



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

**COMMUNE D'ILLE SUR TET
SEANCE DU 13 MARS 2025**

Date de convocation :

06/03/2025

En exercice : 29

Présents : 20

Votants : 24

L'an deux mille vingt-cinq et le treize mars à dix-huit heure trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune d'Ille sur Tet se sont réunis dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. William BURGHOFFER, Maire.

Étaient présents : Mmes Mrs, Claude AYMERICH, Caroline PAGÈS, Jérôme PARRILLA, Françoise CRISTOFOL, Naïma METLAINE, Alain MARGALET, Annabelle ALESSANDRIA, **adjoints**, Mmes Mrs, Alain DOMENECH, Maryse NOGUÈS, Claudie SERRE, Damien OTON, Caroline MERLE, Jean-Louis LIGAT, Armande IGLESIAS, Thierry COMES, Frédéric CRAVO, Mélissa OBBIH, Béatrice GONZALEZ, Danielle POUDADE, **conseillers municipaux**, et formant la majorité des membres en exercice.

Ont donné pouvoir : Raphaël LOPEZ (pouvoir à Jérôme PARRILLA), Xavier BERAGUAS (pouvoir à Caroline PAGÈS) Evelyn FUENTES (pouvoir à Armande IGLESIAS), Yasmine SEBAHOU (pouvoir à Alain MARGALET),

Absents : Marielle ALONSO, Matias ROBIN, Valérie CRIBELLET, Jean-Philippe LECOINNET, Bernard COURCELLE
M. Alain DOMENECH a été désigné comme secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2025/30 : COMPTE RENDU ANNUEL 2022 A LA COLLECTIVITE : BILAN D'AVANCEMENT DE LA CONCESSION DE LA ZAC LA CASETA

La Maire informe que le Directeur de Pyrénées Orientales Aménagement a transmis le compte rendu annuel 2022 de la concession d'aménagement concernant le quartier la Caseta.

Le Maire fait la présentation de ce compte rendu.

A plusieurs reprises, il est mentionné que les dossiers loi sur l'eau et la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ont été déposés tard, en lien avec les divers échanges pour finaliser l'AVP. Le Maire précise que le dossier loi sur l'eau et la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) auraient dû être déposés sur le projet validé dans le dossier de réalisation de la ZAC, totalement indépendamment des modifications de l'AVP.

Il est également écrit que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics devront être mis à jour du fait de la sortie du groupe scolaire de l'emprise de la ZAC, décidée par la commune.

Plusieurs remarques sur cette phrase :

- La commune **n'a pas décidé mais subie** car les parcelles validées et prévues au départ nous ont été annoncées (par la SPL et ses bureaux d'études) comme inaccessibles car en zone d'aléas faibles, ce qui est impossible pour un ERP dit sensible comme une école.
- A ce jour (2 ans après), personne ne nous a contacté pour modifier lesdits dossiers.
- L'affirmation semble erronée car le dossier de réalisation parle d'un équipement public et non d'une école. L'équipement public a toujours été maintenu sur la ZAC. Dans le programme des équipements publics, il est bien fait mention d'une école, mais il n'y a pas de plan à l'appui.

Les liens, insinués, entre ces changements et le retard dans le dépôt des demandes d'autorisation (loi sur l'eau et DUP) n'est donc pas fondé, surtout que les faiblesses notées par l'Etat lors du premier refus sont nombreuses et concernent des sujets variés (étude d'impact, mesures de compensation, etc.)..

Entendu le rapport, et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

PREND ACTE de la présentation du compte rendu annuel 2022 de la concession d'aménagement concernant le quartier La Caseta.

DEMANDE de bien souligner les deux observations détaillées ci-dessus : Le dossier loi sur l'eau et la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) auraient dû être déposés sur le projet validé dans le dossier de réalisation de la ZAC, indépendamment des modifications de l'AVP, et cela dès 2016 comme mentionné dans l'échéancier prévisionnel du traité de concession. Précision faite que le traité de concession ne parle pas d'une école, mais simplement d'un équipement public.

PRECISE qu'un exemplaire du dit compte rendu est joint en annexe de la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents en lien avec cette affaire.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Fait à Ille sur Tet, le 13 mars 2025

Le Maire



William BURGHOFFER





MAIRIE D'ILLE-SUR-TET
Monsieur le Maire
107 Bis, Avenue Pasteur
66130 ILLE-SUR-TET

Toulouges, le 30 novembre 2023

N/réf : PB/EB – P1903

Objet : Concession « LA CASETA » - Compte-Rendu Annuel au Concédant

LRAR n° 2C 179 175 8710 4

Monsieur Le Maire,

Vous nous avez confié la réalisation de la ZAC d'Ille sur Têt dans le cadre de la Concession d'Aménagement du 25/07/2016 et nous vous remercions de la confiance que vous nous avez ainsi accordée.

Conformément aux termes de l'article 17 de ladite concession et afin de vous permettre d'exercer votre droit à contrôle comptable et financier, nous avons l'honneur de vous communiquer le Compte Rendu Annuel au Concédant relatant l'avancement de l'opération durant l'année précédente, accompagné du bilan financier.

Ce compte-rendu est à soumettre à la validation de l'Assemblée Délibérante de votre collectivité. Nous sommes bien entendu à votre disposition pour venir vous présenter plus en détail les éléments de ce compte-rendu, si vous le souhaitez.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sentiments dévoués.


