

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

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2023_378
SÉANCE DU 6 DÉCEMBRE 2023

46 - ZAC TÔT SUD MARGANNES QUARTIER JARDINS DE L'AGORA COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ (CRAC) ANNÉE 2022

La société d'économie mixte Normandie Aménagement, a été désignée en qualité de concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) nommée « Les jardins de l'Agora » par délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2012. La concession a été notifiée le 02 avril 2013, pour une durée de onze ans, jusqu'au 31 décembre 2023.

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 23 décembre 2019 pour acter une pause opérationnelle du projet. Un avenant n°2, signé le 23 février 2022, prolonge la durée de concession de 2 ans portant la fin de la concession au 31 décembre 2025 et fixant les conditions, notamment financières.

La note de conjoncture et le bilan financier annexés à la présente délibération font état des avancées de l'aménagement de la ZAC en 2022 et détaillent les évolutions des dépenses et des recettes du bilan par rapport à l'année dernière. L'augmentation du coût prévisionnel des travaux n'est que partiellement compensée par la hausse des prix de cessions prévisionnels. Ainsi le bilan d'aménagement est déficitaire à hauteur 326 000 €, à charge de l'aménageur.

A la fin de l'année 2022, la chambre 7, la quasi totalité de la chambre 3 (sauf deux macro-lots et deux terrains à bâtir) et la chambre 4 sont achevées et habitées. Le Groupe Réalités a démarré le chantier de la maison témoin en chambre 3 en novembre 2022.

La commercialisation se poursuit avec la signature de réservation et/ou de promesses de vente :

- sur la chambre 3, un programme porté par Presqu'île Habitat pour 35 logements locatifs sociaux est en cours d'étude ; ainsi qu'un programme de 5 maisons de ville porté par Bessin Pavillon ;
- sur la chambre 5, avec des opérations plus denses en logements avec le groupe Edouard Denis pour un programme de 47 logements en intermédiaires et maisons de ville actuellement en cours de commercialisation; et avec 3F Normanvie avec pour un programme de 62 logements en locatif social ;
- sur la chambre 8, avec Logimanche pour la réalisation de 20 maisons en PSLA ;
- sur la chambre 9 pour la réalisation d'un programme de 36 logements intermédiaires par Européan Homes.

En 2023, la viabilisation des chambres 1-2 a été réalisée permettant le démarrage de la construction de la première phase de maisons en bois portée par le groupe Réalités, et celle de la chambre 8 a été initiée pour accueillir les logements de Logimanche. Les études pour la réalisation d'un terminus bus ont été lancées et se poursuivront en 2024.

L'année 2024 sera aussi consacrée à la viabilisation des chambres 9 et 5, afin de permettre la construction des projets immobiliers, à la commercialisation des derniers terrains à bâtir et au travail de programmation sur la dernière chambre de la ZAC, (n° 6).

Le conseil municipal est invité à approuver le compte rendu annuel à la collectivité de l'année 2022 de la concession d'aménagement de la ZAC Tôt Sud Margannes.

Vu l'avis favorable de la commission n°3 et après en avoir délibéré, le conseil municipal prend connaissance du rapport.

Heure de vote : 19h57		Nombre de votants : 55	
Pour : 51	Contre : 0	Abstentions : 4 Gilbert LEPOITTEVIN Valérie VARENNE Patrice MARTIN Karine HUREL	NPPV : 0

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ

PJ : 1

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche
Conseil municipal du 6 décembre 2023

