

Conseil Municipal du	24 juin 2019	à	18h00
N°ordre	34	Titre	Zone d'aménagement concerté (Zac) de la Mérigotte - Approbation du Compte rendu annuel à la collectivité locale (Cracl)
N° identifiant	2019-0102		
Rapporteur(s)	M. Bernard CORNU		
Date de la convocation	28/05/2019		
Président de séance	M. Alain CLAEYS	P.J.	
Secrétaire(s) de séance	François BLANCHARD et Diane GUÉRINEAU		Compte rendu annuel à la collectivité locale 2018 Note de conjoncture Compte rendu annuel à la collectivité locale 2018 Bilan Plan de suivi de la commercialisation et de la construction
Membres en exercice	53		
Quorum			
Présents	46	M. Alain CLAEYS - Maire	M. Jean-Daniel BLUSSEAU - M. Francis CHALARD - M. Bernard CORNU - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Régine FAGET-LAPRIE - Mme Jacqueline GAUBERT - M. Abderrazak HALLOUMI - M. Christian PETIT - Mme Patricia PERSICO - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - Mme Nathalie RIMBAULT-RAITIÈRE - Mme Christine SARAZIN-BAUDOUD - Mme Laurence VALLOIS-ROUET - M. François BLANCHARD Adjoints M. Jules AIMÉ - Mme Martine APERCÉ - M. Jacques ARFEUILLÈRE - Mme Clotilde BALLON - M. El Mustapha BELGSIR - M. Michel BERTHIER - M. Jean-Claude BONNEFON - Mme Nicole BORDES - M. Frédéric BOUCHAREB - Mme Coralie BREUILLÉ - Mme Christine BURGÈRES - M. Patrick CORONAS - Mme Jacqueline DAIGRE - Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT - Mme Valérie FRANCHET-JUBERT - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Anne GÉRARD - Mme Diane GUÉRINEAU - Mme Michèle HENRI - M. Daniel HOFNUNG - M. Yves JEAN - Mme Marie-Madeleine JOUBERT - Mme Manon LABAYE - M. Laurent LUCAUD - Mme Francette MORCEAU - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - Mme Marie-Dolorès PROST - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Peggy TOMASINI - M. Alain VERDIN Conseillers municipaux
Absents	5	M. Aurélien TRICOT Adjoint	Mme Aïcha HOUSSEIN - M. Jean-José MASSOL - M. Philippe PALISSE - M. Jean-Baptiste RICCO Conseillers municipaux
Mandats	2	Mandants	Mandataires
		Mme Michèle FAURY-CHARTIER	Mme Francette MORCEAU
		M. Édouard ROBLOT	Mme Jacqueline DAIGRE

Observations	<p>L'ordre de passage des délibérations est le suivant : la 1, la 8, la 9, de la 2 à la 7, de la 10 à la 20, la 78, de la 21 à la 40, la 73, de la 41 à la 61, de la 63 à la 65, la 79, la 62, de la 66 à la 72, de la 74 à la 77.</p> <p>- Retours de Mmes Marie-Madeleine JOUBERT et Patricia PERSICO et, de M. Frédéric BOUCHAREB.</p> <p>- Est sortie Mme Régine FAGET-LAPRIE.</p> <p>- Sortie de Mme Nicole BORDES.</p>
--------------	--

Projet de délibération étudié par:	3- Commission Attractivité et aménagement de l'espace et du patrimoine de la ville
Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Projets - Aménagements

Ce sujet relève de plusieurs défis au titre du Projet de territoire, notamment le défi de l'accueil et le défi des solidarités. La Zone d'aménagement concerté (Zac) de la Mérigotte est la première opération sur Poitiers, et une des premières en France, à avoir fait l'objet d'une Analyse environnementale de l'urbanisme (AEU). 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 Société à responsabilité limité (SARL) « Les Hauts de la Mérigotte » et de l'avenant numéro 2 signé le 2 octobre 2013, entérinant le statut de concessionnaire de la SARL Les Hauts de la Mérigotte, ladite société aménage la Zone d'aménagement concerté (Zac) de la Mérigotte sur la commune de Poitiers. Le traité de concession a été prolongé une première fois en 2013, par avenant n°2 jusqu'au 18 octobre 2018 et une seconde fois par avenant n°3 jusqu'au 18 octobre 2020.

