Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

CHERBOURG en Cotentin

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

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2024_301
SÉANCE DU 13 NOVEMBRE 2024

32 - ZAC TÔT SUD MARGANNES - QUARTIER JARDINS DE L'AGORA - COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ (CRAC) - ANNÉE 2023

La société d'économie mixte Normandie Aménagement a été désignée en qualité de concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Tôt Sud Margannes, 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 2013.

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 23 décembre 2019 (pause opérationnelle d'un an) et un avenant n°2, signé le 23 février 2022, prolonge la durée de la concession de 2 ans, portant la fin 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 2023 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 inchangé et déficitaire à hauteur de 326 000 €, à charge de Normandie Aménagement.

A la fin de l'année 2023, la chambre 7, les terrains à bâtir de la chambre 3, la chambre 4 et quelques maisons de la chambre 1 sont achevés et habités, soit environ 68 logements sur les 389 logements prévus au total.

Courant de l'année 2024, la commercialisation des différents lots se poursuit :

- Chambre 1-2 : des échanges sont en cours concernant les trois macro-lots restants pour envisager du bail réel solidaire et l'accueil de professionnels de santé.

- Chambre 3 :
  - Le permis de construire de Presqu'Ile Habitat pour 36 logements sociaux a été délivré ;
  - Les deux permis de construire des terrains à bâtir restants ont été délivrés ;
  - Concernant le macro-lot , des échanges sont en cours sur le devenir de ce lot comprenant 5 maisons individuelles.

- Sur la chambre 5, le permis de construire de 3F Normanvie pour 60 logements et la création d'une chaufferie bois ont été autorisés.

- Sur la chambre 6, des échanges avec European Homes sont en cours pour un programme d'une trentaine de logements.

- Sur la chambre 8, les travaux pour réaliser le programme de 20 maisons en PSLA par Logimanche ont débuté.

- Sur la chambre 9, European Homes travaille pour déposer un permis de construire modificatif pour modifier la typologie des logements afin qu'elle corresponde mieux à la demande du marché. Les travaux de viabilisation sont en cours.

En parallèle, l'année 2024 est marquée par les difficultés de commercialisation liées à la crise immobilière. Le groupe Réalités connaît des difficultés pour terminer la construction des maisons de la chambre 1 et a abandonné la tranche 2 (deux permis de construire avaient été délivrés pour 28 logements). Des échanges sont en cours pour trouver des promoteurs susceptibles d'acquérir ce foncier.

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

Sur la chambre 5, le promoteur Edouard Denis rencontre des difficultés dans la commercialisation et la construction de son projet de 47 logements (permis de construire autorisé en 2022).

En termes de viabilisation, les travaux de la chambre 5 se terminent et ceux de la chambre 8 sont presque terminés.

Un mandat de maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement de l'avenue du Thivet et la création d'un terminus bus a été signé en avril 2024 avec Normandie Aménagement. Situé au nord de la chambre 6 et au sud de l'avenue du Thivet, le futur terminus bus permettra de desservir le quartier grâce à la ligne n°5 et favoriser l'intermodalité. Les études sur le PRO se poursuivent. La livraison est prévue fin d'année 2025.

Au regard de la commercialisation restant à réaliser, il est proposé la signature de l'avenant n°3 au traité de concession pour proroger de la durée du contrat jusqu'au 31 décembre 2027.

Le conseil est invité à approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'année 2023 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 a pris connaissance du compte-rendu présenté.

Heure de vote : **18h57**		Nombre de votants : **53**	
Pour : **46**	Contre : **0**	Abstentions : **7** Bruno FRANÇOISE Karine HÉBERT Sophie HÉRY Morgan LEMOINE Frédéric LEQUILBEC Camille MARGUERITTE David MARGUERITTE	NPPV : **0**

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE
Signé électroniquement par : Benoit ARRIVE
Date de signature : 15/11/2024
Qualité : Président de séance

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ
Signé électroniquement par : Sylvie LAINE
Date de signature : 15/11/2024
Qualité : Secrétaire de séance

PJ : 1

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche

Conseil municipal du 13 novembre 2024

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 : 44
Date de la convocation et de son affichage : 31 octobre 2024

