

COMMUNE DE
SARRIANS
VAUCLUSE

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal
du 20 septembre 2022

L'an deux mille vingt deux, le vingt septembre, le Conseil Municipal étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses réunions, après convocation légale envoyée le 14 septembre 2022 sous la présidence de Madame Anne-Marie BARDET, Maire.

En exercice : 29

Présents (23) : BARDET Anne-Marie, FLAGEAT Patrice, RICHARD-FLORES Stéphanie, FRANQUET Audrey, BOURRET Stéphane, MASTICE Mireille, CARAMICO Marc, LUIGGI Florence, WERTHE Fabrice, GARCIA CACERES Sandra, TELL Charles, LUIGGI Jean-François, MERCIER Sandrine, LOISEAU Arnaud, FABRE Maurice, , RAMBOURE Sébastien, GRAS Corinne, GAALOUL Mohamed, KORMANYOS Alexandre, DERIVE Annie, MORIN Michel, SERVONNAT Brigitte, BUSCA Corinne, ADAM Denis

Absents excusés (5) : BORDIGA Sabrina (donne procuration à CARAMICO Marc), CARRETIER Alain (donne procuration à RICHARD-FLORES Stéphanie), HAOUZI Fatima (donne procuration à BARDET Anne-Marie), REDONDO Belinda (donne procuration à FLAGEAT Patrice), MARINELLI Béatrice (donne procuration à KORMANYOS Alexandre),

Excusé sans procuration (1) : RAMBOURE Sébastien

Secrétaire de séance : FLAGEAT Patrice

N° 7	URBANISME : – CŒUR DE VILLE : PRESENTATION DU COMPTE RENDU ANNUEL DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT A LA COLLECTIVITE (CRAC) – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE ACTUALISES AU 31 DECEMBRE 2021
------	--

Rapporteur : Madame Anne-Marie BARDET

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, Art. L.2121-29,

VU l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme,

VU la convention de veille et de maîtrise foncière signée avec l'EPF PACA le 8 mars 2004 et les avenants successifs (n° 1 signé le 11 janvier 2005, n° 2 signé le 30 mai 2006, n° 3 signé le 20 février 2008, n° 4 signé le 30 avril 2010, n° 5 signé le 18 janvier 2013 et n° 6 signé le 18 décembre 2015),

VU la délibération du conseil municipal du 26 mai 2015 relative à la concertation autour du projet « Cœur de Ville »,

VU les délibérations du conseil municipal du 17 septembre 2015 relatives à la mise en œuvre du nouveau projet « Cœur de Ville » et à sa réalisation selon la procédure de la concession d'aménagement,

VU la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2016 relative au choix du concessionnaire CITADIS,

VU le traité de concession signé avec CITADIS le 22 novembre 2016,

VU la délibération du conseil municipal n° 05 du 3 octobre 2017 relative à la demande de subvention auprès de la Région au titre de la fin de portage EPF PACA,

VU la présentation en commission d'urbanisme le mardi 19 juillet 2022.

La commune de SARRIANS a confié la réalisation de l'opération « Cœur de Ville » à CITADIS par concession signée le 22 Novembre 2016 afin de créer un nouveau quartier mixte de qualité et attractif à proximité immédiate du centre historique.

CITADIS présente le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité :

Sur les aspects opérationnels, l'action de CITADIS s'est principalement portée jusqu'à présent sur la réalisation des missions suivantes :

- Le suivi des études opérationnelles : étude hydraulique, étude de pollution des sols, diagnostics amiante et plomb des bâtiments à démolir, étude de structure sur deux bâtiments positionnés en mitoyenneté à des immeubles à conserver, plan directeur d'aménagement du futur quartier, Avant-Projet et Projet des espaces publics à réaliser ;
- Le suivi des dossiers réglementaires : le dossier de permis d'aménager délivré le 30 Novembre 2018, le dossier Loi sur l'Eau dont l'arrêté préfectoral a été délibéré le 4 Janvier 2019,
- L'organisation d'un concours de promoteurs/architectes dans le cadre de la commercialisation de la partie Est de l'opération et la signature d'une promesse de vente le 19 Décembre 2019 avec le groupement lauréat qui se compose du promoteur NACARAT et de l'agence d'architecture MAP. Les permis de construire correspondants ont été délivrés les 24 Octobre et 18 Décembre 2019 ;
- Le lancement de la commercialisation des 40 lots à bâtir situés sur la partie Ouest du site.

