

Département du CALVADOS
 Arrondissement de CAEN
 Canton CAEN 1
 Commune de Verson (14790)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION 27/06/2023	L'an deux mil vingt trois Le 3 juillet 2023 à 20 h 00
DATE D'AFFICHAGE 27/06/2023	Les membres du conseil municipal se sont réunis sous la présidence de Madame Nathalie DONATIN, Maire.
ENVOI EN PRÉFECTURE 18 JUL 2023	<u>Etaient présents</u> : Mme Donatin, Maire, Mmes Delbecque, Lanfranc de Panthou, Perrier, MM. Deau, Gué, Le Bourgeois, Adjoint.
NOMBRE DE MEMBRES	Mmes Héroult, Le Déroff, Letourneur, Roux, Vandercamère-Desmortreux, MM. Bouchard, Courteille, Grelier, Le Rétif, Monsimier, Péru, Pignorel, Simon, Conseillers.
EN EXERCICE : 27	<u>Absents excusés</u> :
PRÉSENTS : 20	Mme Brioul donne pouvoir à Mme Lanfranc de Panthou. M. Joubin donne pouvoir à M. Péru.
VOTANTS : 25	M. Deloget donner pouvoir à M. Deau. M. Stoffel donne pouvoir à Mme Perrier. Mme Grenèche donne pouvoir à Mme Vandercamère-Desmortreux. Mme Quesnel. M. Fouchet.
	<u>Secrétaire de séance</u> : Mme Le Déroff.

OBJET : ECOQUARTIER - PRESENTATION DU CRAC 2022

Monsieur DEAU, maire-adjoint délégué à l'urbanisme, rappelle que le compte-rendu d'activité à la collectivité (CRAC) est un rapport annuel obligatoire établi par le responsable d'une opération, en l'occurrence la SHEMA/Edifidès dans le cadre de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de l'Ecoquartier. Il s'agit d'un point sur la situation au 31 décembre 2022 mais également d'une présentation du budget prévisionnel 2023.

Le compte-rendu d'activité est présenté par M. Philippe AUSSANT, de la SHEMA, et M. Fougères d'Edifidès.

➤ Bilan de la concession au 31 décembre 2022 : il a été actualisé à 15 791 400 € en dépenses et 16 762 883 € en recettes.

➤ La ZAC comprend 2 quartiers : le quartier St Martin et le quartier Perruques. Il est rappelé que le périmètre de la ZAC diffère du périmètre opérationnel de la ZAC. Quelques propriétés font donc l'objet si une opération les concerne d'une convention de participation aux frais d'aménagement supportés par le concessionnaire SHEMA-Edifidès (cf délibération à suivre).

➤ Point sur les différentes dépenses :

Les frais d'études en 2022 s'élèvent à 4 380 € pour une étude de stationnement sur le secteur nord-est de St Martin et des levés topographiques sur les 2 quartiers.

Les honoraires (maîtrise d'œuvre, SPS, mission d'architecte conseil) ont représenté un montant réalisé en 2022 de 16 036 €.

Les travaux : des reprises et finitions sur le secteur Saint Martin et des travaux d'aménagement de la phase 1 du secteur Perruques pour un montant réalisé en 2022 de 188 253 €.

Dépenses importantes en prévisionnel en 2023 pour réaliser les clôtures sur St Martin et l'achèvement de la phase 1 sur Perruques.

Les frais divers et charges de gestion (impôts et taxes, frais d'appels d'offres, frais d'huissier et d'avocat pour l'éviction de gens du voyage) ont représenté un montant de 14 374 € en 2022.

Les dépenses de communication et de commercialisation représentent un montant de 26 046 € en 2022, dont 19 161 € correspondant aux frais de commercialisation d'Edifidès sur les lots libres et 6 885 € de frais pour des reportages photographiques.

La rémunération de l'aménageur (SHEMA et EDIFIDES) correspond à 2,5% des dépenses et recettes TTC effectivement réalisées chaque année, soit 73 014 € répartis entre la SHEMA et EDIFIDES en 2022. Pour 2023, le prévisionnel est de 300 115 €.

Les frais financiers (frais financiers sur emprunt, sur avances de trésorerie des co-concessionnaires) représentent un montant réalisé en 2022 de 50 396 €.

M. Aussant rappelle qu'entre la signature d'une promesse de vente et la livraison des logements (pour du collectif notamment), il se passe 4 ans. Les dernières opérations sur Perruques devraient être retardées, pour étaler les travaux et ne pas générer de frais financiers, et tenir compte de ce qu'impose le Programme Local de l'Habitat.

➤ Point sur les différentes recettes :

Les cessions foncières, principales recettes de l'opération, ont eu lieu pour 2 180 398 € en 2022 (cessions des maisons en bande et des collectifs).

En prévisionnel, les cessions devraient représenter en 2023 un total de 5 505 987 €.

Le projet d'habitat participatif continue d'avancer : dépôt du permis de construire prochainement.

Des participations aux frais relatifs aux équipements publics devraient être perçues en 2023, notamment de la part du constructeur pour le projet sur la parcelle ZS 45 (ancienne ferme Faizant).

Produits de gestion et produits financiers : 100 305 € en 2022.

➤ Point sur la trésorerie :

Le solde cumulé des dépenses et recettes de l'opération avant emprunt est de - 69 024 € au 31/12/2022, comblé par un emprunt bancaire et un apport en fond propre des deux co-aménageurs.

➤ Le bilan financier et le plan de trésorerie prévisionnels :

Le bilan est positif, s'établissant 971 483 € à la fin de l'année 2022 : 420 597 € sur St Martin, 550 886 € sur Perruques.

M. Monsimier demande si l'opération est positive pour le moment.

M. Aussant : pour St Martin, entre le 325 000 € attendu pour l'aménageur et le résultat quasi finalisé qui apporterait une marge complémentaire, l'opération s'avère effectivement meilleure qu'au prévisionnel. Pour le secteur Perruques, il est encore trop tôt pour le dire et les choses peuvent évoluer : augmentation des taux, rythme de commercialisation moins dynamique...

M. Fougères rappelle que la fin du quartier Perruques est pour 2031 ou 2032, il y a donc davantage d'incertitudes.

Considérant l'avis de la Commission urbanisme réunie le 8 juin 2023,

Considérant la présentation du CRAC 2022 qui a été faite,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- D'approuver le compte rendu d'activité 2022 de la concession d'aménagement de la ZAC de l'Ecoquartier de Verson présenté par la SHEMA et EDIFIDES.
- D'approuver les comptes de la concession arrêtés au 31 décembre 2022 et le bilan prévisionnel de la ZAC de l'Ecoquartier de Verson.
- D'autoriser Madame la Maire à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

La Maire,

Nathalie DONATIN