La Directrice Générale,
Murielle CURTIL ROSSILLON

P.J : Pièces annoncées



COMMUNE d'ILLE-SUR-TET

ZAC de la CASETA

**COMPTE-RENDU ANNUEL
Pour l'année 2022**



CONCESSION D'AMENAGEMENT

Juillet 2023



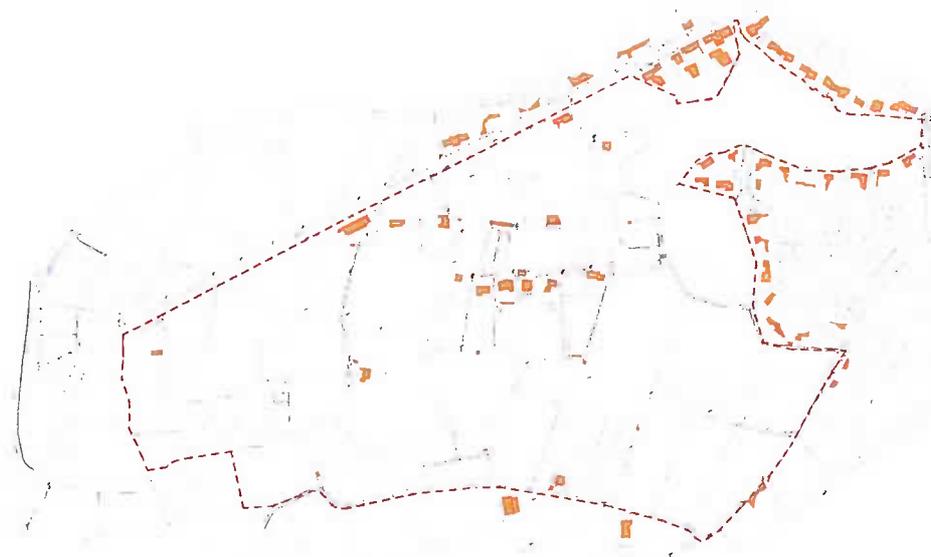
ZAC DE LA CASETA A ILLE-SUR-TÊT

Pyrénées Orientales Aménagement SPL

Compte rendu au concédant

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2016, la commune d'Ille-sur-Têt a décidé de confier l'aménagement du nouveau quartier de « La Caseta » à la SPL Pyrénées Orientales Aménagement et également d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition des terrains situés dans le périmètre de la ZAC « La Caseta ».

Le périmètre approuvé de la ZAC « La Caseta » d'une superficie d'environ 26,4 hectares a été déterminé à la suite des études préalables d'aménagement de la zone ainsi que des analyses liées à l'étude d'impact réalisée au stade du dossier de création après définition et choix d'un projet d'aménagement.



Périmètre de la ZAC

L'objet de l'opération est la création d'un nouveau quartier d'habitat au Sud-Ouest de la ville d'Ille-sur-Têt en continuité de l'urbanisation existante, lieux-dits « La Caseta ».

Suivant les modalités de l'article 17, l'aménageur établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé. Il établit également un plan global de trésorerie actualisé, un tableau des acquisitions et cessions immobilières et une note de conjoncture.

1/ BILAN FINANCIER PREVISIONNEL GLOBAL ET ACTUALISE

a/ Dépenses :

Le dossier de création ayant été validé et les autorisations administratives acquises, la phase « opérationnelle » a été lancée. Elle s'est traduite par les acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet ainsi que son aménagement et notamment la viabilisation de la Tranche 1 – Phase 1 en 2018.

Puis la Tranche 1 – Phase 2 et la Tranche 1 - Phase 3 ont été réalisées entre 2020 et 2021.

Ci-dessous l'évolution des Dépenses totales de l'opération par année :

A fin 2021, les dépenses cumulées globales constatées s'élevaient à : 4 727 160 € HT.
Les dépenses constatées sur l'année 2022 s'élèvent à : 620 776 € HT.
A fin 2022, les dépenses cumulées globales constatées s'élevaient à : 5 347 936 € HT.

Voir Tableau Financier en pièce jointe pour plus de détail.

b/ Financement :

La mise en place d'un financement à hauteur de 3 500 000 € s'est avérée nécessaire pour financer l'acquisition du foncier et les travaux de vaibilisation précités.

Après consultation de plusieurs organismes bancaires, une offre de prêt économiquement avantageuse et pertinente a été obtenue auprès de la Caisse d'Epargne, répartis en 2 lignes de prêts de 1 300 000 € et 2 200 000 €, d'une durée de 6 ans, avec, comme condition, l'octroi d'une garantie par une Collectivité. Ces emprunts ont été mobilisés totalement et leur amortissement a débuté.

Le Conseil Départemental, acteur majeur de l'aménagement du territoire et actionnaire majoritaire de la SPL, a délibéré en faveur de l'octroi de ladite garantie « Loi Galland », portant sur un montant de 1.040.000 €, pour la première ligne de prêt et 1.760.000 € pour la seconde, représentant 80 % des deux lignes de prêt souscrites.

Ces emprunts ont permis de financer la réalisation de la Tranche N°1 de l'opération.

Un prêt GAIA a été souscrit par PO AMENAGEMENT pour un montant de 451 440 €. Il a pour vocation de financer le portage foncier des acquisitions des Tranches suivantes.

A noter que des nouveaux financements seront nécessaires pour financer l'aménagement des prochaines tranches de la ZAC.

c/ Participation à la commune :

La réalisation de la Tranche 1 a impliqué l'achat de foncier de la Tranche 2 et de la Tranche 3 de manière anticipée aux propriétaires détenteurs de ce foncier. De plus, des indemnités ont dû être versées aux fermiers concernant les mêmes Tranches 1 à 3 de l'opération.

Une parcelle de la Tranche 4 a été acquise en 2022 pour permettre la réalisation de travaux prévus dans la ZAC.

En 2021 et 2022, afin de pouvoir réaliser le giratoire de sortie de la ZAC LA CASETA, mutualisé avec le projet de Zone d'Activité Economique à proximité (ZAE L'ERMITA), des parcelles de la Tranche 6 de l'opération ont dû être acquises.

A fin 2022, les acquisitions décrites ci-dessus et les frais associés impliquent un portage financier de l'ordre de 1 000 000 € HT dans le cadre de la Tranche 1 de l'opération, ce qui implique dans le bilan un dépassement des montants prévisionnels de dépenses localisé sur la partie ACQUISITIONS.

Ce portage a entraîné une modification du bilan prévisionnel qui a réduit les possibilités de versement de la participation prévue à la commune avant commercialisation des Tranches correspondantes au foncier acheté de manière anticipée.

Toutefois, un premier versement de 150 000 € a été effectué à la Commune en 2019. Les versements suivants sont prévus sur les années à venir.

Voir Tableau Financier en pièce jointe pour plus de détail.

