

COMMUNE DE
SARRIANS
VAUCLUSE

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

**Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal du 18 octobre 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le dix huit octobre, le Conseil Municipal étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses réunions, après convocation légale envoyés le 11 octobre 2023 sous la présidence de Madame Anne-Marie BARDET, Maire.

En exercice : 29

Présents (26) : BARDET Anne-Marie, FLAGEAT Patrice, RICHARD-FLORES Stéphanie, CARRETIER Alain, FRANQUET Audrey, BOURRET Stéphane, MASTICE Mireille, LUIGGI Florence, GARCIA CACERES Sandra, TELL Charles, LUIGGI Jean-François, MERCIER Sandrine, LOISEAU Arnould, HAOUZI Fatima, FABRE Maurice, BORDIGA Sabrina, RAMBOURE Sébastien, GRAS Corinne, GAALLOUL Mohamed, REDONDO Belinda, KORMANYOS Alexandre, DERIVE Annie, BUSCA Corinne, ADAM Denis, BRUNEL Paul, LEYDIER Jérôme.

Absents excusés (3) : CARAMICO Marc (donne procuration à FABRE Maurice), WERTHE Fabrice (donne procuration à GRAS Corinne), MARINELLI Béatrice (donne procuration à BUSCA Corinne)

Secrétaire de séance : Madame Mireille MASTICE

N°2	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 2022
-----	--

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 mercredi 27 septembre 2023,

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. Au 31 décembre 2022 19 terrains étaient commercialisés et les 2 maisons à réhabiliter faisaient l'objet de promesses de vente.
- La signature d'une promesse de vente avec le promoteur CALIMA DEVELOPPEMENT le 27 juillet 2021 suite au retrait du promoteur NACARAT. Un nouveau permis de construire a été délivré le 27 octobre 2022 sur l'îlot A.
- Le suivi des principaux travaux de viabilisation terminés à la fin de l'année 2022.

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. Au 31 décembre 2022, le montant du bilan financier prévisionnel est légèrement modifié afin de prendre en compte les recettes diverses nouvelles de 125 €. Il s'élève désormais à 10 791 463 € HT. Le montant des participations reste sans changement.

Tous les points mentionnés ci-dessus sont détaillés dans le CRAC arrêté au 31 décembre 2022 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, BUSCA Corinne, ADAM Denis, MARINELLI Béatrice, BRUNEL Paul, LEYDIER Jérôme – 1 Abstention : TELL Charles)

APPROUVE le bilan de l'opération Cœur de Ville arrêté au 31 décembre 2022 ;

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 :

26 OCT. 2023

Mise en ligne le :

26 OCT. 2023

REÇU EN PREFECTURE

le 26/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-084-2184 01222-20231026-DL_2023_02_

EXOS 105 11

EXOS 105 11

REÇU EN PREFECTURE

le 26/10/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-064-218401222-20231026-DL_2023_02_



SARRIANS
OPERATION
CŒUR DE VILLE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

EXERCICE 2022
ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2022



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

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
5. CRAC 2021 arrêté au 31 décembre 2021 et approuvé le 20 septembre 2022

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'Établissement 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 séniors 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.

Le paiement de la dernière échéance différée a été effectué par Citadis, ce qui a rendu définitif son acte d'acquisition et également permis la signature des premiers actes de vente auprès des acquéreurs particuliers qui avaient obtenu leur permis de construire. Les premiers chantiers de construction sont en cours.

La constatation de ce règlement a été l'occasion d'un acte authentique de quittance du prix par devant l'étude OLLIVIER, notaire de l'EPF PACA. Le coût de ces actes, à la charge de Citadis, a généré des frais supplémentaires.

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 finalisées, 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.

- **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.