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 : 47

Date de la convocation et de son affichage : 30 novembre 2023

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

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le six décembre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 30 novembre 2023 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne - AMIOT Florence (mandataire Bertrand HULIN jusqu'à son arrivée 17h46) - ARRIVÉ Benoit - BERHAULT Bernard - BERNARD Christian (mandataire BOUSSELMAME Nouredine à son départ 19h53) - BOUSSELMAME Nouredine - BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie - DUVAL Karine - GENTILE Catherine - GRUNEWALD Martine - HAMEL Estelle (arrivée 17h32) - HAMON-BARBÉ Françoise (arrivée à 17h55) - HÉBERT Dominique - HÉRY Sophie - HULIN Bertrand - ISOIRD Valérie (mandataire Bernard BERHAULT jusqu'à son arrivée 19h34) - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel - LAINÉ Sylvie - LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile - LEFRANC Bertrand - LEJAMTEL Ralph - LEJEUNE Pierre-François - LELONG Gilles - LEMOIGNE Sophie (mandataire PERRIER Didier jusqu'à son arrivée 17h37) - LEPOITTEVIN Gilbert - LEQUILBEC Frédéric - MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE Camille (mandataire Eddy SAGET à son départ 20h08) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel - MORIN Lucie - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PLAINEAU Nadège - RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SAGET Eddy (mandataire TARIN Sandrine jusqu'à son arrivée 19h) - SIMONIN Philippe - SOURISSE Claudine (mandataire LEPOITTEVIN Gilbert à son départ 18h04 jusqu'à son retour 20h20) - TARIN Sandrine - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel - VIVIER Nicolas (départ 20h20).

ABSENTS EXCUSÉS

BRANTONNE Jean a donné procuration à PECORARO Yvonne
FAGNEN Sébastien a donné procuration à AMBROIS Anne
FRANÇOISE Bruno a donné procuration à BROQUAIRE Guy
HÉBERT Karine a donné procuration à HÉRY Sophie
HUREL Karine a donné procuration à VARENNE Valérie
LAGALLARDE Quentin a donné procuration à LAINÉ Sylvie
MARGUERITTE David a donné procuration à LEQUILBEC Frédéric
PIC Anna a donné procuration à ARRIVÉ Benoit

Mme Sylvie LAINÉ 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

NFA

NORMANDIE
AMÉNAGEMENT

Envoyé en préfecture le 11/12/2023
Reçu en préfecture le 11/12/2023
Publié le 11/12/2023
ID : 050-200056844-20231208-DEL2023_378-DE



C . R . A . C .

COMPTES RENDUS ANNUELS A LA COLLECTIVITÉ

2 0 2 2



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 a été initialement 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 a été 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 s'est confirmée 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, validé et signé le 2 mars 2022, 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 a fait 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.

Le conseil municipal du 23 février 2022 a approuvé la passation de l'avenant n°1 à la convention d'avance, signé le 30 mars 2022.

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 du 23 février 2022)	02.03.2022
Notification avenant n° 2	13.04.2022
Convention d'avances de trésorerie (durée : idem à celle de la concession)	10.04.2017
Signature avenant n° 1 de la convention d'avance (délibération au 1 ^{er} trimestre 2022)	30.03.2022
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

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 de surface de 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 31/12/2022		
Etat	M ²	Chambres
Total	42 000	-
Consommée	4 235	3, 4 et 7
Sous PUV	8 900	1 et 2
Option	5 827	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-dessus 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 tenait 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 a permis 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 a été approuvé en conseil municipal de février 2022.

Sur l'aspect programmatique, il faut retenir aussi que le SCOT a été approuvé le 15 décembre 2022 et que le PLUi est toujours en cours de révision par le syndicat mixte du Cotentin. 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 2022, 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 a démarré le chantier de la maison témoin en chambre 3 en novembre 2022.

La lente commercialisation du promoteur les a poussé à demander un décalage d'acquisition des phases suivantes. Cela a été accepté par le comité de pilotage pour les phases 1 & 2 (chambres 1 & 2). Cependant pour la dernière phase (chambres 3 et 6) cela a été refusé et un retrait du promoteur a été proposé car le nouveau planning proposé par Réalités ne correspondait plus aux délais de la concession d'aménagement. Un avenant à la promesse de vente doit venir régulariser le calendrier lors du premier trimestre 2023.

Le nouveau calendrier prévoit une acquisition par Réalités de la phase 1 pour mars 2023 et de la phase 2 pour décembre 2023. Le permis de construire pour la phase 1 a été obtenu le 7 juillet 2022. Concernant la phase 2, un nouveau permis doit être déposé lors du premier trimestre 2023.

