

ZAC « TRIANGLE DE L'OASIS »
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE 2019-2020

Envoyé en préfecture le 27/12/2021
Reçu en préfecture le 27/12/2021
Affiché le 27/12/2021
ID : 974-219740073-20211209-DL_2021_166-DE

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du Conseil municipal sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2019-2020 de l'opération ZAC « Triangle de l'Oasis ». Le document est consultable à la Direction de l'Aménagement du Territoire aux heures d'ouverture de bureau.

La commune de Le Port a confié la conduite de cette opération à la SEDRE par une concession d'aménagement approuvée le 19 juin 2008 et rendue exécutoire le 23 septembre suivant.

Conformément au traité de concession, la SEDRE soumet chaque année à la Ville le CRAC intégrant le planning opérationnel, le bilan prévisionnel de l'opération et la participation communale actualisés. Toutefois le CRAC 2019 n'a pu être présenté l'an dernier, car l'opération a fait l'objet de plusieurs actualisations de programme en 2020. Ceci a nécessité de modifier successivement le dossier de création et l'étude d'impact, avant d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC. Dès lors, il convenait de mettre en cohérence le CRAC une fois l'ensemble de ces modifications approuvées. La SEDRE a ainsi remis à la Ville un CRAC couvrant les deux années 2019 et 2020.

Sur le plan opérationnel, ces deux années ont été marquées par :

- l'actualisation ou l'élaboration de l'ensemble des documents règlementaires de la ZAC, à savoir : le dossier de création, l'étude d'impact, le dossier de réalisation, le Cahier des Charges de Cession de Terrain et le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales qui s'imposeront aux constructeurs ;
- l'obtention des autorisations environnementales requises pour engager l'opération, à savoir l'arrêté préfectoral de dérogation à l'interdiction de destruction d'une espèce protégée (*Zornia Gibbosa*) et l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale sur le projet d'aménagement de la ZAC ;
- la finalisation des études de maîtrise d'œuvre (phase PRO-DCE) pour les travaux de dépollution et d'aménagement VRD.

Aux termes de ces procédures, la SEDRE lancera la consultation des entreprises pour démarrer les travaux d'aménagement de la ZAC, au 1^{er} trimestre 2022.

Après examen du CRAC 2019-2020 présenté par la SEDRE, il en ressort :

Pour l'exercice 2019 et 2020 :

- les dépenses réalisées s'élèvent à 49 903 € HT en 2019 et 95 708 € HT en 2020, soit un total de 145 611 € HT, qui correspondent principalement à des honoraires d'études, à la rémunération de l'aménageur et des frais de communication. La différence par rapport au précédent CRAC approuvé (1 976 K€ prévus en 2019) s'explique par le report du démarrage des travaux VRD prévu initialement en 2020, causé par la reprise des procédures de ZAC.
- Il n'y a pas eu de recettes réalisées, alors que le précédent CRAC prévoyait 930 000 € HT de recettes en 2020, provenant de cessions foncières et d'une subvention de l'ADEME. Or le retard pris dans les projets de construction de la SEDRE (opération de bureaux PRISM et la résidence étudiante) et dans la commercialisation du plot dédié à l'Enseignement ont reporté les premières recettes de cessions en 2022. La subvention

attendue de l'ADEME a été annulée en raison du décalage de l'opération.

- Une avance d'un montant de 198 755 € HT a été versée à la SEDRE en 2020 au titre de la participation à la dépollution, conformément à la convention d'avance de trésorerie et ses avenants.

Pour l'exercice 2021 :

- les dépenses sont estimées à 863 908 € HT, correspondant à une partie de l'acquisition de l'assiette foncière auprès de la ville, aux travaux de démolition de la case du dernier occupant, à la poursuite des études de maîtrise d'œuvre et à la rémunération de l'aménageur ;
- les recettes sont estimées à 60 000 € HT et correspondent au premier acompte de la subvention accordée par l'Etat au titre du « Fonds Friches » dans le cadre du Plan de Relance. Le montant total de cette subvention obtenue en 2021 s'élève à 200 000 € et vient compenser la perte de la subvention de l'ADEME.
- Il n'est pas prévu de participation communale en 2021.

