



Concession d'Aménagement du quartier Saint Pierre

14 décembre 2020

**Présentation du Compte Rendu Annuel
au Conseil Municipal**

Avenant n°2 au contrat de concession

Perspective du quartier Saint Pierre actualisée en septembre 2020



 Limite de la Concession



État d'avancement des 8 lots d'habitat

Lot H.1 : IMMOXALIS

chantier en cours – livraison 2021

Lot H.2 : IDÉHA

PC obtenu – démarrage du chantier au 1^e trimestre 2021

Lot H.3 et H.4 : DE GIORGI

Travail de co-élaboration finalisé en septembre 2020 - PC à déposer

Lot H.5 : GOURSOLL'IMMO

Travail de co-élaboration finalisé en septembre 2020 - PC à déposer

Lot H.6 : NEOLIA

Travail de co-élaboration finalisé en septembre 2020 - PC déposé le 30/10/20

Lot H.7 : A ATTRIBUER

Lot H.8 : GOURSOLL'IMMO

chantier en cours – livraison 2021



Programmation prévisionnelle

Unité foncière	lot	surface terrain	nombre logements	type	statut	surface en S.D.P.	surface habitable	places de parkings
1	H. 1	1 044 m ²	18	collectif	privé	1 176 m ²	951 m ²	22
	H. 2	703 m ²	15	collectif	public	1 154 m ²	958 m ²	15
	ss total U.f. 1 :	1 747 m²	33			2 330 m²	1 909 m²	37
2	H. 3	1 257 m ²	18	collectif	privé	1 348 m ²	1 213 m ²	25
	H. 4	1 264 m ²	20	collectif	privé	1 422 m ²	1 280 m ²	28
	H. 5	983 m ²	17	collectif	privé	1 232 m ²	1 109 m ²	24
	ss total U.f. 2 :	3 504 m²	55			4 002 m²	3 602 m²	77
3	H. 6	1 066 m ²	13	collectif	public	966 m ²	870 m ²	13
	H. 7	1 236 m ²	19	collectif	privé	1 385 m ²	1 246 m ²	27
	ss total U.f. 3 :	2 302 m²	32			2 351 m²	2 116 m²	40
4	H. 8	1 786 m ²	24	collectif	privé	2 173 m ²	1 707 m ²	30
	ss total U.f. 4 :	1 786 m²	24			2 173 m²	1 707 m²	30

4 Unités foncière

8 lots

9 339 m²

144 logts

10 857 m²

9 334 m²

184 parkings

→ 116 logts privés, 50 % abordables



Territoire 25

Avancement du lot H1 - Immoxalis

- Bâtiment hors d'eau à la fin de l'année 2020
- Livraison à l'été 2021



Travaux de dépollution H8

- Courant septembre 2020, une pollution complémentaire aux hydrocarbures a été découverte sur le lot H8.
- Son extraction a été immédiate, l'évacuation en bio-centre est aujourd'hui finalisée.