BILAN FINANCIER INITIAL DU MANDAT DE CONCESSION DE LA ZAC LA CASETA :

Bilan Financier ZAC de la Caseta



	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
		x% * C		x% * (C+D)	5*G	x%*G	x%*G				
		12%		8,5%		3,00%	4,50%				
	Travaux	Aléas	Etude/dessins	Hono M&S	Foncier	Hono notaire	Frais acquisition foncier	Fonc Amén	Frais Financiers	TOTAL DEPENSES HT	TOTAL RECETTES HT
Base HT	8 167 404 €	980 088 €	916 782 €	777 537 €	6 227 469 €	186 824 €	280 236 €	2 080 893 €	1 018 228 €	21 235 452 €	29 383 417 €
Phase 1	1 727 918 €	207 350 €	179 364 €	164 498 €	1 117 050 €	33 512 €	50 267 €	403 351 €	323 669 €	4 206 978 €	5 504 675 €
Phase 2	1 446 352 €	173 562 €	161 874 €	137 693 €	948 425 €	28 453 €	42 679 €	337 157 €	271 884 €	3 536 079 €	4 597 956 €
Phase 3	1 338 436 €	160 612 €	151 455 €	127 715 €	846 850 €	25 406 €	38 108 €	286 530 €	226 311 €	3 191 407 €	3 765 638 €
Phase 4	754 512 €	91 141 €	83 280 €	77 305 €	730 800 €	21 924 €	32 886 €	253 970 €	168 017 €	2 242 758 €	3 904 560 €
Phase 5	1 231 478 €	147 889 €	135 221 €	117 325 €	1 038 856 €	31 166 €	46 749 €	303 253 €	250 952 €	3 307 801 €	4 213 127 €
Phase 6	1 662 780 €	199 534 €	184 392 €	159 297 €	1 545 488 €	46 365 €	69 547 €	496 623 €	357 395 €	4 750 420 €	7 397 461 €

	Surface	Surface PL	Prix /m²	Charge foncière
Macro lot 1	5625 m²	5907 m²	105 €/m²	620 235 €
Macro lot 2	m²	m²	105 €/m²	€
Macro lot 3	2100 m²	2205 m²	105 €/m²	231 575 €
Macro lot 4	m²	m²	105 €/m²	€
Macro lot 5	1813 m²	1904 m²	105 €/m²	195 920 €
Macro lot 6	3928 m²	4124 m²	105 €/m²	433 020 €
TOTAL	13466 m²	14140 m²	105 €/m²	1 484 700 €

Participation Aménageur vers Collectivité	
Phase 1	550 000 €
Phase 2	385 000 €
Phase 3	55 000 €
Phase 4	1 070 000 €
Phase 5	310 000 €
Phase 6	1 630 000 €
TOTAL	4 000 000 €

Le **tableau bilan financier prévisionnel** de l'opération est en pièce jointe du présent document.

La concession d'aménagement contient 6 Tranches (nommées Phase sur le Bilan financier initial ci-dessus) qui doivent être réalisées sur une période allant jusqu'à 2030. La première

Tranche, engagée actuellement, est elle-même divisée en trois phases. Les travaux correspondant à ces phases ont été réalisés entre 2018 et 2021.

Compte tenu des durées envisagées et afin de faciliter la lisibilité du déroulement de la Tranche actuelle au regard des objectifs fixés dans le mandat de concession, le tableau financier prévisionnel du CRAC 2022, comme les précédents, est établi uniquement sur le bilan financier de la Tranche 1.

A fin 2022, le bilan prévisionnel de la Tranche 1 est fortement déficitaire (Prévisionnel – 725 016 € HT) du fait de la prise en compte dans ce bilan des acquisitions foncières réalisées pour des terrains d'assiette des tranches suivantes (Tranches N°2, N°3, N°4 et N°6 – voir Chapitre 3-Mission Foncière).

Voir Tableau Bilan Financier Prévisionnel – Tranche 1.

2/ NOTE DE CONJONCTURE

Les années 2016 et 2017 ont consisté au montage de la ZAC, à la désignation d'une équipe de Maitrise d'oeuvre, ainsi qu'à la maîtrise du foncier nécessaire à lancer l'opération d'aménagement.

L'année 2018 a vu la réalisation des travaux de la Tranche 1 - Phase 1.

L'année 2019 a consisté en la poursuite de la commercialisation des terrains livrés.

L'année 2020 a vu le démarrage des travaux de la Tranche 1 – Phase 2, en parallèle de la commercialisation des parcelles de la Tranche 1 – Phase 1.

L'année 2021 a vu la finalisation des travaux de la Tranche 1 – Phase 2 et la réalisation des travaux de la Tranche 1 - Phase 3 et a ainsi permis la commercialisation des terrains situés sur ces phases.

L'année 2022 a consisté à la poursuite de la commercialisation des terrains livrés et à la préparation des tranches suivantes.

a/ Mission de maîtrise d'œuvre :

La consultation pour la Mission de maîtrise d'œuvre a fait l'objet d'une publication au BOAMP le 22 novembre 2016 pour un retour des offres le 20 décembre 2016. La mission concerne :

- L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC la Caseta dans son intégralité ;
- La fourniture des compléments de l'étude d'impact dans le cadre de la procédure ZAC ;
- La réalisation du dossier loi sur l'eau en vue de l'obtention de l'autorisation de débiter les travaux ;
- La mission de Maitrise d'œuvre complète pour la Tranche 1 ;
- La préparation des demandes de raccordement et suivi auprès des concessionnaires pour la Tranche 1 d'aménagement de la ZAC.

Après négociation la prestation a été confiée au groupement ARCHI CONCEPT / S.ABIG / CRB Environnement / CIEEMA le 23 février 2017, pour un montant de 126.287,72 € HT soit 151.545,26 € TTC.

Des missions complémentaires sont aujourd'hui nécessaires pour étudier la poursuite de l'aménagement.

La finalisation du dossier AVP global de la ZAC :

Après de nombreuses mises au point MOE / POA / Mairie d'Ille sur Têt, une version de l'AVP a été arrêtée fin 2021. Ce plan d'ensemble, validé par la Commune devra une nouvelle fois être mis à jour en 2023 afin de permettre de répondre aux remarques émises concernant les dossiers DLE et DUP (voir ci-après).

b/ Mission de Coordination Sécurité et de Protection de la Santé :

Une mission de Coordination Sécurité et de Protection de la Santé (CSPS) de niveau 2 en phases conception et réalisation a été confiée à l'entreprise BEG pour un montant global de 5.239,50 € HT soit 6.287,40 € TTC.

c/ Dossier de réalisation – Programme des Equipements Publics :

Le Dossier de Réalisation et le Programme des Equipements Publics ont été bâtis de manière itérative entre mars et septembre 2017 en coordination avec les élus, les services de la commune, le maître d'œuvre et Pyrénées-Orientales Aménagement. En mars et avril 2017, des ateliers participatifs et une réunion publique de présentation des résultats obtenus ont également alimenté ces dossiers qui ont été validés formellement le 21 septembre 2017 par délibération du Conseil Municipal.

