

Conseil Municipal du	11 décembre 2017
----------------------	------------------

à	18h00
---	-------

N°ordre	75
N° identifiant	2017-0312

Titre	ZAC de la Mérigotte - Commune de Poitiers - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL)
-------	---

Rapporteur(s)	Bernard CORNU
Date de la convocation	21/11/2017

Président de séance	Monsieur Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Mme BALLON et M. BLANCHARD

PJ.	CRACL 2016 note de conjoncture CRACL 2016 bilan Plan d'avancement du programme de construction
-----	--

Membres en exercice	53	
Quorum		

Présents	41	<p>M. Alain CLAEYS - Maire</p> <p>Mme Laurence VALLOIS-ROUET - M. Francis CHALARD - M. Bernard CORNU - Mme Jacqueline GAUBERT - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - M. Abderrazak HALLOUMI - M. François BLANCHARD - Mme Régine FAGET-LAPRIE - M. Christian PETIT - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU Adjoint Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Nicole BORDES - M. Daniel HOFNUNG - M. Yves JEAN - Mme Francette MORCEAU - M. El Mustapha BELGSIR - Mme Michèle HENRI - Mme Christine BURGERES - Mme Anne GERARD - M. Jules AIME - Mme Clotilde BALLON - Mme Martine APERCE - M. Philippe PALISSE - Mme Marie-Dolorès PROST - Mme Valérie FRANCHET-JUBERT - M. Edouard ROBLOT - M. Jacques ARFEUILLERE - M. Alain VERDIN - Mme Aïcha HOUSSEIN - M. Frédéric BOUCHAREB - M. Michel BERTHIER - M. Jean-Claude BONNEFON - Mme Coralie BREUILLE - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Marie-Madeleine JOUBERT - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - Mme Nathalie RIMBAULT-HERIGAULT - Mme Peggy TOMASINI Conseillers municipaux</p>
----------	----	---

Absents	3	<p>M. Aurélien TRICOT Adjoint M. Laurent LUCAUD - M. Jean-José MASSOL Conseillers municipaux</p>
---------	---	--

Mandats	9	Mandants	Mandataires
		Madame PERSICO Patricia Monsieur RICCO Jean-Baptiste Monsieur CORONAS Patrick Madame GUERINEAU Diane Madame DAIGRE Jacqueline Madame DELHUMEAU-DIDELOT Stéphanie Madame LABAYE Manon Madame FAURY-CHARTIER Michèle Madame RIMBAULT-RAITIERE Nathalie	Monsieur PETIT Christian Monsieur CHALARD Francis Madame BREUILLE Coralie Monsieur BLANCHARD François Monsieur POTHIER-LEROUX Sylvain Madame FRANCHET-JUBERT Valérie Madame FRAYSSE Christiane Monsieur JEAN Yves Madame RIMBAULT-HERIGAULT Nathalie
Observations			

Projet de délibération étudié par:	3- Commission Attractivité et aménagement de l'espace et du patrimoine de la ville 1- Commission générale Finances - Ressources - Personnel
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Projets - Aménagements
------------------	--

Ce sujet fait l'objet de l'engagement «lutter contre le changement climatique» de l'Agenda 21 de Grand Poitiers, au titre de l'action E7 du catalogue Agenda 21 « Intégrer la performance environnementale dans toutes les opérations d'aménagement et de construction». La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Mériotte est la première opération sur Poitiers, et une des premières en France, à avoir fait l'objet d'une Analyse Environnementale de l'Urbanisme. Dans ce cadre, la concertation a été largement développée. Par ailleurs, les objectifs de qualité environnementale, architecturale et urbaine ainsi que les exigences de performance énergétique étaient supérieurs à ceux habituellement définis à la date de lancement de l'opération.

En vertu d'un traité de concession signé le 6 juin 2006 avec la société ATARAXIA, mandataire de la SARL Les Hauts de la Mériotte et de l'avenant n°2 signé le 2 octobre 2013, entérinant le statut de concessionnaire de la SARL Les Hauts de la Mériotte, ladite Société aménage la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Mériotte sur la commune de Poitiers.

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme et au traité de concession signé le 6 juin 2006, l'aménageur a l'obligation, en tant que concessionnaire, de fournir chaque année un Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) pour être présenté et approuvé par le Conseil municipal.

Le bilan et la note de conjoncture du CRACL 2016 sont annexés au présent rapport. La situation de la ZAC de la Mériotte est la suivante.

