

2019-198

Département du Doubs
Canton de Besançon 2
Commune de
SERRE LES SAPINS
25770

Serre les Sapins, Mercredi 11 Septembre 2019

Tel : 03 81 59 06 11
Fax : 03 81 59 91 41
e.mail : mairie.serre.les.sapins@orange.fr

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 SEPTEMBRE 2019

Sur convocation du 5 SEPTEMBRE 2019, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie de SERRE-LES-SAPINS le mardi 10 SEPTEMBRE 2019 à 19h30, sous la Présidence de Monsieur Christian BOILLEY, Premier Adjoint au maire.

Présents :

Mesdames: V. BRIOT – C.DEMANGE – K.CUENOT - C. LULLIER – M. RODRIQUE – V.GENTILE – Y.MARQUIS – J.TOUPANCE
Messieurs : C.BOILLEY - P.FABRE – P.SAILLARD

Excusé(es) ayant donné pouvoir :

Monsieur G.BAULIEU ayant donné pouvoir à V. BRIOT
Monsieur P. LECLERC ayant donné pouvoir à V.GENTILE

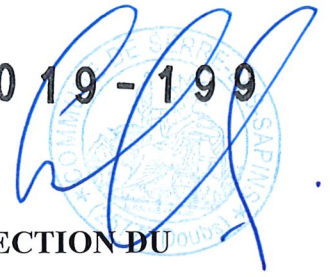
Absents:

Madame D.SIRON, Monsieur J. BROCHET, Monsieur G.HERMAN

Secrétaire de séance : Madame M.RODRIQUE

PROJET DE DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10/09/2019 à 19h30

- 1. Attribution du marché pour la réfection du Chemin de Champvans**
- 2. Approbation du CRAC 2018 présenté par la SEDIA à propos de l'aménagement de la ZAC des Epenottes- Champs François**
- 3. Questions diverses : Réalisation travaux AD'AP**



1. ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE TRAVAUX POUR LA RÉFECTION DU CHEMIN DE CHAMPVANS

La Commune a décidé de réaliser la réfection du Chemin de Champvans, chemin classé communal.

La Commune de Serre-les-Sapins a désigné le Grand Besançon pour l'assister dans ce projet en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage et maître d'œuvre. Monsieur le Maire rappelle l'approbation du marché de maîtrise d'œuvre pour un montant total de 1 310€ TTC.

Afin d'assurer l'ensemble des travaux de réfection, le Grand Besançon a lancé une consultation qui s'est terminée le 2 septembre 2019. Les offres ont été analysées le 10 septembre 2019.

Six entreprises ont répondu :

- L'entreprise **COLAS NORD EST** à Dannemarie-sur-Crête, pour la somme de 31138€ HT, soit 37 365.60€ TTC
- L'entreprise **SARL DROMARD** à Noel Cerneux, pour la somme de 30 582.50€ HT, soit 36 699€ TTC
- L'entreprise **PBTP&DEMOLITION** à Devecey, pour la somme de 34 952.50€ HT, soit 41 943€ TTC
- L'entreprise **ROGER MARTIN** à Dannemarie-sur-Crête, pour la somme de 46 283.50€ HT, soit 55 540.20€ TTC
- L'entreprise **EUROVIA BFC** à Montbéliard, pour la somme de 32 069.25€ HT, soit 38 483.10€ TTC
- L'entreprise **BONNEFOY** à Saône, pour la somme de 31 320€ HT, soit 37 584€ TTC
- Après analyse, il est donc proposé de retenir l'offre de l'entreprise **SARL DROMARD** à Noel Cerneux, pour la somme de 30 582.50€ HT, soit 36 699€ TTC.

Après avoir examiné ces conclusions, et en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal décide:

- **D'approuver le rapport d'analyse des offres,**
- **D'accepter la proposition de la société SARL DROMARD à Noel Cerneux, pour la somme de 30 582.50€ HT, soit 36 699€ TTC D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents permettant de conclure le marché de travaux et de réaliser ces opérations, tout en informant régulièrement le Conseil Municipal de l'avancée du dossier,**
- **De faire exécuter ces travaux et d'autoriser Monsieur le Maire à régler les factures correspondantes après réalisation en émettant les mandats correspondants sur le compte n° 2151 « RESEAUX DE VOIRIE » du budget communal.**

2019-200

**2. APPROBATION DU CRAC 2018 PRESENTE PAR LA SEDIA A PROPOS
DE L'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES EPENOTTES CHAMPS-
FRANOIS**

La commune a confié l'aménagement de la ZAC des Epenottes Champs-Francois à la SEDIA (anciennement SEDD) par un traité de concession.

Dans ce cadre, l'aménageur établit un compte rendu d'activités annuel qu'il convient de soumettre au conseil municipal de la commune pour approbation.

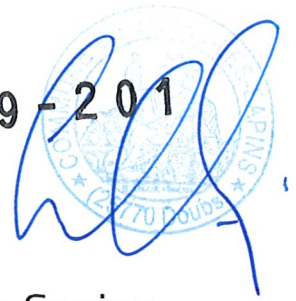
Le rapport 2018 a fait l'objet d'une présentation par la SEDIA aux membres du Conseil Municipal le 10 septembre 2019.

Aucune objection n'a été relevée au cours de cette réunion.

Le rapport entendu et après avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le CRAC 2018 tel que présenté par la SEDIA et annexé à la présente.

Annexe : Rapport 2018

2019-2021



Annexe : Rapport 2018

Commune de Serre-les-Sapins

ZAC DU COTEAU DES EPENOTTES – CHAMPS FRANOIS



ARRETE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2018



sedia

■ **Siège social à Besançon**
6 rue Louis Gamier - BP 1513
25008 BESANCON CEDEX
Tél 03 81 41 46 50

■ **Site de Lons le Saunier**
27bis, avenue Camille Prost - BP 60948
39009 LONS LE SAUNIER CEDEX
Tél 03 84 43 48 48

■ **Site de Montbéliard**
50 avenue Wilson - BP 11125
25201 MONTBELIARD CEDEX
Tél 03 81 99 60 90

■ **Site de Vesoul**
1 rue Max Devaux - CS 70017
70000 VESOUL
Tél 03 84 76 94 30

sedia-bfc.fr

SEPTEMBRE 2019

PREAMBULE

La Commune de Serre-les-Sapins a confié à sedia la réalisation et la commercialisation de la ZAC des Epenottes – Champs Franois, par une concession d'aménagement approuvée par délibération du conseil municipal le 6 décembre 2007 et signée le 14 septembre 2009 pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 14 septembre 2019.

La ZAC couvre une superficie de 14,7 ha environ destinés à l'accueil de logements de typologies variées (habitat individuel, jumelé, en bande, intermédiaire et collectif) et à la création d'un vaste espace vert et de loisirs d'environ 1,3 ha. Le programme prévisionnel des constructions prévoit la réalisation d'environ 265 logements.

La réalisation de la ZAC s'effectue selon 3 tranches opérationnelles. Au terme de la réalisation de la première tranche d'aménagement de la ZAC et afin de prendre en compte l'évolution du contexte local et du marché de l'immobilier, le plan de composition de l'opération a été modifié afin de réduire la taille des parcelles individuelles, impliquant une légère adaptation du tracé des voiries. Par ailleurs, à la demande de M. DUSSEY et de Mme BAVEREL, propriétaires de terrains situés hors ZAC, une voirie en boucle permettant de desservir l'arrière de leur parcelle a été intégrée.