Sur le plan foncier, CITADIS a acquis à l'EPF PACA l'ensemble des terrains de l'opération par acte notarié signé le 13 Décembre 2018.

Le programme de l'opération a été ajusté en lien avec la Commune pour prendre en compte les contraintes mises en évidence lors de la phase d'études (notamment celles liées au risque d'inondation) et pour pouvoir bénéficier des subventions accordées par la Région dans le cadre de sa politique de soutien à la sortie de portage du foncier acquis par l'EPF, en augmentant le nombre de logements aidés et adaptés pour les seniors et/ou les personnes handicapées. La durée de l'opération a été prolongée de 3 ans en décembre 2020.

Sur le plan financier, le montant total de l'opération arrêté au 30 Juin 2018 s'équilibrait à 10 735 215 € HT pour un montant de participation de la commune de 5 577 304 € HT. Au 31 Décembre 2019, le bilan de l'opération s'équilibre à 10 791 338 € HT. Les postes du bilan ont été ajustés en dépense et en recette pour prendre en compte les évolutions de l'opération depuis l'approbation de la concession. Au 31 décembre 2021 tout comme au 31 décembre 2020, le bilan financier prévisionnel est sans changement. Le montant global des participations de la Collectivité est de 5 577 304 € HT.

Tous les points mentionnés ci-dessus sont détaillés dans le CRAC arrêté au 31 décembre 2021 joint en annexe.

Le conseil municipal,

Vu le rapport de Madame le Maire,

Après avoir délibéré, à la majorité (7 contre : KORMANYOS Alexandre, DERIVE Annie, SERVONNAT Brigitte, BUSCA Corinne, ADAM Denis, MARINELLI Béatrice, BRUNET Paul),

APPROUVE le bilan de l'opération Cœur de Ville arrêté au 31 décembre 2021 ;

AUTORISE Madame le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire,



Anne-Marie-BARDET

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Nîmes (16 Avenue Feuchères – CS 88010 – 30941 NIMES Cedex 09) ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R 421-7 du Code de Justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal. Toute personne qui saisit le juge administratif doit s'acquitter d'une contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts, à l'exception des personnes qui bénéficient de l'aide juridictionnelle et des référés libérés (article L521-2 du CJA). A défaut de son paiement, la demande sera déclarée irrecevable.

Délibération affichée le : 2 9 SEP. 2022

Mise en ligne le : 2 9 SEP. 2022

REÇU EN PREFECTURE

le 29/09/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-084-218401222-20220929-DL_2022_07_



SARRIANS
OPERATION
CŒUR DE VILLE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

EXERCICE 2021
ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2021



SOCIETE ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE
CITADIS
AU CAPITAL DE 10.000.000 EUROS
SIEGE SOCIAL : HOTEL DU DEPARTEMENT
AVIGNON
Rcs : B 602 620 304

En application de l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales, Citadis présente le compte-rendu annuel de la concession d'aménagement de l'opération dite « Cœur de Ville » de Sarrians.

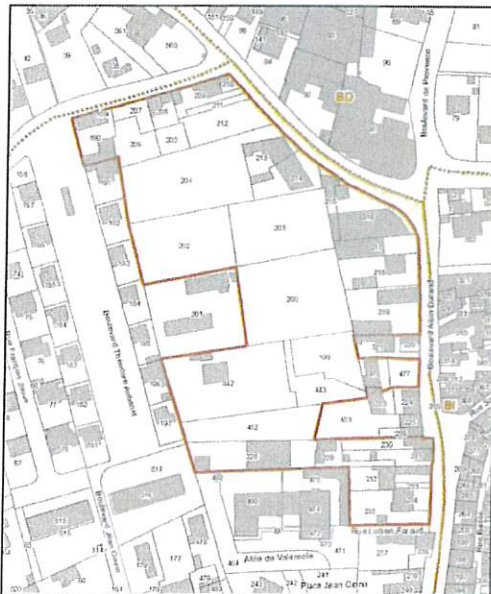
I- Présentation générale de l'opération

La convention publique d'aménagement a été signée le 22 Novembre 2016 avec la Commune de Sarrians, autorité concédante.

Sa durée initiale de 10 ans a été prolongée de 3 ans en décembre 2020.

Cette concession a pour objet de créer un nouveau quartier mixte de qualité et attractif à proximité immédiate du centre historique.

Périmètre de l'opération



 Périmètre cœur de ville : 28 644 m²

Objectifs de l'opération

L'objectif de l'opération est de développer l'accueil et l'installation de familles et seniors, d'activités libérales et de services sur la Commune de Sarrians.