La démolition de l'excroissance du GRETA



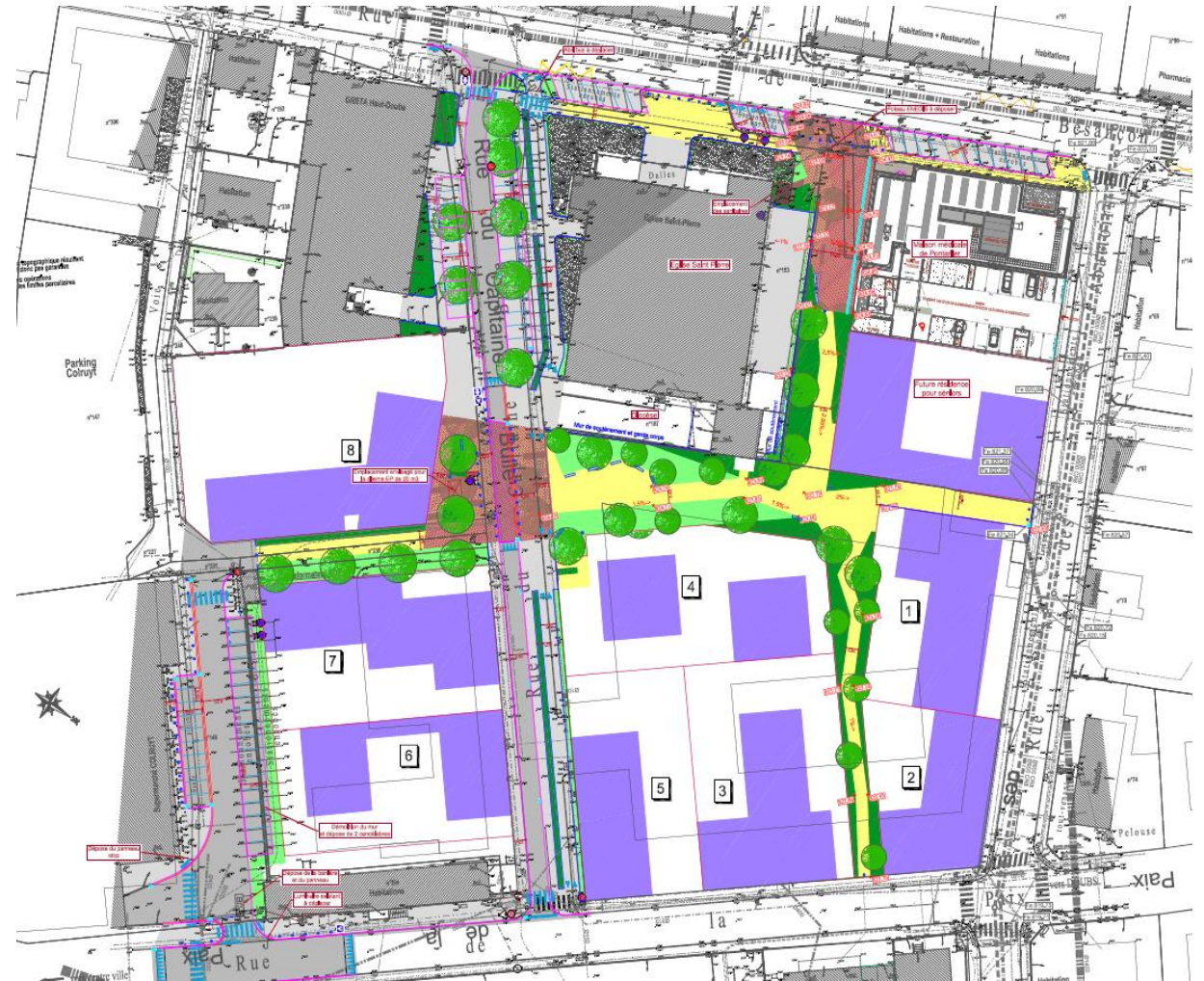
En aout 2020, Territoire 25 a procédé à la démolition de l'édifice, non initialement prévue à charge de l'aménageur.

Cet espace est à intégrer dans le périmètre de la Concession (avenant n°2).



Aménagement des espaces publics

- Le projet d'ensemble sera finalisé en 2021.
- Les espaces publics du quartier seront réalisés **par phase**, en **accompagnement de la livraison des lots d'habitat**.
- Les travaux se termineront en 2024 avec la rue du Capitaine Bulle.



Un quartier entièrement finalisé à l'horizon 2024



Bilan financier prévisionnel révisé au 31 décembre 2019

	Bilan de référence	Bilan révisé	Écart
DÉPENSES	4 987 K€	4 987 K€	0 K€
ACQUISITIONS	1 181 K€	1 151 K€	-30 K€
ÉTUDES ET HONORAIRES	407 K€	406 K€	0 K€
TRAVAUX	2 702 K€	2 769 K€	67 K€
Travaux déconstruction et associés initiaux	1 000 K€	1 029 K€	29 K€
Travaux VRD et espaces verts	1 050 K€	1 135 K€	85 K€
Autres travaux	439 K€	431 K€	-8 K€
Aléas généraux, imprévus, actualisations et révisions	213 K€	175 K€	-38 K€
FRAIS DE GESTION	155 K€	116 K€	-39 K€
IMPÔTS ET TAXES	31 K€	31 K€	0 K€
REMUNERATION AMÉNAGEUR CONCESSIONNAIRE	454 K€	457 K€	3 K€
FRAIS FINANCIERS	57 K€	57 K€	0 K€
RECETTES	4 987 K€	4 987 K€	0 K€
CESSIONS	2 182 K€	2 293 K€	111 K€
PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITÉ	2 671 K€	2 559 K€	-112 K€
SUBVENTIONS	120 K€	120 K€	0 K€
AUTRES PRODUITS	15 K€	16 K€	1 K€