A noter que ces documents devront être mis à jour du fait de la sortie du groupe scolaire de l'emprise de la ZAC décidée par la Commune. Le financement de cet équipement public restera tout de même à la charge de la ZAC comme indiqué dans le PEP initial.

d/ Cahier des Charges de Cessions de Terrains (CCCT) et Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) :

Le CCCT et le CPAP fixent les obligations respectives des acheteurs et de l'aménageur et les prescriptions architecturales au sein de la ZAC (Alignement, clôtures, places de parking...). Ces documents ont été rédigés en coordination avec les élus, les services de la commune, les ASA d'Ille et du canal de Corbère, le maître d'œuvre et Pyrénées-Orientales Aménagement entre septembre et décembre 2017.

Ils ont été validés en conseil municipal le 19 décembre 2017 pour la Tranche 1.

e/ Le raccordement du réseau des eaux pluviales de la Tranche 1 au réseau communal

Une notice hydraulique relative aux travaux d'aménagement a été transmise à la commune d'Ille sur Têt pour demander l'autorisation, pour la Tranche 1 de l'opération, de réaliser le branchement des réseaux de collecte des eaux de pluie à venir sur le réseau existant de la commune.

La note met en avant que :

- La mise en place du bassin de rétention permet de diminuer de façon significative les débits générés par le projet urbain ;
- L'aménagement du site va donc avoir une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales en aval, en garantissant la maîtrise des volumes et surtout la diminution des débits rejetés.

Ces principes ont été validés et mis en oeuvre.

f/ Devenir des zones déjà construites sur la Tranche 1 :

Les propriétaires ont été approchés pour leur proposer d'acheter une portion de terrain leur permettant de garder une distance avec les nouvelles constructions.

Après plusieurs entretiens, au vu de la différence entre le tarif souhaité par les propriétaires et le tarif proposé, un seul propriétaire a été acquéreur d'une emprise complémentaire limitée (de l'ordre de 20 m²).

A noter que certaines habitations situées dans le périmètre de la ZAC ont pu bénéficier du raccordement au réseau d'assainissement de la ZAC sous certaines conditions sur demande de la Commune. Des travaux ont été réalisés à cet effet en 2022.

g/ Dépôt du dossier de demande d'Autorisation Loi sur l'eau :

Le dossier de demande d'autorisation loi sur l'eau pour les Tranches 2 à 6 de l'opération a été réalisé et déposé aux services de la DDTM chargée de l'instruction de ce dossier environnemental une fois que le plan d'aménagement global de la ZAC a été arrêté en accord avec la Commune.

Le dossier a été jugé complet par les services le 29 Décembre 2020. L'instruction de ce dossier a eu lieu au cours de l'année 2021. Plusieurs échanges ont été réalisés avec les services instructeurs de la DDTM. Les questionnements adressés par ces derniers ont fait l'objet de réponses écrites de la part de l'aménageur et de la commune par courriers transmis en octobre 2021 et mai 2022.

Le 26 octobre 2022, PO AMENAGEMENT a été destinataire du courrier de la DDTM indiquant le rejet tacite de cette demande depuis le 27 juillet 2022. La DDTM invite à déposer un nouveau dossier d'autorisation environnementale reprenant les éléments du dossier initial complété.

h/ Dépôt du dossier de demande d'Utilité Publique (DUP) :

Un dossier de demande d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux d'aménagement de la ZAC LA CASETA a été déposé en Préfecture en juin 2021. Ce dossier a fait l'objet d'observations de la part de la Préfecture, transmises par un courrier du 3 décembre 2021. Ces observations, dont certaines sont liées à la demande d'autorisation environnementale (voir point ci-dessus) feront l'objet d'un mémoire en réponse de la part de PO Aménagement et de la Commune.

i/ Désignation des entreprises et travaux :

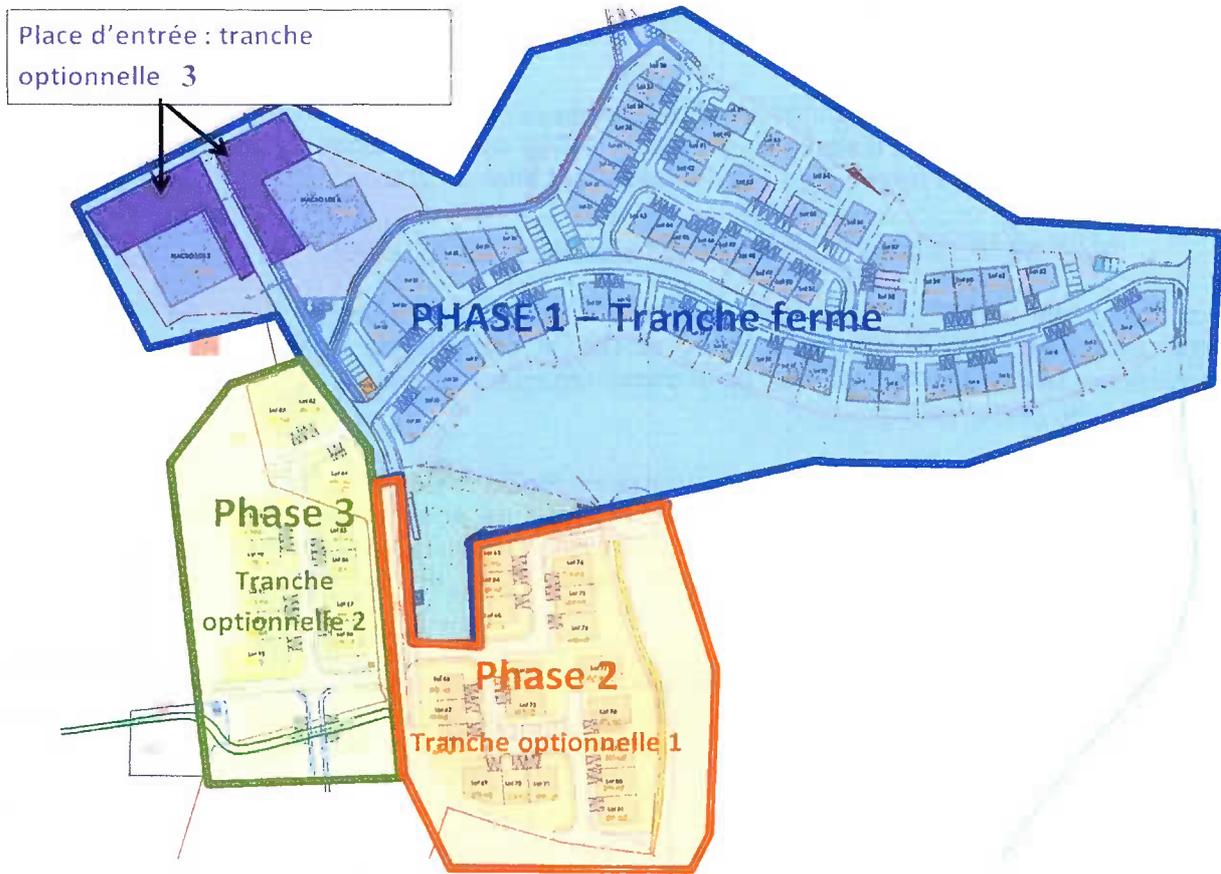
Le dossier projet et le Dossier de Consultation des Entreprises pour la réalisation des travaux d'aménagement de l'ensemble de la Tranche 1 ont été compilés en décembre 2017 pour permettre une consultation en début d'année 2018.