D'une superficie d'environ 2,8 ha, le projet se réalise dans le cadre d'un permis d'aménager.

Le programme de la concession prévoit la réalisation d'environ 125 logements :

- 40 logements individuels (lots libres à bâtir)
- 30 logements groupés -maisons de ville avec jardins (lots accolés)
- 55 logements collectifs en 3 immeubles (14 logements aidés adaptés pour les seniors et personnes handicapées, 11 logements sociaux et 30 logements en accession privée - dont 14 adaptés aux seniors)
- Des locaux d'activités professionnelles ou commerciales d'environ 1 200 m²

L'aménagement couvre également l'ensemble des infrastructures nécessaires à la desserte des lots avec la réalisation d'un parking paysager, de nouvelles voiries et de bassins de rétention paysagers permettant d'assurer une intégration qualitative de l'opération dans son environnement.



Suivi des CRAC

1. Bilan financier prévisionnel initial et programme approuvés le 27 septembre 2016 dans le cadre du contrat de concession,
2. CRAC 2017/2018 arrêté au 30 Juin 2018 et approuvé le 27 Septembre 2018
3. CRAC 2019 arrêté au 31 décembre 2019 et approuvé le 15 décembre 2020
4. CRAC 2020 arrêté au 31 décembre 2020 et approuvé le 28 septembre 2021

II - Note de conjoncture

Dès le démarrage de l'opération, un comité de pilotage a été mis en place avec les représentants de la Commune (Maire, premier adjoint, adjoint aux travaux et directeurs de services) et des représentants de l'aménageur.

Les acquisitions foncières

La totalité de l'emprise foncière de l'opération a été acquise par l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA dans le cadre d'une convention de veille et de maîtrise foncière signée avec la Commune le 8 Mars 2004.

L'aménageur devant se substituer à la Commune pour acquérir les terrains de l'EPF, une nouvelle convention a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 28 mai 2018 pour arrêter les modalités de cession. Le prix de vente prévu dans la convention était d'environ 6 400 000 €.

Pour aider à l'acquisition du foncier dont le coût très important obère la faisabilité financière de l'opération, la Région PACA a mis en œuvre une politique de soutien à la sortie de convention foncière en contrepartie de l'engagement de la commune de renforcer le nombre des logements aidés au sein de l'opération.

Cette condition modifie le programme initial de l'opération. Ainsi, il compte désormais 31 logements aidés adaptés pour les seniors et personnes handicapées (+15 logements), en complément des 11 logements sociaux prévus initialement dont le nombre demeure inchangé.

Afin de favoriser la réalisation du projet, l'EPF a également proposé de céder la totalité du foncier en une seule phase avec un paiement en 3 fois sous réserve que l'acte soit signé avant la fin de l'année 2018.

Suite aux échanges entre la commune, l'EPF et Citadis au cours de l'année 2018, l'acte notarié a été signé le 13 Décembre 2018 pour un montant de 6 245 221,33 € TTC avec un paiement réparti en 2018 (le jour de la signature), 2020 et 2022. L'acte intègre également une clause résolutoire prévoyant que les terrains reviendront à l'EPF si la levée de la condition de commercialisation de l'aménageur ne pouvait être obtenue d'ici 2022.

Une procédure d'expulsion a été engagée à l'encontre d'un occupant présent de manière irrégulière dans un des logements. La prise de possession de la totalité des immeubles de l'opération est intervenue à partir du mois d'Août 2019.

Les études opérationnelles et les autorisations administratives

Pour la conception et le suivi de la réalisation de cette opération, l'équipe de maîtrise d'œuvre est composée de l'agence d'architecture Jérôme SIAME (mandataire du groupement qui exerce une mission d'architecte en chef du projet) et du bureau d'études techniques Sitétudes-Présents.

▪ Etudes d'Avant Projet (AVP), Projet (PRO) et permis d'aménager (PA)

L'équipe de maîtrise d'œuvre a établi un plan directeur d'aménagement du futur quartier et un avant-projet des espaces publics en prenant en compte l'ensemble des observations formulées lors des différents comités de pilotage.

Les études réalisées ont tout particulièrement pris en compte les fortes contraintes hydrauliques du site qui ont fait l'objet d'une étude spécifique confiée au bureau d'études CEREG.

Cette étude a permis de définir les dispositifs nécessaires pour que le projet ne génère pas d'augmentation de la hauteur d'eau en période de crue. Le projet a dû faire l'objet de nombreuses adaptations pour garantir les transparences hydrauliques imposées à la commune et

à l'aménageur par la Direction Départementale des Territoires (DDT) au travers du Dossier Loi sur l'Eau.