Bilan financier prévisionnel révisé au 31 décembre 2019

Les points essentiels

- Augmentation du montant des travaux de dépollution suite la découverte fortuite d'hydrocarbures sur le lot H8 **(+29k€)**.
- Augmentation du montant de l'enveloppe de travaux d'espaces publics **(+85k€)** afin d'assurer un phasage des espaces les uns à la suite des autres, de réaliser des travaux de nivellement dès la livraison des opérations en attendant les aménagements définitifs. Le prévisionnel tient également compte de la crise sanitaire en cours, qui a un impact sur les coûts des chantiers.

	Bilan de référence	Bilan révisé	Écart
DÉPENSES	4 987 K€	4 987 K€	0 K€
ACQUISITIONS	1 181 K€	1 151 K€	-30 K€
ÉTUDES ET HONORAIRES	407 K€	406 K€	0 K€
TRAVAUX	2 702 K€	2 769 K€	67 K€
Travaux déconstruction et associés initiaux	1 000 K€	1 029 K€	29 K€
Travaux VRD et espaces verts	1 050 K€	1 135 K€	85 K€
Autres travaux	439 K€	431 K€	-8 K€
Aléas généraux, imprévus, actualisations et révisions	213 K€	175 K€	-38 K€
FRAIS DE GESTION	155 K€	116 K€	-39 K€
IMPÔTS ET TAXES	31 K€	31 K€	0 K€
REMUNERATION AMÉNAGEUR CONCESSIONNAIRE	454 K€	457 K€	3 K€
FRAIS FINANCIERS	57 K€	57 K€	0 K€
RECETTES	4 987 K€	4 987 K€	0 K€
CESSIONS	2 182 K€	2 293 K€	111 K€
PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITÉ	2 671 K€	2 559 K€	-112 K€
SUBVENTIONS	120 K€	120 K€	0 K€
AUTRES PRODUITS	15 K€	16 K€	1 K€



Bilan financier prévisionnel révisé au 31 décembre 2019

Les points essentiels

- Légère augmentation de la rémunération de l'aménageur suite à une commercialisation meilleure qu'envisagée (+3k€).
- La bonne gestion et commercialisation bonifie le bilan de la concession et permet de **diminuer la participation de la collectivité d'environ 110 k€.**

	Bilan de référence	Bilan révisé	Écart
DÉPENSES	4 987 K€	4 987 K€	0 K€
ACQUISITIONS	1 181 K€	1 151 K€	-30 K€
ÉTUDES ET HONORAIRES	407 K€	406 K€	0 K€
TRAVAUX	2 702 K€	2 769 K€	67 K€
Travaux déconstruction et associés initiaux	1 000 K€	1 029 K€	29 K€
Travaux VRD et espaces verts	1 050 K€	1 135 K€	85 K€
Autres travaux	439 K€	431 K€	-8 K€
Aléas généraux, imprévus, actualisations et révisions	213 K€	175 K€	-38 K€
FRAIS DE GESTION	155 K€	116 K€	-39 K€
IMPÔTS ET TAXES	31 K€	31 K€	0 K€
REMUNERATION AMÉNAGEUR CONCESSIONNAIRE	454 K€	457 K€	3 K€
FRAIS FINANCIERS	57 K€	57 K€	0 K€
RECETTES	4 987 K€	4 987 K€	0 K€
CESSIONS	2 182 K€	2 293 K€	111 K€
PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITÉ	2 671 K€	2 559 K€	-112 K€
SUBVENTIONS	120 K€	120 K€	0 K€
AUTRES PRODUITS	15 K€	16 K€	1 K€