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

L'An Deux Mille Vingt-quatre, le treize octobre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 31 octobre 2024 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit – BERHAULT Bernard (mandataire HULIN Bertrand jusqu'à son arrivée 19h24) - BERNARD Christian – BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud (arrivé à 17h32)- COUPÉ Stéphanie (mandataire LELONG Gilles jusqu'à son arrivée 19h25) - FRANÇOISE Bruno - GENTILE Catherine (mandataire HÉBERT Dominique à son départ à 19h00) – GRUNEWALD Martine - HAMON-BARBÉ Françoise - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine (arrivée à 17h50) - HÉRY Sophie (mandataire FRANÇOISE Bruno jusqu'à son arrivée 19h13) - HULIN Bertrand (mandataire BERHAULT Bernard à son départ à 19h49) – ISOIRD Valérie - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel (arrivée à 17h21) – LAINÉ Sylvie – LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile – LEFRANC Bertrand - LEJAMTEL Ralph – LELONG Gilles - LEMOIGNE Sophie (mandataire VARENNE Valérie jusqu'à son arrivée à 17h38) – LEMOINE Morgan - LEPOITTEVIN Gilbert – LEQUILBEC Frédérik (mandataire MARGUERITTE David jusqu'à son arrivée à 18h16) – MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE Camille (arrivée à 18h41) – MARGUERITTE David (mandataire LEMOINE Morgan à son départ 18h23) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel (arrivé à 17h30) – PECORARO Yvonne - PERRIER Didier – PLAINEAU Nadège (mandataire LEJAMTEL Ralph jusqu'à son arrivée 18h15) – RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SIMONIN Philippe – SOURISSE Claudine (mandataire LEPOITTEVIN Gilbert jusqu'à son arrivée à 19h26) TARIN Sandrine (mandataire BROQUAIRE Guy jusqu'à son arrivée 19h24) - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel.

ABSENTS EXCUSÉS

BRANTONNE Pascal
BOUSSELMAME Noureddine a donné procuration à CATHERINE Arnaud
DUVAL Karine a donné procuration à ROUELLÉ Maurice
FAGNEN Sébastien a donné procuration à AMBROIS Anne
HUREL Karine a donné procuration à PERRIER Didier
LAGALLARDE Quentin a donné procuration à LAINÉ Sylvie
LEJEUNE Pierre-François a donné procuration à MARTIN Patrice
MORIN Lucie a donné procuration à VASSAL Emmanuel
PIC Anna a donné procuration à ARRIVÉ Benoit
VIVIER Nicolas a donné procuration à PECORARO Yvonne

ABSENTE

HAMEL Estelle

Mme LAINÉ Sylvie 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

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

NORMANDIE AMÉNAGEMENT

CHERBOURG en Cotentin

C . R . A . C .

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ

2 0 2 3

Les Jardins de l'Agora
Cultivons le vivre ensemble

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LA RÉALISATION DE LA ZAC DE TÔT-SUD-MARGANNES

Les Jardins de l'Agora

À CHERBOURG-EN-COTENTIN

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

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 1er 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 3ème trimestre 2020. Suite aux différents échanges, la collectivité a souhaité maintenir la programmation initiale de la ZAC.

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

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.

Au regard des opérations restants à réaliser, un 3e avenant devra être signé pour prolonger la durée de la concession d'aménagement.

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 **791 000 € 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 pause opérationnelle du projet en introduisant une participation de Cherbourg-en-Cotentin estimée à **58 706 € H.T.**, dont 20 000 € pour une rémunération 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 est donc portée à **893 000 € 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

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

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 1er 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 :

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

	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 :

<u>Programme de la surface de plancher autorisée, y compris sur les équipements publics :</u>

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.