Ce planning décalé génère cette année une nouvelle perte prévisionnelle à terminaison de l'opération. En effet, les conditions de prix de vente et de réalisation des travaux a été défini en 2020, en dehors de tout contexte inflationniste. Suite à plusieurs aléas, le groupe Réalités a pris du retard, ce qui nous amène à réaliser les travaux à des prix très différents de 2020 tandis que le prix de cession du terrain n'a pas été modifié.

Le bilan annexé intègre les effets de ce décalage face à la conjoncture inflationniste. Néanmoins la projection de la vente en macro-lots de la chambre 9 à European Homes ainsi que l'actualisation de certains prix ont permis d'augmenter les recettes prévues. Cet écart sera à confirmer lorsque les cessions seront réalisées.

La poursuite de la commercialisation par Normandie Aménagement a permis de conclure la commercialisation de la plupart des chambres, notamment sur la chambre 8 avec Logimanche, et la chambre 5 par les programmes les plus denses de logements en libre avec le groupe Edouard Denis et en locatif social, avec 3F NORMANVIE (IBS). Les terrains à bâtir aux particuliers des chambres 3 et 8 seront mis en commercialisation en 2023.

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 2023 :

- Rue du Tôt Neuf,

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

La conjoncture économique (augmentation des taux d'emprunt et renforcement des conditions d'accès à ces derniers, conjugués à l'inflation) pourrait ralentir le dynamisme récent encore sur la ZAC. Un reporting et une analyse des commercialisations des différents programmes seront partagés en comité de pilotage sur 2023.

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.

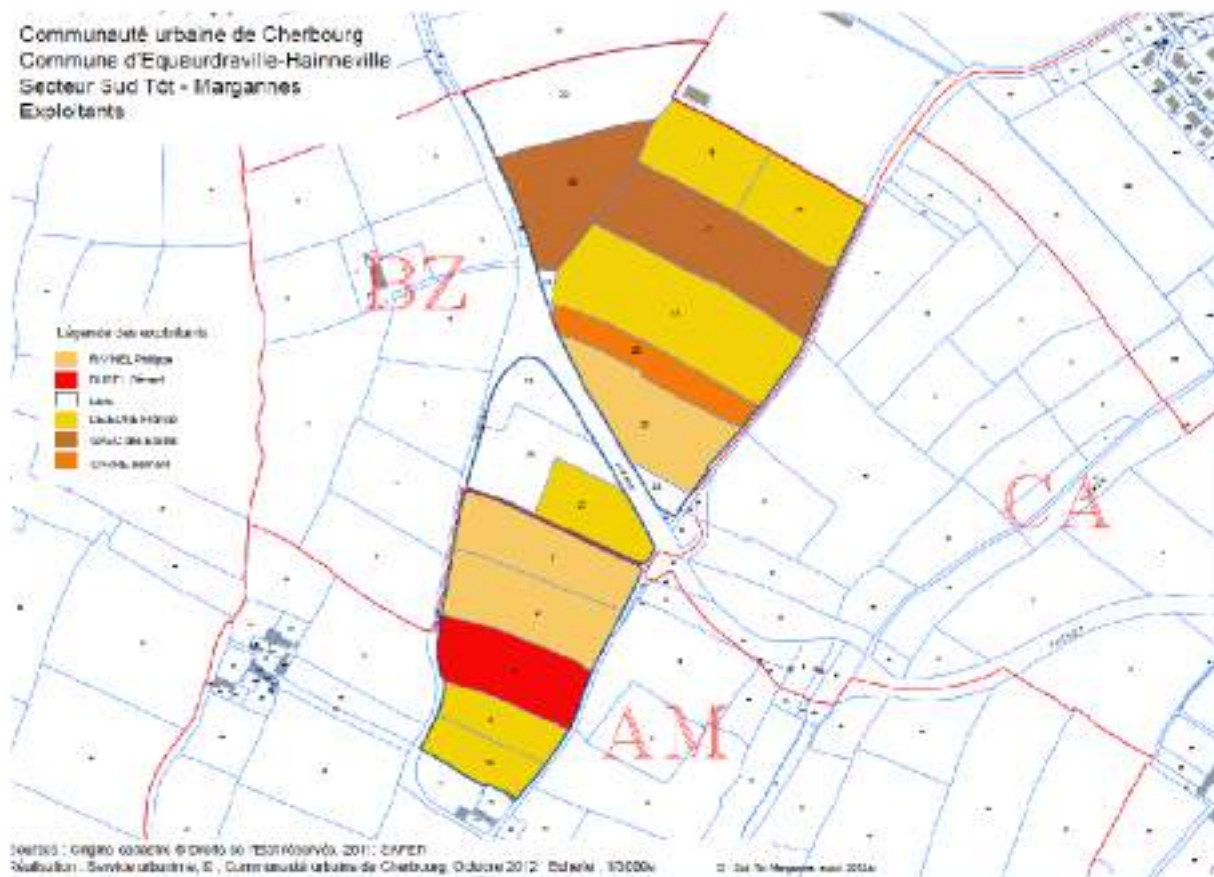
L'année 2022 n'a pas fait l'objet d'acquisition foncière. L'ensemble des parcelles manquantes à la réalisation des travaux de la ZAC sera acquis auprès de la collectivité le 20 janvier 2023.