Conformément à l'article L. 300-5 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 (Craci) pour être présenté et approuvé par le Conseil municipal.

Le bilan et la note de conjoncture du Craci 2018 sont annexés au présent rapport. La situation de la Zac de la Mérigotte est la suivante.

L'année 2018 a été consacrée à la valorisation de l'opération auprès de promoteurs locaux et nationaux en vue de la commercialisation des derniers terrains dont la construction est programmée dans la tranche 1. À ce jour, aucun promoteur ne s'est engagé.

Pour dynamiser la commercialisation l'aménageur a ouvert une cellule de vente au centre-ville de Poitiers. Vingt-deux lots à bâtir ont été commercialisés en tranche 1. Par ailleurs, l'ensemble des ouvrages et espaces publics a été remis à la collectivité fin 2017 en vue de leur intégration dans le domaine public. L'acte authentique sera signé au premier semestre 2019.

L'engagement d'une nouvelle tranche d'aménagement n'interviendra qu'après l'achèvement de la commercialisation de la tranche 1.

Le bilan présente un déficit global de 1 792 036 euros inchangé par rapport au Craci précédent. Le déficit est provisionné par l'aménageur depuis l'exercice 2016.

Le montant prévisionnel global des dépenses s'établit à 15 749 514 euros. En 2018 les dépenses réalisées correspondent essentiellement à des frais financiers, impôts et taxes. Le montant prévisionnel global des recettes s'établit à 13 957 478 euros. En 2018 les recettes réalisées correspondent à la vente des terrains à bâtir. Ce bilan intègre une participation de la Ville de Poitiers, d'un montant de 63 975 euros, versée en 2011 à l'aménageur pour la réalisation du parc de stationnement prévu en cas d'inondation de la rue du Bas des Sables. Il comprend également une participation de Grand Poitiers, d'un montant de 123 950 euros, versée en 2012, pour la réalisation des équipements d'assainissement nécessaires à la desserte des habitations existant avant la Zac.

Après examen de ce dossier, il vous est proposé de donner votre accord sur le Craci 2018 joint en annexe et arrêté au 31 décembre 2018.

POUR	35	
CONTRE	0	
Abstention	11	Mme Martine APERCÉ, M. Jacques ARFEUILLERE, Mme Jacqueline DAIGRE, Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT, Mme Valérie FRANCHET-JUBERT, Mme Christiane FRAYSSE, Mme Marie-Madeleine JOUBERT, Mme Manon LABAYE, M. Sylvain POTHIER-LEROUX, Mme Marie-Dolorès PROST, M. Édouard ROBLOT
Ne prend pas part au vote	2	Mme Nicole BORDES, Mme Régine FAGET-LAPRIE

Pour le Maire,



RESULTAT DU VOTE

Adopté

Affichée le	1 juillet 2019
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	1 juillet 2019
Identifiant de télétransmission	086-218601946-20190624-109608-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	7.9
Nomenclature Préfecture	Prise de participation (SEM, etc...)

Commune de Poitiers

SARL Les Hauts de la Mérigotte

ZAC DE LA MERIGOTTE

CRACL - Etat au 31 décembre 2018

NOTE DE CONJONCTURE

Sur les conditions de réalisation de l'opération
pour l'année 2018 et prévisions pour l'année 2019

A - BILAN ANNEE 2018

I – AVANCEMENT DE L'OPERATION – PROCEDURE

Eléments marquants de l'année 2018.

L'année 2018 a encore été consacrée 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.

Au niveau de la commercialisation, l'année 2018 a vu la poursuite de la commercialisation des tranches 1 et 2A.

Suite à la délibération par le conseil municipal de la ville de Poitiers du 11 décembre 2017 l'acte de cession des parties communes des tranches 1 (hors îlot 12) et 2A entre la SARL Les Hauts de la Mérigotte et la ville de Poitiers doit intervenir fin avril 2019.

Le 18 juin 2018 le conseil municipal a délibéré afin d'approuver l'avenant 3 du Traité de Concession modifiant les articles 5 et 32.

II – ACQUISITIONS FONCIERES ET PROCEDURE DUP

Aucune acquisition foncière n'est intervenue en 2018

III – AVANCEMENT DES TRAVAUX

Aménagement de la tranche 1.