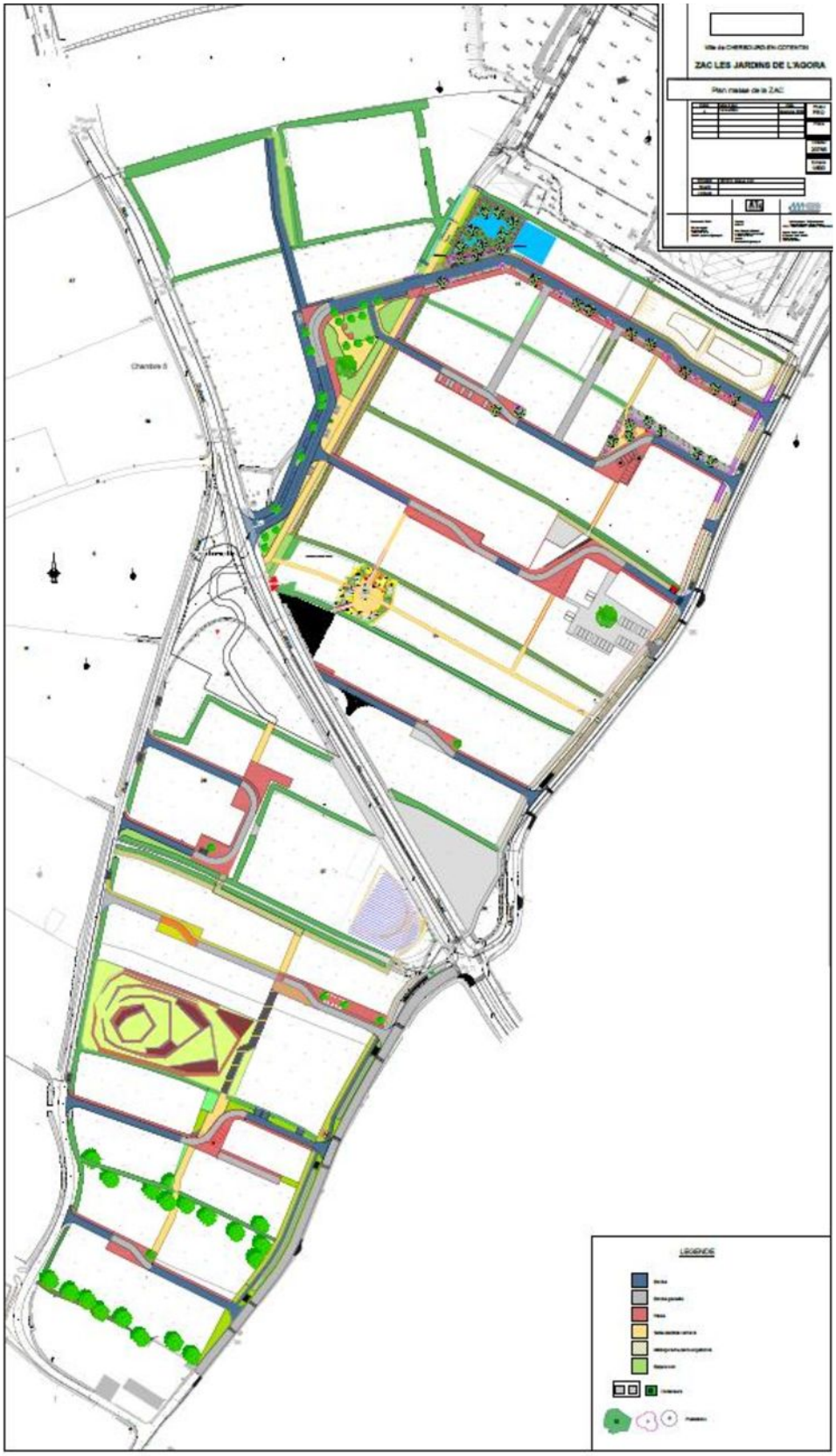
Le prévisionnel pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et/ou paysagés représente une surface globale de 3 ha.

SDP au 31/12/2023		
Etat	**M²**	**Chambres**
Total	42 000	-

Périmètre de ZAC et plan masse

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

Consommée	7 156	1, 2, 3, 4 et 7
Sous PUV	9 386	2 et 5
Option	5 042	3, 8 et 9
Restante	**20 416**	



Plan masse des espaces publics – MAGEO, 2024

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

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 initiaux de densité 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 la Communauté d'Agglomération 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 2023, la quasi-totalité des chambres 3 et 7 sont achevées et habitées et les dernières livraisons de la chambre 4 sont en cours.

Le prospect proposé par la collectivité (Groupe Réalités) en 2020 a démarré le chantier de leur maison témoin dans la 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 2024.
L'acquisition par Réalités de la phase 1 a été signée en avril 2023 et celle de la phase 2 sera à réaliser en 2024. Le permis de construire pour la phase 1 a été obtenu le 7 juillet 2022 et celui de la phase 2 le 18/09/2023.
Initialement attendus pour la fin d'année 2023, les premiers habitants de ce programme sont attendus pour la fin du 1er semestre 2024.