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.	Chiffre 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	CEC → NA				
			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 phase 1		53334	3,65					194 669			
			173 BZ	54	2656		9 694					
			173 BZ	58								
	Sous total		9763	4,56					44 519			
		173 BZ	54									
		173 BZ	58									
Sous total phase 2 - ch 4		9763	3,65	35 635								
		173 BZ	54									
		173 BZ	58									
2019	Phase 2 Chambre 4	173 BZ	54	220					4,56	1003	EPFN → CEC	
2020		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											
2022	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. L'acquisition de l'ensemble des parcelles manquantes interviendra le 20 janvier 2023.

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 réalisation d'un programme de logements libres -> chambre 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 et le projet de maisons libre de constructeur par NA => 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 Libres par European Homes => 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 l'ensemble des parcelles de la ZAC.

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.

Pour la chambre 4, les travaux de viabilisation et de revêtement provisoire ont été réalisés en 2021. Les travaux de revêtement définitif sont à prévoir pour le second semestre 2023.

Les travaux de viabilisation des chambres 1 & 2 ont démarrés en septembre 2022 dans un contexte inflationniste très pénalisant pour le budget de la ZAC.

Compte tenu du planning annoncé par le groupe Réalités, et malgré des surcouts, Normandie Aménagement a été contraint d'engager les travaux pour permettre au groupe Réalités de commencer ses travaux tout début 2023.

II.3.b. – Les marchés passés en 2022 :

Lettres de commande :

Une lettre de commande a été passée auprès du prestataire AGELIA Caen pour la réalisation d'un fond de scène pour le salon de l'immobilier du 21/01/2022 pour un montant de 195 €HT.

Une seconde lettre de commande a été réalisée le 20/05/2022 auprès du Bureau Veritas Construction dans le cadre d'une mission de coordination sécurité et protection de la santé pour un montant de 2 920 € HT.

Enfin, une prestation a été demandée à l'entreprise Vallois Normandie pour réaliser l'entretien des lots non cédés (16/06/2022) pour un montant de 1864.40 € HT.

Marchés :

La consultation des entreprises de travaux pour la réalisation de la phase 3 du projet (chambres 1, 2, 8, 9, 5 et 6) a été réalisée lors de l'été 2022. Ces marchés ont été passés sous la forme d'accord-cadre pour permettre la réalisation de l'ensemble des travaux restant sur la ZAC.

Récapitulatif des marchés de travaux :

N° marché	Lot	Chambre
M2018-067	1 – Mastellotto	3 et 7
M2018-068	2 – Bouygues ES	3 et 7
M2018-069	3 – Vallois	3 et 7
M19.22476	1 – Mastellotto	4
M19.22477	2 – Bouygues ES	4
Accord cadre	1 – Mastellotto	1, 2, 5, 6, 8, 9

	2 – Sarlec	
Accord cadre	3 – Vallois	1, 2, 5, 6, 8, 9

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. En 2022, la chambre 7 ainsi qu'une partie de la chambre 3 ont été remis à la collectivité.



La réitération est à prévoir chez le notaire en 2023. 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 des espaces publics réceptionnés est à planifier pour le début d'année 2023.