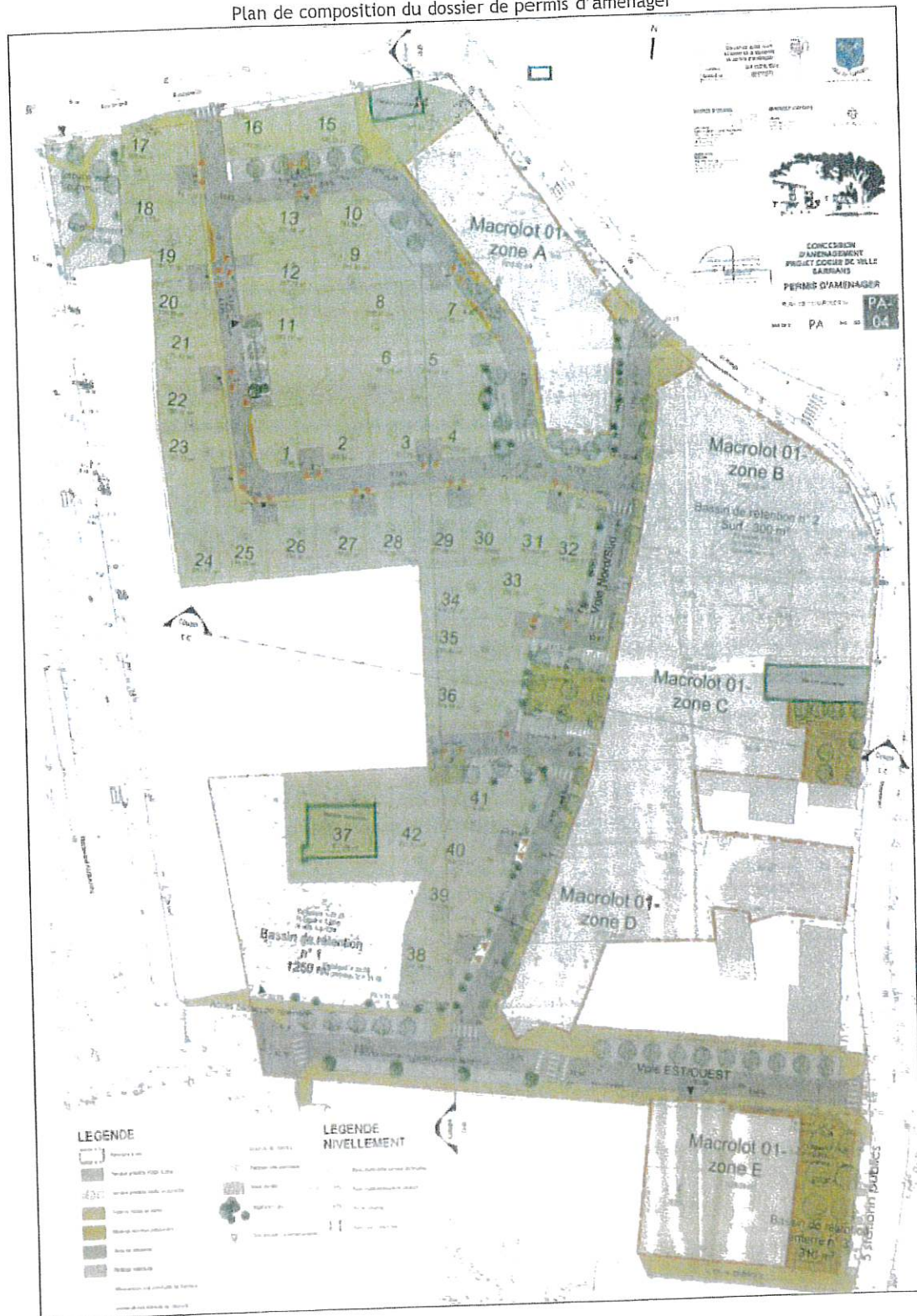
Une étude de structure a été confiée à Ginger CEBTP pour préciser les modalités techniques de démolition de 2 bâtiments qui sont positionnés en mitoyenneté à des immeubles non acquis et qui devront être préservés.

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.



