURFACE GLOBALE COMMERCIALISABLE DE LA ZONE

La surface de la ZAC est estimée à 39 ha y compris les emprises publiques.

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

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

Prévisionnel « logements et services à la population » de **100 000 m² surface plancher**, soit environ 800 logements, et *un plafond de 1600 m² affectables aux services à la population.*

Prévisionnel pour équipements publics ou d'intérêt collectif constitués d'une réserve de **15 000 m² de surface de plancher.**

Soit un global maximal de 115 000 m² de surface de plancher.

Le prévisionnel pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et/ou paysagés représente une surface globale de 7 ha.



Plan du périmètre de la ZAC

Envoyé en préfecture le 16/12/2022

Reçu en préfecture le 16/12/2022

Publié le 19/12/2022



ID : 050-200056844-20221215-DEL2022_349-DE

SDP au 31/12/2021		
Etat	M²	Phases
Total	115 000	-
Consommée	12 572	1 et 2
Sous PUV	2 970	3
Option	2 735	3
Restante	96 723	

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. La paralysie commerciale des programmes denses de ces dix dernières années s'est conclue par des échanges en 2021 définissant une nouvelle base pour poursuivre l'opération. L'avenant n° 4 permettra de revoir le bilan, 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.

Le changement soudain de contexte commercial en 2021 devrait se traduire par des promesses de vente sur la quasi-totalité de la phase 3. Seuls deux macro lots centraux sont sans réservation. En effet, la programmation ne permet pas un équilibre financier des promoteurs/constructeurs dans un temps traditionnel de commercialisation. Le macro lot 1 D sur la phase 1 dont la programmation est aussi dense, reste toujours vacant. Le travail engagé par Novalis pour une VEFA 100% LLS n'a pas eu les agréments de la DDTM.

La conjoncture économique semble favorable à l'opération qui bénéficie des effets de la tension foncière du territoire, de l'attractivité de la collectivité et de la forte demande d'emplois. Toutefois, il est important d'évoquer que cette évolution positive se combine à une inflation du coût des matières premières et matériaux démarrée sur 2021. Elle devrait se poursuivre sur 2022 avec le contexte international en Ukraine qui aura des impacts non connus à ce jour. Les promoteurs et bailleurs en cours de travail n'ont pas encore intégré ces effets à court et moyen temps notamment sur les prix de sortie commerciale.

Le nouveau paysage économique qui se dessine requiert un accompagnement de la collectivité et de Normandie Aménagement pour soutenir les bailleurs dans leur demande d'agréments LLS. La doctrine de la DDTM en lien avec le Préfet tend à restreindre le nombre d'agréments par bailleur et par territoire. Cette pratique vient directement réduire les capacités de mixité dans l'opération qui fixe 25% de logements locatifs sociaux minimum.

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 pour la phase 1 en même temps que les Jardins de l'Agora.

Enfin, la phase 3, ouverte à la commercialisation depuis mai 2022, a fait l'objet d'un rendu PRO qui sera validé début 2022. Il est envisagé un démarrage du chantier en septembre/octobre 2022 pour une durée de 5 mois. Les enjeux de la phase 3 portent sur la préservation des arbres remarquables de la chasse du Monturbert. L'AVP initial de l'opération prévoyait une traversée de la chasse reliant les parties nord et sud de la phase 3. Le souhait de la collectivité et les solutions techniques de la MOE ont permis de recréer un lien piéton, des accès véhicules aux deux parties de la phase en

cohérence avec la politique de préservation des paysages bocagers. Aussi, la répartition des aires de jeux sur les différentes phases a été revue. Les aires de jeux seront rassemblées en une unique aire proche du blockhaus. Ce choix de la collectivité repose sur une meilleure gestion des espaces publics de jeux et permet une offre plus étoffée.

II.2 – ACQUISITIONS

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 Grimesnil-Monturbert avant rachat par le concessionnaire.