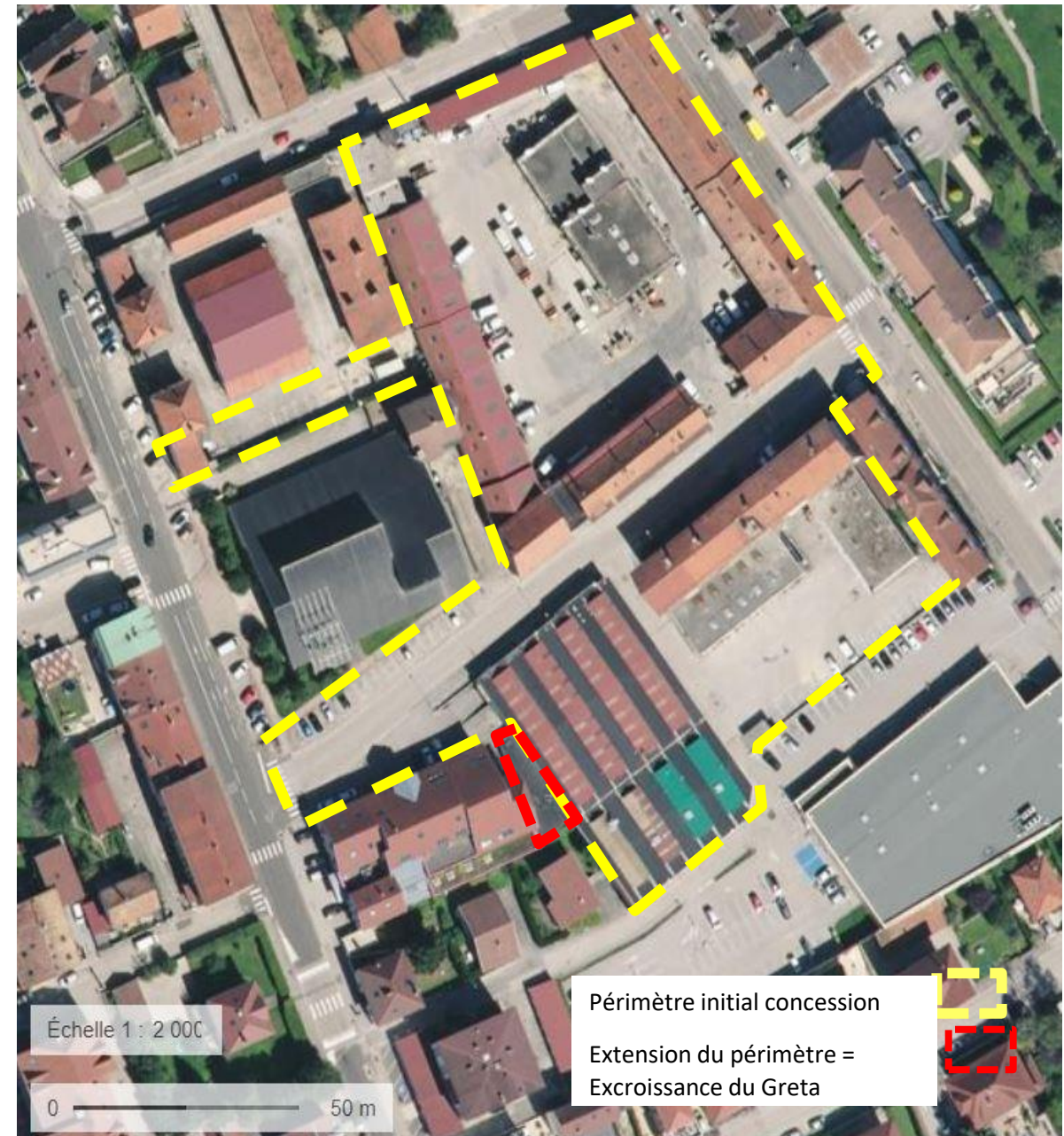
Avenant n°2 : modification du périmètre de la Concession et affectation à l'opération d'une charge fiscale

Dans le cadre de l'aménagement du quartier, le Concédant a autorisé l'Aménageur à procéder à la déconstruction de l'excroissance du GRETA, d'une superficie de 148m².

Il est proposé d'intégrer cette mission dans la Concession d'Aménagement de l'ilot Saint Pierre, le bilan de la concession permettant d'intégrer cette charge à bilan constant.

Il est par ailleurs proposé d'autoriser le concessionnaire à affecter dans l'opération, la quote-part des frais, taxes et charges assimilées directement liée à l'activité générée par l'opération dans les comptes du concessionnaire (environ 500 à 1000€/an).

Le montant de ces charges complémentaires sera justifié annuellement à la collectivité concédante dans le cadre des compte rendus annuels à compter de 2021.



MERCI DE VOTRE ATTENTION



Territoire 25