L'AVP finalisé a été soumis pour accord à la Commune le 5 Juillet 2018 et il a servi à l'élaboration du dossier de permis d'aménager qui a été déposé pour instruction le 2 août 2018.

L'arrêté de permis d'aménager a été délivré le 30 Novembre 2018.

Les études de maîtrise d'œuvre en phase PRO ont été finalisée, de même que le Dossier de Consultation des Entreprises qui seront chargées des travaux d'aménagement et de viabilisation des lots à bâtir.



- **Dossier Loi sur l'Eau**

Un dossier de déclaration Loi sur l'Eau prenant en compte l'ensemble des contraintes hydrauliques a été déposé pour instruction à la Direction Départementales des Territoires. L'arrêté préfectoral au titre du Code de l'Environnement a été délivré le 4 Janvier 2019.

- **Cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères**

L'équipe de maîtrise d'œuvre a établi le cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères qui régit le projet d'aménagement, ses intentions urbaines et ses exigences qualitatives. Il s'applique à toutes constructions implantées dans l'emprise du projet et permet d'engager la commercialisation des terrains.

- **Etude de pollution des sols**

Une étude de pollution des sols a été confiée au bureau d'études Ginger Burgéap. Celui-ci a mis en évidence une pollution aux hydrocarbures à proximité de la future voie Nord Sud. Les terres impactées par cette pollution sont à évacuer conformément à la réglementation en vigueur.

- **Etudes techniques préalables aux travaux de démolition**

Après consultation, la Société GINGER DELEO a été retenue pour assurer une mission de maîtrise d'œuvre liée aux travaux de démolition, désamiantage et dépollution des sols.

Suite à la prise de possession de l'ensemble des immeubles, la Société AVIDIAG a été missionnée pour réaliser tous les diagnostics techniques obligatoires avant démolition de bâtiments et plus particulièrement les diagnostics amiante et plomb. Après analyse en laboratoire, il apparaît que tous les bâtiments à démolir sont concernés par des matériaux contenant de l'amiante, générant ainsi une augmentation du coût de démolition.

Une étude de structure a été confiée à Ginger CEBTP pour préciser les modalités techniques de démolition de 2 bâtiments qui sont positionnés en mitoyenneté à des immeubles non acquis et qui devront être préservés.

Les concessionnaires de réseaux (ENEDIS, GRDF, Orange) ont également été sollicités pour qu'ils procèdent à la déconnexion des bâtiments à démolir.

Suite à la réalisation des études PRO/DCE, Citadis a engagé une procédure de consultation des entreprises en vue de la réalisation des travaux de désamiantage, de démolition des bâtiments et de dépollution des sols.

La réalisation des travaux

➤ Travaux de désamiantage, démolition et dépollution des sols

Suite à la procédure d'appel d'offres, les travaux de désamiantage, de démolition des bâtiments et de dépollution des sols ont été confiés aux entreprises SRMV/COLAS et Provence Dépollution. Ils ont débuté en Juin 2020 après le premier confinement et ont été finalisés au mois Novembre 2020.



➤ Les travaux de viabilisation des terrains à bâtir

Suite à l'obtention du taux de 50% de pré-commercialisation des terrains à bâtir, les travaux de viabilisation des terrains ont pu être engagés.