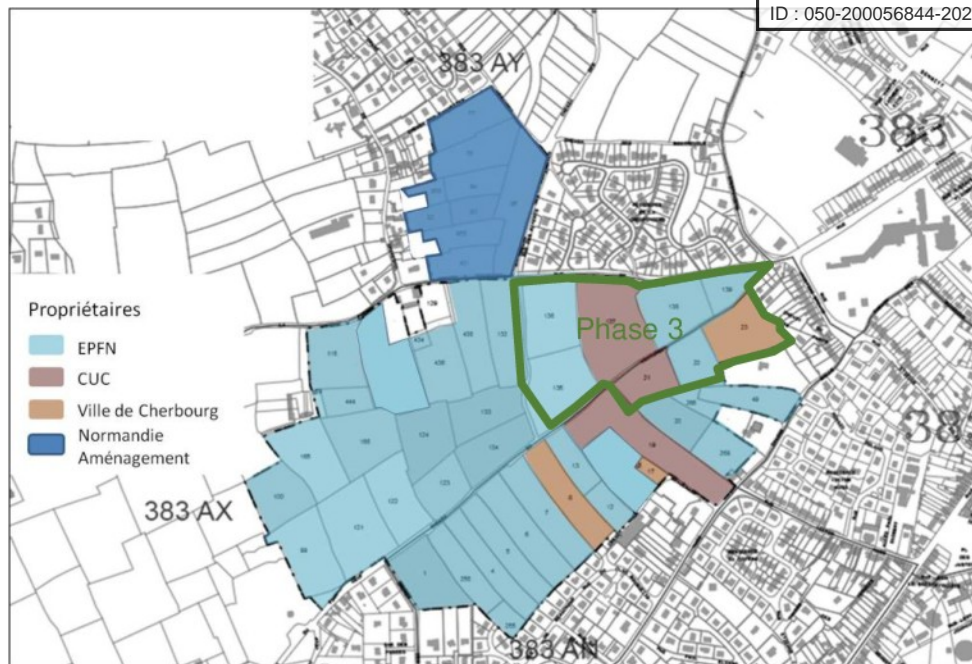
L'année 2021 n'a fait l'objet d'aucune acquisition foncière.

Année	Phase	Référence cadastrale		Surface m ²	€ / m ² h.t.	€ h.t. total	Propriétaire
2013	1	383 AY	77	7 100	7,69	358 333	EPFN → NA
		383 AY	78	7 650			
		383 AY	92	2 680			
		383 AY	93	3 030			
		383 AY	94	4 060			
		383 AY	95	10 800			
		383 AY	401	4 788			
		383 AY	955	4 758			
		383 AY	958	1 719			
Sous total phase 1				46 585	7,69	358 333	
2014	Néant						
2105	Néant						
2016	Néant						
2017	Néant						
2018	2	383 AX	132	9 720	5,78	231 906	EPFN → NA
		383 AX	432	12 658			
		383 AX	434	659			
		383 AX	436	8 148			
		383 AX	438	8 914			
		383 AX	531	51	5,89	1 432	
		383 AX	532	32			
		383 AX	526	92			
		383 AX	528	68			
Sous total phase 2				40 342	5,84	233 338	
2019	Sans objet						
2020	Sans objet						
2021	Sans objet						

Total des acquisitions (hors frais)	86 927 m²	591 670 € HT
--	-----------------------------	---------------------

Acquisitions perspectives :

Dans la continuité des orientations retenues dans les avenants travaillés en 2021, il sera envisagé une acquisition des parcelles de la phase 3 (prochaine phase opérationnelle) en juillet 2022. La collectivité délibérera début 2022 pour autoriser les cessions du portage EPFN et de la Cherbourg-en-Cotentin.



**Avancement des acquisitions foncières auprès de l'EPFN et des autres propriétaires fonciers de la ZAC
Décembre 2015**

Fond de plan : EPFN ; superposition : Normandie Aménagement



Archéologie préventive :

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

II.3 – ÉTUDES ET TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

II.3.a. - Les réalisations

La phase 1 de l'opération est aujourd'hui terminée et fera l'objet d'une rétrocession à la collectivité dans le courant de l'année 2022.

Les travaux de viabilisation de la phase 2 (tranche 1 et tranche 2 avec transformation de macro-lots) sont aujourd'hui achevés.

