

Envoyé en préfecture le 02/11/2023

Reçu en préfecture le 02/11/2023

Publié le

ID : 025-212502843-20231102-367_2023-DE

Berger
Levrault



COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2022 ZAC GRAND-BANNOT // GRAND-CHARMONT



ARRETE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2022

PREAMBULE

La ZAC Grand-Bannot est une ZAC multi-sites de 19 hectares environ, pour 680 logements environ prévus initialement au dossier de réalisation.

L'engagement opérationnel de la ZAC Grand-Bannot a nécessité de désigner un aménageur en charge de la conduite des études sur l'ensemble de l'opération, puis de la réalisation des aménagements et de la commercialisation du premier secteur de la ZAC, le secteur « Bannot ».

La ville de Grand-Charmont a ainsi confié cette mission à sedia par une convention publique d'aménagement notifiée par la collectivité à l'aménageur le 17 juin 2011. La durée de la concession initialement fixée à 17 ans, est prolongée par l'avenant n° 2 approuvé par le conseil municipal de juillet 2015. Elle arrivera donc à son terme au 31 mars 2031.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) est établi sur la base des éléments connus à la date de réalisation pour l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2022, pour le secteur « Bannot » uniquement.

Ainsi, le document ci-après présente l'avancement de l'opération au 31 décembre 2022. Il est complété par un échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes à compter de 2023 et pour la durée de la concession.

Les éléments financiers du programme seront réajustés annuellement pour prendre en compte l'avancement physique de l'opération à l'occasion de l'approbation de chaque CRAC.

Ce compte-rendu répond aux dispositions prévues à :

- ▣ L'article L300-5 du Code de l'Urbanisme,
- ▣ L'article 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- ▣ L'article 22 du traité de concession d'aménagement liant le concédant au concessionnaire (**sedia**).

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 02/11/2023
Reçu en préfecture le 02/11/2023
Publié le 
ID : 025-212502843-20231102-367_2023-DE

1. CONTEXTE	4
1.1. DONNES SYNTHETIQUES A FIN 2022	4
1.2. HISTORIQUE – OBJECTIFS	5
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	6
2.1. ACQUISITIONS	8
2.2. ETUDES.....	8
2.3. TRAVAUX ET HONORAIRES.....	9
2.4. FRAIS ANNEXES ET FRAIS FINANCIERS.....	10
2.5. REMUNERATION SOCIETE	10
2.6. CESSIONS ET COMMERCIALISATION	11
2.7. PARTICIPATIONS	12
2.8. TRESORERIE DE L’OPERATION	13
3. ANALYSES ET PERSPECTIVES	14
3.1. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL (ARRETE COMPTABLE AU 31/12/2022 ET ECHEANCIER PREVISIONNEL)	15
4. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	17

1. CONTEXTE

1.1. DONNES SYNTHETIQUES A FIN 2022

DONNEES CONTRACTUELLES	
Engagement de la concession	17 juin 2011
Echéance	31 décembre 2031
Avenant 1	5 juillet 2013
Avenant 2	21 juillet 2015
Avenant 3	20 avril 2017

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES	
Dossier de création de ZAC	20 avril 2010
Dossier de réalisation de ZAC	29 juin 2015
Déclaration d'Utilité Publique	19 décembre 2014
Prolongation de DUP (pour 5 ans)	19 décembre 2019

DONNÉES FINANCIÈRES EN € HT	Prévision Originelle	Dernière Prévision	Nouvelle Prévision	Réglé Au
	Dos. Réa. ZAC modifié par avenant n°2	CRAC 2021	CRAC 2022	31.12.2022
Dépenses	3 991 407	4 821 323	5 322 701	2 599 429
Recettes	3 991 407	4 821 323	5 322 701	1 978 443
Résultat d'exploitation	0	0	0	- 620 984
Participation	1 942 771	1 988 505	2 238 123	634 000
Participation d'équilibre	1 300 382	1 520 382	1 770 000	480 000
Participation apport de foncier	102 375	154 000	154 000	154 000
Participation équipement	176 954	176 954	176 954	0
Cession à la collectivité	363 060	0	0	0
Fonds de concours		137 169	137 169	0

1.2. HISTORIQUE – OBJECTIFS

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Grand-Bannot, initiée par la ville de Grand-Charmont, couvre une superficie d'environ 19 hectares, dont 6 hectares environ pour le premier secteur opérationnel, Bannot.