L'année 2016 a été consacrée à l'achèvement des finitions de travaux d'aménagement des tranches 1 et 2A. Par ailleurs de nouveaux travaux d'aménagement ont été réalisés sur les îlots 5,10 et 12, conformément au nouveau plan de composition urbaine validé au Conseil municipal du 29 juin 2015 pour permettre de relancer la commercialisation de terrains à bâtir plus petits et moins chers. Ces travaux ont été achevés dans le courant de l'année 2016 en vue d'une rétrocession des espaces et ouvrages des tranches 1 (hors îlot 12) et 2A en fin d'année 2017.

Le bilan présente un déficit global d'environ 1,5M€ dû principalement à l'augmentation prévisionnelle des dépenses de travaux sur les deux dernières tranches, et secondairement à l'augmentation des frais financiers et des honoraires de gestion. Parallèlement les perspectives d'évolution de la commercialisation ne permettent pas d'envisager des recettes supplémentaires.

L'aménageur a provisionné le déficit sur son exercice 2016.

Aucune participation financière complémentaire de la Ville de Poitiers n'est demandée.

Il vous est proposé :

- de prendre connaissance et d'approuver le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) joint en annexe et arrêté au 31 décembre 2016.

POUR	46	
CONTRE	0	
Abstention	4	M. Jacques ARFEUILLERE, Mme Manon LABAYE, Mme Christiane FRAYSSE, Mme Marie-Madeleine JOUBERT
Ne prend pas part au vote	0	

Pour le Maire,



RESULTAT DU VOTE

Adopte

Affichée le	18 décembre 2017
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	18 décembre 2017
Identifiant de télétransmission	86-218601946-20171211-lmc170878-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	8.4
Nomenclature Préfecture	Aménagement du territoire

Commune de Poitiers
SARL Les Hauts de la Méricotte

ZAC DE LA MERIGOTTE

CRACL - Etat au 31 décembre 2016

NOTE DE CONJONCTURE

Sur les conditions de réalisation de l'opération
pour l'année 2016 et prévisions pour l'année 2017

A - BILAN ANNEE 2016

I – AVANCEMENT DE L'OPERATION – PROCEDURE

Eléments marquants de l'année 2016.

Le début de l'année 2016 a été consacré à la valorisation de l'opération auprès de promoteurs locaux régionaux et nationaux, afin de proposer l'îlot 8b disponible sur la tranche 1 et les îlots de la tranche 2B destinés à recevoir des MIG (Maisons Individuelles Groupées) et des logements collectifs libres (îlot 3 et 7).

Aucun promoteur n'a souhaité intervenir sur ces fonciers en invoquant principalement la faiblesse du marché mais également les difficultés d'accessibilité de la ZAC en transport en commun et de notoriété (présence de nombreux logements sociaux).

La procédure de rétrocession des parties communes des tranches 1 (hors îlot 12) et 2A de la ZAC a été engagée en 2016

Au niveau de la commercialisation, l'année 2016 a vu la poursuite de la commercialisation des tranches 1 (47 lots disponibles) et 2A (1 lot disponible).

II – ACQUISITIONS FONCIERES ET PROCEDURE DUP

Aucune acquisition foncière n'est intervenue en 2016

Il reste toujours à acquérir les propriétés foncières des conjoints ROY-SERVOUZE situées en tranches 2 et 3 de la ZAC.

La propriété foncière des Conjointes LIEVRE (îlot 4 de la T3B) ayant fait l'objet d'une cession par son propriétaire à un constructeur autonome en 2015, une étude de convention de participation aux équipements publics a été engagée en 2016.

III – AVANCEMENT DES TRAVAUX

Aménagement de la tranche 1.

Avancement des travaux :

Les travaux de finition sur les îlots 5, 10 et 12 ont été entièrement réalisés en 2016. Une réception avec la collectivité a été organisée sur site en juillet 2016, des PV avec réserves ont été émis. Fin 2016, l'ensemble des réserves n'étaient pas encore levées.

Information sur le chantier :

Comme l'aménageur s'y était engagé, le système d'information a été maintenu.

Information sur les constructions :

Les constructions de maisons individuelles se sont poursuivies (voir Annexe 1).
Il n'y a pas eu de construction de bâtiments collectifs en 2016.

Aménagement de la tranche 2A.