Le bilan global de l'opération connaît une baisse significative par rapport au dernier CRAC approuvé, en passant de 14 821 771 € HT à 10 573 003 € HT (soit - 4 248 768 € HT). Cette évolution s'explique essentiellement par :

- La suppression du parking en silo mutualisé, qui représentait à lui seul un montant de 5,2 M€ en dépenses et en recettes. Le stationnement est désormais géré à l'échelle de chaque opération de construction ;
- Cette diminution globale est toutefois minorée par l'augmentation du coût du foncier des terrains communaux vendus à la SEDRE, qui est passé de 1 693 900 € HT à 2 712 511 € HT suite à l'estimation de France Domaine de 2020. Il convient également de prendre en compte les incidences financières sur le bilan de la ZAC du projet de la nouvelle école d'architecture, dont l'assiette foncière est prise en charge par la Ville et a augmentée suite à la validation du programme de l'équipement (engendrant une perte de recette foncière par rapport aux prévisions initiales).

La participation communale au bilan de l'opération s'élève à 4 807 543 € HT. Elle augmente de 1 276 677 € HT par rapport au dernier CRAC approuvé, mais est par ailleurs compensée par l'augmentation des recettes issues de la vente des terrains communaux suite à leur réévaluation en 2020 (+ 1 018 611 € HT).

L'actualisation du bilan global et la révision du montant de la participation du concédant requiert la signature d'un avenant n°8 au traité de concession, tandis que les modifications des montants d'avance de trésorerie nécessitent la signature d'un avenant n°6 à la convention d'avance de trésorerie (avenants joints à la présente délibération).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le CRAC 2019-2020 de la Concession d'Aménagement de la ZAC « Triangle de l'Oasis » notamment les points suivants :
 - Les charges et les produits des années 2019 et 2020,
 - Les objectifs opérationnels et le budget prévisionnel pour 2021,
 - Le bilan financier global et la participation communale actualisés,
- d'approuver l'avenant n° 8 au traité de concession qui actualise le montant de la participation communale ;
- d'approuver l'avenant n° 6 à la convention d'avance de trésorerie qui actualise les montants et modalités de versement des avances de trésorerie ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

Annexes :

- Tableau du bilan financier de la ZAC Triangle de l'Oasis
- Avenant n°8 à la concession d'aménagement pour l'opération ZAC Triangle de l'Oasis
- Avenant n°6 à la convention d'avance de trésorerie de la ZAC Triangle de l'Oasis

ANNEXE 1 :**Tableau comparatif du nouveau bilan financier 2019-2020 de la ZAC Triangle de l'Oasis par rapport au dernier CRAC 2018 approuvé**

	CRAC 2018 Dernier CRPO approuvé	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé total au 31/12/2020	CRAC 2020 nouveau CRPO à approuver
DEPENSES HT	14 821 771	49 903	95 708	1 388 815	10 573 003
ETUDES PREALABLES					
ACQUISITIONS	1 743 687				2 804 878
TRAVAUX	9 715 039			379 534	5 339 319
HONORAIRES	1 253 034	45 600	67 503	560 980	899 887
FRAIS	432 935				263 940
REMUNERATIONS	1 459 629	3 079	3 824	354 352	1 010 769
TAXES					
DIVERS	217 448	1 223	24 381	93 949	254 209
RÉCETTES HT	14 821 771	0	0	243 026	10 573 003
CESSIONS CHARGES FONCIERES	5 822 540			0	5 565 460
CESSIONS SUPERSTRUCTURES	5 206 740			0	0
PARTICIPATIONS	3 530 866			243 026	4 807 543
SUBVENTIONS	261 625			0	200 000
PRODUITS					