La ZAC a pour objet la création d'un quartier résidentiel afin de soutenir le développement résidentiel du centre-ville et d'une manière plus large de la commune. Elle permet de résorber une dent creuse et de réaliser une opération de couture urbaine sur la frange Est du territoire communal.

Le projet contribue à limiter l'étalement urbain, à la diversification de l'offre de logements, au désenclavement du quartier des Fougères, à l'attractivité du territoire et au renforcement des commerces et services du centre-ville.

La ZAC est conçue autour du principe de ZAC multi-sites : chaque secteur (Bannot, Pérailles et Chenevières) est envisagé comme une opération autonome, notamment sur le volet des acquisitions foncières. En effet, la procédure retenue nous permet de procéder à un avancement par étape. Chaque secteur pourra ainsi bénéficier d'une décision d'engagement spécifique.

La Déclaration d'Utilité Publique du Projet a été prononcée par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2014 et renouvelée par arrêté préfectoral du 21 juin 2019 pour 5 ans à partir du 19 décembre 2019.

Elle a pour objet l'engagement des travaux, la maîtrise foncière par voie d'expropriation si nécessaire et la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier de réalisation de ZAC, approuvé le 29 juin 2015, prévoit un programme d'habitat de 680 logements environ, répartis sur différentes typologies, sur les trois secteurs qui composent l'opération. Le bilan prévisionnel établi au stade du dossier de réalisation pour l'ensemble de l'opération est estimé à 11 491 558 € HT.

Le présent CRAC porte uniquement sur le secteur Bannot, seul secteur faisant l'objet d'un engagement opérationnel à ce jour.

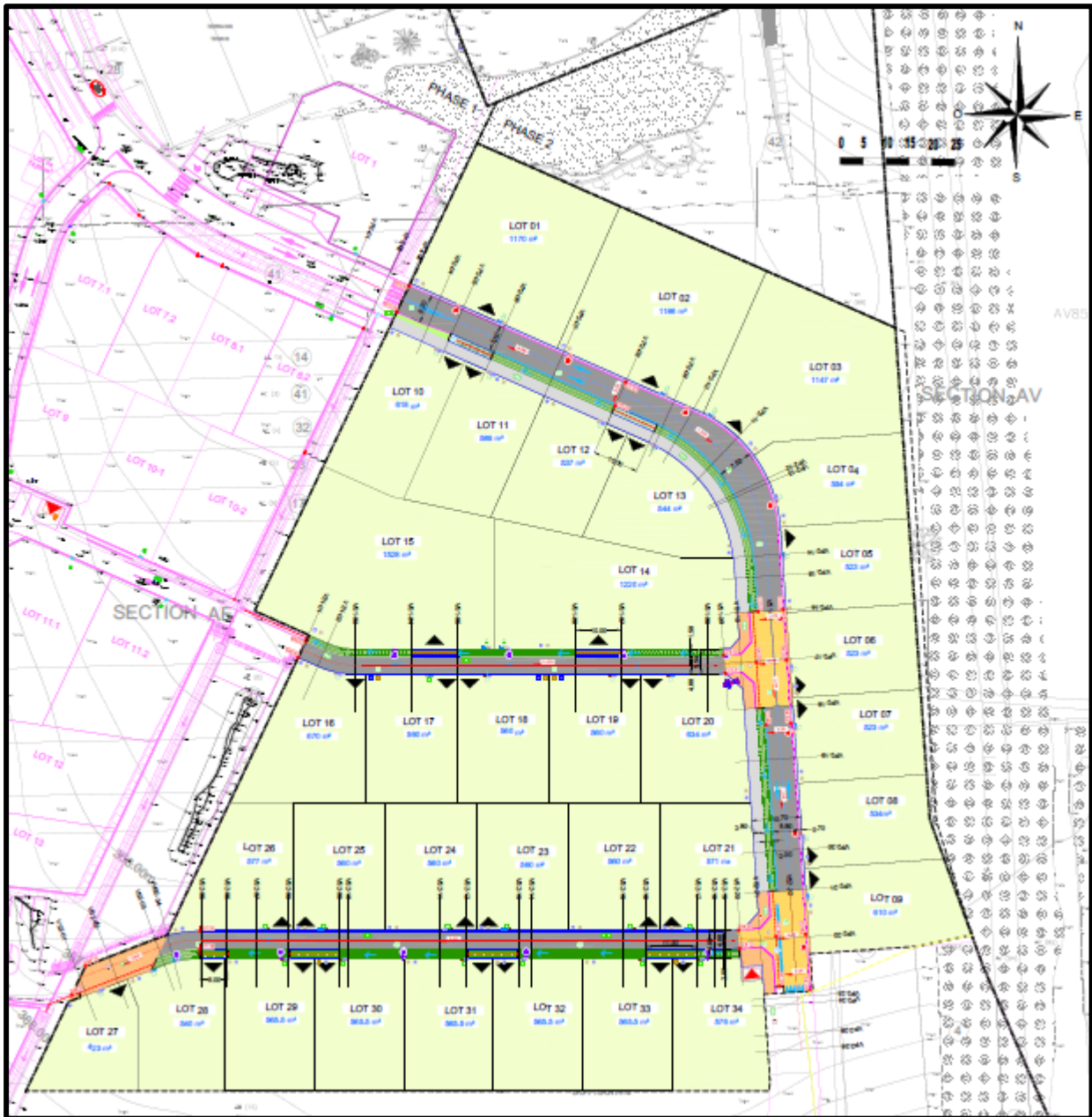
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2022 et de la programmation des actions qui seront engagées en 2023-2024.

