

Conseil Communautaire du	28 juin 2019
--------------------------	--------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	127
N° identifiant	2019-0293

Titre	Zone d'aménagement concerté (Zac) des Montgorges - Commune de Poitiers - Approbation du Compte rendu annuel à la collectivité (CracI)
-------	---

Rapporteur(s)	M. Bernard CORNU
Date de la convocation	24/05/2019

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Messieurs François BLANCHARD et Édouard ROBLOT.

PJ.	Compte rendu annuel à la collectivité (CracI) 2018
-----	--

Membres en exercice	91	
Quorum		

Présents	62	<p>M. Alain CLAEYS - <b>Président</b></p> <p>M. Guy ANDRAULT - M. El Mustapha BELGSIR - M. Michel BERTHIER - M. François BLANCHARD - M. Jean-Claude BOUTET - M. Philippe BROTTIER - Mme Christine BURGÈRES - M. Francis CHALARD - M. Jean-Louis CHARDONNEAU - M. Dominique CLÉMENT - M. Bernard CORNU - M. Patrick CORONAS - M. Claude EIDELSTEIN - M. Michel FRANÇOIS - Mme Anne GÉRARD - Mme Pascale GUITTET - M. Gérard HERBERT - M. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Laurent LUCAUD - M. Jérôme NEVEUX - Mme Joëlle PELTIER - M. Fredy POIRIER - Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Corine SAUVAGE - M. Gérard SOL - <b>Membres du bureau</b></p> <p>M. Daniel AMILIEN - M. Jacques ARFEUILLÈRE - Mme Martine BATAILLE - M. Gérald BLANCHARD - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - Mme Nicole BORDES - Mme Coralie BREUILLÉ - M. Dominique BROCAS - M. Christophe CHAPPET - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Jacqueline DAIGRE - M. Gérard DELIS - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Nelly GARDA-FLIP - M. Yves JEAN - M. Olivier KIRCH - M. Serge LEBOND - Mme Véronique LEY - M. Claude LITT - Mme Francette MORCEAU - M. Bernard PERRIN - Mme Patricia PERSICO - M. Bernard PETERLONGO - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - Mme Marie-Dolorès PROST - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - M. Édouard ROBLOT - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - Mme Peggy TOMASINI - Mme Laurence VALLOIS-ROUET - M. Alain VERDIN <b>les conseillers communautaires</b></p> <p>M. Vincent THOMASSIN - M. Stéphane GARNAUD - M. Christian GIRARD <b>les conseillers communautaires suppléants</b></p>
----------	----	--

Absents	17	<p>M. Alain TANGUY <b>Membre du bureau</b></p> <p>M. Joël BIZARD - M. Patrick BOUFFARD - Mme Ghislaine BRINGER - M. Olivier BROSSARD - M. Jean-Michel CHOISY - M. Dominique ÉLOY - Mme Catherine FORESTIER - M. Jean-François JOLIVET - M. Philippe PALISSE - M. Nicolas REVEILLAUT - M. Christian RICHARD - Mme Véronique ROCHAIS-CHEMINÉE - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - M. Michel SAUMONNEAU - M. Daniel SIRAUT - M. Aurélien TRICOT <b>les conseillers communautaires</b></p>
---------	----	--

Mandats	12	<div>Mandants</div> <div>M. Jacky CHAUVIN</div> <div>Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT</div> <div>Mme Michèle FAURY-CHARTIER</div> <div>M. Claude FOUCHER</div> <div>Mme Jacqueline GAUBERT</div> <div>M. René GIBAULT</div> <div>Mme Diane GUÉRINEAU</div> <div>M. Abderrazak HALLOUMI</div> <div>M. Jean-Luc MAERTEN</div> <div>Mme Marie-Christine MARCINIAK</div> <div>M. Gilles MORISSEAU</div> <div>M. Christian PETIT</div>	<div>Mandataires</div> <div>Mme Florence JARDIN</div> <div>M. Sylvain POTHIER-LEROUX</div> <div>Mme Eliane ROUSSEAU</div> <div>M. Gérard DELIS</div> <div>M. Alain CLAEYS</div> <div>M. Gérard HERBERT</div> <div>Mme Francette MORCEAU</div> <div>M. Michel BERTHIER</div> <div>M. Dominique BROCAS</div> <div>M. Jean-Louis CHARDONNEAU</div> <div>M. Olivier KIRCH</div> <div>M. Francis CHALARD</div>
Observations	<div>L'ordre de passage des délibérations : 1 à 33, 131, 135 à 136, 110 à 117, 119, 120, 123 à 130, 102 à 109, 92 à 94, 133, 95 à 101, 67 à 91, 54 à 66, 132, 46 à 53, 34 à 45 et 122. Les 118, 121 et 134 sont retirées.</div> <div>Est sorti M. Dominique CLÉMENT.</div>		

Projet de délibération étudié par:	03-Commission aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat
------------------------------------	--

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

Ce sujet relève de plusieurs défis au titre du Projet de territoire, notamment les défis n°2 de l'accueil, n°6 de la transition énergétique et n°10 des solidarités. La Zone d'Aménagement Concerté (Zac) des Montgorges a été retenue en 2013, au stade de l'étape 2 du processus de labellisation national (qui en comporte 4).