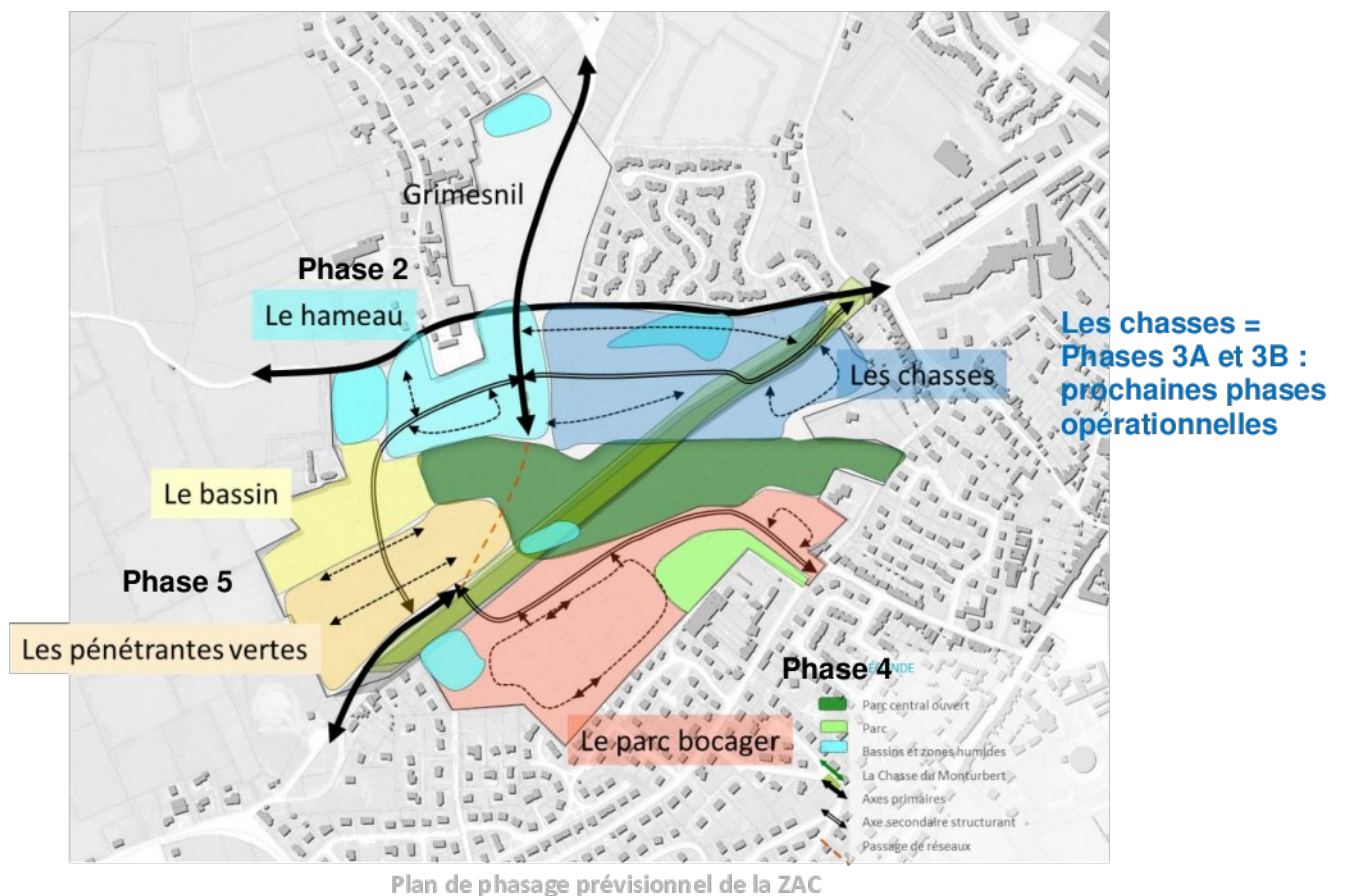
II.3.b. - Marchés passés en 2021

Le marché subséquent n° 3 concernant la maîtrise d'œuvre et les missions d'architecte/urbaniste de la ZAC a été notifié pour la réalisation de la phase 3.