Plan masse du secteur Bannot, constitué d'une phase 1 à l'ouest (figure 1) et d'une phase 2, à l'est (figure 2), dont la programmation et le plan masse ont été optimisés :



Plan d'aménagement du secteur ouest, en cours d'achèvement.



Plan d'aménagement du secteur Est, dont la réalisation est prévue pour 2023-2024.

2.1. ACQUISITIONS

2.1.1. REALISE

La phase travaux du secteur ouest ayant démarré courant de l'été 2018, le foncier maîtrisé par la ville ou l'EPF a été rétrocédé cette même année à l'aménageur dans les conditions prévues au bilan (cf. CRAC 2018).

La procédure d'expropriation engagée a permis d'obtenir la maîtrise foncière des dernières parcelles du secteur Ouest du secteur Bannot intégrées à l'enquête parcellaire initiale. L'emprise foncière des futurs bassins de rétention (côté rue de Franche-Comté) n'ayant pas été incluse, leur acquisition a été régularisée pour partie en 2018 et finalisée en 2020.

Par ailleurs l'Emplacement Réserve n°12 dans le PLU de 2014 (visible au sud du secteur Bannot sur la figure 1 ci-avant), représentant le tracé du projet de liaison routière nord du Pays de Montbéliard entre l'échangeur de Technoland sur l'A36 et la D438 (Montbéliard-Héricourt) a été supprimé lors de la révision du PLU 2020, le projet ayant été abandonné par le Conseil Départemental.

De nouvelles possibilités d'aménagement et de programmation se sont ouvertes pour la ZAC, nécessitant l'acquisition de ces emprises. Une partie de ces acquisitions ont été réalisées en 2021 auprès de propriétaires privés, le reste a été acquis en 2022 auprès de l'EPF, qui porte ce foncier pour PMA dans le cadre du projet avorté de « liaison Nord ».

2.1.1. A REALISER

Foncier EPF permettant la connexion avec le futur secteur CHENEVIÈRES.

2.2. ETUDES

2.2.1. REALISE

Toutes les études pré-opérationnelles ont été réalisées afin d'aboutir à l'approbation du dossier de réalisation (études aménageur, mission esquisse, AVP de la maîtrise d'œuvre, dossier loi sur l'eau) le 29 juin 2015 par délibération du Conseil Municipal.

Une étude de faisabilité sur la réorientation de la ZAC a été réalisée en 2020 et 2021 pour un montant total de 10k€HT.

La régularisation du Dossier Loi sur l'Eau a été réalisée en 2022.

2.2.1. A REALISER

- La révision du PLU actant de la réintégration des parcelles AV 88,89,90,108 et 111 dans le secteur AUa1b.
- La sortie du secteur PERAILLES du périmètre de ZAC (à prévoir au bilan du futur secteur à engager opérationnellement, le secteur CHENEVIÈRES)

2.3. TRAVAUX ET HONORAIRES

Les postes travaux et honoraires représentent la majorité des dépenses nécessaires à l'aménagement de la ZAC.