Le mur longeant le trottoir de la rue Landowska situé sur la propriété voisine a été surélevé afin de répondre aux exigences de sécurité des usagers. Le choix d'une maçonnerie traditionnelle en pierre a permis de maintenir l'esthétisme du lieu.

Les constructions de maisons individuelles se poursuivent (voir Annexe 1).

IV – COMMERCIALISATION DES LOTS ET ÎLOTS

Tranche 1 :

Ilot 5 :

Compte tenu de la conjoncture économique, cet ilot n'a pas encore été commercialisé.

Ilot 8 :

Le projet de logements collectifs sur le lot 8b n'a pu aboutir.

Les terrains à bâtir (TAB) :

Au 31 décembre 2016, l'état de commercialisation de la tranche 1 est le suivant :

- 51 actes de vente signés,
- 2 compromis de vente en cours,
- 37 lots disponibles

Il faut préciser qu'une partie de cette tranche 1 est située dans la bande de 300m à 500m de la zone ANRU des Trois Cités. A ce titre, et sous condition de ressources, les acquéreurs bénéficient d'un taux de TVA à 7 % sur le terrain et la maison (Loi de finances 2016).

Tranche 2A :

Les terrains à bâtir (TAB) :

Au 31 décembre 2015, l'état de commercialisation de la tranche 2A est le suivant :

- 15 actes de vente signés,
- 0 compromis de vente en cours,
- 1 lot disponible.

Il faut préciser que cette tranche 2A est située dans la bande des 300 m de la zone ANRU des Trois Cités. A ce titre, et sous condition de ressources, les acquéreurs bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 % sur le terrain et la maison (Loi de finances 2016).

V – ACTUALISATION DU BILAN PREVISIONNEL

Voir bilan prévisionnel actualisé.

Le cumul des dépenses / recettes au 31/12/16 tient compte :

- Des factures de l'exercice 2016
- Du réajustement effectué sur certains postes, suite aux rapprochements entre les dépenses / recettes comptables et le suivi budgétaire.

Dépenses 2016

Les dépenses pour l'année 2016 ont représenté la somme de 562 701€ dont 409 165€ de travaux pour la densification et les travaux de finition des ilots 5, 10 et 12, 9 976€ d'honoraires de maîtrise d'œuvre et 143 559€ de frais généraux (dont 25 668€ d'honoraires de commercialisation). Comme en 2015, aucun honoraire de gestion n'a été perçu par l'aménageur en 2016.

Recettes 2016

Les recettes pour l'année 2016 ont représenté la somme de 417 584€ correspondant uniquement à la vente de TAB.

B - PERSPECTIVES 2017

I – AVANCEMENT DE L'OPERATION – PROCEDURE

Réalisation des travaux d'aménagement.

Tranche 1 et T2A :

Les dernières réserves concernant les travaux de finition des espaces communs de la tranche 1 (hors ilot 12) et 2A devront être levées. Elles concernent principalement le plan de récolement du réseau d'assainissement, les espaces verts et la dérogation aux règles PMR concernant les trottoirs situés le long des voies calées sur le terrain naturel et disposant de pente supérieure à la norme autorisée.

Lorsque l'ensemble des réserves seront levées, les ouvrages et espaces pourront être exploités par les collectivités compétentes. Un acte authentique interviendra

pour transférer la propriété des ouvrages de la SARL Les Hautes de la Mérigotte à la collectivité.

Suite aux échanges concernant l'îlot 4 de la T3B, une convention de participation a été établie début 2017 et des travaux de viabilisation devraient intervenir sur une partie de cet îlot courant 2017.

Information sur le chantier

Le système est reconduit pour l'année 2016.

II – COMMERCIALISATION DES LOTS ET ÎLOTS

Poursuite de la commercialisation des terrains à bâtir et des îlots de logements collectifs des tranches 1 et 2A.

Poursuite des prospections auprès de promoteurs afin de les inciter à proposer des programmes de MIG et de collectifs sur la ZAC, malgré les difficultés observées en 2015 et 2016.

Suite à la procédure juridique engagée contre deux constructeurs autonomes n'ayant pas, à ce jour, réglé leur participation dans le cadre des conventions L311-4 de janvier 2013 et mars 2014, nous avons pu conclure un accord amiable qui devrait permettre de régulariser la situation début 2017.

III – ACTUALISATION DU BILAN PREVISIONNEL

Le bilan prévisionnel annexé au présent CRACL reprend le seul programme validé en février 2015 par la collectivité permettant de réaliser 495 logements.