Ce planning décalé génère des coûts supplémentaires pour l'opération. En effet, les conditions de prix de vente et de réalisation des travaux ont été définis 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 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

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

ont été mis en commercialisation en 2023 : à fin 2023, seulement un terrain en chambre 3 a été réservé.

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 2024 :

- 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 la dynamique encore récente sur la ZAC. Un reporting et une analyse des commercialisations des différents programmes ont été partagés en comité de pilotage mi 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 a été acquis auprès de la collectivité le 20 janvier 2023.

Pour mémoire, l'ensemble du site est maitrisé 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 :

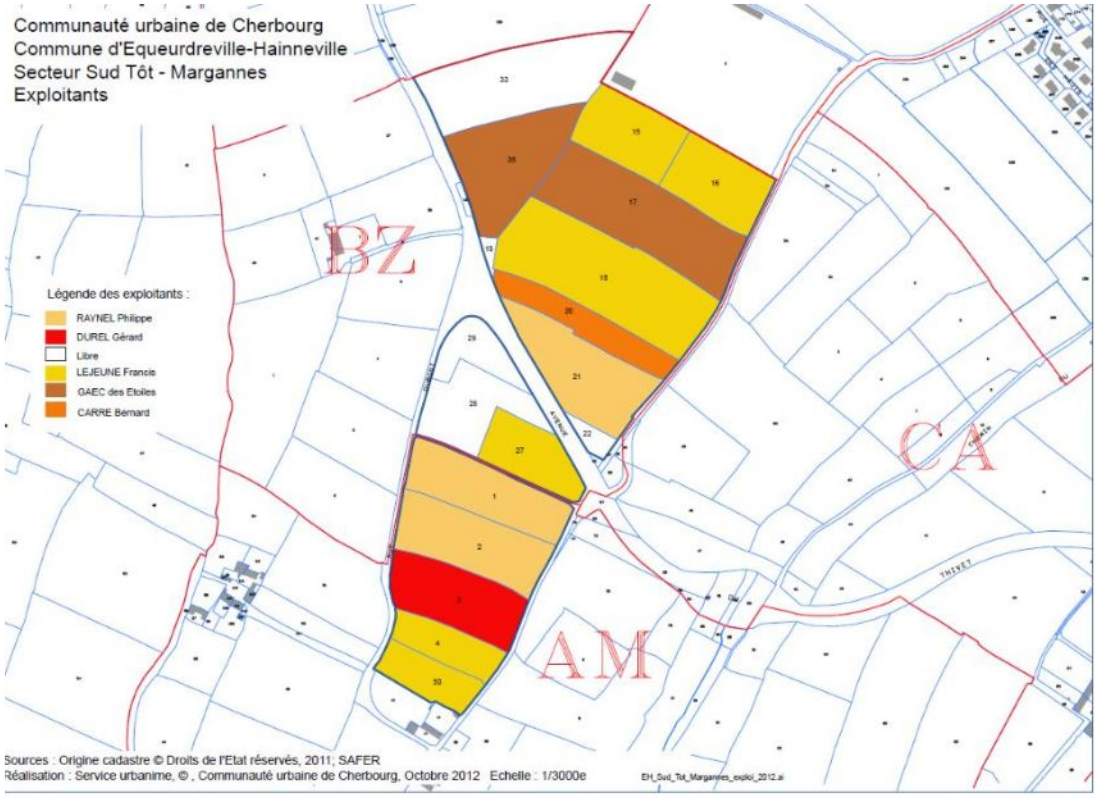
Année	Phase	Référence cadastrale		Surface m²	€ / m² h.t.	€ h.t. total	Propriétaire
2018	Phase 1 Chambre 3 Chambre 7 Equipements publics	173 AM	128	50678	5,26	266 566	EPFN -> CEC
			1				
			126				
			130				
			132				
		173 BZ	45				
			49				
			51				

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

			55				
			56				
			57				
			59				
			50				
			8				
		Sous total		**50 678**	**5,26**	**266 566**	
		173 AM	128	50678	3,65	184 975	CEC -> NA
			1				
			126				
			130				
			132				
		173 BZ	45				
			49				
			51				
			55				
			56				
			57				
			59				
			50				
			8				
			19	2656		9 694	
			22				
			23				
			24				
			25				
			26				
			47				
			53				
		Sous total phase 1		**53 334**	**3,65**	**194 669**	
2019 2020	Phase 2 Chambre 4	173 BZ	54	220	4,56	1003	
			58	9543	4,56	43 516	EPFN -> CEC
		Sous total		**9 763**	**4,56**	**44 519**	
		173 BZ	54	220	3,65	803	
			58	9543	3,65	34 832	CEC -> NA
		Sous total phase 2 - ch 4		**9 763**	**3,65**	**35 635**	
2021		Sans objet					
2022		Sans objet					
2023	TAB ch8	173 AM	127	2352	4,94	98861	EPFN -> CEC
	Chambre 8		129	8918			
	Chambre 9		131	4399			
	Chambre 9		133	4363			