II.3.c. - Les perspectives

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

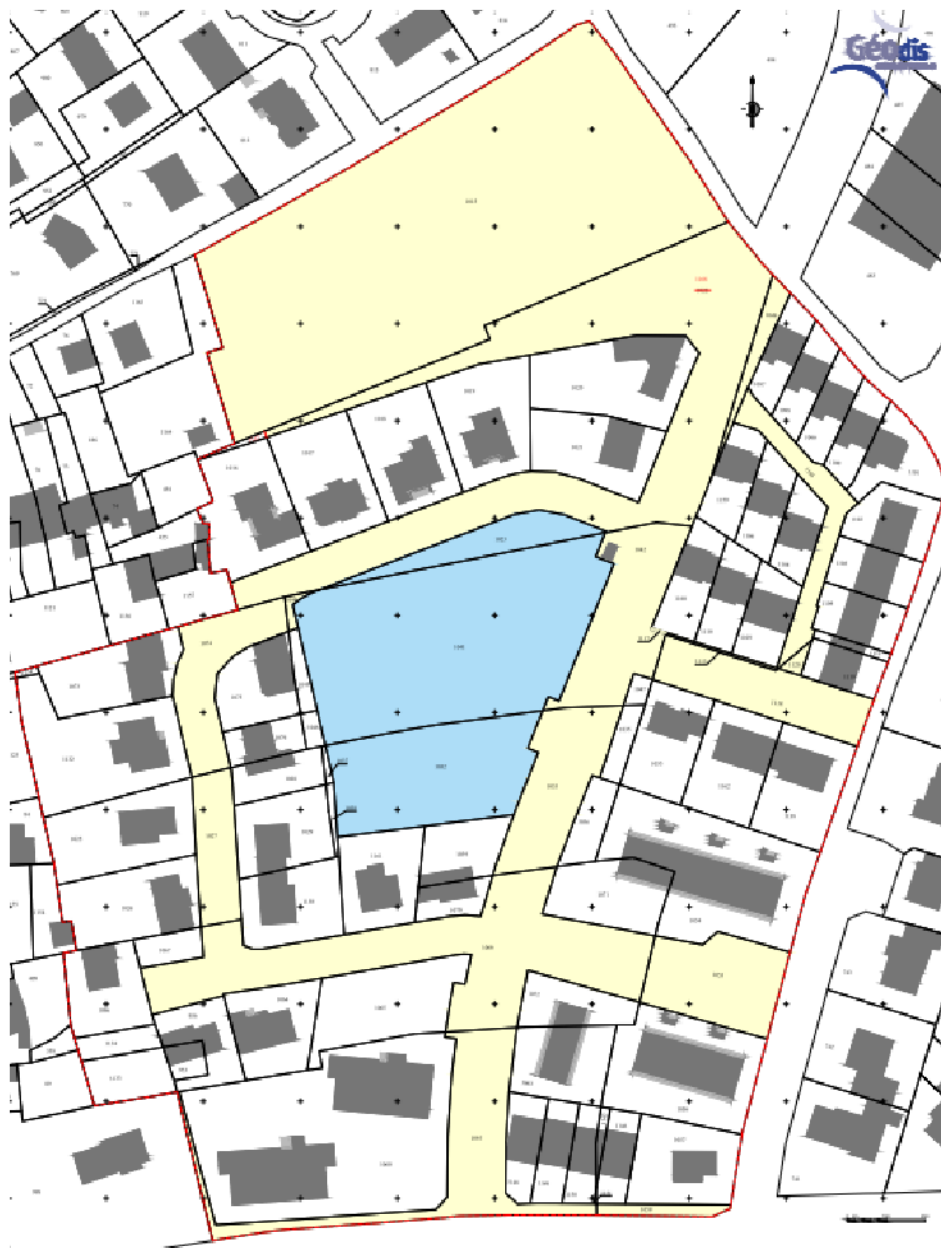
Secteur		Planning de réalisation	Planning de commercialisation
Le hameau	Phase 2	2018-2022	2018-2020
Les chasses	3A et 3B	2022 - 2024	2022 – 2025
Le parc bocager	Phase 4	2025-2027	2025-2027
Le bassin Les pénétrantes vertes	Phase 5	2027	2027



Le PRO de la phase 3 a démarré fin 2021 en vue d'une validation début 2022 par la collectivité.

II.3.d. – Rétrocessions au concédant

La réitération notariale des espaces publics de la phase 1 est prévue pour l'été 2022.



Un DMPC (Document Modificatif du Parcellaire Cadastral) a été réalisé par Géodis, géomètre de l'opération, afin de diviser la parcelle 1022 en deux parcelles : la parcelle 1168 correspondant aux espaces publics et la parcelle 1167 correspondant à la servitude de passage permettant l'accès à la parcelle 454. La parcelle 1167 sera exclue de la rétrocession.