Actualisation des prévisions de Dépenses

Le montant cumulé des dépenses au 31 décembre 2016 s'élève à 11 451 956€ HT.

L'écart avec le budget 2015 de 1 633k€ est lié aux éléments suivants :

- Augmentation du cout des travaux pour les tranches 1 et 2 de 214 513€ liée à la réalisation des travaux complémentaires et de finition de la T1 (îlots 5 ,10 et 12) et de la T2A
- Augmentation substantielle des travaux restant à réaliser sur toutes les autres tranches. En effet, le montant d'1 766k€ estimé fin 2015 pour réaliser l'ensemble des travaux des tranches restantes était sous-estimé. La nouvelle estimation est de 2 967K€, elle intègre :

- Une réévaluation complète des travaux par le MOE
 - Le régalage sur site du tas de remblais présent sur les tranches T2B&C
 - Le mur de soutènement de la T2C qui n'avait pas été évalué.
 - La démolition des garages amianté de la tranche 3A
 - L'actualisation des travaux de viabilisation de l'Ilot 4 de la tranche 3B
 - L'ajustement de la T3C et suppression de la ligne HTA
 - L'intégration de l'actualisation du coût travaux initialement prévu dans les frais et aléas.
- Augmentation de 87 578€ des frais financiers.
 - Diminution de – 34 594€ des honoraires de commercialisation.
 - Augmentation de 112 373€ des honoraires de gestion.

Actualisation des prévisions de Recettes

Le montant cumulé des recettes au 31 décembre 2016 s'élève à 5 284 467€ HT.

L'écart avec le budget 2015 est de 15 k€, le programme reste inchangé en nombre de logement par catégorie : 180 TAB, 194 logements collectifs et 121 logements sociaux mais la répartition des recettes est modifiée :

- Réduction du chiffre d'affaire des MIG et collectifs en accession privée de -1 488 K€ liée à la baisse du prix par m² de SP destiné à la charge foncière et à l'ajustement à la baisse des tailles de logement en phase avec le marché.
- Augmentation du chiffre d'affaires des TAB de +1 373 k€ liée à l'augmentation des charges foncières par lot.
- Augmentation du potentiel L311-4 de 100 k€ lié à un potentiel de projets de constructeurs autonomes supérieurs au sein de la ZAC.

IV – AVENIR DE LA CONCESSION

Le bilan prévisionnel de la ZAC de la Méricotte fait apparaître un déficit global pour l'ensemble des tranches de -1 521 489€.

Un travail d'analyse par la société ADEQUATION, indiquant une faiblesse du marché immobilier sur ce secteur, a été mené en 2016. Ceci a incité la société CM-CIC Aménagement Foncier (actionnaire unique de la SARL Les Hauts de la Méricotte) à provisionner le déficit sur son exercice 2016.

De ce fait, l'engagement d'une nouvelle tranche n'interviendra qu'après l'achèvement de la commercialisation des tranches 1 et 2A.

Un avenant de prorogation du traité de concession au-delà d'octobre 2018 pourra être envisagé.