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

	Chambre 5	173 BZ	35	11726	6,50	75815,47	
		Sous-total		**31 758**	**5,62**	**172 676,47**	
	Ferme ch3	173 BZ	52	3742	3,65	13658,3	CEC ->NA
	Chambre 6		28	7724	3,65	58297,8	
			29	4127			
			60	4121			
	Chambres 1 et 2		46	6480	3,65	89826,5	
			48	4123			
			50	14007			
	Chambre 8	173 AM	127	2352	3,65	73116,8	
			129	8918			
	Chambre 9		131	4399			
			133	4363			
	Chambre 5	173 BZ	123	17607	3,65	64265,55	
			124				
			125				
			126				
			128				
			129				
			130				
			131				
		Sous-total phase 3		**81 963**	**3,65**	**299 164,95**	
Total des acquisitions (hors frais)				**145 060 m²**		**529 468,95 €**	



Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

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 et la réception a eu lieu en 2022 pour la chambre 7 ainsi que la moitié de la chambre 3.
La fin des travaux définitifs de la chambre 3 a démarré en novembre 2023 ; les conditions météorologiques hivernales ont décalé la fin des travaux début 2024.

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 premier semestre 2024.

Les travaux de viabilisation des chambres 1 et 2 ont démarré 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. Les travaux définitifs seront réalisés fin 2024, lorsque Réalités aura terminé l'ensemble de ses constructions.

Les travaux de viabilisation et d'accessibilité de la chambre 8 ont été réalisés à 80% en 2023. Les conditions météorologiques de fin d'année n'ont pas permis de terminer les interventions qui sont prévues tout début 2024.
La rue du Tôt neuf sera quant à elle réalisée en définitive lorsque le raccordement en gaz de la chambre 9 sera réalisé.

II.3.b. – Les marchés passés en 2023 :

Lettres de commande réparties à 50% avec la ZAC Grimesnil-Monturbert :

N° lettre	Désignation sociale	Objet	Montant € HT
L23.27206	PRINTNGO	MAJ bulle de vente	712.50
L23.27214	PRINTNGO	MAJ bulle de vente	1 397.50
L23.27305	SEPTIEME CIEL	Photos aériennes	525
L23.27314	MULTI DEPANNAGES	Serrure bulle de vente	150
L23.27415	NII	Plaquettes A4	111

Lettres de commande :

N° lettre	Désignation sociale	Objet	Montant € HT
L23.27831	VALLOIS	Entretien chambre 3	993.82
L23.27872	PRINTNGO	Grutage panneau	550

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

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	Montant en € HT
M2018-067	1 – Mastellotto	3 et 7	1 238 353.93
M2018-068	2 – Bouygues ES	3 et 7	148 086.10
M2018-069	3 – Vallois	3 et 7	199 295.65
M19.22476	1 – Mastellotto	4	252 562.67
M19.22477	2 – Bouygues ES	4	40 713.80
Accord cadre	1 – Mastellotto	1, 2, 5, 6, 8, 9	1 750 000
Accord cadre	2 – Sarlec	1, 2, 5, 6, 8, 9	1 250 000
Accord cadre	3 – Vallois	1, 2, 5, 6, 8, 9	500 000

Marchés à venir :
Sur l'année 2024, un nouveau marché de travaux sera conclu pour la réalisation du carrefour à feux avec terminus bus entre l'avenue du Thivet et la rue Dubost.

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 remises à la collectivité.

La réitération est à prévoir chez le notaire en 2024. Les autres équipements, en cours de finalisation, le seront au fur et à mesure des validations de la ville.

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

II.3.d. – Rétrocessions au concédant

La réitération notariale des espaces publics réceptionnés est à planifier pour le début d'année 2024.