II-4 – COMMERCIALISATION

II.4.a – Réalisations

Communication commerciale :

Les canaux classiques de presse, d'affichage publicitaire et d'annonces suffisent à ce jour à maintenir le rythme continu de commercialisation et seront mis en œuvre dans le cadre des futurs lancement commerciaux des terrains à bâtir, notamment pour la phase 3.

Il est prévu de remettre à jour la bulle de vente et les panneaux d'information/commercialisation des opérations (Grimesnil et Tôt Sud Margannes).

Par ailleurs, Normandie Aménagement continue à présenter les potentialités de la ZAC auprès des promoteurs et bailleurs afin de commercialiser les macro lots.

Etat d'avancement de la commercialisation Phase 1 :

Seul le lot 1D (îlot central) est toujours disponible, depuis 2011 : surface de 4 591 m² avec une programmation de 17 maisons de ville.

En 2020, plusieurs contacts sans suite ont eu lieu avec des potentiels prospects, sans qu'ils n'aboutissent :

- Nexity
- Tradiroc, constructeur de maisons individuelles
- Langrez SAS, société administratrice de biens
- Le groupe Réalités dans le cadre de sa prospection foncière pour développer un projet en partenariat avec Naval Group. A noter que ces derniers ont retenu l'opération Tôt Sud Margannes pour leur étude de faisabilité.

En 2021, NOVALIS a travaillé sur un projet d'une trentaine de logements en 100% VEFA pour Immobilière Basse Seine, bailleur social. Le projet a été stoppé en raison des agréments DDTM non obtenus. Une proposition de construction directement portée par IBS est en cours d'étude et sera statuée au 1^{er} semestre 2022.



Etat d'avancement de la commercialisation Phase 2 :

La commercialisation des terrains à bâtir est un succès confirmé. L'ensemble des lots est sous PUV ou vendus.

Globalement sur la phase 2, à fin 2021, on dénombre :

- 26 maisons individuelles en construction
- 31 maisons individuelles livrées

- 25 appartements et 5 maisons de ville livrés

Etat d'avancement de la commercialisation Phase 3 :

Cette année 2021 a été conséquente commercialement notamment avec les réservations suivantes :

- Presqu'Île Habitat : LLS
- European Homes : maisons de ville en accession libre
- Maisons Delacour : maisons de ville en accession libre
- Logimanche : PSLA

En l'état de la prévision commerciale, il ne resterait que 2 macro lots au centre de la phase pour une programmation de 12 logements en collectifs et deux fois 6 logements en intermédiaire. Normandie Aménagement poursuit la prospection promoteurs et bailleurs sur 2022.

Normandie Aménagement ouvrira en septembre 2022 la commercialisation des terrains à bâtir libres de constructeurs.

II.4.b – Surfaces commercialisées

Phase 1 :

Cf. années précédentes. Tableau inchangé.

Phase 2 :

Les tableaux ci-après présentent l'avancement de la commercialisation de cette phase au 31 décembre 2021 :

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²	Statut commercial au 31-12-2021
2.1.A TAB 1	Maison individuelle	1	828	Vendu
2.1.B TAB 2	Maison individuelle	1	580	Vendu
2.1.C TAB 3	Maison individuelle	1	554	Vendu
2.1.D TAB 4	Maison individuelle	1	447	Vendu
2.6.A TAB 5	Maison individuelle	1	439	Vendu
2.6.B TAB 6	Maison individuelle	1	569	Vendu
2.6.C TAB 7	Maison individuelle	1	673	Vendu
2.6.D TAB 8	Maison individuelle	1	401	Vendu
2.6.E TAB 9	Maison individuelle	1	398	Vendu
2.8.A TAB 10	Maison individuelle	1	573	Vendu
2.8.B TAB 11	Maison individuelle	1	504	Vendu
2.8.C TAB 12	Maison individuelle	1	506	Vendu
2.8.D TAB 13	Maison individuelle	1	490	Vendu
2.9.A TAB 14	Maison individuelle	1	470	Vendu
2.9.B TAB 15	Maison individuelle	1	397	Vendu
2.9.C TAB 16	Maison individuelle	1	395	Vendu
2.9.D TAB 17	Maison individuelle	1	413	Vendu
2.9.E TAB 18	Maison individuelle	1	704	Vendu
2.9.F TAB 19	Maison individuelle	1	411	Vendu
2.9.G TAB 20	Maison individuelle	1	627	Vendu