En vertu d'un traité de concession signé le 22 février 2007 avec Grand Poitiers, la Société d'Équipement du Poitou (Sep) aménage la Zone d'Aménagement Concerté (Zac) des Montgorges sur la commune de Poitiers. La Sep a établi le compte-rendu financier de son activité, arrêté au 31 décembre 2018.

La situation de la Zac est la suivante.

### **L'avancement de l'aménagement et de la commercialisation par la Sep**

Afin de soutenir le rythme de la commercialisation et pour répondre à une forte demande en logements individuels, 77 terrains à bâtir (TAB) ont été programmés sur deux îlots, situés aux franges ouest et est de la ZAC, au contact du tissu urbain pavillonnaire existant. La commercialisation de ces terrains à bâtir s'achève. Ils sont vendus à environ 90%.

Par ailleurs, le compromis de vente pour l'implantation de France Télévision a été signé en novembre 2018. Le permis de construire a été délivré en mars 2019.

Sur environ 21 ha de surface cessible, dont environ 13 ha pour le logement et les services, 7 ha pour la ZAE et une réserve de 1 ha pour l'école Montmidi, il reste à commercialiser environ 7 ha dont environ 6 ha pour le logement et 1 ha réservé pour l'école.

Les finitions des aménagements sur les îlots de terrains à bâtir sont pour l'essentiel réalisées et seront terminées en 2019 sur le secteur est. D'autres travaux de finitions de voirie et d'aménagements paysagers ont été poursuivis en 2018 dans les autres îlots d'habitat pour améliorer le confort de vie et l'environnement des habitants. La rétrocession de ces espaces et ouvrages a été engagée en 2018 et sera poursuivie en 2019.

La réalisation de la voie bus sur l'axe vert central des Montgorges est engagée. Les travaux devront être livrés pour une mise en service en septembre 2019.

### **L'avancement des programmes de construction**

Concernant les îlots de terrains à bâtir, les 34 chantiers de construction sur le secteur ouest sont presque tous terminés et les maisons habitées. Sur le secteur est les chantiers de construction sont moins avancés. Sur 43 terrains à bâtir, une vingtaine de maisons sont habitées et une dizaine d'autres en voie d'être livrées. Quelques chantiers de construction sont engagés.

### **Un nouvel élan pour les Montgorges**

Pour poursuivre l'opération des Montgorges, il a été décidé de projeter l'aménagement et la construction dans une vision à long terme en construisant un environnement attractif pour les futurs habitants. Le projet de parc habité et le développement du secteur des équipements publics seront, à ce titre, essentiels dans la production d'un cadre urbain de qualité. Cette vision à long terme est nécessaire pour mobiliser les promoteurs en vue de la commercialisation d'immeubles de logements collectifs innovants et assurant toutes les qualités d'habitabilité à un rythme et un prix adaptés à la demande locale,.

Pour s'engager dans cette dynamique de valorisation du quartier une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage va être confiée à une équipe pluridisciplinaire qui sera chargée d'accompagner la Sep sur les stratégies et les moyens à mettre en œuvre pour :

- mobiliser les porteurs de projets (communication, recherche d'expériences innovantes en habitat, expertises sur les nouveaux modes d'habiter et modélisation sur les Montgorges...),
- pérenniser les qualités de l'éco quartier et aller vers une norme environnementale plus performante,
- développer la participation citoyenne autour du projet, de sa mise en œuvre et de sa gestion.

La consultation doit être lancée avant la fin du premier semestre 2019 pour qu'un premier rapport de diagnostic et de propositions stratégiques puisse être remis avant la fin de l'année 2019.

S'inscrivant dans cette vision à long terme, une réflexion a été engagée avec la Sep sur le financement de l'opération. Ainsi, le recours à l'emprunt en substitution progressive aux avances annuelles se met en place en 2019. Cet état est intégré dans le bilan prévisionnel. Un premier emprunt de 2,5 M€ est négocié sur 5 ans assis sur une nouvelle tranche d'aménagement initiée dès 2019 avec des éléments de programme connus comme l'implantation de France Télévision, la voie bus, l'aménagement de l'îlot « équipements publics » pour la restructuration de l'école Montmidi. Cet emprunt permet de réduire le montant prévisionnel de l'avance de 2019 à 2 525 000 euros. Un second emprunt sera étudié ultérieurement.

L'équilibre du bilan prévisionnel s'établit à 18 641 635 € au lieu de 18 554 420 € l'année dernière. Il intègre essentiellement une augmentation du poste travaux correspondant à des besoins complémentaires comme la voie bus. Ces dépenses supplémentaires sont compensées par des recettes en hausse provenant de produits liés à la convention avec ENEDIS.

Le bilan comprend une participation de la Sep à Grand Poitiers d'un montant de 440 000 € pour le renforcement de l'exutoire des eaux pluviales et une participation de la Ville de Poitiers d'un montant de 281 000 € pour l'aménagement du pôle de proximité sur la rue Guynemer. Ces participations ont déjà été versées.