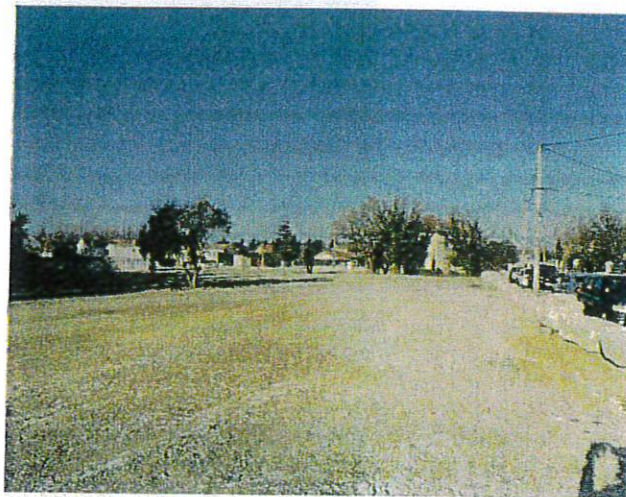
Plan de composition du dossier de permis d'aménager



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 ont été terminés à la fin de l'année 2022, ce qui a permis le démarrage des constructions sur les lots à bâtir.



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 Nacarat et de l'agence d'architecture MAP.
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 prévus 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 Nacarat.

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 de la situation marché de l'immobilier à ce moment là.

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 Nacarat. Le projet a été optimisé au mieux afin de pouvoir trouver un équilibre économique de l'opération. Celui-ci porte sur un programme de 113 à 115 logements et environ 1200m² de locaux d'activités/commerces. Il a été présenté en Mairie le 22 Avril 2022 et a recueilli un avis favorable de la Commune le 3 Mai 2022. Le premier permis de construire portant sur la réalisation de 23 logements sur l'îlot A a été délivré le 27 Octobre 2022.

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



Les premiers actes ont été signés en fin d'année 2022, rendus possibles par les actes modificatifs d'acquisition auprès de l'EPF.

Au 31/12/2022, date de l'arrêt du présent CRAC, 19 terrains sur 40 étaient commercialisés (9 ventes et 10 promesses de vente) et les 2 maisons à réhabiliter faisaient l'objet de promesses de vente.

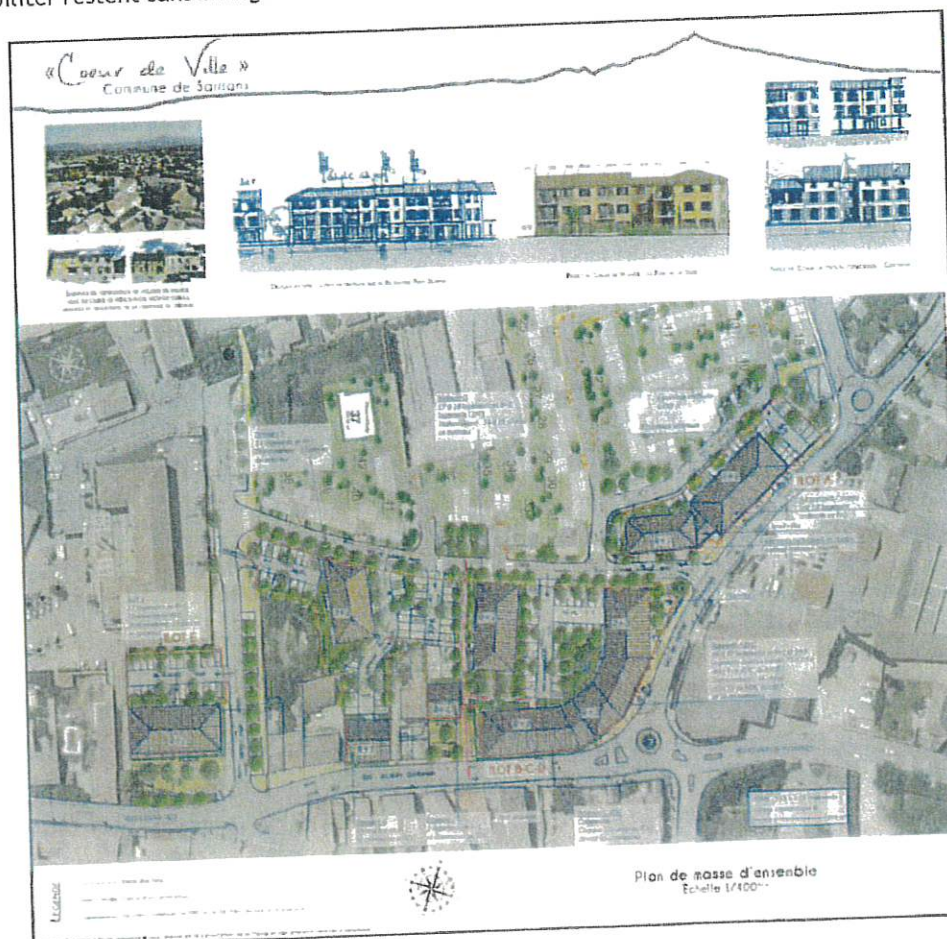
Depuis le début de l'année 2023, 7 terrains ont été vendus et 2 promesses de vente complémentaires ont été signées. Ainsi à ce jour, 28 terrains sur les 40 sont désormais commercialisés (16 ventes et 12 promesses de vente). De plus, les 2 maisons à réhabiliter ont été vendues.