La consultation de travaux a été publiée sur le BOAMP le 17 Janvier 2018. Cette opération de travaux est divisée en 3 lots.

Lot n°1 : Terrassement - Voirie – Réseaux humides
Lot n° 2 : Réseaux secs
Lot n° 3 : Espaces verts

Pour chacun des lots il est prévu la décomposition du marché en une Tranche ferme et 3 Tranches optionnelles. Les tranches des marchés de travaux sont définies comme telles :

- Tranche ferme : réalisation de la phase 1 de travaux hors place d'entrée
- Tranche optionnelle 1 : réalisation de la phase 2 de travaux
- Tranche optionnelle 2 : réalisation de la phase 3 de travaux
- Tranche optionnelle 3 : réalisation de la place d'entrée de la ZAC LA CASETA



La procédure de consultation a abouti à la désignation des entreprises suivantes :

- Lot n°1 : TP 66
- Lot n°2 : TPR
- Lot n°3 : DLM

Tableau des montants initiaux des marchés de travaux :

Montants HT	LOT 1	LOT 2	LOT 3	TOTAL
Tranche Ferme	790 338,60 €	219 858,22 €	42 931,10 €	1 053 127,92 €

Les marchés de travaux ont été notifiés le 03 avril 2018.

Les travaux de la Tranche 1 - Phase 1 ont démarré en avril 2018 pour une livraison en décembre 2018, conformément au planning prévisionnel (Réception des travaux le 17/12/2018).

Ont été ainsi livrés :

- 45 lots individuels,
- 2 macrolots pour collectifs,

- 2 macrolots pour logements individuels en Accession Abordable qui ont finalement été redécoupés en parcelles libres pour répondre au besoin de logement individuel,

Les travaux de la Tranche 1 – Phase 2 ont démarré en septembre 2020. Il s'agit du même contrat de travaux avec les mêmes entreprises (Tranche optionnelle 1 du marché de travaux initial).

Montants HT	LOT 1	LOT 2	LOT 3	TOTAL
Tranche Optionnelle 1	252 140,49 €	77 889,60 €	15 260,45 €	345 290,54 €

La Tranche 1 - Phase 2 consiste en la création de 19 lots pour des logements individuels. La réception des travaux a été réalisée en mai 2021.

Les travaux de la Tranche 1 – Phase 3 ont démarré en septembre 2021. Il s'agit du même contrat de travaux avec les mêmes entreprises (Tranche optionnelle 2 du marché de travaux initial).

Montants HT	LOT 1	LOT 2	LOT 3	TOTAL
Tranche Optionnelle 2	145 468,90 €	42 894,54 €	19 062,45 €	207 425,89 €

La Tranche 1 - Phase 3 consiste en la création de 12 lots pour des logements individuels. La réception des travaux a été réalisée en décembre 2021.

A fin 2022, les travaux de la Place d'Entrée (Tranche Optionnelle 3 n'ont pas été réalisés).

j/ Commercialisation des parcelles / RECETTES :

Parcelles individuelles :

En 2018, 7 parcelles ont été vendues, pour un montant de 458 833,34 € HT.
En 2019, 12 parcelles ont été vendues, pour un montant de 711 150,02 € HT.
En 2020, 7 parcelles ont été vendues, pour un montant de 405 250,00 € HT.
En 2021, 26 parcelles ont été vendues, pour un montant de 1 540 269,98 € HT.
En 2022, 27 parcelles ont été vendues, pour un montant de 1 796 981 € HT.

L'année 2019 a vu la construction des premières maisons et l'arrivée des premiers habitants de la ZAC LA CASETA.

L'année 2020 a vu des résultats de vente en deça des attentes pour des raisons externes dues aux différents confinements et autres restrictions liés à la crise sanitaire (COVID 19). Toutefois, l'activité a repris en fin d'année 2020 et on a pu assister à un regain de la commercialisation sur l'année 2021 avec une année record en terme de vente.

L'année 2022 a vu ce fort niveau de vente se confirmer et même s'améliorer en terme de montant financier.

Parcelles en Macrolots pour bâtiments collectifs :

Les 2 macrolots en entrée de site ont été proposés à plusieurs bailleurs sociaux qui n'ont pas donné suite concernant ces projets de bâtiments collectifs sociaux. La commercialisation continue pour ces parcelles.

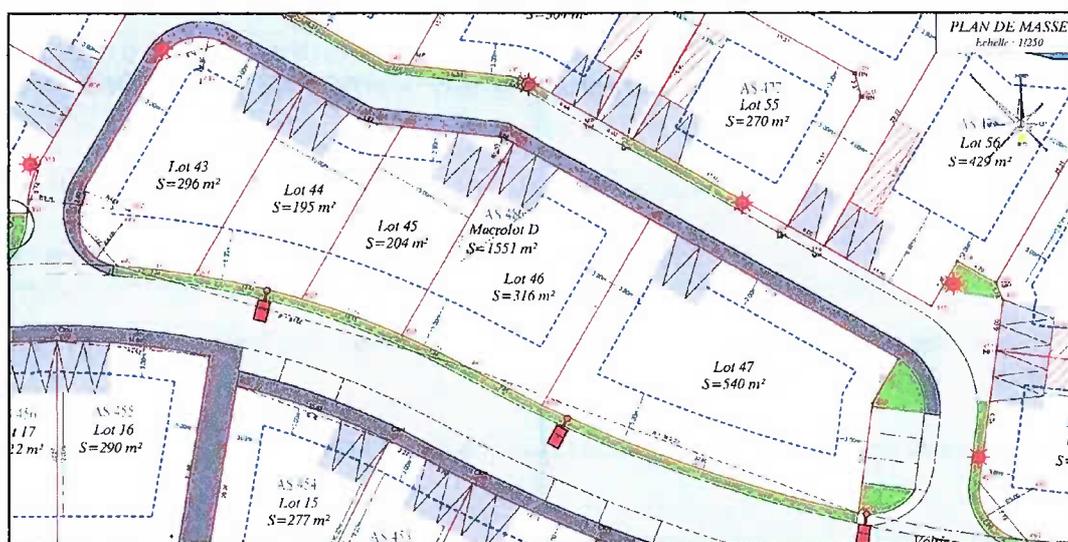
A fin 2022, un ensemble immobilier à destination des Séniors de type béguinage est en discussion avec un preneur privé sur le Macrolot A.