Afin de prendre en compte ces adaptations, un dossier de réalisation de ZAC modificatif a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 31 mai 2016.

Le plan de composition intégré au dossier de réalisation modificatif est le suivant :



2019-2023

Le traité de concession signé le 14 septembre 2009 prévoit, dans son article 4, que la durée de la concession est fixée à dix années, soit jusqu'à fin septembre 2019. Par avenant n°3 au Traité de concession en date du 3 février 2017, la durée de la concession a été portée à quatorze années, soit jusqu'à fin septembre 2023.

Le présent compte rendu à la Collectivité (CRAC), établi sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31/12/2018, répond aux dispositions prévues :

- aux articles L.300-5 du code de l'urbanisme, L.1523-2 et 1523-3 du code général des Collectivités territoriales ;
- à l'article 21 de la concession d'aménagement.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	6
1.1. DONNEES SYNTHETIQUES.....	6
1.2. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL APPROUVE	6
2. ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2018	7
2.1. DEPENSES	7
2.1.1. ACQUISITIONS.....	7
2.1.2. ETUDES.....	9
2.1.3. TRAVAUX ET HONORAIRES.....	10
2.1.4. PROVISIONS ET ALEAS.....	11
2.1.5. FRAIS ANNEXES	11
2.1.6. FRAIS FINANCIERS.....	11
2.1.7. REMUNERATION SOCIETE	11
2.1.8. FONDS DE CONCOURS	11
2.2. RECETTES.....	11
2.2.1. COMMERCIALISATION	11
2.2.2. PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS	22
2.2.3. PARTICIPATION COLLECTIVITE	22
2.3. FINANCEMENT DE L'OPERATION	22
3. BILAN FINANCIER HORS TAXES DE L'OPERATION AU 31/12/2017.....	23
3.1. COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES	24
3.1.1. ACQUISITIONS.....	24
3.1.2. ETUDES.....	24
3.1.3. TRAVAUX ET HONORAIRES.....	24
3.1.4. PROVISIONS ET ALEAS.....	25
3.1.5. FRAIS ANNEXES	25
3.1.6. FRAIS FINANCIERS.....	25
3.1.7. REMUNERATION SOCIETE.....	25
3.1.8. FONDS DE CONCOURS	26
3.1.9. COUVERTURE DE RISQUE.....	26
3.2. COMMENTAIRES SUR LES RECETTES.....	26
3.2.1. RECETTES ISSUES DES VENTES	26
3.2.2. SUBVENTIONS.....	26
3.2.3. PARTICIPATION DES CONCESSIONNAIRES.....	26
3.2.4. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE	26

2019-2025



4. TRESORERIE 27

5. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE 29

1. CONTEXTE

1.1. DONNEES SYNTHETIQUES

DONNEES CONTRACTUELLES	
Engagement de la concession	14 septembre 2009
Echéance	14 septembre 2019
Avenant 1 à la concession	24 octobre 2012
Avenant 2 à la concession	25 novembre 2014
Avenant 3 à la concession	3 février 2017

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES	
Dossier de création de ZAC	18 juillet 2006
Modification Dossier de création de ZAC	12 avril 2011
Dossier de réalisation de ZAC	29 juin 2012
Modification du dossier de réalisation de ZAC	31 mai 2016
Arrêté de DUP	30 avril 2012
Déclaration Loi sur l'eau	7 juillet 2011

1.2. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL APPROUVE

Les grands équilibres financiers issus du bilan prévisionnel approuvé au 31/12/2017 étaient les suivants :

ZAC des Epenottes - Champs Franois	Bilan financier validé au 31/12/2017 en € HT
DEPENSES	10 218 797
ACQUISITIONS	2 328 123
ETUDES	304 699
TRAVAUX ET HONORAIRES	5 274 959
FRAIS ANNEXES (y compris frais financiers)	1 046 266
REMUNERATION SOCIETE	852 288
FONDS DE CONCOURS VERSES	120 000
COUVERTURE DE RISQUE	292 461
RECETTES	10 218 797
CESSIONS	9 854 718
SUBVENTIONS / PARTICIPATIONS	323 078
PARTICIPATION COLLECTIVITE	41 000

3. Questions diverses

2. ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2018

2.1. DEPENSES

2.1.1. ACQUISITIONS

2.1.1.1. REALISE AU 31/12/2018

Un Arrêté déclarant l'opération d'utilité publique a été rendu le 30/04/2012 par M. le Préfet. L'Ordonnance d'expropriation relative à la tranche 1 de l'opération a été prononcée le 7/05/2012.

L'ensemble de l'assiette foncière de l'opération fera l'objet d'une acquisition par sedia aux propriétaires respectifs. Conformément au traité de concession, sedia procède à une acquisition échelonnée des terrains en fonction de la réalisation des travaux de viabilisation et du rythme de la commercialisation.

Ci-dessous figure un état récapitulatif des acquisitions déjà menées sur les terrains d'assiette de la ZAC.

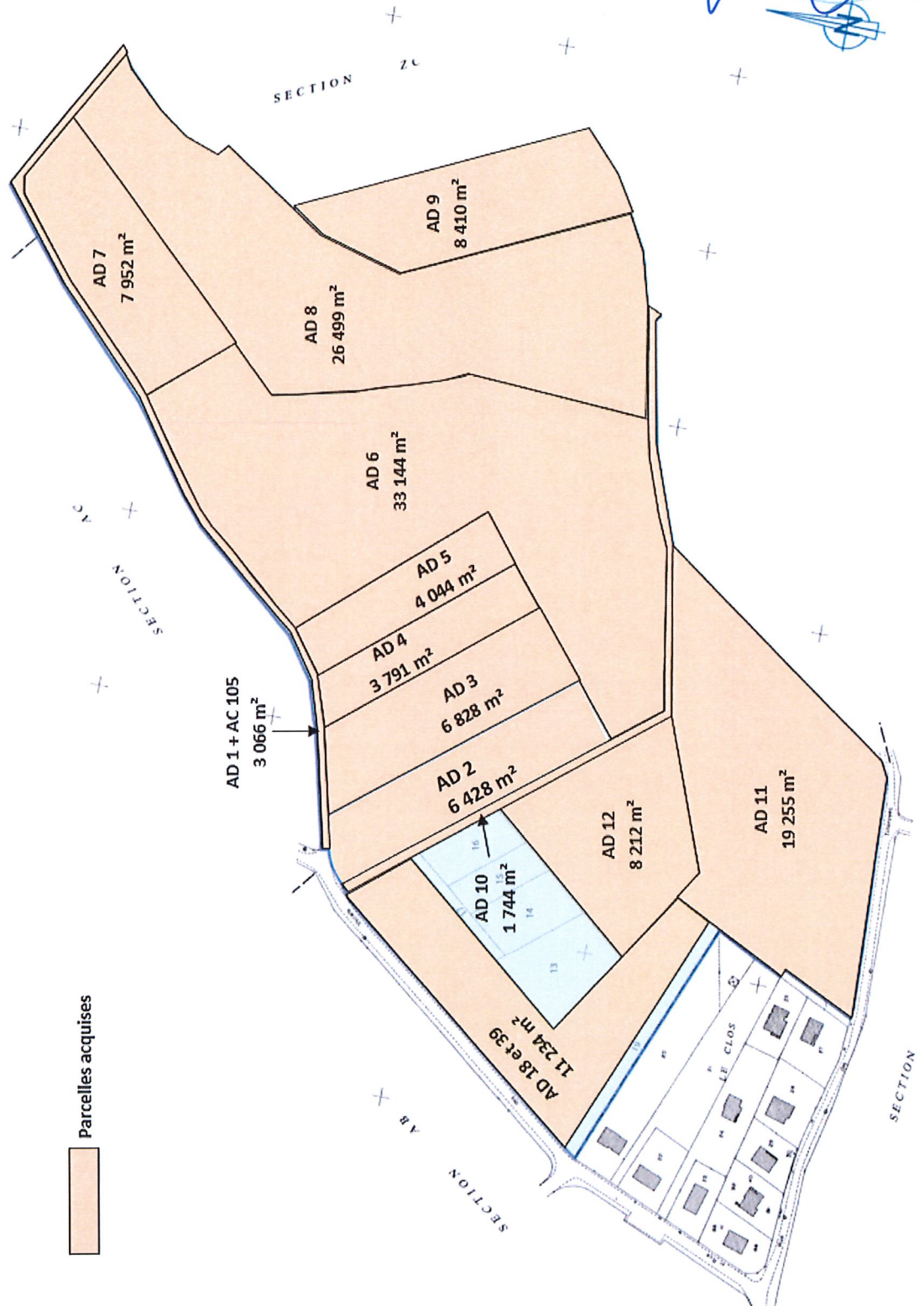
ACQUISITIONS REALISEES AU 31 DECEMBRE 2018