5 terrains non commercialisés étant également sous-option, il reste donc 7 terrains entièrement disponibles.

Évolution 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 l'a optimisé au mieux afin de pouvoir trouver un équilibre économique de l'opération. Le programme validé par la Commune le 3 Mai 2022 compte désormais sur les macro-lots 115 logements et environ 1 200m² de locaux d'activités/commerces. Les 40 lots à bâtir pour des maisons individuelles et les 2 bâtiments à réhabiliter restent sans changement.



III - Bilan au 31 décembre 2022

Subventions à l'opérations

Il est rappelé que 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. Au 31 décembre 2022, 300 000 € ont été perçus.

Bilan de l'opération

Le montant total de l'opération arrêté au 31 Décembre 2021 s'équilibrait à 10 791 338 € HT pour un montant de participation de la commune de 5 577 304 € HT.

Au 31 décembre 2022, le montant du bilan financier prévisionnel est légèrement modifié afin de prendre en compte les recettes diverses nouvelles de 125 €. Il s'élève désormais à 10 791 463 € HT soit 12 114 270 € TTC .

Des postes de charges ont été modifiés pour intégrer de nouvelles études rendues nécessaires dans le cadre de la réalisation des travaux (+ 6000 €HT) et intégrer le coût des deux actes notariés permettant la cession des premiers terrains en 2022 (+52 532 € HT). En compensation, les frais financiers ont été réduits compte tenu des conditions d'emprunts obtenues. (-96 907 €)

Le montant des participations reste sans changement.

Avancement financier

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2022 s'élèvent à 8 246 492 € HT soit 76% du bilan révisé.

En 2022, elles s'élèvent à 5 797 347 € HT et correspondent principalement au solde du prix du foncier à l'EPF PACA pour 4 720 623 €. S'y ajoute les frais d'acte modificatif ayant permis la passation des premières cessions au cours de l'année 2022 pour 24 834 € HT. Les dépenses 2022 ont également consisté aux coûts de travaux et de maîtrise d'œuvre pour un montant de 898 058 € HT. Les frais financiers, études et divers se sont élevés à 52 350 € HT, les frais de commercialisation et de bornage à 38 027 € HT et la rémunération de l'aménageur versée au titre de l'année 2022 s'élève à 63 455 €.

Les recettes réalisées au 31 décembre 2022 s'élèvent à 2 826 292 € HT soit 26% du bilan révisé.

En 2022, ces recettes ont consisté au versement de la tranche annuelle de la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération pour un montant de 485 000 €, des cessions et dépôts de garantie perçues des particuliers pour 730 167 € HT et d'une refacturation de frais pour 125 €.

Afin de financer l'opération, l'aménageur a finalisé la mobilisation des emprunts contractés en 2021. Pour rappel, l'opération a bénéficié de deux financements bancaires pour 5 500 000 €, réalisés par le CREDIT COOPERATIF et ARKEA EI pour moitié chacun, à un taux fixe respectivement de 0.65% et de 1.69% sur une durée de 7 ans. La Commune de Sarrians a apporté sa garantie à hauteur de 30%.

Au 31 décembre 2022, le capital restant reste à 5 500 000 €.

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 231 351 € au 31 décembre 2022.

IV - Perspectives 2023

La commercialisation

La commercialisation des lots à bâtir pour les logements individuels se poursuivra avec la confirmation des promesses en cours par la signature des actes authentiques de vente à la suite de la délivrance des permis de construire. De nouvelles promesses de vente seront également signées sur les lots actuellement disponibles.