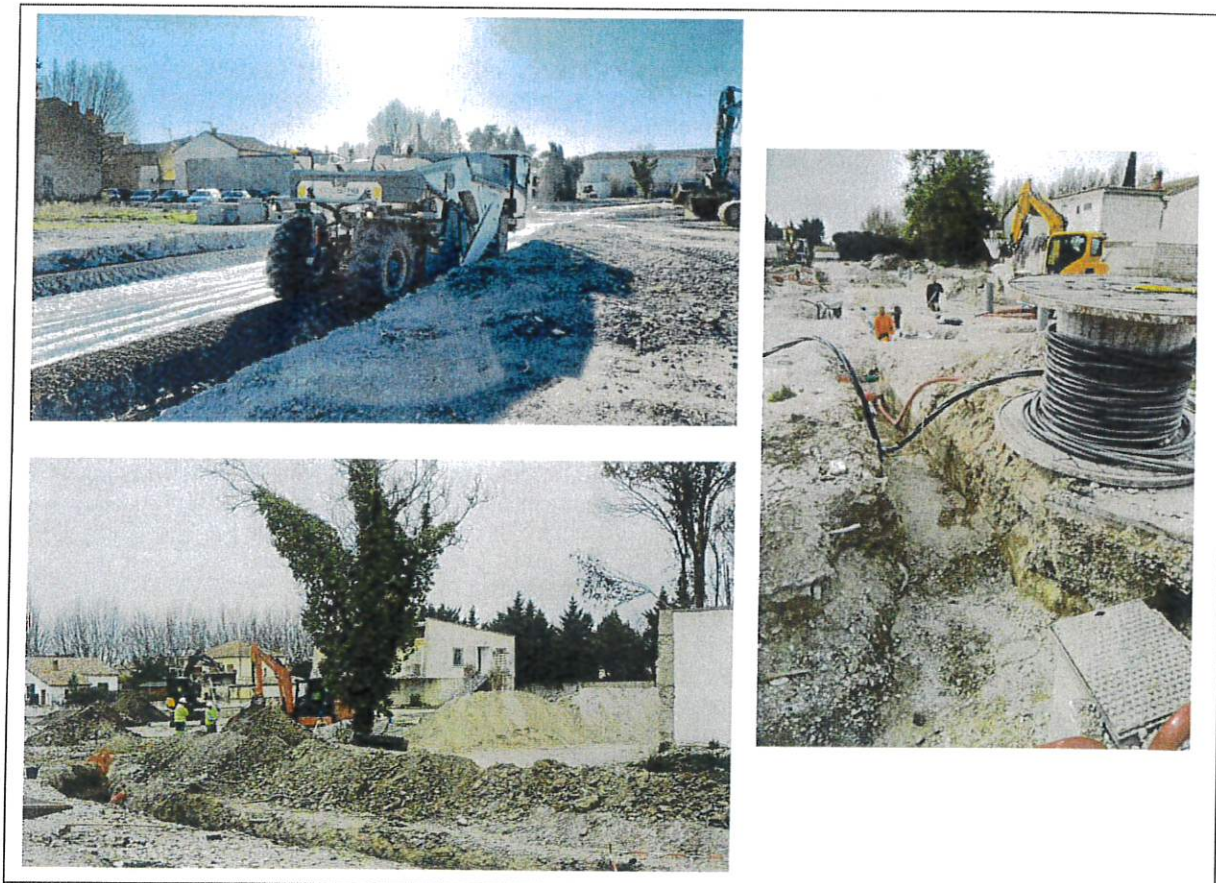
A l'issue de la procédure de consultation des entreprises, il a été décidé de retenir Eiffage Route, Spie Citynetworks, SRV Bas Montel et Sud Espaces verts qui ont présenté la meilleure offre pour réaliser ces travaux.

La pose de la première pierre du quartier a été organisée le 8 Octobre 2021



Les principaux travaux de viabilisation seront finalisés au cours de l'année 2022 afin de permettre le démarrage des constructions. Il est à noter que la mauvaise qualité des sols a nécessité de procéder à un traitement spécifique à la chaux afin de pouvoir disposer d'une portance suffisante pour réaliser les voiries.

Les travaux de finition (enrobés définitifs, trottoirs, espaces verts...) seront différés par phases successives après les travaux de construction afin d'éviter la dégradation des ouvrages sur l'espace public.



La commercialisation des terrains à bâtir

➤ Commercialisation des macro-lots

Un concours de promoteurs/architectes a été engagé en 2017 dans le cadre de la commercialisation des îlots situés à l'Est de l'opération le long des Boulevards Albin Durand et Comté d'Orange pour la réalisation d'un programme mixte de logements, commerces et services de proximité. Suite à la phase de candidatures, les 5 équipes retenues par le jury du concours ont été invitées à remettre une offre comprenant notamment une esquisse architecturale. Elles ont ensuite été auditionnées par le jury afin que celles-ci puissent présenter leur offre en abordant plus particulièrement la composition du programme proposé, sa conception architecturale/urbaine/paysagère, les prix de sortie envisagés, le calendrier prévisionnel, le montant proposé de la charge foncière.

Lors de la réunion du jury du 28 Janvier 2019, il a été décidé de retenir l'offre établie par le groupement composé du promoteur Nacarar et de l'agence d'architecture MAP notamment au regard du bilan financier, du prix de sortie des logements, du traitement architectural des bâtiments, de l'aspect des espaces publics, du nombre de places de stationnement et de la surface affectée aux commerces.