Logements individuels en Accession Abordable (Macrolots C et D de la Tranche 1 – Phase 1) :

Après un démarrage de commercialisation peu dynamique, et plusieurs freins au niveau réglementaire, financier et commercial, ce projet a été abandonné.

Les parcelles dédiées à la construction de ces logements ont été redécoupées et remis à la vente en tant que parcelles en construction libre. Ces parcelles libres ont été commercialisées sur l'année 2021.

Exemple : Découpe du Macrolot D :



Recettes de l'opération :

Le montant des recettes cumulées globales de l'opération à fin 2021 : 3 208 211 € HT.
Les recettes constatées de l'année 2022 s'élèvent à : 1 813 389 € HT.
Le montant des recettes cumulées globales de l'opération à fin 2022 : 5 021 600 € HT.

Bilan financier provisoire de l'opération :

A fin 2022 :
Les dépenses cumulées globales constatées s'élèvent à : 5 347 936 € HT.
Les recettes cumulées globales constatées s'élèvent à : 5 021 600 € HT.

L'opération est ainsi déficitaire de - 326 336 € HT (hors gestion des emprunts) dans l'attente de la poursuite de la commercialisation des parcelles de la tranche 1.

k/ Prochaines tranches de l'opération :

A fin 2022, la SPL POA travaille sur l'aménagement à venir des futures tranches de l'opération.

Le développement des tranches suivantes est en attente de l'autorisation administrative (Dossier Loi sur l'Eau et Dossier DUP) et de la maîtrise foncière des assiettes parcellaires (négociations en cours). Ces dossiers de demande d'autorisation devront être redéposés pour permettre la poursuite de l'opération.

Sont prévus en 2023 :

- La poursuite de la commercialisation de la Tranche 1, notamment les Macrolots en entrée de ZAC ;
- La poursuite du montage et le nouveau dépôt des dossiers administratifs pour les Tranches suivantes :
 - Réalisation d'un dossier de réponse aux observations de la Préfecture concernant le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
 - Nouveau dépôt d'un dossier de demande d'Autorisation Loi sur l'Eau (DLE) prenant en compte les remarques effectuées par la DDTM;
- En fonction des avancées des dossiers ci-dessus, la préparation de la Tranche 2 de l'opération :
 - Préparation des dossiers de financement,
 - Désignation d'un Maître d'Oeuvre et le lancement des études de conception ;
 - Finalisation des négociations foncières,

3/ MISSION FONCIERE

Au 31 décembre 2017, le foncier des phases 1 et 2 de la première Tranche ainsi qu'une partie du foncier de la Tranche 2 et 3 de l'opération ont été acquis et le fermier indemnisé.

A noter que les parcelles AT47 et AT51 déjà acquises sont dédiées partiellement à la Tranche 2 et 3 de l'opération et sont portées depuis 2017 par l'opération.

En mai 2018, les terrains de la famille RIGOLE (AS 33 à AS 36) ont été acquis, permettant la réalisation des Phase 2 et 3 de la Tranche 1.

Le tableau et le plan ci-dessous permettent de visualiser les acquisitions réalisées. Les acquisitions 2022 apparaissent en couleur violette.

TRANCHE	Vendeur	UF	Section	N°	Surface	Date
1	LOUBOUTIN - BERGES Antoinette / ANGLADE Françoise / ANGLADE Simone	3	AS	18	4008 m ²	28/09/2017
4	PALAU / RAME	7	AS	32	2424 m ²	04/10/2022
1	DE RODELLEC / DE MONTALEMBERT DE CERS	17	AT	47	19638 m ²	28/09/2017
1			AT	51	1632 m ²	28/09/2017
1			AS	39	23421 m ²	28/09/2017
1			AS	40	1235 m ²	28/09/2017
6	DE RODELLEC DU PORZIC	18	AT	12	9151 m ²	29/07/2021
1	Madame BEAULIEU	21	AS	30	591 m ²	06/10/2017
1	FONS Raymond	22	AS	17	972 m ²	06/10/2017
1	Le Boucher d'Hérouville - HUON DE KERMADEC	26	AS	37	8037 m ²	28/09/2017
1	Famille Rigole	35	AS	33	1289 m ²	17/05/2018
1		36	AS	36	200 m ²	17/05/2018
1		37	AS	35	1288 m ²	17/05/2018
1		38	AS	34	1288 m ²	17/05/2018
6	BELOT	42	AT	13	149 m ²	05/03/2021
6			AT	17	5682 m ²	05/03/2021
6	INDIVISION FERRER	43	AT	14	4167 m ²	29/12/2022
Total					85 172	

Le démarrage de la maîtrise foncière des parcelles de la Tranche 2 et de la Tranche 6 a été lancé pendant l'année 2021 (lancement négociation).