**Après examen de ce dossier, il vous est proposé de donner votre accord sur le Cracl 2018 joint à la délibération.**

POUR	71	
CONTRE	2	M. Jacques ARFEUILLÈRE, Mme Christiane FRAYSSE.
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	1	M. Dominique CLÉMENT

Pour le Président,



RESULTAT DU VOTE

Adopté

Affichée le	5 juillet 2019
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	
Identifiant de télétransmission	

Nomenclature Préfecture	7.9
Nomenclature Préfecture	Impossible de récupérer le libellé



Société d'Équipement du Poitou



**GRAND POITIERS**  
Communauté urbaine

## COMMUNAUTE URBAINE DE GRAND POITIERS

### COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

COMPTABILITE ARRETEE AU 31/12/2018

PREVISIONS MISES A JOUR EN AVRIL 2019

Opération 1072

## ZAC DES MONTGORGES COMMUNE DE POITIERS



## COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE

### FICHE SIGNALÉTIQUE

<b>COLLECTIVITE CONTRACTANTE</b>	Communauté Urbaine de Grand Poitiers
<b>OPERATION</b>	1072 – MONTGORGES
<b>COMMUNE</b>	POITIERS
<b>TYPE D'OPERATION</b>	ZAC d'activités, d'habitat et équipement
<b>FORME D'INTERVENTION</b>	Concession d'aménagement
<b>DATE DE NOTIFICATION</b>	22 février 2007
<b>AVENANT N° 1</b>	8 janvier 2010 – Prise en compte des évolutions du programme
<b>AVENANT N° 2</b>	23 septembre 2016 - Prorogation du traité de concession de 2 ans
<b>AVENANT N° 3</b>	25 Janvier 2019 – Prorogation du traité de concession de 10 ans
<b>EXPIRATION</b>	22 février 2029
<b>DATE CRAC PRECEDENT</b>	Délibération de GRAND POITIERS du 7 décembre 2018
<b>DOSSIER SUIVI PAR</b>	Nathalie RIQUET est en charge de la poursuite de la ZAC des Montgorges



## NOTE DE CONJONCTURE

### COMPTABILITE ARRETEE AU 31/12/2018

Le présent **Compte Rendu A** la **Collectivité Locale** est établi conformément aux dispositions de l'article 17 de la **Concession d'Aménagement**.

La gestion de l'opération appelle les explications et indications suivantes.

Les tableaux financiers joints, présentent le bilan et le déroulement prévisionnel de l'opération.  
Les évolutions des lignes bilan y sont commentées.

#### **PREAMBULE**

Les aménagements de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Montgorges ont été réalisés pour les secteurs ZAE et pour partie du pôle de proximité. La zone d'habitat est traitée pour une partie, l'habitat social. Plus récemment une adaptation de l'aménagement initial a concerné la création de lots à bâtir pour de l'habitat individuel. Le programme d'habitat collectif privé et de maisons individuelles groupées, reste à réaliser.

A ce stade, il est nécessaire de donner un nouvel élan à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Montgorges et de projeter son aménagement dans une vision à plus long terme. Celui-ci doit être abordé à l'échelle de l'ensemble de cette partie du quartier ouest, offrant des opportunités pour développer une nouvelle centralité.

Il convient de valoriser tous les atouts dont dispose ce futur quartier, son implantation sur la liaison gare-aéroport, proche du centre historique de Poitiers, son parc urbain, ses écoles.... L'orientation initiale d'Eco Quartier sera réaffirmée. Le projet d'un espace paysager dans lequel s'implante un habitat collectif privé de qualité doit être renforcé avec la désignation d'un nouvel urbaniste et la mise en œuvre d'un processus de production accompagné. Le secteur dit Equipements publics reste à projeter et à aménager.

Pour conduire cette nouvelle dynamique, la recherche de partenariats, le développement d'habitat non social dans le contexte immobilier local, le développement de démarches et de projets innovants, les moyens donnés à la maîtrise d'ouvrage ont été renforcés pour rechercher, conduire et accompagner les partenaires et acquéreurs et la durée de la concession d'aménagement a été prolongée de 10 ans.

Le présent document rend compte des aménagements réalisés à la date de référence, le 31/12/2018.

#### **SITUATION ADMINISTRATIVE**

La concession d'aménagement est entrée en vigueur le 22 février 2007 pour une durée initiale de 10 ans, soit jusqu'au 22 février 2017. Un avenant 2 à la concession a donc été délibéré le 23 septembre 2016 pour valider la prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 22 février 2019.

Pour une commercialisation des immeubles de logements privés à un rythme adapté à la demande locale, l'aménagement du parc et des programmes d'équipements, le Conseil Communautaire de Grand Poitiers a acté en Conseil du 7 Décembre 2018, **la prolongation de la durée de la concession d'une durée de 10 ans supplémentaires, soit jusqu'au 22 février 2029. Cette prolongation fait l'objet de l'avenant n°3.**



## RENFORCEMENT DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

La ZAC des Montgorges est inscrite dans une démarche de labellisation EcoQuartier, ce qui suppose pour sa réussite des démarches prospectives, un accompagnement des projets et des démarches innovantes.

Le Conseil Communautaire de Grand Poitiers, par délibération du 7 Décembre 2018, a validé l'introduction d'un forfait annuel fixe de rémunération de 60 000 €HT qui permettra à l'aménageur de couvrir les ressources humaines nécessaires des missions d'études et de gestion financière (mise en place de l'emprunt), à l'animation des démarches innovantes, l'accompagnement sociétal de la démarche Ecoquartier, à l'animation d'actions de commercialisation, ainsi que l'accompagnement des projets des acquéreurs. Ce forfait annuel est pris en compte dès la rémunération de l'exercice 2018.