Une promesse de vente des terrains concernés pour la réalisation du programme correspondant a été signée entre le promoteur et Citadis le 19 Décembre 2019. Le projet validé dispose de 95 logements (soit 10 logements de plus que prévu dans le programme initial), 150 places de stationnement, environ 1200 m² de surfaces destinées à des commerces et services.

Les permis de construire ont été délivrés les 24 Octobre 2019 et 18 Décembre 2019.

Suite à la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID19, NACARAT n'a pas accepté de proroger sa promesse de vente en l'état et a demandé des modifications substantielles à son projet pour poursuivre l'opération.

Les modifications demandées se sont avérées inacceptables, celles-ci remettant fondamentalement en cause l'esprit du projet ainsi que le programme de la concession d'aménagement (suppression des locaux commerciaux prévus en rez de chaussée des immeubles, modifications architecturales de nature à appauvrir le projet, réduction importante du montant de la charge foncière).

D'un commun accord entre la Commune et Citadis, il a été décidé de ne pas poursuivre l'opération avec Nacarar.

Le promoteur AMETIS qui était arrivé en deuxième position lors du concours promoteurs/architectes avec un projet intéressant a été reconsulté mais n'a pas souhaité maintenir son offre initiale au regard de la nouvelle conjoncture et du marché de l'immobilier actuel.

Une nouvelle promesse de vente a finalement été signée avec le promoteur CALIMA DEVELOPPEMENT le 27 Juillet 2021 qui a accepté de reprendre le programme et les conditions financières prévus précédemment avec Nacarar. Un rachat de tout ou partie des permis de construire déjà délivrés est envisagé sous réserve des conclusions des études techniques complémentaires engagées par CALIMA. Le projet qui devra être optimisé au mieux sera présenté à la Commune au cours de l'année 2022.

➤ Commercialisation des 40 lots à bâtir et 2 maisons à réhabiliter

La commercialisation des 40 lots à bâtir et des 2 maisons à réhabiliter ont débuté dans le courant du mois de Décembre 2019 avec la mise en place de différentes actions de communication : panneau et bache sur site, partenariat avec les constructeurs de maison individuelle, panneau 4x3m dans la zone d'Auchan au Pontet, visuels dans le passage de l'Oratoire à Avignon, partenariat avec l'agence immobilière AEI de Sarriars, permanences commerciale dans l'espace Regain à Sarriars, publicité sur 10 000 sacs à pains, annonces dans le magazine « se loger.com » et un site internet dédié : <https://www.coeurdevilledesarriars.net> et les réseaux sociaux habituels.

A ce jour, 13 lots sont sous promesse de vente et 2 sont sous option. 8 dossiers de permis de construire ont été établis et sont en cours d'instruction.



Evolution du programme de l'opération

Comme indiqué précédemment, le programme a dû être adapté en renforçant le nombre de logements aidés au sein de l'opération afin de permettre l'obtention des subventions accordées par la Région dans le cadre de son soutien à la sortie de portage du foncier acquis par l'EPF.

En outre, le choix du projet établi par le groupement Nacarat/Map dans le cadre du concours de promoteurs/architectes sur les macro-lots situés le long des Boulevards Albin Durand et Comté d'Orange conduit à quelques modifications du programme des constructions. Suite au désistement de Nacarat, ce programme a été repris par CALIMA DEVELOPPEMENT qui mène actuellement des études techniques pour optimiser le projet.

Ainsi, le programme de l'opération validé par la Commune reste sans changement par rapport à l'exercice précédent et comprend 137 logements répartis de la façon suivante :

- 40 logements individuels (lots libres à bâtir) et 2 maisons à réhabiliter,
- 28 logements groupés - maisons de ville - individuels superposés
- 67 logements collectifs en 3 immeubles dont 45 logements aidés et adaptés pour les seniors et/ou les personnes handicapées.

Comme prévu dans le programme initial, le projet actualisé dispose de surfaces destinées à des activités de service et commerces de proximité et prévoit l'aménagement de voiries, placettes, parkings et un bassin de rétention paysager.

III - Bilan au 31 décembre 2021

Bilan de l'opération

Le montant total de l'opération arrêté au 31 Décembre 2020 s'équilibrait à 10 791 338 € HT pour un montant de participation de la commune de 5 577 304 € HT.

Au 31 décembre 2021, le montant du bilan financier prévisionnel est sans changement.

