

Conseil Municipal du 11 décembre 2023

à 18h00

N°ordre 31
N° identifiant 2023-0167

Titre Zone d'aménagement concerté (Zac) de Saint-Éloi à Poitiers - Validation du Compte rendu annuel à la collectivité locale (Crac) 2022

Rapporteur(s) M. Aloïs GABORIT
Date de la convocation 04/12/2023

Président de séance Mme Léonore MONCOND'HUY
Secrétaire(s) de séance Théo SAGET

PJ.
Avenant n° 17 - Zone d'aménagement concerté (Zac) de Saint-Éloi
Compte-rendu annuel à la collectivité locale (Crac) - Zone d'aménagement concerté (Zac) de Saint-Éloi - 2022

Membres en exercice	0	
Quorum	27	

Présents	0	
----------	---	--

Absents	0	
---------	---	--

Mandats	0	Mandants _____	Mandataires _____
---------	---	----------------	-------------------

Observations L'ordre de passage des délibérations est le suivant : 1, 55 à 56, 2 à 35 et 37 à 54.
La 36 est retirée.

Projet de délibération étudié par:	Commission Transition écologique et résilience
------------------------------------	------------------------------------------------

Service référent	Direction Générale Adjointe Transition écologique Direction Urbanisme - Habitat - Foncier
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

En vertu d'un traité de concession signé le 2 décembre 1983 avec la ville de Poitiers, la Société d'équipement du Poitou (Sep) aménage la Zone d'aménagement concerté (Zac) de Saint-Éloi sur la commune de Poitiers.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, une société d'économie mixte, liée à une collectivité locale par une concession d'aménagement doit fournir chaque année, un compte-rendu financier de son activité au titre de l'opération. Ce compte rendu est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la collectivité.

La Sep a établi un état arrêté au 31 décembre 2022.

Le bilan et la note de conjoncture sont annexés au présent rapport. La situation de la Zac est la suivante.

La première tranche de la Zac de Saint-Éloi comporte un secteur d'habitat et une Zone d'activités économiques (ZAE) en bordure de la Route nationale (RN) 147. La seconde tranche de la Zac est à vocation principale d'habitat et comprend un ensemble d'équipements publics de rayonnement local à régional.

L'ensemble des travaux d'aménagement des deux tranches est achevé. Les dernières opérations de remises d'ouvrages ont été réalisées fin 2017. Les actes authentiques de rétrocession pour la ZAE et la seconde tranche sont en cours de régularisation.

Bilan 2022

En dehors de la rémunération de la Sep, liée à la gestion de l'opération (21 296 €) et de quelques travaux (20 540 €), les dépenses en 2022 sont peu significatives. Aucune recette n'a été enregistrée.

Perspectives et équilibre du bilan

Une promesse de vente a été signée avec le groupe Duval pour un projet de cellules d'artisans sur la ZAE, pour un montant de 521 700 € HT. Il ne reste donc plus de terrain à commercialiser dans la ZAE.

Sur la partie habitat, deux îlots restent encore à commercialiser depuis plusieurs années. Les réflexions menées avec la Sep pour définir les orientations programmatiques et la morphologie urbaine souhaitées ont permis d'avancer dans le choix d'un projet porté par LINKCITY sur les deux îlots. La cession d'un montant de 2 703 750 € devrait être réalisée en 2024. À ce jour, un premier permis de construire est en cours de finalisation pour un dépôt d'ici la fin de l'année. Le second projet doit encore être travaillé.

Le bilan prévisionnel intègre des dépenses totales d'un montant de 43 361 522 € soit une augmentation de +601 569 € due pour l'essentiel à des provisions pour aléas (pollution et découvertes archéologiques) dans la vente à LINKCITY.

Les recettes prévisionnelles ont-elles aussi augmenté principalement en raison de la revalorisation de la vente à LINKCITY liée essentiellement à la nature et à la forme de son projet (+1 616 550 €). La vente du dernier lot de la ZAE a également été revalorisée. Le montant total des recettes est désormais de 44 474 383 €.

En conséquence, il est attendu en fin d'opération un résultat positif d'environ 1,1 M€.

La concession, prolongée l'année dernière jusqu'au 31 décembre 2023 doit faire l'objet d'une prolongation d'une année supplémentaire soit jusqu'au 31 décembre 2024, pour permettre la clôture de l'opération, si l'ensemble des conditions urbaines, foncières et financières sont réalisées.

Après examen de ce dossier, il vous est proposé :

- de donner votre accord sur le Compte rendu annuel à la collectivité locale (Cracl) 2022, joint à la présente délibération
- d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer un avenant n° 17 au traité de concession pour sa prolongation d'une année.

POUR	0		La Maire,
CONTRE	0		Léonore MONCOND'HUY
Abstention	0		Le Secrétaire,
Ne prend pas part au vote	0		Théo SAGET

RESULTAT DU VOTE

Mise en ligne le			
Date de réception en préfecture		Identifiant de télétransmission	
Nomenclature Préfecture	8.4	Amenagement du territoire	