2.3.1. REALISE

Secteur ouest :

La consultation des travaux VRD a été publiée fin 2016. Les marchés ont été attribués en début d'année 2017 et les travaux d'aménagement VRD de phase 1 (ouest du secteur Bannot) ont démarré à l'été 2018 à la suite de la prescription de fouilles archéologiques par la Préfecture et à un travail de reprogrammation de la première tranche de travaux.

La majeure partie de la viabilisation des lots a été réalisée en 2019 et le reste en 2020 à la suite de la transformation de lots de typologie « habitat intermédiaire » en typologie « maison individuelle » ayant induits des dépenses supplémentaires intégrées au CRAC précédent (concessionnaires notamment, Véolia, ENEDIS, GRDF, ORANGE).

L'augmentation globale du poste travaux sur ce secteur, par rapport à l'estimatif initial de la phase PROJET est également liée à des demandes supplémentaires de la ville (ralentisseur, parking supplémentaire, éclairage public supplémentaire), de l'agglomération de PMA (raccordement au réseau d'assainissement existant éloigné de l'opération) et du Conseil Départemental (réfection de la demi-chaussée sur toute la rue de Franche-Comté).

Secteur Est :

Sans objet.

2.3.1. A REALISER

Secteur ouest :

Les travaux de finition (enrobé de voirie principalement, et candélabres) de cette phase seront engagés quand une majeure partie des constructions prévues auront été achevées, soit en 2023 concomitamment au lancement des travaux de viabilisation du secteur Est.

Les marchés de travaux datant de 2017, certaines entreprises ayant disparues (Duc & Préneuf sur le lot 3, aménagements paysagers), et les fournitures et matériaux ayant fortement augmentés depuis la crise dite du COVID puis la guerre en Ukraine, les marchés initiaux ont dû être soldés et les prestations réintégrées aux consultations des entreprises dans le cadre des travaux d'aménagement du secteur Est.

Secteur Est :

Suite à la réorientation de la ZAC validée par la collectivité en 2021, et notamment l'intégration au secteur Est de BANNOT du foncier de l'ex-liaison nord (voir chapitre « acquisitions »), l'emprise foncière brute du secteur Est, initialement de 18 000m² (stade AVP 2014) est désormais de 28 600m², soit une augmentation de 58% du périmètre opérationnel.

Si cette augmentation du périmètre s'accompagne d'une évolution à la hausse de l'emprise de foncier cessible et des recettes associées, elle s'accompagne irrémédiablement d'une augmentation du coût travaux.

Le CRAC 2019 affichait une provision pour travaux d'aménagement du secteur Est de 600 k€ HT (sur la base de la dernière programmation en date, celle de l'AVP de 2014), actualisée dans le cadre du CRAC 2020, sur la base du détail estimatif élaboré par la Maitrise d'œuvre en 2020, à 869 k€ HT, soit une augmentation de 45% de l'enveloppe travaux pour une augmentation de 58% de l'emprise foncière (et cessible) totale. Or depuis cette dernière estimation, l'augmentation générale des coûts des matériaux, notamment de l'enrobé, et le contexte économique et géopolitique ont eu un impact négatif sur les

coûts travaux. En effet, à la suite de la consultation des entreprises de travaux en 2023, l'enveloppe « travaux et honoraires » du bilan a augmenté de 167 k€ HT par rapport au CRAC précédent.

Les travaux d'aménagement et de viabilisation de ce secteur seront engagés à l'hiver 2023-2024, après approbation par la collectivité du présent CRAC.

2.4. FRAIS ANNEXES ET FRAIS FINANCIERS

- FRAIS ANNEXES

Les frais annexes regroupent notamment les dépenses de :

- Frais de gestion (frais de consultation, frais de reproduction, et autres frais divers),
- Expertises diverses,
- Frais de commercialisation (frais sur vente, géomètre, frais de commercialisation et de promotion).

Ce poste présente une économie de 34 k€ HT par rapport au bilan précédent, à la suite de l'actualisation des provisions au regard des dépenses réelles des derniers exercices et en compensation de l'augmentation importante du poste « frais financiers ».

- FRAIS FINANCIERS

Le mode de financement et de réalisation de l'opération ZAC induit une période d'investissement forte suivie d'une période de collecte de recettes, soumise au rythme économique et donc à la commercialisation des charges foncières. L'évaluation des frais financiers court-terme s'effectue sur la base d'un découvert de trésorerie estimé annuellement, sur une base de 5% d'intérêts.