■ ■ ■

ZAC DE LA MERIGOTTE A POITIERS - Bilan CRACL 2016 - Etat au 31 Décembre 2016

DÉPENSES HT TOUTES TRANCHES									TOTAL BUDGET PREVISIONNEL	
Postes		Mode de calcul	BUDGET DU DOSSIER DE REALISATION 2006	BILAN précédent Au 31/12/2015	CUMUL REALISE AU 31/12/15	REALISE EN 2016	CUMUL REALISE AU 31/12/16	RESTE A REALISER		
Acquisitions foncières	Coûts d'acquisition (y compris frais d'actes, indemnités et aquisitions foncières)	11,72€/m² en moyenne pour 192 584 m²	1 985 866	2 158 533	1 905 683	0	1 905 683	364 147	2 269 830	
		Frais complémentaires liés à l'acquisition des terrains dans le cadre de la DUP	0	0	0		0	0	0	
	Négociations foncières	Convention	0	100 000	100 000		100 000	-100 000	0	
		Total Foncier	1 985 866	2 258 533	2 005 683	0	2 005 683	264 147	2 269 830	
Coûts de travaux	Coûts de travaux: voiries primaires et secondaires, réseaux, espaces verts	Marchés travaux + estimation redensification	6 368 511	7 399 882	5 633 514	409 165	6 042 680	2 966 915	9 009 595	
		Total Coûts travaux	6 368 511	7 399 882	5 633 514	409 165	6 042 680	2 966 915	9 009 595	
Etudes	Honoraires maîtrise d'œuvre : urbaniste, BET VRD, paysagiste, BET loi sur l'eau	Estimation	765 573	1 037 972	892 978	9 325	902 302	139 647	1 041 949	
	Honoraires géomètre (Topo, DA, bornages, Plans de vente)	Estimation	60 000	119 261	89 120	610	89 730	32 641	122 371	
	Etude acoustique	Forfait	10 000	0				0	0	
	Etudes géotechniques	Enveloppe prévisionnelle	30 000	30 000	16 580	42	16 621	15 999	32 620	
	Coordonnateur SPS	Estimation	30 000	30 000	10 907		10 907	14 300	25 207	
	Conseil juridique	Estimation	10 000	0				0	0	
	AMO	Honoraires	100 000	70 000	70 000		70 000	0	70 000	
		Total Ingénierie	1 005 573	1 287 233	1 079 585	9 976	1 089 560	202 587	1 292 147	
Archéologie préventive	Diagnostic	Redevance pour 20 ha environ (y compris exonérations)	40 000	3 445	3 445	0	3 445	0	3 445	
		Total Archéologie	40 000	3 445	3 445	0	3 445	0	3 445	
Frais et aléas	Frais financiers : emprunts, garanties bancaires	2 % H.T. du CA H.T.	233 869	1 171 008	998 703	93 186	1 091 890	166 696	1 258 586	
	Frais divers : Taxes, publicité, impôts fonciers, reprographie.....	1 % H.T. du CA H.T.	116 934	493 499	275 457	24 705	300 162	262 296	562 458	
	Actualisation coûts travaux	2 % H.T. du coût des travaux HT / an	354 000	156 138					0	0
	Aléas travaux	4 % HT des coûts de travaux HT	254 740	71 028	0				0	0
	Frais de commercialisation	5 % H.T. du CA net vendeur des TAB + 2% HT du CA HT des lots promotion (hors logements sociaux)	434 454	571 110	261 203	25 668	286 871	249 644	536 516	
		Total frais & aléas	1 393 997	2 462 783	1 535 363	143 559	1 678 923	678 637	2 357 560	
	SOUS TOTAL DEPENSES =		10 793 947	13 411 876	10 257 590	562 701	10 820 291	4 112 286	14 932 578	
Honoraires de gestion	Frais de gestion : conduite d'opération, négociations foncières, comptabilité...	5% HT du CA HT (hors logements sociaux)	502 775	703 702	631 665	0	631 665	184 410	816 075	
TOTAL DEPENSES			11 296 722	14 115 578	10 889 255	562 701	11 451 956	4 296 696	15 748 652	
RESULTAT / MARGE									-1 521 489	
TOTAL									14 227 163	

RECETTES HT									TOTAL BUDGET PREVISIONNEL RECALE AU 31/12/2015
Produits	Mode d'occupation	Nombre de logts Mise à jour 2015	BUDGET DU DOSSIER DE REALISATION 2006	BILAN PRECEDENT AU 31/12/2015	CUMUL REALISE AU 31/12/15	REALISE EN 2016	CUMUL REALISE AU 31/12/16	RESTE A REALISER	
			H.T.	H.T.					
Terrains à bâtir (lots libres)		180	6 222 500	7 054 184	2 680 168	417 584	3 097 752	5 329 274	8 427 026
Maisons individuelles groupées (MIG) et Logements collectifs	ACCESSION PRIVEE	194	3 833 000	5 222 391	758 635	0	477 451	3 257 184	3 734 635
	LOCATIF SOCIAL	121	1 450 000	1 213 591	1 213 591	0	1 213 591	0	1 213 591
Participations L 311-4 du CU Cessions foncières riverains+Refact.Trx+Pdt divers			0	525 404	269 303		269 303	356 238	625 541
Reversement Ville			63 975	63 975	63 975		63 975	0	63 975
Reversement CAP			123 950	123 950	123 950		123 950	0	123 950
Cessions foncières riverains				38 445	38 445		38 445	0	38 445
TOTAL RECETTES			11 693 425	14 241 940	5 148 067	417 584	5 284 467	8 942 696	14 227 163

Avancement des projets de construction et de l'aménagement (tranches 1 et 2A)