Par ailleurs, pour réussir la poursuite de la ZAC des Montgorges, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sera confiée à une équipe pluridisciplinaire, au travers d'un accord-cadre et de marchés subséquents qui seront conclus sur son fondement. Ces apports d'expertises permettront à la SEP de produire un travail approfondi et de qualité sur les différentes thématiques, en renforçant ses compétences internes. Les missions porteront sur la modélisation urbaine pour développer une vision stratégique et avoir les moyens de la médiatiser. Un appui pour la structuration de l'animation, permettra de développer la participation des acteurs locaux et des habitants dans une démarche de type design urbain. La modélisation des prospects et l'apport d'expertises méthodologiques permettront d'enrichir et de développer certains projets spécifiques : autoconsommation collective des EnRs locales, habitat participatif, valorisation des déchets, entretien participatif des espaces partagés...

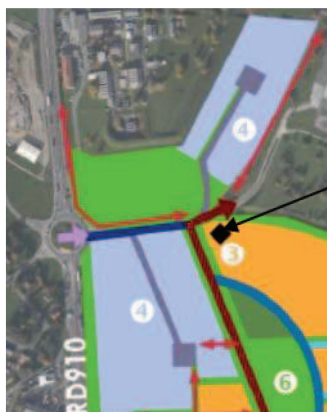
La désignation du groupement d'experts et le démarrage de l'étude sont prévus en 2019.

## LES AMENAGEMENTS PAR SECTEUR



Surface totale : 33 ha dont 15 ha sont aménagés, 18 ha restant seront développés dans le cadre d'une remise en perspective du programme sur la durée de 10 ans supplémentaires.

## Secteurs d'activités



A ce jour, tous les terrains de la ZAE sont cédés et l'ensemble des constructions achevé. L'aménagement de la zone d'activité est réalisé et les voiries rétrocedées.

A proximité de la ZAE, par emprise sur un secteur dit « Habitat » une partie de l'îlot 5 est dédié à l'implantation d'un immeuble tertiaire, qui serait le futur siège régional de France Télévision. La demande de permis de construire a été déposée le 6/12/18, et délivré en Mars 2019.

## Pôle de proximité

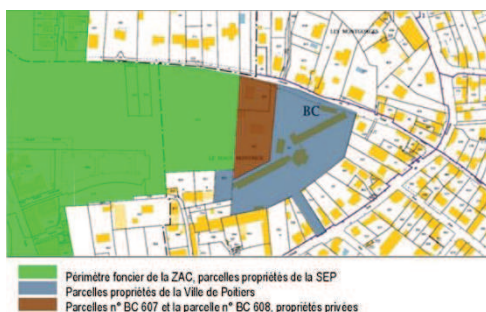


A ce jour, les deux opérations de LOGIPARC sur les îlots 1b et 1bis et l'opération SIPEA sur l'îlot 1c sont achevées et occupées.

**Sa programmation comporte à la fois des logements et des locaux d'activités, commerces et services.**

**La partie Ouest, îlot 1a et 1a' reste à urbaniser.**

## Secteur d'équipements publics



Ce secteur est prévu pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif et des services et de l'Habitat.

La desserte de ce secteur et l'aménagement du parking public ont été réalisés.

**Les études de programmation pour le Renouvellement du Groupe Scolaire Montmidi sont en cours. Le groupement SEP (mandataire)/SCET/ARRO est titulaire de la mission.**

Le pilotage des deux projets est assuré par le même interlocuteur au sein de la SEP, ce qui garantit la cohérence des études pour l'école d'une part et le projet de développement de la ZAC d'autre part.

L'implantation de logements spécifiques dans ce secteur proche des commerces et des transports en commun est pertinente. Un EHPAD avait été envisagé puis abandonné. **Un programme de logements pour personnes âgées serait à étudier en cohérence avec la politique d'accueil en autonomie de Grand Poitiers.**

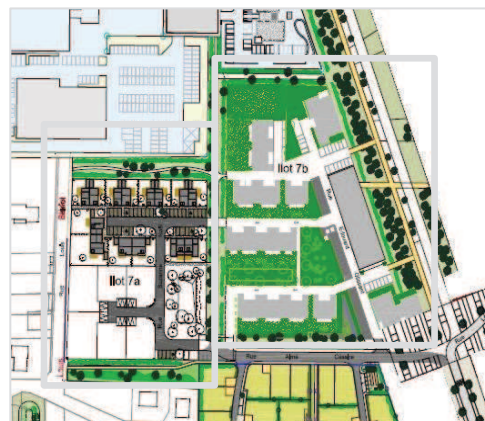
**La programmation et l'étude du secteur dit Equipement public de la ZAC sera traité en priorité, en lien avec le calendrier de l'opération du Groupe Scolaire Montmidi.**

## Secteurs d'habitat

L'ilot 7a est dédié à l'implantation de 14 logements sociaux et 6 maisons. Les travaux de construction sont terminés.

L'ilot 7b est dédié à EKIDOM pour l'accueil de familles dans 24 maisons individuelles et 15 logements collectifs mais également une maison d'accueil (maison relais) et une résidence intergénérationnelle.

Les espaces publics, coulées vertes, sont réalisés.