II-4 – COMMERCIALISATION

II.4.a – Réalisations antérieures et prévisions 2024

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 aux particuliers a connu un franc succès, aboutie à 100% rapidement. Les maisons sont désormais habitées depuis 2020.

Logimanche a pu réaliser un programme de 18 maisons en PSLA ; ce programme a été livré 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 et le programme a été arrêté sur 36 logements collectifs. Le changement de direction de Presqu'Île Habitat au cours de cette même année a freiné l'avancée des études. En 2023, le bailleur a consulté des groupements de maîtrise d'œuvre dans le cadre d'un concours en conception-réalisation-exploitation-maintenance. Le lauréat sera notifié début 2024.
La signature d'une promesse de vente ainsi que le dépôt de permis de construire est à prévoir lors de l'année 2024.

Les 5 terrains restants en chambre 3 ont été réservés par Bessin Pavillons. Un travail en étroite collaboration avec les services de Cherbourg a été mené courant 2023 afin d'opérer un travail type « macro-lot » sur ces terrains à bâtir. Des dépôts de PC pourront être envisagés début 2024.
Un protocole d'accord permettant de cadrer la commercialisation entre Bessin Pavillons et les particuliers a été proposé par Normandie Aménagement et doit être contre-signé par Bessin Pavillons début 2024.

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 lors du premier semestre 2024.

Etat d'avancement de la commercialisation des phases suivantes :

L'année 2022 a permis de poursuivre la dynamique commerciale avec :

- Presqu'Île Habitat : LLS
- Logimanche : PSLA

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

- Groupe Edouard Denis : Libre et LLS privés
- 3F Normanvie : 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.

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 collectifs. Ces terrains sont ciblés par la collectivité pour une réserve foncière dans le cadre du futur Office Foncier Solidaire communautaire. Une cession est envisageable sur l'année 2025, permettant ainsi de sécuriser partiellement le bilan de l'opération.

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 devenue caduque. La vente a été réalisée pour les terrains de leur première tranche, et une nouvelle promesse de vente doit être signée pour leur deuxième tranche.

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 2022 et un permis de construire a été délivré en octobre 2022.
La conjoncture économique a rendu la commercialisation de ces logements compliquée pour Edouard Denis. Un accord a été trouvé avec 3F Normanvie pour une vente en bloc de 45 logements sur les 47.

Au sud de la chambre 5, 3F Normanvie a travaillé à un projet de 62 logements en collectifs, intermédiaires et maisons de ville.
Une promesse de vente a été signée en octobre 2022 et un permis de construire a été déposé fin 2023 au terme d'une procédure de marché global de performance en conception réalisation.
Le projet intègre une chaufferie bois qui sera dimensionnée pour alimenter également les projets de Presqu'ile Habitat et Edouard Denis. Elle sera positionnée sur la placette publique ce qui nécessitera un nouveau dessin de la part de la maîtrise d'œuvre.

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 et obtenu mi 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 sont entrés en commercialisation 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 a été signée en octobre 2023, mois d'obtention de leur permis de construire.

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

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

Chambre 3

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m²	Mise en commercialisation	Prix en € HT	Statut commercial au 31-12-2022
3.1	Maison individuelle	1	635	2016	50 000	Vendu
3.2	Maison individuelle	1	638	2016	50 000	Vendu
3.3	Maison de ville	1	401	2016	33 684	Vendu
3.5	Maison individuelle	1	524	2016	59 736	Libre
3.6	Maison individuelle	1	545	2016	67 035	PUV
3.7	Maison individuelle	1	544	2016	44 583	Vendu
3.8	Maison individuelle	1	605	2016	48 750	Vendu
3.9	Maison individuelle	1	622	2016	49 167	Vendu
3.10	Maison de ville	1	600	2016	277 327	Sous option
3.11	Maison de ville	1	393	2016		Sous option
3.12	Maison de ville	1	382	2016		Sous option
3.13	Maison de ville	1	374	2016		Sous option
3.14	Maison de ville	1	368	2016		Sous option
3.15	Maison individuelle	1	570	2016	50 000	Vendu
3.16	Maison individuelle	1	566	2016	50 000	Vendu
3.17	Maison individuelle	1	567	2016	51 667	Vendu
3.18	Maison individuelle	1	571	2016	50 000	Vendu
3.19	Maison individuelle	1	575	2016	50 000	Vendu
3.20	Maison individuelle	1	578	2016	48 333	Vendu
Ferme 3	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/ Maison de ville	35	3741	2022	314 328	Sous option
	Total chambre 3	54	13799		1 294 610	
	Total sous PUV	1	545			5%
	Total à commercialiser	6	6382			45%
	Total commercialisé	**47**	**7417**			50%

Chambre 7

Cf. années précédentes. Tableau inchangés.