Or, le rythme de commercialisation s'étant fortement ralenti ces derniers mois, du fait d'un renchérissement des coûts de construction, d'une augmentation des taux d'intérêt d'emprunt bancaire et plus globalement d'une désolvabilisation des ménages, les prévisions de recettes de charges foncières ont été réévaluées jusqu'en 2031. Cette augmentation de la durée de l'échéancier (quatre années supplémentaires par rapport au bilan précédent) a pour effet de creuser le déficit d'opération et d'augmenter la charge financière (+322 k€HT par rapport au bilan précédent).

Ainsi les prévisions de trésorerie étant fortement dégradées pour les années à venir il est proposé à la collectivité de prévoir la garantie à hauteur de 80% d'un nouvel emprunt d'1,8M€ (soit 1,44M€) en 2025 à la suite de l'emprunt en cours se terminant en 2025. Les modalités et conditions de prêt seront précisées lors de la demande de garantie mais **il est important que la collectivité anticipe cette garantie dans sa gestion budgétaire d'ici à 2025. En effet dans le cas où la collectivité garantirait d'autres emprunts d'ici là et n'aurait plus la capacité de garantir cet emprunt d'1,8M€ en 2025 les dépenses sur le bilan d'opération pourraient être gelées le temps de trouver une solution de financement.**

2.5. REMUNERATION SOCIETE

Le traité de concession, plus particulièrement son avenant n°2, définit les conditions de rémunération de l'aménageur au vu des missions confiées.

2.5.1. REALISE

La rémunération de l'aménageur s'inscrit pleinement dans les dispositions prévues dans le traité de concession et l'avenant 2 approuvé en juillet 2015.

2.5.2. A REALISER

Le forfait annuel lié la mission aménagement a été imputé à l'année 2028.

2.6. CESSIONS ET COMMERCIALISATION

Secteur Ouest :

Un léger remaniement du plan masse avant lancement des travaux en 2018 a permis d'adapter la programmation de ce secteur à la réalité du marché local.

En 2019 la programmation a connu de nouvelles évolutions (lots collectifs 7/8/9/10 transformés en lots individuels, lot 2 proposé à NEOLIA pour de la maison en bande en continuité des lots 3/4/5/6) dont les premières cessions en phase de pré-commercialisation ont permis de consolider le prévisionnel de recettes de charges foncières.

A ce jour il ne reste qu'un lot à vendre sur ce secteur, le lot 11.1 de 810 m² au prix de 73 000 € TTC.

Secteur Est :

La programmation du secteur Est datait de l'avant-projet élaboré en 2014 et n'était plus en phase avec la réalité du marché local (programmation en macro-lots, aucun lot de terrain à bâtir destiné à de la maison individuelle) et n'intégrait pas le foncier réservé à la liaison Nord nouvellement libéré par le Département.

La réorientation de la ZAC et la nouvelle programmation du secteur Est a permis de libérer du foncier cessible tout en limitant l'augmentation des prévisions de dépenses liées aux acquisitions foncières et aux travaux d'aménagement et de viabilisation.

Les prévisions de recettes de charges foncières ont augmenté de 62% sur le secteur Est et de 32% sur l'ensemble du périmètre.

La nouvelle programmation est répartie selon les typologies suivantes :

- 29 TAB pour de la maison individuelle (29 logements)
- 3 lots pour du logement collectif (entre 24 et 30 logements)
- 2 lots pour du logement intermédiaire en maisons en bande (8 logements)

A date, la pré-commercialisation engagée à l'été 2021 a permis d'obtenir des réservations de différents opérateurs professionnels sur deux lots collectifs (lots 1 et 2) et les sur les lots de maison en bande (14.x et 15.x) sur le plan masse du secteur Est en p.7). La pré-commercialisation des lots individuels sera engagée au démarrage des travaux d'aménagement du secteur Est au premier trimestre 2024.

2.7. PARTICIPATIONS

La participation de la collectivité est décomposée en une participation d'équilibre, une participation par apport de foncier et une participation d'équipement (voirie nord sud)

- La participation d'équilibre s'élève à 1 770 000 €HT, en évolution de 249 618€HT par rapport au dernier bilan approuvé, du fait de l'augmentation des coûts travaux et du ralentissement du rythme de commercialisation prévisionnel. En effet le contexte macro-économique ne permet pas d'envisager une vente rapide de l'ensemble des lots cessibles, leur commercialisation est dès lors répartie sur plusieurs années, creusant le déficit de trésorerie et augmentant de facto les frais financiers.