Pour les macro-lots, il s'agira de signer l'acte de cession avec Calima concernant l'îlot A pour un programme de 23 logements dont le permis de construire a été délivré et la pré commercialisation est en cours. Les travaux de construction pourront ensuite être engagés sur ce lot. Calima déposera également pour instruction des dossiers de permis de construire pour les autres macro-lots en respectant le plan d'ensemble qui a été validé.

Les travaux

Les principaux travaux de viabilisation des lots sont désormais terminés. Les enrobés définitifs, les trottoirs et les espaces verts seront effectués par tranches successives après la réalisation des travaux de construction des bâtiments afin d'éviter les dégradations.

Participation de la commune à l'opération

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

Annexes :

- État des acquisitions foncières et des cessions
- Bilan financier et plan de trésorerie

ANNEXES

État des acquisitions et cessions

OPERATION SARRIANS - CŒUR DE VILLE

Tableau des cessions

Exercice arrêté au 31/12/2022

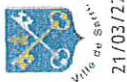
Date de signature de l'acte	Nature de la cession	Acquéreur	Destination			Prix TTC
				N° lot	Superficie cadastrale	
20/10/22	Vente	Particulier	Habitation	5	214	70 500 €
04/11/22	Vente	Particulier	Habitation	7	218	78 000 €
04/11/22	Vente	Particulier	Habitation	10	182	69 500 €
17/11/22	Vente	Particulier	Habitation	11	259	90 900 €
27/12/22	Vente	Particulier	Habitation	12	244	84 500 €
27/10/22	Vente	Particulier	Habitation	15	188	71 000 €
17/11/22	Vente	Particulier	Habitation	24	255	88 500 €
27/10/22	Vente	Particulier	Habitation	28	178	69 500 €
13/03/23	Vente	Particulier	Habitation	33	230	79 500 €
27/10/22	Vente	Particulier	Habitation	34	308	105 000 €

Tableau des acquisitions

Exercice arrêté au 31/12/2022

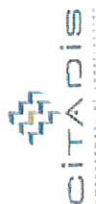
Date de signature de l'acte	Nature de l'acquisition	Cédant	Nature			Prix TTC
					Superficie cadastrale	
Aucune acquisition en 2022						

16/18



BILAN : CŒUR de VILLE - VILLE de SARRIENS - CONCESSION

REALISATION DEPENSES et RECETTES en € HT



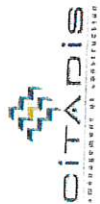
DEPENSES	Réalisé HT au 31/12/22	Reste à réaliser HT	Total HT	Avt	RECETTES	Réalisé HT au 31/12/22	Reste à réaliser en HT	Total HT	Avt
Etudes pré opérationnelles	165 065	10 935	176 000	94%					
Acquisitions	5 900 623		5 900 623	100%					
Frais d'acquisition	90 716	27 698	118 414	77%	Cessions Promoteurs		1 854 995	1 854 995	
Réalisation des aménagements	1 395 212	1 554 788	2 950 000	47%	Cessions Particuliers	730 167	2 028 873	2 759 039	26%
Maitrise d'œuvre, honoraires techniques	221 072	62 428	283 500	78%	Subventions	300 000	300 000	600 000	50%
Divers, impôts, taxes	60 960	11 201	72 160	84%	Participation remise d'ouvrage		2 000 000	2 000 000	
frais de Commercialisation	103 634	53 366	157 000	66%	Participation d'équilibre	1 796 000	1 781 304	3 577 304	50%
Frais financiers et annexes	82 405	335 689	418 093	20%	Produits divers	125		125	100%
Rémunération de l'aménageur	226 806	488 866	715 673	32%					
TOTAL DEPENSES	8 246 492	2 544 971	10 791 463	76%	TOTAL RECETTES	2 826 292	7 965 172	10 791 463	26%