## Secteurs de terrains à bâtir

Pour répondre au fort dynamisme du marché de la maison individuelle et du lot à bâtir libre de constructeur, les secteurs OUEST et EST ont été programmés en 2014.

La commercialisation des terrains a été engagée fin 2015.

- Secteur OUEST : 34 terrains à bâtir libre de constructeurs (2 lots en attente)
- Secteur EST : 43 terrains à bâtir libre de constructeurs (1 lot en cours de commercialisation et 2 lots restent à commercialiser)

Au 31/12/2018, ils sont vendus à 84%. Les lots restants sont prévus d'être commercialisés en 2019 ou intégrés dans l'aménagement futur.



## Secteurs d'immeubles d'habitat privé

Les lots d'habitat collectif privé et de maisons individuelles groupées restent à aménager et à commercialiser, en particulier autour du parc urbain et dans le secteur « équipement public ».

Compte-tenu du contexte local de commercialisation, et de l'évolution des aides à la production de logement privé (dispositif PINEL), l'aménagement de la ZAC est projeté sur plus long terme. Une durée minimum de 10 ans paraît à ce stade nécessaire. Les objectifs fixés notamment en termes de commercialisation de logements collectifs en parc privé, imposent un aménagement très qualitatif.

L'Ecoquartier des Montgorges dispose d'atouts d'implantation, de desserte et de programmation, qu'il convient de développer et de valoriser. Son inscription dans la démarche de certification EcoQuartier est réaffirmée comme levier pour un développement qualitatif et innovant.

## Aménagements paysagers

**Bassins** : les bassins prévus sont réalisés à l'exception du bassin Est (secteur équipement public) Une vérification sera faite dans le cadre du futur plan d'aménagement afin de tenir compte de l'évolution du programme.

**Coulée verte** : la coulée verte est réalisée. Elle constitue un axe de circulation douce pour les piétons et vélo.

**Voie de bus** : au programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC était prévue une éventuelle création de voie bus en site propre. La Communauté Urbaine de Grand Poitiers a décidé de faire réaliser cette voie bus, reliant la ZAE et plus particulièrement la Banque de France au Pôle Multimodal de la gare. **Pour l'objectif d'une mise en service en septembre 2019, les études ont été menées en 2018 et les travaux seront conduits au 1<sup>er</sup> semestre 2019.**

**Parc urbain** : les études seront menées en priorité en 2019 avec l'équipe d'experts pour une réalisation en 2020/2021. Cet aménagement est probablement un préalable utile à la commercialisation des ilots d'immeubles collectifs privés. **Véritable identité du quartier, imaginé comme des espaces de jardins habités, il constitue un équipement structurant à l'échelle du quartier ouest de Poitiers. Il sera au cœur de la démarche EcoQuartier.** A ce stade son estimation n'est pas modifiée, dans l'attente du nouveau projet d'aménagement.

## **I – DEPENSES**

### **1.1. ETUDES PREALABLES**

Sans changement.

### **1.2 TERRAINS**

La parcelle BD n°631, appartenant aux conjoints SAVARD, d'une surface de 635 m<sup>2</sup> située dans le périmètre de ZAC a été acquise en 2018 pour un montant de 21 000 €. **Inclus les frais liés à l'acquisition, le montant de 22 400€HT figure au bilan 2018.**

### **1.3 ETUDES ET TRAVAUX**

Les travaux pour la finition de la coulée verte, liaison douce et rue Aimé CESAIRE ont été poursuivis en 2018 (EUROVIA et POITOU HYDRO). Une remise d'ouvrage et une rétrocession seraient à programmer en 2019.

Les travaux de VRD des îlots Ouest (6a et 6b) et Est (3, 5b, 5c) de terrains à bâtir, par EUROVIA, ANCELIN et IDVERDE, ont été réalisés en 2016-2017. Les travaux de finitions (voiries, éclairage, clôtures et espaces verts) ont été pour l'essentiel réalisés en 2018 et seront terminés en 2019.

Les bassins d'orage situés à l'EST ont été réceptionnés par la collectivité de Grand Poitiers pour leur phasage provisoire. Des travaux de paysagement seront réalisés en 2019 pour accompagner l'aménagement des terrains à bâtir EST.

Les travaux de VRD de l'îlot 1a' ont été suspendus, dans l'attente de la régularisation d'un contentieux et à la demande du concédant.

L'ensemble de ces travaux et les études associées ont constitué **une dépense de 328 080 €HT en 2018.**

### **1.4 REMUNERATION MAITRISE D'OUVRAGE**

La rémunération s'élève sur l'année 2018 à **160 162 €uros H.T.** Elle correspond à l'application des conditions de rémunération définie à l'avenant n°3 dont le forfait de rémunération de 60 000 €HT et à l'intégration des rémunérations dues au 31 Décembre 2017.

### **1.5 FRAIS FINANCIERS**

Sans évolution par rapport au compte-rendu précédent. Les avances de trésorerie consenties par la collectivité de Grand Poitiers permettent de limiter au plus juste les frais financiers.

### **1.6 AUTRES DEPENSES**

Les charges de gestion et les frais de commercialisation ont représenté **27 985 €HT en 2018.**



L'aménageur a notamment été confronté à des dépôts sauvages de déblais et déchets de chantier importants sur l'ILOT 2 sans que leurs origines puissent être identifiées. Ils représentaient un volume de plus de 1000 m3. Une opération de nettoyage a été commandée à EUROVIA pour un montant de 19 295 €HT. La piste chantier et l'aménagement provisoire du carrefour de la rue Edouard Glissant ont fait l'objet d'une commande pour être réparés en attendant leur traitement définitif.