L'échéancier du versement de la participation est le suivant :

- Cumul au 31.12.2022 : 480 000 €
 - 2023 : 325 000 € (dont 225 000 € réglés le 9 janvier 2023 au titre de la participation 2022)
 - 2024 : 120 000 €
 - 2025 : 120 000 €
 - 2026 : 200 000 €
 - 2027 : 100 000 €
 - 2028 : 100 000 €
 - 2029 : 100 000 €
 - 2030 : 100 000 €
 - 2031 : 125 000 €
 - TOTAL : 1 770 000 €
- La participation par apport de foncier de 154 000 €HT a été réalisée en 2017.
 - La participation d'équipement s'élève à 176 954 €HT et reste inchangée par rapport au précédent CRAC approuvé. Elle sera appelée à l'achèvement des travaux de réalisation des équipements concernés.

2.7.1. REALISE

- Participation à l'équilibre : A ce jour la commune a versé 480 000 K€ HT au titre de la participation d'équilibre.

2.7.2. A REALISER

La participation à l'équilibre fera l'objet d'un appel de fonds de 325 000 € HT pour 2023 (dont 225 000 € au titre de la participation 2022 non encaissée au 31 décembre 2022).

2.8. TRESORERIE DE L'OPERATION

Le plan de trésorerie actualisé fait apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération.

2.8.1. REALISE

Au 31 décembre 2022, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde créditeur de 224 647 €.

2.8.1. A REALISER

Le mode de financement et de réalisation de l'opération induit, par phase, une période d'investissement forte suivie d'une période de collecte de recettes, soumise au rythme économique et donc à la commercialisation des charges foncières. Ainsi l'équilibre de la trésorerie sera déstabilisé au moment de la réalisation et du paiement des travaux d'aménagement du secteur Est en 2022 et 2023, cumulés à la réalisation et au paiement des travaux de finitions du secteur ouest. Puis atteindra progressivement l'équilibre au fur et à mesure de l'avancement de la commercialisation.

Afin de rééquilibrer la trésorerie un emprunt garanti par la collectivité à hauteur de 80% sera contracté par l'aménageur en 2025.

3. ANALYSES ET PERSPECTIVES

Les travaux d'aménagement de la 1^{ère} tranche (secteur ouest du secteur Bannot) ont démarré au 2^{ème} trimestre 2018, avec une livraison des terrains début 2019. Les premiers permis de construire ont été déposés la même année, le rythme de commercialisation est conforme aux prévisions, seul un lot à bâtir reste à commercialiser sur cette première phase.

Une réflexion de fond a été menée sur la tranche 2 (Est) du secteur Bannot, l'emplacement réservé au PLU au projet de voie rapide dit « liaison nord » ayant été supprimé lors de la dernière modification du PLU libérant ainsi du foncier au sein du périmètre de ZAC et permettant de repenser globalement la connexion entre les 3 secteurs de l'opération.

Dès lors la programmation initiale de la tranche 2 (secteur Est du secteur Bannot) a été actualisée en 2018, celle-ci datait de 2014 et était déconnectée des réalités du marché local (fin du PINEL, moins de promotion privée, plus de demande en maison individuelle suite au confinement etc.).

Le détail estimatif du coût des travaux d'aménagement de cette deuxième tranche et les prévisions de recettes de charges foncières actualisées s'équilibraient globalement et n'avaient pas eu de conséquences sur la participation de la collectivité permettant un engagement opérationnel et commercial serein de cette dernière phase d'aménagement du secteur Bannot.

Or, depuis 2022 le contexte macro-économique a défavorablement évolué : évolution des coûts de l'énergie et conséquemment des coûts matériaux, augmentation de l'inflation et des taux d'intérêt bancaires grevant la capacité d'emprunt des ménages et entraînant leur désolvabilisation. Ces éléments ont provoqué un gel du marché immobilier, notamment dans le logement neuf où la demande s'est tarie malgré le besoin croissant de nouveaux logements.

Dans ce contexte il n'est pas permis d'envisager une vente rapide de l'ensemble des lots cessibles, leur commercialisation est dès lors lissée jusqu'à l'échéance de la concession soit 2031, creusant le déficit de trésorerie et augmentant de facto les frais financiers.