Réf. parcelle	Vendeur Ou ayant droit	Date acte ou ord. d'expro	Surface en m ²	Prix d'acquisition*	Indemnité d'éviction
AD 1	Association foncière	Acte de vente du 5.09.2013	2 140	1 €	0 €
AD 2	CAGB	Acte de vente du 06.04.2017	6 428	79 616 €	0 €
AD 3	MOSINI	Acte de vente du 22.12.2014	6 828	91 130 €	3 395 €
AD 4	Succession MASCRE	Jugement d'expropriation du 4.05.2016	3 791	51 041 €	1 885 €
AD 5	Indivision DUSSERT	Jugement d'expropriation du 8.06.2016	4 044	308 547 €	12 183 €
AD 11		19 255			
AD 6	MESNIER Alain	Acte de vente du 30.01.2012	33 144	438 501 €	14 003 €
AD 7	CAGB	Acte de vente du 5.09.2013	7 952	95 424 €	0 €
AD 8	COURTOIS Jean-Claude	Acte de vente du 30.01.2012	26 499	350 787 €	12 966 €
AD 9	CORNE Marcel	Acte de vente du 21.11.2012	8 410	112 012 €	3 745 €
AD 10	Association foncière	Acte de vente du 5.09.2013	1 774	11 177 €	0 €
AD 12	CHEVRIAUX Pierre	Acte de vente du 12.04.2012	8 212	100 650 €	0 €
AC 105	Commune	Acte de vente du 5.09.2013	926	1 €	0 €
AD 18	Indivision MAIROT	Arrêt cour d'appel du 16.09.2015	10 641	149 289 €	0 €
AD 39			593		
Total			140 637	1 788 174 €	48 177 €

* Les prix d'acquisition s'entendent indemnités de emploi incluses

Au 31/12/2018, l'avancement des dépenses liées aux acquisitions foncières est de 95 % toutes tranches confondues.

Acquisitions réalisées au 31/12/2018



2.1.1.2. RESTE A REALISER

Les parcelles restant à acquérir par sedia se situent en tranches 2 et 3 de l'opération.

ACQUISITIONS RESTANT A REALISER

Réf. parcelle	Vendeur Ou ayant droit	Commentaires	Surface en m ²
AD 13	JEANNEROD A.	Tranche 3	2 315
AD 14	JEANNEROD C.	Tranche 3	1 535
AD 15	JEANNEROD A.M.	Tranche 3	1 001
AD 16	JEANNEROD M.	Tranche 3	1 230
AD 17	JEANNEROD M.	Tranche 3	450
AD 19	CORNE	Tranche 3	1 214
Total			7 745

Les négociations pour l'acquisition de ces dernières parcelles sont prévues pour 2019.

2.1.2. ETUDES**2.1.2.1. ETUDES PRE OPERATIONNELLES**

Ces études comprennent les honoraires de pilotage des études préalables et pré opérationnelles par l'aménageur conduisant notamment à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

Les études menées par sedia ont pris fin le 29 juin 2012 avec l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, la phase opérationnelle relative à la tranche 1 de l'opération a alors été engagée.

2.1.2.2. ETUDES MENEES PAR DES TIERS

Ce poste de dépenses intègre les frais liés aux divers marchés d'études permettant le déroulement de l'opération. Il se compose des prestations suivantes :

- le diagnostic archéologique a été réalisé sur l'ensemble de la ZAC en 2010, la redevance pour l'archéologie préventive a intégralement été versée à la DRAC pour un montant de 72 136 € ;
- le cabinet Frédéric JAMEY est en charge de la mission de géomètre sur l'ensemble de la ZAC, le montant total de la mission de géomètre est évalué à 82 849 € HT pour la totalité de la ZAC. Au 31/12/2018, l'avancement de la mission de géomètre est de 56 % toutes tranches confondues ;
- les études géologiques ont été confiées à la société GEOTEC, le montant total de cette mission est évalué à 37 564 € HT pour la totalité de la ZAC. Au 31/12/2017, l'avancement des études de sols est de 55 % toutes tranches confondues ;
- les autres études opérationnelles (environnement, expertises techniques...) concernent des missions d'études spécifiques pour un montant total estimé à 35 149 € HT. Au 31/12/2017, l'avancement des autres études opérationnelles est de 21,3 % toutes tranches confondues.



2.1.3. TRAVAUX ET HONORAIRES

2.1.3.1. TRAVAUX, ACTUALISATION ET IMPREVUS

Les travaux de VRD sur l'ensemble de la ZAC sont estimés, à ce stade, par l'équipe de maîtrise d'œuvre à 4 623 233 € HT et se décomposent de la manière suivante :

- Travaux tranche 1 : 1 501 157 € HT
Au 31 décembre 2018, l'avancement des travaux de la tranche 1 est de 95 %.
- Travaux tranche 2 : 1 833 072 € HT
Au 31 décembre 2018, l'avancement des travaux de la tranche 2 est de 75,5 %.

- Travaux tranche 3 : 666 316 € HT
- Actualisation : 313 364 € HT

- Imprévus : 309 324 € HT

Les travaux d'aménagement de la tranche 1 ont débuté le 26 novembre 2012. L'ensemble des travaux de viabilisation des parcelles ainsi que l'aménagement de la première tranche de l'espace vert sont terminés. La couche de roulement finale ainsi que les bordures sont réalisées sur l'ensemble des voiries. Les travaux de finitions ont débuté à l'automne 2015 avec les premières plantations sur les parcelles individuelles ainsi que le paysagement des noues. Les travaux de finitions des trottoirs et espaces verts ont été terminés au printemps 2017. Les travaux de paysagement des noues n'ayant pas convenus, celles-ci seront reprises intégralement pour être replantées avec des petits saules limitant l'entretien de ces dernières. Ces travaux auront lieu à l'hiver 2019.