2.10.A TAB 21	Maison individuelle	1	922	Vendu
2.10.B TAB 22	Maison individuelle	1	845	Vendu
2.10.C TAB 23	Maison individuelle	1	613	Vendu
2.10.D TAB 24	Maison individuelle	1	585	Vendu
2.14.A TAB 25	Maison individuelle	1	580	Vendu
2.14.B TAB 26	Maison individuelle	1	623	Vendu
2.14.C TAB 27	Maison individuelle	1	719	Vendu
2.14.D TAB 28	Maison individuelle	1	458	Vendu
2.5.A TAB 29	Maison individuelle	1	366	Vendu
2.5.B TAB 30	Maison individuelle	1	345	Vendu
2.5.C TAB 31	Maison individuelle	1	430	Vendu
2.2.A	Maison individuelle	1	399	Vendu
2.2.B	Maison individuelle	1	544	Vendu
2.4.A	Maison individuelle	1	592	Vendu
2.4.B	Maison individuelle	1	343	Vendu
2.4.C	Maison individuelle	1	339	PUV
2.4.D	Maison individuelle	1	469	Vendu
2.4.E	Maison individuelle	1	330	Vendu
2.4.F	Maison individuelle	1	332	Vendu
2.4.G	Maison individuelle	1	518	Vendu
2.7.A	Maison individuelle	1	465	Vendu
2.7.B	Maison individuelle	1	306	Vendu
2.7.C	Maison individuelle	1	328	Vendu
2.7.D	Maison individuelle	1	301	Vendu
2.7.E	Maison individuelle	1	298	Vendu
2.7.F	Maison individuelle	1	321	Vendu
2.7.G	Maison individuelle	1	385	PUV
2.11 A	Maison individuelle	1	265	Vendu
2.11 D	Maison individuelle	1	255	Vendu
2.11 E	Maison individuelle	1	427	Vendu
2.12.A	Maison individuelle	1	528	Vendu
2.12.B	Maison individuelle	1	373	Vendu
2.12.C	Maison individuelle	1	322	Vendu
2.13.A	Maison individuelle	1	421	Vendu
2.13.B	Maison individuelle	1	423	Vendu
2.13.D	Maison individuelle	1	302	Vendu
2.13.E	Maison individuelle	1	306	Vendu
2.13.F	Maison individuelle	1	375	Vendu
2.3	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/maison de ville	29	10 910	Vendu
Total Phase 2		87	37 642	
Total sous PUV		2	724	2%
Total commercialisé		85	36 918	98%
Restant à commercialiser		0	0	0%

II.4.c – Perspectives :**Phase 3 :**

Les tableaux ci-après présentent l'avancement de la commercialisation de cette phase au 31 décembre 2021 :

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2021
3.1	Maison de ville	1	230	05/2021	PUV
3.2	Maison de ville	1	285	05/2021	PUV
3.3	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/maison de ville	38	4 439	05/2021	PUV
3.4	Maison de ville	1	227	05/2021	PUV
3.5	Maison de ville	1	163	05/2021	PUV
3.6	Maison de ville	1	177	05/2021	PUV
3.7	Maison de ville	1	180	05/2021	PUV
3.8	Maison de ville	1	186	05/2021	PUV
3.9	Maison de ville	1	271	05/2021	PUV
3.10	Maison de ville	1	259	05/2021	PUV
3.11	Maison de ville	1	162	05/2021	PUV
3.12	Maison de ville	1	174	05/2021	PUV
3.13	Maison de ville	1	169	05/2021	Option
3.14	Maison de ville	1	204	05/2021	Option
3.15	Maison de ville	1	214	05/2021	Option
3.16	Maison de ville	1	203	05/2021	Option
3.17	Maison de ville	1	262	05/2021	Option
3.18	Maison de ville	11	2 537	05/2021	Option
3.19	Maison de ville	12	2 591	05/2021	Option
3.20	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/maison de ville	24	2 399	05/2021	Libre
3.21	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/maison de ville	12	1 565	05/2021	Libre
3.22	Maison de ville	1	301	05/2021	PUV
3.23	Maison de ville	1	181	05/2021	PUV
3.24	Maison de ville	1	319	05/2021	PUV
3.25	Maison de ville	1	502	09/2022	Non ouvert
3.26	Maison de ville	1	537	09/2022	Non ouvert
3.27	Maison de ville	1	372	09/2022	Non ouvert
3.28	Maison individuelle	1	371	09/2022	Non ouvert
3.29	Maison individuelle	1	472	09/2022	Non ouvert
3.30	Maison individuelle	1	458	09/2022	Non ouvert
3.31	Maison individuelle	1	495	09/2022	Non ouvert
3.32	Maison individuelle	1	592	09/2022	Non ouvert
3.33	Maison individuelle	1	552	09/2022	Non ouvert
3.34	Maison individuelle	1	494	09/2022	Non ouvert