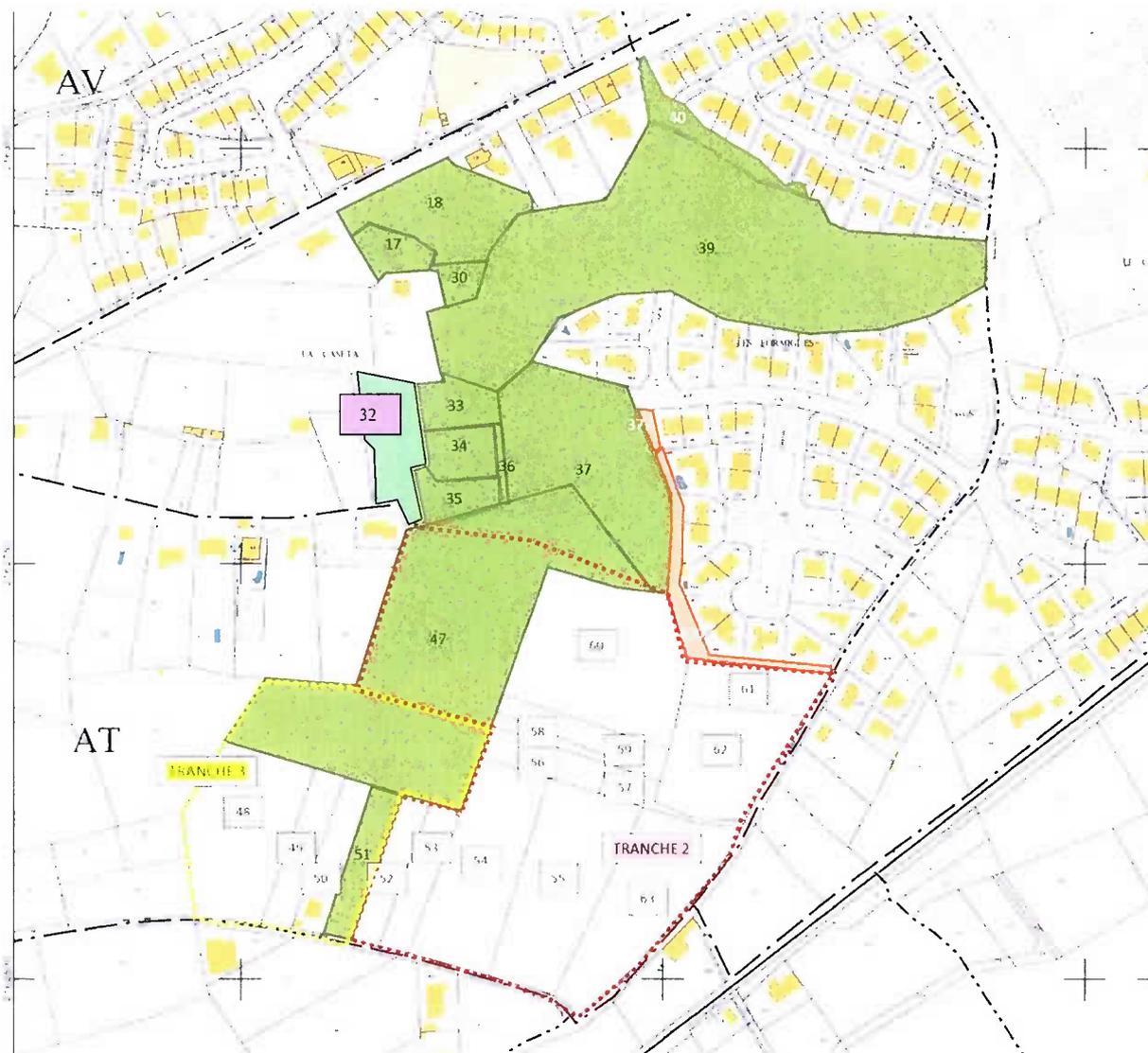
Des accords ont été trouvés avec plusieurs propriétaires sur la Tranche 2. Des Promesses Unilatérales de Vente (PUV) ont été signées, mais aucun acte authentique.

Concernant la Tranche 6, des terrains ont dû être acquis pour permettre l'aménagement du giratoire de sortie de la ZAC / ZAE. Il s'agit des parcelles AT 12, AT 13 et AT 17 en bleu dans le tableau ci-dessus. Pour ces mêmes raisons, la parcelle AT 14 a été acquise en 2022.

Afin de permettre la réalisation de travaux de réseaux, la parcelle AS 32 située sur la Tranche 4 et en bordure immédiate de la Tranche 1 a été également acquise en 2022.