La consultation des entreprises pour les travaux des tranches 2 et 3 de l'opération a été réalisée en mars 2016. Les travaux de la tranche 2a ont débutés fin juin 2016.

Les travaux de viabilisation de la tranche 2b ont été réalisés entre le mois de mai et le mois de septembre 2018.

Les travaux de finition de la tranche 2a sont terminés depuis décembre 2018.

Les travaux de viabilisation de la tranche 3 sont envisagés de démarrer au mois d'octobre 2019.

2.1.3.2. HONORAIRES

Les honoraires comprennent la mission de maîtrise d'œuvre complète pour la réalisation des études et le suivi des travaux, ainsi que la mission de coordonnateur SPS. Les honoraires sont estimés à 294 130 € HT. Au 31 décembre 2018, l'avancement des honoraires est de 67 % toutes tranches confondues.

2.1.3.3. ENFOUISSEMENT LIGNE ELECTRIQUE HAUTE TENSION

En accord avec RTE, la ligne électrique aérienne de 63 000 V traversant l'opération a été enfouie sur l'ensemble du périmètre de la ZAC pour un montant à la charge de l'opération de 609 750 € HT. Au 31 décembre 2015, les travaux d'enfouissement de la ligne électrique haute tension sont intégralement réglés.

2.1.4. PROVISIONS ET ALEAS

Le montant des provisions et aléas est évalué à 103 854 € HT. Ils permettent de couvrir divers frais pouvant survenir en cours d'opération.

2.1.5. FRAIS ANNEXES

Le montant des frais annexes est estimé à 326 998 € HT. Ils comprennent les frais de communication et de commercialisation, les frais de gestion et les taxes opérationnelles.

Au 31 décembre 2018, l'avancement des frais annexes est de 24 % toutes tranches confondues.

2.1.6. FRAIS FINANCIERS

Le montant des frais financiers est évalué à 551 434 € HT et reste inchangé par rapport à 2015. Ils correspondent aux frais inhérents à la contractualisation d'emprunts et de lignes de crédit permettant de couvrir les besoins de trésorerie de l'opération.

Au 31 décembre 2018, l'avancement des frais financiers est de 30 % toutes tranches confondues.

2.1.7. REMUNERATION SOCIETE

La rémunération de la société est estimée à 863 351 € HT et comprend :

- la rémunération sur la gestion opérationnelle,
- la rémunération sur la commercialisation,
- la rémunération pour clôture de l'opération.

Au 31 décembre 2018, l'avancement de la rémunération société est de 55,6 % toutes tranches confondues.

2.1.8. FONDS DE CONCOURS

Le traité de concession et ses avenants n°1 et 2 prévoient le paiement par la ZAC, au bénéfice de la Commune, de deux fonds de concours :

- 100 000 € au titre de la participation à la voirie d'accès,
- 20 000 € au titre de la participation au bassin de rétention des eaux pluviales des Vociels.

Au 31 décembre 2017, un premier versement de 40 000 € a eu lieu.

Un second versement de 40 000 € a eu lieu en 2018. Le dernier versement de 40 000 € est programmé en 2021.

2.2. RECETTES

2.2.1. COMMERCIALISATION

2.2.1.1. RAPPEL DE LA PROGRAMMATION IMMOBILIERE

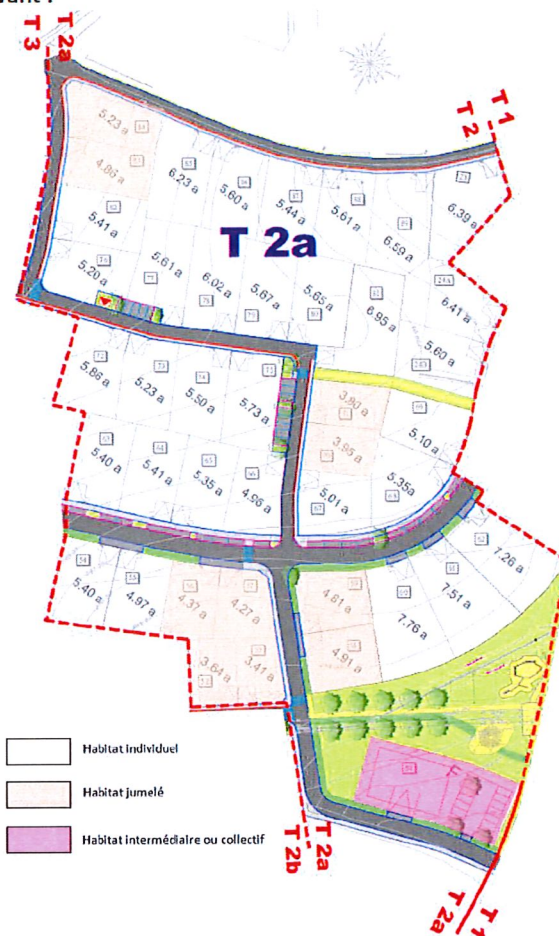
La réalisation du projet s'effectue selon 3 tranches opérationnelles. Le programme des constructions prévoit la réalisation d'environ 270 logements de typologies diverses (maisons individuelles, maisons jumelées, maisons groupées, bâtiments intermédiaires, petits collectifs). Selon le phasage de l'opération et suite à



l'approbation du dossier de réalisation modificatif, la répartition des logements par tranche s'effectue comme suit :

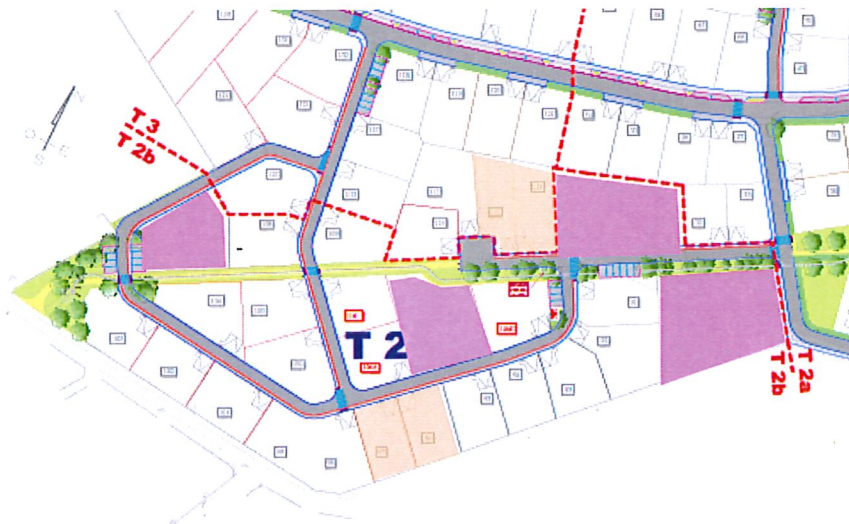
- Tranche 1 : 116 logements (34 logements individuels, 10 logements jumelés, 10 logements sociaux groupés, 44 logements intermédiaires environ, 18 logements collectifs environ),
- Tranche 2a : 50 logements (31 logements individuels, 10 logements jumelés, 9 logements intermédiaires),
- Tranche 2b : 44 logements environ (18 logements individuels, 2 logements jumelés, 23 logements intermédiaires ou collectif environ),
- Tranche 3 : 59 logements environ.