II-4 – COMMERCIALISATION

II.4.a – Réalisations antérieures et prévisions 2023

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 du nouveau lancement commercial des terrains à bâtir au début de l'année 2023.

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 lancer 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 de la chambre 3 (phase 1) est en commercialisation depuis 2016. Ce programme dense a été proposé à Presqu'île Habitat qui travaille au lancement d'une consultation pour la conception réalisation d'un programme. Presqu'île Habitat 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 a été produit en début d'année 2022. La signature d'une promesse de vente ainsi que le dépôt de permis de construire est à prévoir lors de l'année 2023. Le changement de direction de Presqu'île Habitat au cours de l'année 2022 a freiné l'avancée des études.

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

La commercialisation engagée dès septembre 2019, s'est achevée en 2022 pour les 19 terrains à bâtir libres de constructeur. Les premiers habitants sont arrivés en 2022. Les travaux de revêtement définitif auront lieu à l'été 2023.

Etat d'avancement de la commercialisation des phases suivantes :

Cette année 2022 a permis de poursuivre la dynamique commerciale avec :

- Presqu'île Habitat : LLS
- Logimanche : PSLA
- Groupe Edouard Denis : Libre et LLS privés
- 3F Normandie : LLS

De plus, l'année 2022 a permis une nouvelle perspective commerciale pour la chambre 9 avec European Homes. Cette chambre 9 était initialement prévue d'être commercialisée par Normandie Aménagement en terrains à bâtir libres de constructeurs. Cependant, suite à la demande de la collectivité d'homogénéiser architecturalement cette chambre, Normandie Aménagement a commercialisé l'ensemble de la chambre 9 sous forme de macro-lots en 2022. Le promoteur European Homes présentera en début d'année 2023 un capacitaire.

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. La collectivité est en cours d'études pour la création d'un Office Foncier Solidaire qui ciblerait ces terrains la perspective de faire réaliser des logements sous bail réel solidaire.

Chambres 1, 2 et 6

Groupe Réalités poursuit son projet de construction préfabriquée bois après de nombreux coups d'arrêts et retours sur le programme entre 2020 et 2021.

Une promesse de vente a été signée au début de l'année 2022 concernant les chambres 1, 2 et 6. En fin d'année 2022, la faible commercialisation du Groupe Réalités a amené à revoir les conditions de cette promesse. Un avenant à la promesse de vente est prévu d'être signé en début d'année 2023 afin de maintenir la réservation uniquement sur les chambres 1 & 2.

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 et un permis de construire a été délivré en octobre 2022.

Au sud de la chambre 5, IBS travaille un capacitaire de 60 logements en collectifs, intermédiaires et maisons de ville. Une promesse de vente a été signée en octobre 2022 et un permis de construire doit être déposé pour septembre 2023 au terme d'une procédure de marché global de performance en conception réalisation.

Chambre 8

Logimanche a travaillé un permis de construire de 20 maisons de ville en PSLA, soit 2 maisons de plus que la programmation initiale. Le plan PRO a été adapté sur 2022 pour permettre ce dimensionnement. Un permis de construire a été déposé en décembre 2022. Les pièces complémentaires nécessaires à son obtention seront déposées en début d'année 2023.

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 en terrains libres de constructeur en 2023.

Chambre 9

Le PRO de la chambre 9 a été engagé en 2021 pour aboutir à la fin du second semestre 2022. Cette chambre a fait l'objet d'une réadaptation du plan pour proposer une évolution dans la programmation afin de répondre à la demande de la collectivité d'homogénéiser la chambre 9.

European Homes s'est positionné afin de réaliser 36 logements intermédiaires. Une promesse de vente sera à signer en début d'année 2023.

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 31-12-2022
3.1	Maison individuelle	1	635	2016	Vendu
3.2	Maison individuelle	1	638	2016	Vendu
3.3	Maison de ville	1	401	2016	Vendu
3.5	Maison individuelle	1	524	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	Libre
3.11	Maison de ville	1	393	2016	Libre
3.12	Maison de ville	1	382	2016	Libre
3.13	Maison de ville	1	374	2016	Libre
3.14	Maison de ville	1	368	2016	Libre
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 3		54	13800		
Total sous PUV		0	2426		0%
Total à commercialiser		7	1162		13%
Total commercialisé		47	10212		87%

Chambre 7

100% vendue.