Avancement des travaux :

Les travaux de finitions des tranches 1 et 2A sont entièrement réalisés.

Les travaux de viabilisation d'une partie de l'îlot 4 (îlot Frapper) de la tranche 3B ont été engagés pour la partie télécom.

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 2018.

IV – COMMERCIALISATION DES LOTS ET ÎLOTS

Tranche 1 :

Ilot 8 :

Le projet de logements collectifs sur le lot 8b n'a pu aboutir. Concernant cet îlot destiné à la réalisation de 18 logements collectifs en accession, il a été décidé, fin 2017, de baisser le prix de vente à 180 000€TTC soit 153 862€HT représentant une baisse du chiffre d'affaire pour cet îlot de 170 138€HT.

Les terrains à bâtir (TAB) :

Au 31 décembre 2018, l'état de commercialisation de la tranche 1 est le suivant :

- 75 actes de vente signés,
- 9 compromis de vente en cours,
- 6 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 2018, l'état de commercialisation de la tranche 2A est le suivant :

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

V – ACTUALISATION DU BILAN PRÉVISIONNEL

Voir bilan prévisionnel actualisé.

Le cumul des dépenses / recettes au 31/12/18 tient compte :

- Des factures de l'exercice 2018
- Du réajustement effectué sur certains postes, suite aux rapprochements entre les dépenses / recettes comptables et le suivi budgétaire.

Dépenses 2018

Les dépenses pour l'année 2018 ont représenté la somme de 130 136€ dont 10 146€ de travaux, 648€ d'honoraires de maîtrise d'œuvre et 119 342€ de frais généraux (dont 73 033€ de frais financiers et 46 309€ d'impôts et taxes). Comme en 2017, aucun honoraire de gestion n'a été perçu par l'aménageur en 2018.

Recettes 2018

Les recettes pour l'année 2018 ont représenté la somme de 740 820€ correspondant à la vente de 17 TAB.

B - PERSPECTIVES 2019

I – AVANCEMENT DE L'OPERATION – PROCEDURE

Réalisation des travaux d'aménagement.

Les travaux de viabilisation de l'ilot 4 (ilot Frapper) de la tranche 3B devront être engagés pour les travaux d'assainissement.

Les éventuels travaux de reprise de l'ilot 12 seront réalisés en vue de leur rétrocession à la collectivité.

Information sur le chantier

Le système est reconduit pour l'année 2019.

Rétrocession à la collectivité de l'ilot 12 de la tranche1 :

La procédure de réception puis rétrocession sera engagée en 2019 pour les parties communes de l'ilot 12 de la tranche 1.

II – COMMERCIALISATION DES LOTS ET ÎLOTS

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

Poursuite des prospections auprès de promoteurs afin de les inciter à proposer des programmes de MIG et de collectifs sur la ZAC.

Afin de rendre l'ilot 8B plus attractif pour les promoteurs, la SARL Les Hauts de la Mérigotte propose aux promoteurs ce foncier au prix vente de 180 000€ TTC.

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 2018 s'élève à 11 718 655€ HT.

- Il n'est pas prévu de modification de budget

Actualisation des prévisions de Recettes

Le montant cumulé des recettes au 31 décembre 2018 s'élève à 6 690 983€ HT.

- Il n'est pas prévu de modification de budget

IV – AVENIR DE LA CONCESSION

Le bilan prévisionnel de la ZAC de la Mérigotte fait apparaître un déficit global pour l'ensemble des tranches de -1 792 036€.