Le Cahier des Charges de Cession des Terrains de la ZAC des Montgorges prévoit que tous les bâtiments d'habitation soient certifiés « Habitat & Environnement » BBC Effinergie ® par CERQUAL. Le coût de la certification est à la charge des opérateurs après réception des vérifications in situ (attestation après réception). Sur présentation du certificat délivré par CERQUAL, il est prévu que l'opération rembourse à l'opérateur une partie du coût de la certification à hauteur de 200 €uros/logement certifié. Un point reste à faire sur les remboursements, qui interviendraient en 2019/2020.

En conclusion, le poste DEPENSES pour 2018 atteint un montant de **538 627 €HT**.

## **II - RECETTES**

### **2.1 PARTICIPATIONS**

Sans évolution par rapport au compte-rendu précédent.

### **2.2 CESSIONS**

#### **Secteurs de terrains à bâtir**

La commercialisation des terrains à bâtir des secteurs OUEST et EST a été engagée dès la fin 2015.

- Secteur OUEST : 34 terrains à bâtir libre de constructeurs (2 lots en attente)
- Secteur EST : 43 terrains à bâtir libre de constructeurs

En 2018, **11 actes de vente** ont été signés. Ils représentent une **recette de cession de 502 526 €HT**

Trois compromis sont signés, dont deux arrivés à échéance, les acquéreurs potentiels seront contactés en 2019.

#### **Implantation de France Télévision**

La SEP a été sollicitée par France TV pour l'implantation sur le site des Montgorges d'un équipement de l'ordre de 2000 m2 bâtis, comportant un programme de bureaux, régies, plateau de tournage. Un compromis de vente a été signé le 22/11/18 pour un montant de 407 000 €HT. Le projet porte sur la réalisation d'un bâtiment d'activité à proximité de la ZAE, par emprise sur l'Ilot 5 du secteur dit « Habitat ». La demande de permis de construire a été déposée le 6/12/18, et le permis accordé en Mars 2019. La SEP est dans l'attente de la réponse de l'acquéreur pour la signature de l'acte authentique prévu d'ici Juin 2019.

### **2.3 AUTRES PRODUITS**

La SEP a mis en place une convention avec ENEDIS, qui en 2018 a généré un produit de **87 216 €HT**.

## **III - TRESORERIE**

Grand Poitiers avance à l'opération les sommes nécessaires pour maintenir une trésorerie positive en permanence. La gestion des avances a été optimisée avec les services financiers de la collectivité de façon à ne mobiliser que les sommes strictement nécessaires pour éviter les situations de trésoreries négatives.

La collectivité souhaite revoir ce mode de financement et a demandé à la SEP d'étudier la possibilité d'un financement au moins partiel par l'emprunt. Ces frais financiers ne seraient alors plus portés que par la collectivité mais seraient intégrés au bilan de l'opération. Ils devraient donc être compensés par un complément de recette pour maintenir le bilan à l'équilibre.

Il s'agira dans un premier temps d'un emprunt partiel à moyen terme (environ 5 ans) d'un montant de 2,5M€, assis sur une nouvelle tranche à initier dès 2019 et comportant notamment des éléments de programme connus (implantation de France TV, voirie bus, aménagement de l'îlot 2 en vue de l'extension ou du déplacement global de l'école Montmidi, projets d'habitat...). Cet emprunt permet de réduire le montant prévisionnel d'avance.

En 2018, 5 050 000 € ont été perçus au titre des avances et ont permis de couvrir les dépenses liées aux travaux et au remboursement de l'avance versée précédemment qui seront remboursés en 2019 aux dates anniversaires des versements.

Pour l'année 2019, le montant maximum d'avance de 5 505 000 € a été reconduit par la collectivité, en attendant la mise en place d'un financement par emprunt. Le présent bilan tient compte d'un montant emprunté en 2019 de 2 500 000 € et d'un montant d'avance perçu de 2 525 000. Le rythme de financement sera à partir de 2020 adapté au projet d'aménagement. A ce stade, le montant d'avance est estimé à 3 M€/an.

## IV - RETROCESSIONS

### 4.1 Zones rétrocédées

Zone d'activité et Pôle de proximité, l'acte authentique de rétrocession des deux zones a été signé avec le Concédant le 26 septembre 2016.

L'îlot 7a, d'une surface de 8 599 m<sup>2</sup> a été cédé à EKIDOM (Logiparc). L'opération réalisée, les voiries internes à l'îlot font l'objet d'une rétrocession à la collectivité.