17/18



21/03/22
Ville de Sarriens

BILAN : COEUR de VILLE - VILLE de SARRIENS - CONCESSION



Echéancier en Euro

	DERNIER CRAC		REALISE				PREVISIONNEL					REVISE	Variations	
	Arrêté le 31/12/21	2020 et années antérieures	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et au-delà	Arrêté le 31/12/22				
ECHEANCIER des DEPENSES														
Etudes pré opérationnelles	170 000	158 975	5 326	765	10 935							176 000	6 000	
Acquisitions	5 900 623	180 000	1 000 000	4 720 623								5 900 623		
Frais d'acquisition	65 882	65 882		24 834	27 698							118 414	52 532	
Réalisation des aménagements	2 950 000	462 193	76 838	856 181	590 344	411 803	166 512	386 130				2 950 000		
Maitrise d'œuvre, honoraires techniques	245 000	156 415	22 779	41 878	27 691	28 182	6 108	447				283 500	38 500	
Divers, impôts, taxes	72 160	31 903	17 414	11 643	4 454	3 500	2 500	232	515			72 160		
frais de Commercialisation	157 000	48 976	16 631	38 027	13 648	7 500	2 500	29 718				157 000		
Frais financiers et annexes	515 000	4 013	38 450	39 942	81 488	65 536	56 598	47 536	84 531			418 093	-96 907	
Rémunération de l'aménageur	715 673	133 453	29 899	63 455	240 851	73 094	99 591	27 991	47 339			715 673		
TOTAL des DEPENSES HT	10 791 338	1 241 808	1 207 336	5 797 347	997 108	589 616	333 808	492 054	132 385	10 791 463	125			
TVA déductible	1 055 693	517 356	23 563	196 235	134 063	89 497	35 024	83 259		1 078 998	23 305			
TVA complémentaire	267 114	-517 356	-25 908	-47 659	220 646	55 420	241 925	-51 520	368 261	243 809	-23 305			
TOTAL des DEPENSES TTC	12 114 145	1 241 808	1 204 992	5 945 924	1 351 817	734 532	610 758	523 793	500 646	12 114 270	125			

Compte rendu annuel à la collectivité, arrêté au 31 décembre 2022

18/18

21/03/22

Echéancier en Euro	DERNIER CRAC		REALISE					2021/03/22				Variations DERNIER CRAC / REVISE
	Arrêté le 31/12/21	1 854 995	2020 et années antérieures	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et au-delà	REVISE Arrêté le 31/12/22	
ECHEANCIER des RECETTES												
Cessions Promoteurs	1 854 995					556 499		1 298 497			1 854 995	
Cessions Particuliers	2 759 039			730 167	1 218 039	724 583		86 250			2 759 039	
Subventions	600 000		300 000							300 000	600 000	
Participation remise d'ouvrage	2 000 000								158 696	1 841 304	2 000 000	
Participation d'équilibre	3 577 304	1 126 000	185 000	485 000	485 000	485 000		485 000	326 304	3 577 304		
Produits divers				125						125		125
TOTAL des RECETTES HT	10 791 338	1 126 000	485 000	1 215 292	2 259 538	1 209 583	1 869 747	485 000	2 141 304	10 791 463		125
TVA collectée	1 322 807			146 233		354 708	144 917	276 949	31 739	368 261	1 322 807	
TOTAL des RECETTES TTC	12 114 145	1 126 000	485 000	1 361 525	2 614 246	1 354 500	2 146 696	516 739	2 509 565	12 114 270		125

PLAN DE TRESORERIE	REALISE					2027 * et au-delà
	2020 et années antérieures	2021	2022	2023	2024	
Total des recettes TTC	+1 126 000	+485 000	+1 361 525	+2 614 246	+1 354 500	+2 509 565
Total des dépenses TTC	-11 241 808	-1 204 992	-5 945 924	+1 351 817	-734 532	-500 646
Trésorerie annuelle	-10 115 808	-719 992	-4 584 399	+1 262 428	+619 968	+2 008 919
Avance Fonds Propres Citadis	+1 265 000					
Remboursement avance Fonds Propres Citadis	-1 100 000					-165 000
Part sociales crédit coopératif		-13 431				+13 451
rembt Part sociales credit coopératif						
Emprunt		+3 000 000	+2 500 000			
Amortissement emprunt				-758 647	-767 461	-2 412 033
TRESORERIE CUMULEE TOTALE	+49 192	+2 315 749	+231 351	+735 132	+587 638	+554 663

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

Compte rendu annuel à la collectivité, arrêté au 31 décembre 2022