3.35	Maison individuelle	1	394	09/2022	Non ouvert
3.36	Maison individuelle	1	408	09/2022	Non ouvert
3.37	Maison individuelle	1	379	09/2022	Non ouvert
3.38	Maison individuelle	1	427	09/2022	Non ouvert
3.39	Maison individuelle	1	559	09/2022	Non ouvert
3.40	Maison individuelle	1	403	09/2022	Non ouvert
3.41	Maison individuelle	1	413	09/2022	Non ouvert
3.42	Maison individuelle	1	399	09/2022	Non ouvert
3.43	Maison individuelle	1	297	09/2022	Non ouvert
3.44	Maison individuelle	1	283	09/2022	Non ouvert
3.45	Maison individuelle	1	343	09/2022	Non ouvert
3.46	Maison individuelle	1	459	09/2022	Non ouvert
3.47	Maison individuelle	1	459	09/2022	Non ouvert
3.48	Maison individuelle	1	439	09/2022	Non ouvert
3.49	Maison individuelle	1	511	09/2022	Non ouvert
3.50	Maison individuelle	1	453	09/2022	Non ouvert
3.51	Maison individuelle	1	470	09/2022	Non ouvert
3.52	Maison individuelle	1	454	09/2022	Non ouvert
3.53	Maison individuelle	1	451	09/2022	Non ouvert
3.54	Maison individuelle	1	461	09/2022	Non ouvert
3.55	Maison de ville	7	2 608	05/2021	Option
3.56	Maison individuelle	1	435	09/2022	Non ouvert
3.57	Maison individuelle	1	403	09/2022	Non ouvert
3.58	Maison individuelle	1	384	09/2022	Non ouvert
3.59	Maison individuelle	1	344	09/2022	Non ouvert
3.60	Maison individuelle	1	334	09/2022	Non ouvert
3.62	Maison individuelle	1	519	09/2022	Non ouvert
3.63	Maison individuelle	1	538	09/2022	Non ouvert
3.64	Maison individuelle	1	541	09/2022	Non ouvert
3.65	Maison individuelle	1	487	09/2022	Non ouvert
3.66	Maison individuelle	1	440	09/2022	Non ouvert
3.67	Maison individuelle	1	430	09/2022	Non ouvert
3.68	Maison individuelle	1	413	09/2022	Non ouvert
Total Phase 3		165	38 881		
Total sous PUV		52	7554		19%
Total commercialisé		0	0		0%
Restant à commercialiser		113	31 327		81%

La pré-commercialisation des lots sur la phase 3 auprès des acteurs sera concrétisée par la signature de PUV et le dépôt de permis de construire au 1^{er} semestre 2022.

II.5 – EMPRUNTS & TRÉSORERIE

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 3 850 000 € HT.

En 2021, il n'a pas été prévu d'appel.

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

En 2021, les frais sur avances se sont élevés à 7 830.51 k€.

La mobilisation à fin 2021 est de 3 650 000 € HT.

En 2022, il est prévu un appel de 200 000 € H.T.

L'avenant n° 4 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 €Sster + 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%) ;
- Un remboursement d'une partie de l'avance à hauteur de 1 million d'euros en 2022 ;

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.

Il n'y a pas eu de frais financiers sur découvert pour l'année 2021.

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 COLLECTIVITÉ

Conformément à l'avenant n°3, il est prévu une participation du concédant à hauteur de 66 165 € HT.

En 2021, les fonds appelés s'élèvent à 46 012.52 € H.T. Le delta sera appelé en 2022 pour s'ajouter au frais de relance commerciale des 2 opérations.

II.8 – PARTICIPATION DES CONCESSIONNAIRES

Celle-ci sera déterminée dans le cadre des conventions signées avec les concessionnaires.