Chambre 4

Cf. années précédentes. Tableau inchangés.

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

Chambre 1, 2

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m²	Mise en commercialisation	Prix en € HT	Statut commercial au 31-12-2023
1.1	Macro lot - BRS	/	1543	11/2020	129 612	Libre
1.2	Macro lot - BRS	/	1129	11/2020	94 836	Libre
1.3 et 1.4	Maison de ville	6	1507	11/2020	678 720	Vendu
1.5 et 1.6	Maison de ville	12	2883	11/2020		Vendu
1.7 et 1.8	Maison de ville	6	1634	11/2020		Vendu
1.9	Maison de ville	4	1383	11/2020		Vendu
1.10	Macro lot - BRS	/	800	11/2020	67 200	Libre
2.1	Maison de ville	13	3162	11/2020	679 392	PUV à MAJ
2.2	Maison de ville	14	4688	11/2020		PUV à MAJ
Total chambres 1 et 2		**55**	**18 967**		1 649 760	

Chambre 5

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m²	Mise en commercialisation	Prix en € HT	Statut commercial au 31-12-2023
5.1	Macro lot - Collectif/Intermédiaire/Maison de ville	29	4883	07/2021	620 000	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	596 232	PUV
Total chambre 5		**107**	**14468**		1 216 232	

Chambre 6

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m²	Mise en commercialisation	Statut commercial au 31-12-2023
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**		

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

Chambre 8

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m²	Mise en commercialisation	Prix en € HT	Statut commercial au 31-12-2023
8.1	Maison de ville	1	393	11/2021	585 900	Sous option
8.2	Maison de ville	1	360	11/2021		Sous option
8.3	Maison de ville	1	366	11/2021		Sous option
8.4	Maison de ville	1	371	11/2021		Sous option
8.5	Maison de ville	1	375	11/2021		Sous option
8.6	Maison de ville	1	370	11/2021		Sous option
8.7	Maison de ville	1	481	11/2021		Sous option
8.8	Maison de ville	1	342	11/2021		Sous option
8.9	Maison de ville	1	339	11/2021		Sous option
8.10	Maison de ville	1	337	11/2021		Sous option
8.11	Maison de ville	1	333	11/2021		Sous option
8.12	Maison de ville	1	340	11/2021		Sous option
8.13	Maison de ville	1	323	11/2021		Sous option
8.14	Maison de ville	1	328	11/2021		Sous option
8.15	Maison de ville	1	334	11/2021		Sous option
8.16	Maison de ville	1	504	11/2021		Sous option
8.17	Maison de ville	1	268	11/2021		Sous option
8.18	Maison de ville	1	273	11/2021		Sous option
8.19	Maison de ville	1	273	11/2021		Sous option
8.20	Maison de ville	1	265	11/2021		Sous option
8.21	Maison individuelle	1	648	11/2023	84 888	Libre
8.22	Maison individuelle	1	642	11/2023	84 102	Libre
8.23	Maison individuelle	1	638	11/2023	83 709	Libre
Total chambre 8		**23**	**8 903**		838 599	

Chambre 9

Nouvelle programmation en cours avec European Homes :

N° Lot	Programmation	Nombre de logements	Surface en m²	Mise en commercialisation	Prix en € HT	Statut commercial au 31-12-2023
9.1	Macro-lot intermédiaire	10	2371	11/2022	769 500	PUV
9.2	Macro-lot intermédiaire	10	1805	11/2022		PUV
9.3	Macro-lot intermédiaire	16	3838	11/2022		PUV
Total chambre 9		**36**	**8014**		769 500	

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

Prévisions et enjeux 2024

La poursuite du travail technique et le démarrage des travaux pour les chambres 5, 8 et 9 sont prévus sur 2024.
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'accroit 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 malgré la hausse des taux d'intérêts en 2023.

L'année 2024 verra également les études et le début des travaux du carrefour entre l'avenue du Thivet et la rue Dubost, en y incorporant un terminus bus. Ces éléments de travaux nouveaux seront contractualisés par un mandat en 2024. Une consultation des entreprises de travaux sera à prévoir car le budget prévisionnel ne permet pas d'être pris en charge par l'accord cadre passé en 2022 pour le reste des travaux de la ZAC.