Suite à l'approbation, par le Conseil municipal du dossier de réalisation modificatif, le plan de composition de la tranche 2a est le suivant :



- Habitat individuel
- Habitat jumelé
- Habitat intermédiaire ou collectif

Le plan de composition de la Tranche 2b approuvé en Conseil Municipal est le suivant :



La viabilisation de la tranche 2b permet de disposer de 4 lots de la tranche 3 à la vente sans dépenses complémentaires.

2019 - 214

2.2.1.2. REALISE AU 31/12/2018

Le montant des recettes issues des cessions est évalué à 10 196 563 € HT.
Au 31 décembre 2018, l'avancement des recettes issues des cessions est de 54 % toutes tranches confondues.

TRANCHE 1 - CESSIONS REALISEES AU 4 SEPTEMBRE 2019

Réf. parcelle	Acquéreur	Date acte de vente	Surface en m ²	SDP max en m ²	Prix en €HT
Lot 4	KHODJA	05/05/2014	595	177	62 856,67
Lot 5	VUARNIER	23/04/2014	546	163	57 967,00
Lot 6	SANCEY / TONNAIRE	05/12/2013	587	175	61 689,48
Lot 7	ARBOGAST / ROCCHITELLI	11/06/2015	572	170,5	60 727,33
Lot 8	BENZOUAI	10/01/2014	596	177	62 358,67
Lot 9	JORDANA	07/12/2018	675	205	62 500,00
Lot 10	CHENNOUF	10/01/2014	523	153	53 962,67
Lot 11	AKRACHE	01/09/2014	527	157	55 639,33
Lot 12	POYET / LECLERC	09/10/2013	811	237	83 367,45
Lot 13	PETIT	02/01/2014	523	153	53 954,93
Lot 14	ISHAK BOUSHAKI	26/09/2013	494	150	51 981,51
Lot 15	VIDAL	30/09/2013	542	161	56 751,49
Lot 16	CENCI / DUBOIS	30/09/2013	670	200	70 297,53
Lot 17	HAUMESSER / ROY	16/01/2014	783	233	81 232,67
Lot 18	FARIELLO	23/11/2017	821	279	80 000,00
Lot 19	BADOZ	01/10/2015	910	270	87 511,67
Lot 20	OSMARANGOZ	19/10/2018	715	240	63 946,67
Lot 21	VERGNE / ALLEGRINI	27/02/2014	711	212	74 422,00
Lot 22	SCHULER	22/04/2014	656	195	68 812,00
Lot 35	POURCHET / VISIEDO	26/09/2013	513	153	53 851,65
Lot 36	KN INVEST	12/02/2015	504	150	53 508,00
Lot 37	COURBET / LESTIENNE	14/03/2014	610	182	63 720,00
Lot 38	AALILECH	27/02/2014	528	157	54 806,00
Lot 39	PENAUD / BESANCON	01/12/2014	775	231	82 216,67
Lot 40	TRUCHOT	04/12/2018	727	220	66 666,67
Lot 41	KOUHOUS	24/04/2015	713	212	75 592,67
Lot 42	DODANE	23/10/2013	735	218	76 863,48
Lot 45	SIRUGUE	29/03/2019	795	237	70 833,33
Lot 46	HUART	12/01/2018	694	236	68 333,33
Lot 47	SCI ETOUVETTES	24/08/2015	647	193	68 377,33
Lot 48	HAMMAD	10/04/2014	573	171	60 729,33
Lot 49	PORRAL	15/05/2017	699	208	67 500,00
Lot 50	SILVERI / GRESET	02/11/2015	673	200	65 096,00
Lot 51	PAULET / BLANCHET	13/11/2013	795	237	83 503,21
Lot 25	IDEAL BATIR	09/12/2014	904	316	94 472,67
Lot 26					
Lot 27	BAUDIQUEY	12/03/2015	943	328	99 598,23
Lot 28					
Lot 29	BAUDIQUEY	12/03/2015	915	318	96 618,11
Lot 30					
Lot 31	KOYUNCU	05/01/2015	759	264	79 851,34
Lot 32					
Lot 33	YAKOUBI	31/10/2013	804	282	84 524,25
Lot 34					
Ilot M	HOM LAB	10/04/2015	4 693	1 400	255 640,00
Ilot AB	ATIK-sedD	14/10/2016	2 711	1 278	204 446,40
Ilot CD	ATIK-sedD	13/11/2018	2 711	1 278	173 945,00
Ilot GH	ATIK	29/09/2015	3 456	1 200	175 000,00
Total			40 134	13 377	3 525 673

2019-216

TRANCHE 2a - CESSIONS REALISEES AU 4 SEPTEMBRE 2019

Réf. parcelle	Acquéreur	Date acte de vente	Surface en m ²	SDP max en m ²	Prix en €HT
Lot 24 B	ROUSTEL / MOUTON	20/06/2017	564	160	59 466,67
Lot 24 A	RAKOTONANTOANDRO	18/04/2018	645	220	65 350,00
Lot 54	MOUREY	28/04/2017	531	160	56 250,00
Lot 55	LYONNET	06/10/2017	495	147	54 887,50
Lot 60	GOODWIN	29/11/2016	777	230	74 366,67
Lot 61	DOR	29/08/2017	755	255	72 354,17
Lot 62	ALAVOINE	08/06/2017	729	200	69 575,00
Lot 64	COCQUET	08/09/2017	540	160	57 450,00
Lot 65	BUCHAILLAT	15/11/2017	533	158	56 812,50
Lot 66	DADOU	08/07/2018	495	147	65 735,00
Lot 67	BAI	08/02/2017	518	175	54 275,00
Lot 68	LAMBEY	02/11/2017	558	166	59 254,17
Lot 69	ZOZZOLI	20/06/2018	512	152	54 358,33
Lot 72	MEKHATRIA	02/11/2017	585	190	61 041,67
Lot 73	BEPOIX-ISABEY / GARREAU	11/05/2017	522	170	55 419,00
Lot 74	ELLENRIEDER / LETONDAL	08/02/2017	549	185	57 291,67
Lot 75	CAVAN	02/06/2017	568	190	59 687,50
Lot 76	GATOUX	20/09/2017	520	150	54 166,67
Lot 78	KVANG	07/04/2017	602	200	60 200,00
Lot 79	CLEMENT	30/03/2017	567	190	59 062,5
Lot 80	BAUMANN	21/09/2017	568	169	60 000,00
Lot 81	DEMEOCQ / MILITTI	28/02/2017	695	230	69 500,00
Lot 82	YILDIRIM	22/11/2017		160	56 354,17
Lot 83	VEJZOVIC	26/09/2017	486	140	51 666,66
Lot 84	ZAIROVIC	26/09/2017	520	169	53 333,33
Lot 85	OZDEMIR	08/06/2017	622	210	62 300,00
Lot 86	SOLTANI	10/05/2017	560	190	58 333,33
Lot 87	VISIEDO / BOBILLIER	02/02/2017	545	180	56 770,83
Lot 88	LY VINCENT	/2019	560	187	59 575,00
Lot 89	FERNANDEZ / KLAINGER	13/09/2017	661	190	65 900,00
Lot 52	JOUFFROY	09/12/2014		240	73 437,50
Lot 53					
Lot 71					
Lot 70	BERNARD	12/03/2015	774	236	80 625,00
Lot 58					
Lot 59	BDP	12/03/2015	863	300	90 000,00
Lot 51	GBH	05/06/2019	1174	714	60 690,00
Total			19 593	6 920	2 046 427