PLAN DES ACQUISITIONS FONCIERES

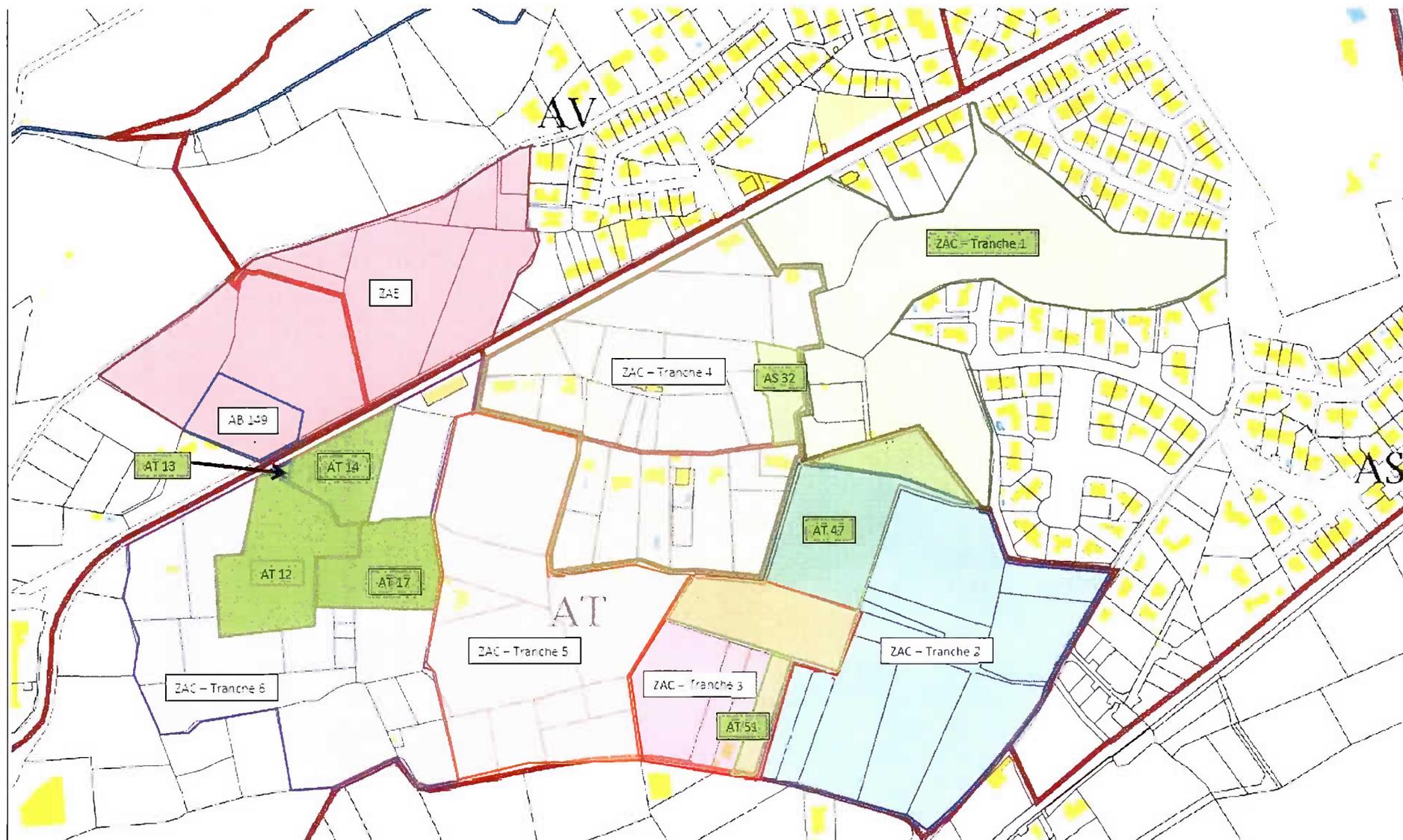
TRANCHES 1/2/3 + 4



 Terrains acquis

Aucun terrain n'a été acquis par voie d'expropriation.

PLAN DES ACQUISITIONS FONCIERES – TOUTES TRANCHES



ANNEXES :

- TABLEAU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL A FIN 2022 – TRANCHE 1



P1903 ILLE - ZAC DE LA CASETA
CRAC 2022 en constaté HT au 31/12/2022

Accusé de réception en préfecture
066-216600882-20250317-2025-30-DE
Date de télétransmission : 17/03/2025
Date de réception préfecture : 17/03/2025

Intitulé	en HT		Constaté en HT				Prévu en HT				Nouveau bil
	Bilan	Cumul à fin 2021	2022	Cumul à fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au-à terminac	
1 DEPENSES	4 936 985	4 727 160	620 776	5 347 936	140 887	563 028	17 067	11 737	11 737	11 737	6 104 131
A ACQUISITIONS	1 150 562	2 026 792	328 111	2 354 903							2 354 903
A10 Acquisitions foncières	860 000	1 592 692	132 320	1 725 012							1 725 012
A11 frais d'évictions	226 947	241 193	127 009	368 202							368 202
A13 Frais d'acquisition / de not	33 512	94 740	39 612	134 352							134 352
A14 Autres frais - PPA	30 103	98 167	29 169	127 336							127 336
B ETUDES PRE-OPERATIONNE	53 200	26 575	4 600	31 175	12 125	5 500	5 000				53 800
B10 Géomètre	49 750	23 625	4 600	28 225	12 125	5 000	5 000				50 350
B14 Etudes de sols	3 450	2 950		2 950		500					3 450
C INGENIERIE	163 250	129 580	16 140	145 720	41 931						187 651
C10 Maîtrise d'œuvre	140 000	124 445	5 673	130 118	19 882						150 000
C12 Coordinateur SPS	6 000	5 134	267	5 401	599						6 000
C14 Etude et suivi environneme	6 600		10 200	10 200	19 200						29 400
C15 Provision pour révision	2 250				2 250						2 250
C16 Imprévus et aléas	8 400										
D TRAVAUX	2 060 000	1 796 188	116 774	1 912 962	20 011	127 027					2 060 000
D10 Travaux aménagements	1 850 000	1 622 154	100 819	1 722 973		127 027					1 850 000
D11 Raccordements	136 000	126 492	3 186	129 678	6 322						136 000
D12 Imprévus et aléas	29 000	11 658	6 680	18 338	10 662						29 000
D13 Provisions pour révisions	45 000	35 884	6 088	41 973	3 027						45 000
E CONSEIL - EXPERTISE	10 000	4 350	840	5 190	6 810						12 000
E10 Conseil juridique	10 000	4 350	840	5 190	6 810						12 000
F FRAIS FINANCIERS	316 669	123 384	16 689	140 073	28 567	11 737	11 737	11 737	11 737	11 737	227 327
F10 Frais financier à long terme	273 669	118 240	14 872	133 112	28 567	11 737	11 737	11 737	11 737	11 737	220 366
F11 Frais financiers à court term	43 000	5 144	1 816	6 961							6 961
G FRAIS DE GESTION	72 000	45 193	12 512	57 705	10 710	3 585					72 000
G10 Impôts et taxes	55 000	35 664	10 750	46 415	7 000	1 585					55 000
G11 Frais sur vente	2 000	675	242	917	500	583					2 000
G12 Publicité Communication - j	10 000	7 820	1 520	9 340	660						10 000
G13 Reprographie- publications	3 000	450		450	1 550	1 000					3 000
G14 Autres frais	2 000	583		583	1 000	417					2 000
J REMUNERATION COLLECTIV	550 000	150 000		150 000		400 000					550 000
J10 Boni d'Opération	550 000	150 000		150 000		400 000					550 000
K REMUNERATION SOCIETE	561 304	425 098	125 111	550 209	20 734	15 179	330				586 451
K10 Suivi technique aménageu	166 967	142 180	9 730	151 910	5 583	8 879	330				166 702
K11 Honoraires de commerciali:	311 394	186 945	107 819	294 764	15 151	6 300					316 215
K12 Honoraires d'acquisition	82 943	95 972	7 562	103 535							103 535
2 RECETTES	5 330 000	3 208 211	1 813 389	5 021 600	252 515	105 000					5 379 115
A CESSIONS	5 330 000	3 115 503	1 796 981	4 912 485	252 515	105 000					5 270 000
A12 Cessions Terrains logement	330 000				165 000	105 000					270 000
A14 Cessions Terrains à bâtir	5 000 000	3 115 503	1 796 981	4 912 485	87 515						5 000 000
D AUTRES PRODUITS		92 707	16 408	109 115							109 115
D10 Produits financiers			1 952	1 952							1 952
D12 Autres produits		92 707	14 456	107 163							107 163
3 AMORTISSEMENT	3 500 000	2 223 060	846 734	3 069 795	430 205					451 440	3 951 440
A EMPRUNTS	3 500 000	2 223 060	846 734	3 069 795	430 205					451 440	3 951 440
A10 Emprunts remboursement	3 500 000	2 223 060	846 734	3 069 795	430 205					451 440	3 951 440
4 MOBILISATION	3 500 000	3 500 000	451 440	3 951 440							3 951 440
A EMPRUNTS	3 500 000	3 500 000	451 440	3 951 440							3 951 440
A10 Emprunts encaissement	3 500 000	3 500 000	451 440	3 951 440							3 951 440
SOLDE	393 015	-242 010	797 319	555 309	-318 578	-458 028	-17 067	-11 737	-11 737	-463 177	-725 016