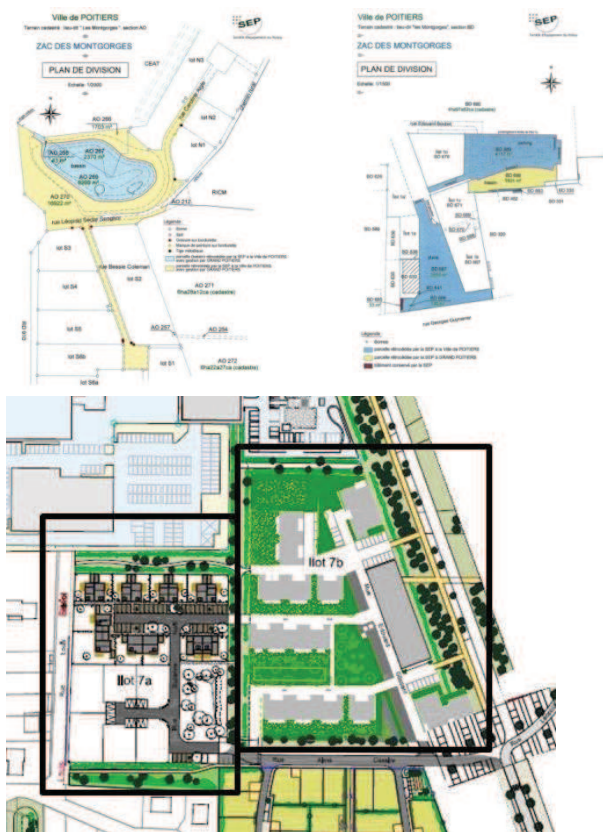
L'îlot 7b, d'une surface de 12 956 m<sup>2</sup> a été cédé à CIRMAD. L'opération réalisée, les voiries internes à l'îlot font l'objet d'une rétrocession à la collectivité.

### 4.2 Rétrocessions à réaliser en 2019

En 2019, l'aménageur préparera la rétrocession à la collectivité des voiries des îlots construits (voies périphériques des secteurs et des secteurs de terrains à bâtir).

## V - COMMENTAIRES GENERAUX

En application de l'article L 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, le présent CRAC est soumis à l'examen du Conseil de GRAND POITIERS Communauté urbaine, qui devra délibérer.



## ANNEXES

**Année 2018**

### **TABLEAU DES CESSIONS TERRAINS A BÂTIR**

N° LOT	SUPERFICIE	PRIX HT	DATE ACTE
7	451 m <sup>2</sup>	50 952,00 €	16/03/2018
11	475 m <sup>2</sup>	46 583,33 €	19/02/2018
25	494 m <sup>2</sup>	45 750,00 €	28/02/2018
26	343 m <sup>2</sup>	42 413,10 €	18/01/2018
30	481 m <sup>2</sup>	49 916,66 €	04/07/2018
31	584 m <sup>2</sup>	56 583,33 €	12/02/2018
32	471 m <sup>2</sup>	45 750,00 €	14/03/2018
33	562 m <sup>2</sup>	48 250,00 €	21/02/2018
36	463 m <sup>2</sup>	47 416,66 €	18/05/2018
68	239 m <sup>2</sup>	27 416,67 €	24/01/2018
43	391 m <sup>2</sup>	44 195,89 €	24/10/2018



### BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en Euros H.T. mis à jour en Décembre 2018

CHARGES	BILAN précédent	réalisé au 31/12/2018	reste à réaliser	nouveau BILAN	écarts BILAN	Observations
A	C	D	E	G = D+E	I = G - C	J
1.1. ETUDES PREALABLES	175 000 €	0 €	175 000 €	175 000 €	0 €	
1.2. FONCIER	4 892 092 €	4 876 705 €	15 387 €	4 892 092 €	0 €	
1.3. TRAVAUX & ETUDES	9 469 731 €	6 643 297 €	2 905 343 €	9 548 640 €	78 910 €	Capacité pour travaux complémentaires
1.4. REMUNERATION M.O.	2 371 552 €	1 117 081 €	1 262 777 €	2 379 858 €	8 306 €	Rémunération correspondante
1.5. FRAIS FINANCIERS	251 980 €	29 429 €	222 551 €	251 980 €	0 €	
1.6. AUTRES DEPENSES	1 394 065 €	1 039 396 €	354 668 €	1 394 065 €	0 €	
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>18 554 420 €</b>	<b>13 705 908 €</b>	<b>4 935 727 €</b>	<b>18 641 635 €</b>	<b>87 216 €</b>	

PRODUITS	BILAN précédent	réalisé au 31/12/2018	reste à réaliser	nouveau BILAN	écarts BILAN	Observations
2.1. PARTICIPATIONS	427 053 €	427 053 €	0 €	427 053 €	0 €	
2.2. CESSIONS	18 103 319 €	8 098 681 €	10 004 638 €	18 103 319 €	0 €	
2.3. AUTRES PRODUITS	24 048 €	110 312 €	951 €	111 263 €	87 215 €	refacturation dans le cadre de la convention ENEDIS
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>18 554 420 €</b>	<b>8 636 046 €</b>	<b>10 005 589 €</b>	<b>18 641 635 €</b>	<b>87 215 €</b>	

**BUDGET PREVISIONNEL**  
**mis à jour en DECEMBRE 2018**  
 (BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en Euros H.T.)