2019 - 2017

TRANCHE 2b - CESSIONS REALISEES AU 4 SEPTEMBRE 2019

Réf. parcelle	Acquéreur	Date acte de vente	Surface en m ²	SDP max en m ²	Prix en €HT
Lot 100	UBBIALI	01/03/2019	618	210	66 950,00
Lot 101	POTIER	18/01/2019	528	180	59 400,00
Lot 102	PARGNY-GIBEY	28/11/2018	503	170	56 587,50
Lot 103	SAOUDI	10/07/2019	544	200	56 667,00
Lot 105	AVETISSAN	07/06/2019	581	190	62 941,67
Lot 109	BRUARD	12/06/2019	504	170	56 700,00
Lot 92	DONZE	14/06/2019	648	220	67 500,00
Lot 93 et 94	ALWAN	19/07/2019	1003	340	104 479,00
Lot 98-99	GHEORGHU	28/02/2019	1075	350	103 020,00
Total			6 004	2 030	634 245

2.2.1.3. RESTE A REALISER

TRANCHE 2a - PARCELLES SOUS COMPROMIS DE VENTE AU 4 SEPTEMBRE 2019

Réf. parcelle	Acquéreur	Date Compromis de vente	Surface en m ²	SDP max en m ²	Prix en €HT
Lot 63	NDIAYE	03/05/2019	540	180	
Lot 77	QEHEH	12/04/2019	558	190	
Lot 23	MILLET	27/05/2019	637	217	
Lots 58-59	CHENOUF	24/07/2019	973	300	
Total			2 708	887	0

TRANCHE 2b - PARCELLES SOUS COMPROMIS DE VENTE AU 4 SEPTEMBRE 2019					
Réf. parcelle	Acquéreur	Date Compromis de vente	Surface en m ²	SDP max en m ²	Prix en €HT
Lot 104	BERGANE	10/05/2019	624	210	
Lot 106b	BELLEM	22/03/2019	515	170	
Lot 108	GERMAIN	17/05/2019	522		
Lot 113	ROBARDET	21/06/2019	622	210	
Lot 115	KOUHOUS	07/05/2019	608	200	
Lot 116	GRENOT	10/05/2019	501	170	
Lot 122	NGAKOUTOU	29/03/2019	620	210	
Lot 123A	KOUHOUS	07/05/2019	513	170	
Lot 90	CARRE HABITAT	27/11/2018	1534		
Lot 91	BARDET	07/06/2019	550	180	
Lot 95	LEBEL	26/07/2019	497	170	
Lot 96	SID - SCI	28/01/2019	491	160	
Lot 97	SID	28/01/2019	482	160	
Lot 114	BOITEUX	21/12/2018	482		
Total			8 561	2 010	0

Promoteurs :

En ce qui concerne la tranche 2b, les îlots promoteurs et bailleurs sont tous attribués à fin juillet 2018 :

- Ilot I (lot 110) + lots 111 et 112 : DEMEURE DE FRANCHE COMTE (8 maisons en bandes, logements publics), mais en attente d'accord de la CAGB pour considérer le PSLA comme du logement social.
- Ilot E (lot 90) : Carré de l'Habitat (8 logements en accession privé)
- Ilot G (lot 106) et H (lot 107) : GBH (environ 9 logements publics)

Maisons individuelles et jumelées :

L'ensemble de la tranche 1 est commercialisée.

La tranche 2a est également commercialisée puisqu'il n'y a plus de lots à vendre. Il reste cependant 3 actes à signer.

Le promoteur SL Concept s'est désengagé. Les lots jumelés 58-59 ont été revendus à Monsieur CHENOUF.

Au 31/12/2018, en termes de signature d'actes de vente, la tranche 1 est commercialisée à 100%, la tranche 2a est commercialisée à 90 % et la tranche 2b est commercialisée à 50%, mais tout le reste des lots est sous compromis de vente.

2019-2019

Cessions réalisées au 04/09/2019
TRANCHE 1



2019-2020

Cessions réalisées au 04/09/2019
 TRANCHE 2a

- Habitat individuel
- Habitat individuel en bande
- Habitat individuel jumelé
- Habitat intermédiaire
- Habitat collectif

Le Coteau des Epenottes
SERRE-LES-SAPINS
 échelle : 1/1000



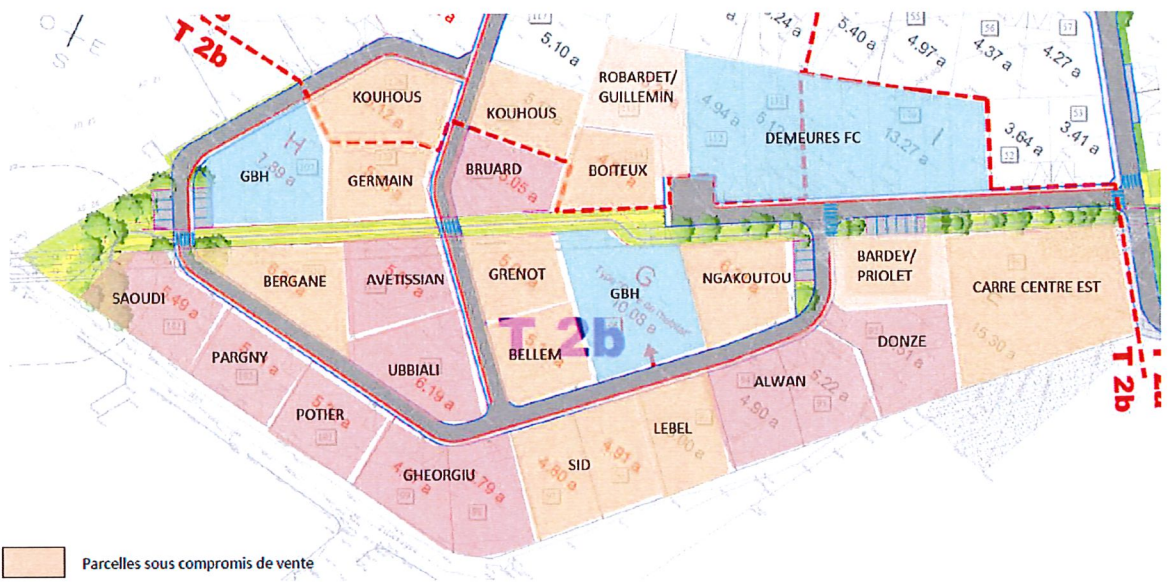
- Parcelles sous compromis de vente
- Parcelles vendues
- Parcelles réservées



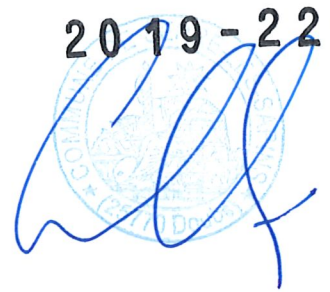


Cessions réalisées au 30/06/2019

TRANCHE 2b



- Parcelles sous compromis de vente
- Parcelles vendues
- Parcelles réservées



2.2.2. PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS

Le montant des participations et subventions est évalué à 375 381 € HT.
 Au 31 décembre 2018, l'avancement des participations et subventions est de 83 %.

2.2.3. PARTICIPATION COLLECTIVITE

Le montant de la participation de la collectivité au titre de l'aménagement de l'espace vert et de loisirs s'élève à 41 000 € HT.
 Au 31 décembre 2018, cette somme n'a pas été versée à l'opération.