Concernant les subventions, le bilan du CRAC approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 Septembre 2018 a fait état des évolutions du programme rendues nécessaires pour prendre en compte les fortes contraintes hydrauliques qui ont été précisément définies lors des études opérationnelles. Le projet a été adapté en conséquence en respectant les exigences des services de l'Etat. La phase d'études a également mis en évidence une pollution des sols aux hydrocarbures qui doit se traduire par un traitement spécifique conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le même temps, l'aménageur a procédé à une demande de subventions via la Commune et la COVE pour pouvoir faire bénéficier l'opération de subventions au titre du CRET PACA pour un montant de 600 000 € (30% du montant des travaux d'aménagement prévisionnels). Ces éléments ont été intégrés dans le bilan financier approuvé en septembre 2018 et reste une composante du prix des ouvrages publics remis à la Collectivité.

Compte tenu de ces éléments, le montant global des participations de la Collectivité à la concession reste inchangé à 5 577 304 € HT soit 5 977 304 € TTC.

Avancement financier

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2021 s'élèvent à 2 451 145 € HT.

En 2021, elles s'élèvent à 1 209 336 € HT et correspondent principalement au règlement de la première tranche de foncier auprès de l'EPF PACA pour 1 000 000 €. Le reste des dépenses est constitué du solde de dépenses liées à la réalisation des travaux de désamiantage, démolition et dépollution et frais liés. La rémunération de l'aménageur au titre de l'année 2021 s'élève à 31 899 €.

Les recettes réalisées au 31 décembre 2021 s'élèvent à 1 611 000 € HT.

Il s'agit des versements des tranches annuelles de la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération pour un montant de 1 311 000 € dont 185 000 € ont été versés en 2021. De plus 300 000 € de subvention ont été versés par la Région Sud au titre de la sortie de portage. Cette somme est venue en déduction de la participation d'équilibre de la Ville au titre de l'année 2021.

En 2021, l'aménageur a mobilisé les emprunts nécessaires au bon déroulement de l'opération. Deux établissements bancaires se sont positionnés sur ce dossier pour un montant global de 5 500 000 € mobilisables sur 12 mois. La Commune de Sarriens a apporté sa garantie à hauteur de 30%. Le financement a été réalisé par le CREDIT COOPERATIF et ARKEA EI par moitié chacun à un taux fixe respectif de 0.65% et de 1.69% pour une durée de 7 ans.

Au 31 décembre 2021, les emprunts ont été mobilisés pour un montant global de 3 000 000 €.

Compte tenu des éléments ci-dessus et de la situation vis-à-vis du Trésor, la trésorerie de l'opération faisait apparaître un solde positif transitoire de 2 327 200 € au 31 décembre 2021.

IV - Perspectives 2022/23

La commercialisation

La pré-commercialisation des 40 lots à bâtir pour les logements individuels lancée fin 2019 a été stoppée à compter de mi-mars 2020 du fait de la crise sanitaire et réengagée dans le courant de l'été 2020. Le renforcement des dispositifs de commercialisation engagé en 2020 a permis de reprendre les réservations de lots et la signature de promesses de vente qui se poursuivront en 2022/2023, grâce à la mise en place de la Garantie Financière d'Achèvement fournie par ARKEA EI. La signature des premiers actes authentiques de cession est prévue au cours du deuxième semestre 2022.

Sur les macro-lots, les premières constructions des logements et des commerces/services par le groupe Calima pourront être réalisées en 2023 après validation de leur projet global par la Commune de Sarriens et l'aménageur aux conditions financières prévues dans le bilan de l'opération.

Les travaux

Les principaux travaux de viabilisation de tous les lots et la réalisation des espaces publics engagés en 2021 se poursuivront au cours de l'année 2022, mis à part les travaux de finition (enrobés définitifs, trottoirs, espaces verts...). Ces derniers seront différés par phases successives après les travaux de construction des bâtiments afin d'éviter leur dégradation.

Participation de la commune à l'opération

La commune s'acquittera de la tranche annuelle de participation pour un montant de 485 000 €.

Annexes :

- Etat des acquisitions foncières et des cessions

REÇU EN PREFECTURE

le 29/09/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-084-218401222-20220929-DL_2022_07_



13/16

- Bilan financier et plan de trésorerie

REÇU EN PREFECTURE

Le 29/09/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-084-2184 01222-2022 0929-DL_2022_07_



14/16

ANNEXES

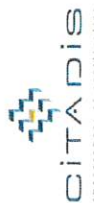
Etat des acquisitions et cessions

Sans objet (aucune acquisition, ni cession n'a été réalisée au cours de l'exercice)