L'augmentation consécutive du coût d'opération à hauteur de 501,4 k€HT est compensée par :

- Légère augmentation des prix de cession : 47 k€HT
- Reprise de provision pour risque commercial : 87 k€HT
- Participation d'équilibre : 250 k€HT
- Recettes complémentaires (rachat concessionnaires) : 7,4 k€HT
- Subvention FEDER : 110 k€HT

À la suite de la confirmation de la Région Bourgogne-Franche-Comté sur l'éligibilité du projet aux fonds FEDER un dossier de demande de subventions européennes a été déposé en 2019 et a été présenté au Comité de Programmation de la Région Bourgogne Franche-Comté en juin 2022, avec une attribution et un versement d'un montant de subvention de 109 768€ en 2023.

3.1. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL (ARRETE COMPTABLE AU 31/12/2022 ET ECHEANCIER PREVISIONNEL)

Cf. tableau ci-après.



CRAC réglé HT au 31.12.2022

Intitulé	Dernier	2022	Cumul au 31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	bilan actualisé	Ecart
	Bilan approuvé	Année	TOTAL	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année		
DEPENSES	4 821 323	81 655	2 599 429	722 033	874 549	329 380	500 315	100 656	72 580	56 952	39 674	27 133	5 322 701	501 378
ACQUISITION	745 587	26 716	745 976										745 976	389
PRINCIPAL	674 707	24 775	674 707										674 707	
FRAIS D'ACQUISITION	44 586	1 552	44 586										44 586	
AUTRES FRAIS ET INDEMNITES	26 294	389	26 683										26 683	389
ETUDES	254 088		208 650	39 858	1 500	2 000	2 000	80					254 088	
ETUDES OPERATIONNELLES MOE	166 860		150 423	16 438									166 860	
ETUDES OPERATIONNELLES TIERS	87 228		58 228	23 420	1 500	2 000	2 000	80					87 228	
TRAVAUX ET HONORAIRES	2 800 752	14 013	942 324	629 871	787 911	212 889	389 336	5 807					2 968 138	167 386
TRAVAUX	2 099 922	3 458	725 703	510 244	628 800	118 556	291 604						2 274 907	174 984
HONORAIRES MOE	102 500	10 555	73 054	20 000	20 000	9 445							122 499	20 000
HONORAIRES SPS	10 463		1 463	3 000	3 000	2 000	1 000						10 463	
AUTRES TRAVAUX	329 912		139 912	50 000	50 000	40 000	30 000						309 912	-20 000
IMPREVUS	162 344		810	40 820	50 304	9 484	23 328						124 746	-37 598
ACTUALISATIONS	70 000				30 000	30 000	40 000						100 000	30 000
HONORAIRES ARCHITECTE CONSEIL	25 609		1 380	5 807	5 807	3 404	3 404	5 807					25 609	0
FRAIS ANNEXES	320 231	1 758	265 989	4 500	1 500	4 500	1 500	4 000	1 000	1 000	1 000	1 000	285 989	-34 242
COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION	41 553	282	20 835	2 000		2 000		2 000					26 835	-14 718
IMPOTS TAXES ET REDEVANCES	257 889	1 476	231 365	1 500	1 500	1 500	1 500	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	242 365	-15 524
FRAIS DE GESTION	20 790		13 790	1 000		1 000		1 000					16 790	-4 000
FRAIS FINANCIERS	188 475	7 903	113 497	20 835	33 904	87 621	81 955	68 515	49 659	34 385	18 385	1 573	510 330	321 855
FRAIS FINANCIERS COURT TERME	90 158	150	72 827	15 000	30 000	4 000	4 000	4 346					130 173	40 015
FRAIS FINANCIERS MOYEN TERME	98 317	7 754	40 670	5 835	3 904	83 621	77 955	64 169	49 659	34 385	18 385	1 573	380 157	281 840
REMUNERATION AMENAGEUR	512 191	31 266	322 993	26 969	49 734	22 369	25 524	22 254	21 922	21 568	20 288	24 560	558 180	45 990
ACQUISITIONS	28 674	1 069	29 743										29 743	1 069
ETUDES AMENAGEUR	88 227		88 227										88 227	
AMENAGEMENT DE L'OPERATION	275 677	23 363	155 822	26 969	31 636	15 000	15 713	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	320 141	44 464