2.3. FINANCEMENT DE L'OPERATION

Un premier emprunt d'un montant de 1 500 000 € a été souscrit par sedia avec la garantie de la Commune (Délibération du conseil municipal du 01.10.2013).

L'engagement de la tranche 2 de l'opération a sollicité de nouvelles dépenses qui ont eu pour conséquence d'engendrer un fort déficit de trésorerie. Il a donc été nécessaire de reprendre contact avec l'organisme prêteur afin de revoir les modalités de financement de l'opération en fonction des besoins de trésorerie.

L'emprunt en cours a été soldé et un **nouvel emprunt 2 d'un montant d'1 800 000 €** a été contracté selon les modalités de remboursement suivantes :

Année	Remboursement capital	Remarques
2017	655 568 €	Solde de l'emprunt 1
2021	671 000 €	Emprunt 2
2022	902 127 €	Emprunt 2
2023	226 873 €	Emprunt 2

La Commune est garante de ce nouvel emprunt à hauteur de 80 %, soit 1 440 000 €.

3. BILAN FINANCIER HORS TAXES DE L'OPERATION AU 31/12/2018

Le bilan financier révisé au 31/12/2018 prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues, ainsi que les dépenses et recettes restant à réaliser jusqu'à l'échéance de la concession d'aménagement.

En synthèse, le montant du bilan s'élève à 10 364 494 € HT, en hausse de 145 697 € HT par rapport au dernier bilan prévisionnel approuvé au 31/12/2017, celui-ci étant fixé à 10 218 797 € HT.

Par grands postes, le bilan financier de l'opération se décompose comme suit (en € HT) :

ZAC des Epenottes - Champs Franois	Bilan financier prévisionnel en € HT au 31/12/2018		
	Bilan au 31/12/2017	Bilan au 31/12/2018	Ecart
DEPENSES	10 218 797	10 364 494	145 697
ACQUISITIONS	2 328 123	2 255 809	-72 314
ETUDES	304 699	312 510	7 811
TRAVAUX ET HONORAIRES	5 274 959	5 527 113	252 154
PROVISIONS ET ALEAS	135 823	103 854	-31 969
FRAIS ANNEXES	359 009	326 998	-32 011
FRAIS FINANCIERS	551 434	551 434	0
REMUNERATION SOCIETE	852 288	863 351	11 063
FONDS DE CONCOURS VERSES	120 000	120 000	0
COUVERTURE DE RISQUE	292 461	303 426	10 965
RECETTES	10 218 797	10 364 494	145 697
RECETTES TIERS	10 177 797	10 323 494	145 697
RECETTES COLLECTIVITE	41 000	41 000	0

3.1. COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES

Au 31/12/2018, le montant prévisionnel actualisé des dépenses s'élève à **10 364 494 € HT**.

3.1.1. ACQUISITIONS

Ce poste est stable à **2 255 809 € HT**, compte tenu des dernières acquisitions foncières réalisées cette année, l'ensemble des dépenses provisionnées (frais annexes, frais de notaires, frais de portage EPF, frais divers et contentieux) a été mise à jour et représente une baisse de 72 314 € HT. Des montants de dépense sont tout de même conservés pour d'éventuels frais divers ou contentieux.

3.1.2. ETUDES

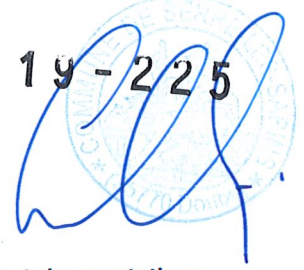
Ce poste est en hausse de 7812 € HT, il évolue de 304 699 € HT à **312 510 € HT**.

- Etudes pré opérationnelles : 65 355 € HT (inchangé)
Elles correspondent aux études préalables et pré-opérationnelles déjà menées et aboutissant à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.
- Archéologie : 72 136 € HT (inchangé)
- Etudes menées par des tiers : 155 562 € HT (+8355 € HT)
 - o dont études de sols : 37 564 € HT (+6500 € HT)
 - o dont géomètre : 82 849 € HT (+ 2486 € HT)
 - o dont autres études et frais : 35 149 € HT (-631 € HT)
 Ces postes observent quelques petites augmentations de faible importance liées à la mise à jour des marchés. A l'approche du démarrage de la tranche 3 nous avons provisionné des études de sols en plus.
- Frais de conseils juridiques, contentieux... : 19457 € HT (-543 €)

3.1.3. TRAVAUX ET HONORAIRES

Ce poste augmente de 5 274 959 € HT à **5 527 113 € HT**, soit une hausse de 252 153 € HT.

- Travaux :
 - o dont travaux tranche 1 : 1 501 157 € HT, ce montant reste inchangé.
Ces travaux correspondent à la régularisation à la fin des travaux de la tranche 1. Il reste cependant encore quelques dépenses prévues pour couvrir les travaux d'espaces verts, notamment la reprise des noues.
 - o dont travaux tranche 2 : 1 833 072 € HT (+ 122 374 € HT)
Ces travaux correspondent à une partie de la tranche qui a été réalisée pour la viabilisation de la tranche 2b (terrassements, voirie, branchements) et couvre également des travaux supplémentaires réalisés ou à réaliser : aménagement du parc avec l'installation d'aires de jeux pour petits et grands, mise en œuvre de barrières anti-scooter aux entrées du parc, création d'une aire de retournement au chemin des Vociels.
 - o dont travaux tranche 3 : 666 317 € HT (inchangé)
Cette différence correspondant à une partie des travaux de tranche 3 faits en tranche 2b.
 - o dont actualisation : 313 364 € HT (+40 181 € HT)



- Honoraires techniques : 294 130 € HT (+ 10 324 € HT)

La hausse observée correspond à la prise en compte d'une actualisation du montant des prestations, conformément aux termes du marché, ainsi qu'à l'évolution des montants de travaux ci-dessus.

- Imprévus sur travaux : 309 324 € HT (+ 79 274 € HT)

Nous augmentons le poste des imprévus en prévision de la tranche 3. Ils permettent de couvrir une part éventuelle de travaux supplémentaires.

- Enfouissement ligne électrique : 609 750 € HT (inchangé)

3.1.4. PROVISIONS ET ALEAS

Ce poste de dépenses évolue de 135 823 € HT à **103 854 € HT**, soit une baisse de 31 969 € HT. Les provisions et aléas sont appréciés au regard du montant global de l'opération, les imprévus ayant augmentés pour la tranche 3, les imprévus et aléas ont été supprimés pour la tranche 1.

3.1.5. FRAIS ANNEXES

Ce poste de dépenses observe une baisse de 32 011 € HT et évolue de 359 009 € HT à **326 998 € HT**.

- Frais de commercialisation et de vente : 192 259€ HT (-26 212 € HT)

Les frais de commercialisation et de vente correspondent à l'ensemble des dépenses liées à la communication. Des dépenses provisionnées en tranches 1 n'ont pas été nécessaires.

- Frais de gestion : 90 881 € HT (- 4 370 € HT)
- Autres frais : 43 857 € HT (-1 431 € HT)

3.1.6. FRAIS FINANCIERS

Ce poste de dépenses reste inchangé à **551 434 €**.