1. CHARGES	Bilan total actualisé	Cumulé au 31/12/2018	Reste à réaliser	Dépenses 2018	Déroulement prévisionnel			
					2 019	2 020	2 021	au-delà
<b>1.1. ETUDES PREALABLES</b>	<b>175 000</b>	<b>0</b>	<b>175 000</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>175 000</b>
<b>1.2. FONCIER</b>	<b>4 892 092</b>	<b>4 876 705</b>	<b>15 387</b>	<b>22 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 387</b>	<b>0</b>
1.2.1. Acquisitions	4 814 895	4 801 101	13 794	22 400	0	0	13 794	0
1.2.2. Frais annexes	77 197	75 604	1 593		0	0	1 593	
<b>1.3. TRAVAUX &amp; ETUDES</b>	<b>9 548 640</b>	<b>6 643 297</b>	<b>2 905 343</b>	<b>328 080</b>	<b>469 200</b>	<b>305 066</b>	<b>639 360</b>	<b>1 491 718</b>
1.3.1. Travaux	8 252 455	5 704 108	2 548 347	299 119	408 000	262 224	555 965	1 322 158
1.3.2. Mise en état des sols	363 655	360 147	3 508	8 492	0	3 508	0	0
1.3.3. Etudes	932 530	579 042	353 488	20 469	61 200	39 334	83 395	169 560
<b>1.4. REMUNERATION M.O.</b>	<b>2 379 858</b>	<b>1 117 081</b>	<b>1 262 777</b>	<b>160 162</b>	<b>88 310</b>	<b>106 074</b>	<b>178 877</b>	<b>889 516</b>
<b>1.5. FRAIS FINANCIERS</b>	<b>251 980</b>	<b>29 429</b>	<b>222 551</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>	<b>50 392</b>	<b>112 159</b>
<b>1.6. AUTRES DEPENSES</b>	<b>1 394 065</b>	<b>1 039 396</b>	<b>354 668</b>	<b>27 985</b>	<b>0</b>	<b>32 400</b>	<b>39 900</b>	<b>282 368</b>
1.6.1. Participation aux travaux extérieurs	440 000	440 000	0		0	0	0	0
1.6.2. Certification CERQUAL	166 000		166 000	0	0	24 900	24 900	116 200
1.6.3. Frais de commercialisation	182 500	170 720	11 780	2 195	2 500	2 500	5 000	1 780
1.6.4. Frais divers de gestion	363 065	178 677	184 388	25 790	5 000	5 000	10 000	164 388
1.6.5. Protocole transactionnel CIRMAD	250 000	250 000	0		0	0	0	
<b>TOTAL CHARGES H.T.</b>	<b>18 641 635</b>	<b>13 705 908</b>	<b>4 935 727</b>	<b>538 627</b>	<b>557 510</b>	<b>503 540</b>	<b>923 916</b>	<b>2 950 762</b>

2. PRODUITS	Bilan total actualisé	Réalisé au 31/12/2018	Reste à réaliser	Recettes 2018	Déroulement prévisionnel			
					2 019	2 020	2 021	au-delà
<b>2.1. PARTICIPATIONS</b>	<b>427 053</b>	<b>427 053</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1.1. Participation Ville de Poitiers	281 000	281 000	0		0	0	0	
2.1.2. Subventions	146 053	146 053	0		0	0	0	
2.1.3. Participation GRAND POITIERS	0	0	0		0	0	0	
<b>2.2. CESSIONS</b>	<b>18 103 319</b>	<b>8 098 681</b>	<b>10 004 638</b>	<b>502 526</b>	<b>97 000</b>	<b>519 560</b>	<b>1 632 494</b>	<b>7 755 584</b>
<b>2.3. AUTRES PRODUITS</b>	<b>111 263</b>	<b>110 312</b>	<b>951</b>	<b>87 216</b>	<b>0</b>	<b>951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PRODUITS H.T.</b>	<b>18 641 635</b>	<b>8 636 046</b>	<b>10 005 589</b>	<b>589 742</b>	<b>97 000</b>	<b>520 511</b>	<b>1 632 494</b>	<b>7 755 584</b>

3. TRESORERIE		Cumulé au 31/12/2018		Trésorerie 2018	Déroulement prévisionnel			
					2 019	2 020	2 021	au-delà
<b>3.1. ENCAISSEMENTS</b>	<b>79 036 635</b>	<b>53 998 878</b>	<b>25 037 757</b>		<b>5 122 000</b>	<b>3 710 511</b>	<b>4 942 494</b>	<b>11 262 752</b>
Emprunts	2 500 000	0	2 500 000		2 500 000	0	0	
Avances	57 895 000	45 370 000	12 525 000		2 525 000	3 190 000	3 310 000	3 500 000
Produits	18 641 635	8 636 046	10 005 589		97 000	520 511	1 632 494	7 755 584
TVA récupérée	0		0		0	0	0	
Créances	0	-7 168	7 168		0	0	0	7 168
<b>3.2. DECAISSEMENTS</b>	<b>79 188 615</b>	<b>53 171 761</b>	<b>26 016 854</b>		<b>5 607 510</b>	<b>3 508 936</b>	<b>4 603 920</b>	<b>12 144 508</b>
Emprunts	2 651 980	0	2 651 980		0	530 396	530 396	1 591 188
Avances	57 895 000	39 370 000	18 525 000		5 050 000	2 525 000	3 190 000	7 760 000
Charges	18 641 635	13 705 908	4 935 727		557 510	453 540	883 524	2 889 174
TVA payée	0		0		0	0	0	
Dettes	0	95 854	-95 854		0	0	0	-95 854
<b>SOLDE CUMULE</b>		<b>827 117</b>	<b>-151 980</b>		<b>341 607</b>	<b>543 181</b>	<b>881 755</b>	<b>0</b>