15/16


 Ville de Sarrilhan
 07/04/22

BILAN : CŒUR de VILLE - VILLE de SARRILHANS - CONCESSION



Echéancier en Euro

	DERNIER CRAC		REALISEE								PREVISIONNEL				REVISE	Variations
	Arrêté le 31/12/20	2019 et années antérieures	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà	Arrêté le 31/12/21	DERNIER CRAC / REVISE					
ECHEANCIER des DEPENSES																
Etudes pré opérationnelles	160 840	151 275	7 700	5 326	5 700									170 000	9 161	
Acquisitions	5 900 623	180 000		1 000 000	4 720 623									5 900 623		
Frais d'acquisition	125 115	65 882												65 882	-59 233	
Réalisation des aménagements	2 950 000	7 588	454 605	76 838	1 270 032	260 000	360 000	520 937						2 950 000		
Maitrise d'œuvre, honoraires techniques	245 000	98 003	58 412	22 779	27 593	21 255	7 789	3 300	5 870					245 000		
Divers, impôts, taxes	72 160	831	31 072	17 414	5 083	3 500	3 500	3 500	7 261					72 160		
frais de Commercialisation	157 000	34 437	14 539	16 631	43 212	19 000	12 646	9 000	7 535					157 000		
Frais financiers et annexes	515 000	3 434	579	38 450	136 742	98 350	82 994	67 494	86 957					515 000		
Rémunération de l'aménageur	665 600	74 078	59 375	31 899	174 318	120 552	96 258	79 795	79 397					715 673	50 073	
TOTAL des DEPENSES HT	10 791 338	615 527	626 281	1 209 336	6 383 303	522 657	563 188	684 026	187 020	10 791 338						
TVA déductible	1 054 675	412 968	104 388	23 563	269 307	60 051	76 087	106 647	2 681	1 055 693					1 018	
TVA complémentaire	268 132	-412 968	-104 388	-25 908	-86 046	473 756	54 746	-58 231	426 152	267 114					-1 019	
TOTAL des DEPENSES TTC	12 114 145	615 528	626 281	1 206 992	6 566 564	1 056 464	694 021	732 443	615 853	12 114 145						

ECHANCIER des RECETTES	REALISE					REALISE					REVISE	16/16 Variations
	DERNIER CRAC Arrêté le 31/12/20	2019 et années antérieurs	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà	Arrêté le 31/12/21		
Cessions Promoteurs	1 854 995					612 148	612 148	630 698		1 854 995		
Cessions Particuliers	2 759 039				904 583	814 040	654 167	242 083	144 167	2 759 039		
Subventions	600 000			300 000		300 000				600 000		
Participation remise d'ouvrage	2 000 000								+ 2 000 000	2 000 000		
Participation d'équilibre	3 577 304	641 000	485 000	185 000	485 000	485 000	485 000	485 000	* 326 304	3 577 304		
TOTAL des RECETTES HT	10 791 338	641 000	485 000	485 000	1 389 583	2 211 188	1 751 315	1 357 782	2 470 471	10 791 338		
TVA collectée	1 322 807				180 917	533 807	130 833	48 417	428 833	1 322 807		
TOTAL des RECETTES TTC	12 114 145	641 000	485 000	485 000	1 570 500	2 744 995	1 882 148	1 406 198	2 899 304	12 114 145		

PLAN DE TRESORERIE	REALISE					REALISE					2026 et au-delà
	2019 et années antérieurs	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 et au-delà			
Total des recettes TTC	+641 000	+485 000	+485 000	+1 570 500	+2 744 995	+1 882 148	+1 406 198	+2 899 304			
Total des dépenses TTC	-615 528	-626 281	-1 206 992	-6 566 564	-1 056 464	-694 021	-732 443	-615 853			
Trésorerie annuelle	+25 472	-141 281	-721 992	-4 996 064	+1 688 531	+1 188 127	+673 755	+2 283 451			
Avance Fonds Propres Citadis	+800 000	+465 000		+250 000							
Remboursement avance Fonds Propres Citadis	-800 000	-300 000			-415 000						
Emprunt			+3 000 000	+2 500 000							
Amortissement emprunt					-890 289	-900 645	-911 146	-2 797 920			
TRESORERIE CUMULEE TOTALE	+25 472	+49 192	+2 327 200	+81 136	+464 378	+751 860	+514 469	+0			

* La participation de l'année 2026 et des années suivantes reste linéaire à 485 000 € / an.
 Pour l'année 2026, il s'agira d'une participation d'équilibre de 326 304 € et de 158 696 € de tranche annuelle de participation d'équipement.
 A compter de 2027, le montant sera de 485 000 € /an de tranche annuelle de participation d'équipement.