N° Lot	Programmation	Nombre logements	de Surface en m ²	Statut commercial au 31/12/2020
7.1	Maison individuelle	1	365	Vendu
7.2	Maison individuelle	1	375	Vendu
7.3	Maison individuelle	1	384	Vendu
7.4	Maison individuelle	1	395	Vendu
7.5	Maison de ville	1	309	Vendu
7.6	Maison de ville	1	318	
7.7	Maison de ville	1	328	
7.8	Maison de ville	1	337	
7.9	Maison de ville	1	287	
7.10	Maison de ville	1	291	
7.11	Maison de ville	1	293	
7.12	Maison de ville	1	199	
7.13	Maison de ville	1	353	
7.14	Maison de ville	1	441	
7.15	Maison de ville	1	395	
7.16	Maison de ville	1	324	
7.17	Maison de ville	1	318	
7.18	Maison de ville	1	312	
7.19	Maison de ville	1	310	
7.20	Maison de ville	1	311	
7.21	Maison de ville	1	311	
7.22	Maison de ville	1	208	
7.23	Maison individuelle	1	651	Vendu
7.24	Maison individuelle	1	651	Vendu
7.25	Maison individuelle	1	607	Vendu

TOTAL CHAMBRE 7	25	9073	
Total commercialisé			100%
Restant à commercialiser			0%

Chambre 4

100% vendue.

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²	Statut commercial au 31/12/2021
4.1	Maison individuelle	1	594	Vendu
4.2	Maison individuelle	1	460	Vendu
4.3	Maison individuelle	1	460	Vendu
4.4	Maison individuelle	1	462	Vendu
4.5	Maison individuelle	1	535	Vendu
4.6	Maison individuelle	1	541	Vendu
4.7	Maison individuelle	1	546	Vendu
4.8	Maison individuelle	1	411	Vendu
4.9	Maison individuelle	1	409	Vendu
4.10	Maison individuelle	1	411	Vendu
4.11	Maison individuelle	1	428	Vendu
4.12	Maison individuelle	1	417	Vendu
4.13	Maison individuelle	1	437	Vendu
4.14	Maison individuelle	1	425	Vendu
4.15	Maison individuelle	1	423	Vendu
4.16	Maison individuelle	1	419	Vendu
4.17	Maison individuelle	1	419	Vendu
4.18	Maison individuelle	1	418	Vendu
4.19	Maison individuelle	1	417	Vendu
TOTAL CHAMBRE 4		19	8632	
Total commercialisé				100%
Restant à commercialiser				0%

Chambre 1, 2

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2022
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		

Chambre 5

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2022
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	60	7098	07/2021	PUV
Total chambre 5		107	14468		

Chambre 6

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2022
6.1	Maison de ville	13	5564	11/2020	Libre
6.2	Maison de ville	10	2731	11/2020	Libre
6.3	Maison de ville	7	1259	11/2020	Libre
6.4	Maison de ville	2	926	11/2020	Libre
Total chambre 6		32	10480		

Chambre 8

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m ²		Statut commercial au 31-12-2022
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

Ancienne programmation :

N° Lot	Programmation	Nombre de logement	Surface en m ²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2022
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		
------------------------	-----------	-------------	--	--

Nouvelle programmation en cours avec European Homes :

N° Lot	Programmation	Nombre de logement	Surface en m²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2022
9.1	Macro lot intermédiaire	10	2371	11/2022	Option
9.2	Macro lot intermédiaire	10	1805	11/2022	Option
9.3	Macro lot intermédiaire	16	3838	11/2022	Option
Total chambre 9		36	8014		

Prévisions et enjeux 2023

La poursuite du travail technique et le démarrage des travaux pour toutes les chambres seront prévus sur 2023.

La conjoncture économique depuis la fin de l'année 2021 et les récents évènements 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 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 auprès des clients particuliers.