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.
La chambre 6 reste officiellement libre même si des échanges ont eu lieu avec European Homes. La poursuite de ce travail dépendra de l'avancement de la commercialisation de leurs différents projets (notamment chambre 9).

II.4.d – Rachat par le concédant

En application du traité de concession et de son avenant n°2, les macro-lots des chambres 1 et 2 correspondants aux lots abandonnés par Groupe Réalités pourraient être fléchés pour un rachat de la part de la collectivité.
En 2023, des discussions ont néanmoins eu lieu avec 3F Normanvie pour un potentiel projet de BRS.

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€

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

2018	925 k€
2022	2000 k€
2023	175 k€
TOTAL	**3 880 k€**

La mobilisation à fin **2023 est de 3 880 000 €**.

En 2023, les frais sur avances se sont élevés à 17 448.96 € H.T.

II.5.c - Court terme :

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

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 mise 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 et 2022, les fonds appelés s'élèvent à 37 926.87 € HT. Une demande de paiement en 2023 a été refusée et a conclu à la remise d'un décompte général définitif clôturant cet avenant.

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.
En 2023, conformément à cet avenant, une participation à hauteur de 139 176.36 € HT a été demandée à la collectivité.

II.8 – PARTICIPATION DES CONCESSIONNAIRES

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

***

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_301-DE

NORMANDIE AMÉNAGEMENT

ZAC Tôt Sud Margannes
CRAC à fin 2023

Désignation lignes budgétaires En K Euros	Cumul HT réalisé au 31/12/2022	2023	Cumul HT réalisé au 31/12/2023	2024	2025	BPO actualisé	Avenant n°2 Dernier BPO Approuvé HT	Ecart
DEPENSES								
ACQUISITIONS	**241**	**307**	**548**	10	10	568	587	-20
dont frais d'acquisition	3	8	10	10	10	30	19	11
ETUDES ET DIVERS OPERATIONNEL	75	11	86	79	88	253	255	-2
HONORAIRES	362	83	445	216	144	805	805	0
TRAVAUX	2 181	832	3 012	2 046	1 320	6 378	6 322	57
ARCHEOLOGIE	**0**	**0**	**0**	0	0	0	0	0
FRAIS FINANCIERS	**38**	**17**	**56**	12	12	80	79	0
IMPÔT FONCIER	**19**	**4**	**23**	50	40	113	113	0
REMUNÉRATION DE L'AMENAGEUR	465	111	576	30	287	893	907	-14
SOUS-TOTAL CHARGES HT	**3 379**	**1 365**	**4 745**	**2 444**	**1 901**	**9 089**	**9 067**	**23**
RECETTES								
CESSIONS	1 747	1 105	2 852	2 474	3 012	8 337	8 390	-53
Recettes TAB	1 273	426	1 699	107	233	2 039	2 039	0
Recettes MACRO-LOTS et M-APPARTEMENTS	474	679	1 153	2 053	2 779	5 984	6 037	-53
Recettes FERME	0	0	0	314	0	314	314	0
PARTICIPATION DU CONCEDANT	38	139	177		141	319	294	25
PRODUITS FINANCIERS	0		0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS ENEDIS	56	50	105			105	56	50
PRODUITS DIVERS	1		1			1	1	0
	1 842	**1 293**	**3 135**	**2 474**	**3 153**	**8 762**	**8 741**	**21**
TRESORERIE BRUTE CUMULEE	**-1 538**	**-72**	**-1 610**	**30**	**1 252**	**-327**	**-326**	**-1**
FINANCEMENTS						-	0	
Encaissement Emprunts						-	0	
Encaissement Avances	3 705	175	3 880	0	0	3 880	3 880	0
Remboursement Emprunts						-	0	
Remboursement Avances		-975	-975	-1 200	-1 705	- 3 880	-3 880	0
Sous-total financements	**3 705**	**-800**	**2 905**	**-1 200**	**-1 705**	**0**	0	
TVA RESIDUELLE						0	0	
DEPENSES NON REGLEES/RECETTES NON ENCAISSEES						0	0	
Trésorerie fin de période	**2 167**		**1295**	**125**	**-327**	**-327**	**-326**	**-1**