3.1.7. REMUNERATION SOCIETE

Ce poste présente une hausse de 852 288 € HT à **863 351 € HT**, soit une augmentation de 11 063 € HT, en lien avec l'application des dispositions contractuelles. L'évolution du montant est directement liée aux mouvements décrits ci-avant.

- Rémunération sur travaux : 316 559 € HT (+13 386 € HT)
- Rémunération sur ventes : 511 791 € HT (-2 323 € HT)
- Clôture d'opération : 35 000 € HT (inchangé)



3.1.8. FONDS DE CONCOURS

Le montant de ce poste de dépenses est inchangé à hauteur de **120 000 € HT**.

3.1.9. COUVERTURE DE RISQUE

Cette ligne est destinée à couvrir les risques inhérents au projet, elle est appréciée au regard du montant global de l'opération et évolue légèrement à la hausse cette année de 10 965 € soit un montant de **303 426 €**.

3.2. COMMENTAIRES SUR LES RECETTES

Au 31/12/2018, le montant prévisionnel actualisé des recettes s'élève à **10 364 494 € HT**.

3.2.1. RECETTES ISSUES DES VENTES

Ce poste a évolué de 10 148 100 € HT à **10 196 563 € HT**, soit une hausse de 48 462 € HT.

Le bilan financier de l'opération prend en compte la création d'environ 32 logements publics à un prix de cession adapté. Compte tenu des attentes de la CAGB au travers des documents de planification supra communaux, il est prévu 21 logements publics supplémentaires qui seront vendus au prix des logements privés. Les bailleurs recevront une aide exceptionnelle de la part de la CAGB pour compenser le supplément de charge foncière. Au total l'opération offrira 53 logements publics.

Cette hausse se traduit par une légère augmentation des prix de vente à partir de la tranche 2B en fonction du marché.

3.2.2. SUBVENTIONS

Au 31/12/2018, le montant des subventions reste inchangé à **117 328 €**.

3.2.3. PARTICIPATION DES CONCESSIONNAIRES

Ce poste évolue de **203 642 € HT** à **258 053 € HT**. Nous avons reçu cette année une participation au raccordement ENEDIS au titre de la tranche 2.

3.2.4. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Ce poste, qui correspond à la participation de la collectivité à l'aménagement de l'espace public, reste valorisé à hauteur de **41 000 € HT**.

Une actualisation de ce montant sera toutefois à prévoir afin de prendre en compte le montant des dépenses réellement engagées pour la création de l'espace vert.



4. TRESORERIE

L'état des dépenses et des recettes au 31 décembre 2018 fait ressortir une situation de trésorerie négative à hauteur de - 798 109 € HT.

Comme expliqué au paragraphe « 2.3 financement de l'opération », l'engagement de la tranche 2 de l'opération a suscité de nouvelles dépenses, un nouvel emprunt d'un montant d'1 800 000 € a été contracté selon les modalités de remboursement suivantes :

Année	Remboursement capital	Remarques
2017	655 568 €	Correspond au solde de l'emprunt 1
2021	671 000 €	Emprunt 2
2022	902 127 €	Emprunt 2
2023	226 873 €	Emprunt 2

Le tableau ci-après présente l'évolution de la trésorerie et montre que le projet s'équilibre financièrement.

Il est nécessaire pour garantir la bonne gestion de l'opération que la commercialisation se poursuive dans de bonnes conditions.

2019-229



5. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la Commune de Serre-les-Sapins :

- d'approuver le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2019, contenant le bilan financier prévisionnel arrêté au 31 décembre 2018 de la ZAC des Epenottes – Champs Franois, faisant passer le coût prévisionnel des dépenses et des recettes de 10 218 797 € HT à 10 364 494 € HT.

3. REALISATION TRAVAUX AD'AP

Pour rappel, en 2011, la commune de Serre les Sapins s'est lancée dans un premier diagnostic d'accessibilité réalisé par la société SOCOTEC en groupement de commandes avec les communes de la CAGB.

Ce diagnostic portait sur la voirie & les espaces publics ainsi que sur les ERP communaux. Cela a permis à la commune d'être sensibilisée aux difficultés rencontrées par les personnes handicapées et de prendre conscience du niveau d'accessibilité du patrimoine communal et des travaux à réaliser.

En 2015, la commune a adhéré à un nouveau groupement de commandes (qui concerne 30 communes de la CAGB), pour recruter un Bureau d'études chargé de les accompagner dans l'élaboration de leurs Ad'AP. La société QCS avait ainsi été missionnée, notamment pour :

- Remettre à jour les diagnostics d'accessibilité des différents IOP et ERP afin de prendre en compte les changements d'usage, les travaux réalisés, l'évolution des normes,...
- Programmer les travaux de mise en accessibilité à réaliser selon la période appropriée (3,6, ou 9 ans)
- Accompagner les communes dans les éventuelles demandes de dérogation à effectuer
- La formalisation et la présentation des Ad'AP

L'Ad'AP de la commune

L'Agenda d'Accessibilité Programmée de la commune porte sur 8 ERP :

NOM ETABLISSEMENT	ADRESSE	CATEGORIE	TYPE	Etat Général regard de l'accessibilité Taux Indicatif	Coût Estimatif des travaux
GRUPE SCOLAIRE	RUE DES ORBEUX	3	R	77%	11 635 HT
CENTRE MEDICO SOCIAL	RUE DE LA MACHOTTE	5	U	93%	2 120 HT
MAIRIE	16 RUE DE LA MACHOTTE	5	L,W	80%	4 430 HT
EX BOULANGERIE	PLACE DU SERGENT	5	M	78%	1 510 HT
IMMEUBLE MULTI ACTIVITES	RUE DE LA MACHOTTE	5	L	83%	2 600 HT
EGLISE	RUE DE LA MACHOTTE	5	V	77%	5 150 HT
CRECHE HALTE GARDERIE & SALLE DE SPORTS	RUE DE LA GARE	5	R, X	86%	7 345 HT
CENTRE CULTUREL SPORTIF ET DE LOISIRS	RUE DE LA GARE	3	L, S, W	74%	12 850 HT
				COÛT TOTAL	47 640 HT



Au regard de ce patrimoine (ou de sa complexité) à mettre en accessibilité, la commune a sollicité une période de 3 ans pour mettre en œuvre son Ad'AP, plus une année supplémentaire par dérogation.

Les travaux de mise en accessibilité s'élevaient à 47 640 € HT répartis sur 3 années selon la stratégie de mise en accessibilité définie par la commune.

Les projets d'Ad'AP des communes membres du groupement de commandes ont fait l'objet d'une présentation en Commission Intercommunale d'Accessibilité, qui regroupe des membres d'associations représentant les différents types de handicaps, des représentants des associations de personnes âgées ainsi que des représentants des commerces, le 15 Septembre 2015 aux membres.

Afin de réaliser la suite des travaux listés, différentes entreprises ont été consultées.

L'entreprise RABIAN a transmis un devis qui s'élève à 1 680€ HT, soit 2 016€ TTC.

Après en délibéré – et à l'unanimité -, le Conseil Municipal décide:

- **d'accepter l'offre de la société RABIAN, pour un montant total de 1 680€ HT, soit 2 016€ TTC,**
- **et d'autoriser Monsieur le Maire à signer le devis et à régler la facture correspondante en émettant un mandat sur le compte 21312 « Bâtiments scolaires».**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45

Le secrétaire de séance,

Marie RODRIQUE

Le Maire,

Gabriel BAULIEU