II.4.d – Rachat par le concédant

En application du traité de concession et de son avenant n°2, il sera demandé à la collectivité en 2023 de racheter les macro-lots des chambres 1 et 2 correspondants aux lots abandonnés par Groupe 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 k€ HT.

Un premier avenant à cette convention a porté le montant de l'avance à 3 875 000 € 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€
2022	2000 k€
TOTAL	3 705 k€

La mobilisation à fin **2022 est de 3 705 000 €.**

En 2022, les frais sur avances se sont élevés à 3838,14 € H.T.

II.5.c - Court terme :

La convention financière passée entre la société et la Caisse des Dépôts et Consignations n'a plus cours.

Les soldes de trésorerie sont soumis aux conditions de fonctionnement des comptes courants d'associés, avec calcul basés sur le taux d'intérêt légal et sur l'assiette représentée par la trésorerie mis à disposition de la concession par Normandie Aménagement.

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 a été appelé en 2022 pour s'ajouter aux frais de relance commerciale des 2 opérations. Cela comprend la taxe foncière, les frais d'avances ainsi que des dépenses de communication.

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 a été prise en 2022 par la collectivité pour approuver cet accord. Cela s'est traduit par la signature de l'avenant n°2 le 2 mars 2022.

II.8 – PARTICIPATION DES CONCESSIONNAIRES

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



NORMANDIE
AMÉNAGEMENT

ZAC TOT SUD MARGANNES

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2022

Désignation lignes budgétaires En K Euros	Cumul HT réalisé au 31/12/2021	2022			2023			2024			2025			Avenant n°2		
		Cumul HT réalisé au 31/12/2022	2022	Cumul HT réalisé au 31/12/2022	2023	2024	2025	BPO actualisé	Dernier BPO Approuvé HT	Ecart	BPO actualisé	Dernier BPO Approuvé HT	Ecart			
DEPENSES																
ACQUISITIONS	240	1	241	347	0	0	587	588	0							
dont frais d'acquisition	-	1	-	-	0	0	-	-	0							
ETUDES ET DIVERS OPERATIONNEL	60	9	75	91	61	28	255	224	31							
HONORAIRES	322	40	362	228	147	68	805	822	-18							
TRAVAUX	1 684	497	2 181	2 639	932	570	6 322	5 837	484							
ARCHEOLOGIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
FRAIS FINANCIERS	35	3	38	14	14	13	79	79	0							
IMPÔT FONCIER	14	5	19	42	31	21	113	113	0							
REMUNÉRATION DE L'AMENAGEUR	381	84	465	96	250	96	907	893	13							
SOUS-TOTAL CHARGES HT	2 741	638	3 379	3 457	1 435	795	9 067	8 557	510							
RECETTES																
CESSIONS	1 485	262	1 747	2 685	3 338	620	8 390	8 122	268							
Recettes TAB	1 011	262	1 273	426	340	0	2 039	2 751	-712							
Recettes MACRO-LOTS et M-APPARTEMENTS	474	0	474	1 945	2 998	620	6 037	5 057	980							
Recettes FERME	0	0	0	314	0	0	314	314	0							
PARTICIPATION DU CONCEDEANT	58	-20	38	201	55	0	294	379	-85							
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
PARTICIPATIONS ENEDIS	56	0	56				56	56	0							
PRODUITS DIVERS	0	1	1				1	0	1							
SOUS-TOTAL RECETTES HT	1 598	244	1 842	2 886	3 393	620	8 741	8 557	184							
TRESORERIE BRUTE CUMULEE	-1 143	-395	-1 538	-571	1 958	-175	-326	0	-326							
FINANCEMENTS																
Encaissement Emprunts																
Encaissement Avances	1 705	2 000	3 705	175	0	0	3 880	1 705	2 175							
Remboursement Emprunts																
Remboursement Avances				-975	-1 200	-1 705	-	3 880	-1 705	-2 175						
Sous-total financements	1 705	2 000	3 705	-800	-1 200	-1 705	0	0	0							
TVA RESIDUELLE	-171						0									
DEPENSES NON REGLEES/RECETTES NON ENCAISSEES							0									
Trésorerie fin de période	391		2167	796	1 554	-326	-326	0	-326							