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

■■■

ZAC DE LA MERIGOTTE A POITIERS - Bilan CRACL 2018 - Etat au 31 Décembre 2018

DÉPENSES HT TOUTES TRANCHES									TOTAL BUDGET PREVISIONNEL
Postes		Mode de calcul initial	BUDGET DU DOSSIER DE REALISATION 2006	BILAN précédent Au 31/12/2017	CUMUL REALISE AU 31/12/17	REALISE EN 2018	CUMUL REALISE AU 31/12/18	RESTE A REALISER	
Acquisitions foncières	Coûts d'acquisition (y compris frais d'actes, indemnités et acquisitions foncières)	11,72€/m ² en moyenne pour 192 584 m ²	1 985 866	2 257 887	1 905 683	0	1 905 683	352 204	2 257 887
		Frais complémentaires liés à l'acquisition des terrains dans le cadre de la DUP	0	0	0	0	0	0	0
Coûts de travaux	Négociations foncières	Convention	0	0	100 000	0	100 000	-100 000	0
		Total Foncier	1 985 866	2 257 887	2 005 683	0	2 005 683	252 204	2 257 887
Etudes	Coûts de travaux: voiries primaires et secondaires, réseaux, espaces verts	Marchés travaux + estimation redensification	6 368 511	9 432 238	6 064 508	10 146	6 074 654	3 357 584	9 432 238
		Total Coûts travaux	6 368 511	9 432 238	6 064 508	10 146	6 074 654	3 357 584	9 432 238
Archéologie préventive	Honoraires maîtrise d'œuvre : urbaniste, BET VRD, paysagiste, BET loi sur l'eau	Estimation	765 573	1 041 947	902 302		902 302	139 645	1 041 947
	Honoraires géomètre (Topo, DA, bornages, Plans de vente)	Estimation	60 000	122 371	92 815	648	93 463	28 908	122 371
	Etude acoustique	Forfait	10 000	0	0		0	0	0
	Etudes géotechniques	Enveloppe prévisionnelle	30 000	32 621	16 621		16 621	16 000	32 621
	Coordonnateur SPS	Estimation	30 000	25 207	10 907		10 907	14 300	25 207
	Conseil juridique	Estimation	10 000	0	0		0	0	0
	AMO	Honoraires	100 000	70 000	70 000		70 000	0	70 000
Frais et aléas		Total Ingénierie	1 005 573	1 292 146	1 092 645	648	1 093 293	198 853	1 292 146
	Diagnostic	Redevance pour 20 ha environ (y compris exonérations)	40 000	3 445	3 445		3 445	0	3 445
		Total Archéologie	40 000	3 445	3 445	0	3 445	0	3 445
Honoraies de gestion	Frais financiers : emprunts, garanties bancaires	2 % H.T. du CA H.T.	233 869	1 313 208	1 174 397	73 033	1 247 430	65 778	1 313 208
	Frais divers : Taxes, publicité, impôts fonciers, reprographie....	1 % H.T. du CA H.T.	116 934	510 198	327 450	46 309	373 759	136 439	510 198
	Actualisation coûts travaux	2 % H.T. du coût des travaux HT / an	354 000	0	0		0	0	0
	Aléas travaux	4 % HT des coûts de travaux HT	254 740	0	0		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	308 726	288 726		288 726	20 000	308 726
		Total frais & aléas	1 393 997	2 132 132	1 790 573	119 342	1 909 915	222 217	2 132 132
		SOUS TOTAL DEPENSES =	10 793 947	15 117 848	10 956 854	130 136	11 086 990	4 030 858	15 117 849
	Frais de gestion : conduite d'opération, négociations foncières, comptabilité...	5% HT du CA HT (hors logements sociaux)	502 775	631 665	631 665	0	631 665	0	631 665
		TOTAL DEPENSES	11 296 722	15 749 513	11 588 519	130 136	11 718 655	4 030 858	15 749 514
		RESULTAT / MARGE							-1 792 036
		TOTAL							13 957 478

RECETTES HT									TOTAL BUDGET PREVISIONNEL	
Produits	Mode d'occupation	Nombre de logts Mise à jour 2015	BUDGET DU DOSSIER DE REALISATION 2006	BILAN PRECEDENT AU 31/12/2017	CUMUL REALISE AU 31/12/17	REALISE EN 2018	CUMUL REALISE AU 31/12/18	RESTE A REALISER		
Terrains à bâtir (lots libres)		174	6 222 500	8 327 479	3 458 935	740 820	4 199 755	4 127 724	8 327 479	
Maisons individuelles groupées (MIG) et Logements collectifs	ACCESSION PRIVEE	194	3 833 000	3 564 497	758 635		758 635	2 805 862	3 564 497	
	LOCATIF SOCIAL	121	1 450 000	1 213 591	1 213 591		1 213 591	0	1 213 591	
Participations L 311-4 du CU Cessions foncières riverains+Refact.Trx+Pdt divers		0	625 541	292 632		292 632		332 909	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	13 957 478	5 950 163	740 820	6 690 983	7 266 495	13 957 478	

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