COMMERCIALISATION	106 988	6 835	42 577		18 097	7 369	9 810	7 254	6 922	6 568	5 288	3 560	107 445	457
DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE	6 625		6 625										6 625	
LIQUIDATION	6 000											6 000		
RECETTES	4 821 323	314 434	1 978 443	434 768	672 562	339 236	445 258	281 350	361 517	264 190	232 210	313 167	5 322 701	501 378
CESSIONS AUX TIERS	2 420 082	207 000	970 932		452 427	184 236	245 258	181 350	173 040	164 190	132 210	50 998	2 554 641	134 559
GRAND-BANNOY	2 545 082	207 000	970 932		452 427	184 236	245 258	181 350	173 040	164 190	132 210	88 998	2 592 641	47 559
ALEAS COMMERCIALISATION	-125 000											-38 000	-38 000	87 000
ACTUALISATION DES CESSIONS														
RECETTE COLLECTIVITE	1 988 505	100 000	634 000	325 000	208 477	120 000	200 000	100 000	188 477	100 000	100 000	262 169	2 238 123	249 618
PARTICIPATION EQUILIBRE	1 674 382	100 000	634 000	325 000	120 000	120 000	200 000	100 000	100 000	100 000	100 000	125 000	1 924 000	249 618
Participation d'équilibre	1 520 382	100 000	480 000	325 000	120 000	120 000	200 000	100 000	100 000	100 000	100 000	125 000	1 770 000	249 618
Participation apport foncier	154 000		154 000										154 000	
PARTICIPATION EQUIPEMENT	176 954				88 477				88 477				176 954	
CESSION A LA COLLECTIVITE														
FONDS DE CONCOURS OU PARTICIPATION COMPLEMENTAIRE	137 169											137 169	137 169	
SUBVENTIONS	309 825		298 168	109 768	11 657								419 593	109 768
AUTRES RECETTES	102 910	7 434	75 344			35 000							110 344	7 434
PARTICIPATIONS TIERS	102 111	7 302	74 413			35 000							109 413	7 302
FONDS DE CONCOURS														
PRODUITS FINANCIERS	799	132	931										931	132
RESULTAT D'EXPLOITATION		232 778	-620 985	-287 265	-201 987	9 856	-55 057	180 694	288 937	207 238	192 536	286 034		
RESULTAT D'EXPLOITATION CUMULE		-620 984	-620 984	-908 249	-1 110 236	-1 100 380	-1 155 437	-974 744	-685 807	-478 569	-286 033	1		
FINANCEMENT		-274 023	845 632	-275 941	-279 873	1 510 182	-264 631	-277 863	-291 756	-306 344	-321 661	-337 744		
ENCAISSEMENTS		20 700	1 777 281		45 243	1 800 000								
DECAISSEMENTS		294 723	931 649	275 941	325 116	289 818	264 631	277 863	291 756	306 344	321 661	337 744		
TRESORERIE		-41 245	224 647	-563 206	-481 860	1 520 038	-319 688	-97 169	-2 819	-99 106	-129 125	-51 710		
TRESORERIE CUMULEE		224 647	224 647	-338 559	-820 419	699 619	379 930	282 761	279 942	180 835	51 710	0		

4. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la Collectivité :

- D'approuver le présent Compte Rendu d'Activité au Concédant, contenant le bilan financier de l'opération « Bannot » au 31 décembre 2022 relatif à la concession d'aménagement de la ZAC Grand-Bannot :
 - Le coût prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement s'élève à 5 322 701 €HT en augmentation de 501 378 € par rapport au précédent bilan approuvé,
 - La participation à l'équilibre s'élève à 1 770 000 €, en augmentation de 249 618 €HT par rapport au précédent bilan approuvé et dont l'échéancier de versement actualisé est le suivant :
 - Cumul au 31.12.2022 : 480 000 €
 - 2023 : 325 000 € (dont 225 000 € réglés le 9 janvier 2023 au titre de la participation 2022)
 - 2024 : 120 000 €
 - 2025 : 120 000 €
 - 2026 : 200 000 €
 - 2027 : 100 000 €
 - 2028 : 100 000 €
 - 2029 : 100 000 €
 - 2030 : 100 000 €
 - 2031 : 125 000 €

 - TOTAL : 1 770 000 €

- D'approuver l'avenant 4 au traité de concession ayant pour objet l'augmentation de la participation d'équilibre