ZAC GRIMESNIL-MONTURBERT
COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2021

Budget et échéancier prévisionnel HT :

30/04/2022

Désignation lignes budgétaires	Cumul HT réalisé au 31/12/2020	Réalisé 2021	Cumul HT réalisé au 31/12/2021	-	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	Avenant n°4		
																		BPO actualisé	Dernier BPO Approuvé HT	Ecart
DEPENSES																				
ACQUISITIONS	664	0	664						241	241			144	144	30			1 833	1 833	0
FRAIS D'ACQUISITIONS / EXPROPRIATION	28	0	28	0	16	0	0	0	10	10	0	0	6	6	1	0	0	78	78	0
ETUDES ET DIVERS OPERATIONNEL	28		28	0	10		0	10				10						58	58	0
ARCHEOLOGIE PREVENTIVE																		0	0	0
TRAVAUX D'AMENAGEMENT (y cis)	3 586	1	3 587	0	1 447	643	214	214	1 396	837	279	279	1 127	878	251	251	14	11 417	11 417	0
HONORAIRES URBANISTE DE ZAC	43	3	46	0	30	30	20	23	30	30	25	25	29	25	25	25	20	383	383	0
MAITRISE D'ŒUVRE	237	2	239	0	182	84	28	28	181	109	36	36	147	114	33	37		1 253	1 253	0
SPS	22	0	22	0	5	5	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4		74	74	0
GEOMETRE	65	2	67	0	15	7	7	7	15	7	6	6	15	5	5	5	5	172	172	0
FRAIS DIVERS	50	20	70	0	10	5	5	5	10	5	5	5	10	5	5			140	140	0
PUBLICITE / FRAIS DE	129	3	132	0	34	20	10	10	33	20	15	10	35	20	10	10	15	374	374	0
FRAIS SUR AVANCE	187	8	195	0	13	13	13	13	13	16	16	16	16	16	16	16	0	374	375	-1
FRAIS SUR DECOUVERT	23	0	23															23	23	0
REMUNERATION AMENAGEUR (FORFAIT)	609	20	629	0	59	8	18	61	65	0	8	69	90	44	45	40	10	1 146	1 127	19
REMUNERATION COMMERCIALISATION 5% DU HT	185	24	209	0	26	72	72	29	0	134	82	21	0	46	46	60	60	857	876	-19
REMUNERATION DE LIQUIDATION FORFAIT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	30	0	
SOUS-TOTAL CHARGES HT	5 856	83	5 939	0,000	2 217	887	391	404	1 999	1 414	476	482	1 624	1 307	470	448	154	18 212	18 213	-1
RECETTES																				
CESSIONS	3 660	758	4 418	0	616	1 440	1 440	577	0	2 683	1 640	429	0	911	911	1 207	1 207	17 479	17 479	0
TAB	2 847	758	3 605	0	205	577	577	577	0	858	858	429	0	911	911	228	228	9 965	9 965	0
MACRO	813	0	813	0	411	863	863	0	0	1 825	782	0	0	0	0	979	979	7 514	7 514	0
PRODUITS DIVERS	41	0	41	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43	43	0
PARTICIPATION C.E.C.	0	66	66	0														66	66	0
AUTRES PARTICIPATION (ERDF)	106	0	106	0	11	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	177	177	0
SOUS-TOTAL RECETTES HT	3 807	824	4 632	0	629	1 440	1 450	577	10	2 693	1 640	439	10	911	911	1 207	1 217	17 764	17 764	0
TRESORERIE BRUTE CUMULEE	-2 049	741	-1 307	-1 307	-2 895	-2 341	-1 283	-1 109	-3 099	-1 820	-657	-700	-2 313	-2 709	-2 268	-1 509	-448	-448	-449	1
FINANCEMENTS																				
Encaissement Emprunts	0	0	0															0	0	0
Encaissement Avances	3 650	0	3 650	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 850	3 850	0
Remboursement Emprunts	0	0	0															0	0	0
Remboursement Avances	0	0	0	0	-1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 850	-1 000	-3 850	2 850
Sous-total financements	3 650	0	3 650	0	-800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 850	0	0	0
TVA RESIDUELLE	-165	0	0															0	0	0
DEPENSES NON REGLEES/RECETTES N	34	6	6															0	0	0
Trésorerie fin de période	1 470	2 349	2 349	2 349	-45	509	1 567	1 741	-249	1 030	2 193	2 150	537	141	582	1 341	-448	-448	-449	1

A Erreur matérielle sur le calcul du forfait et rem commercial