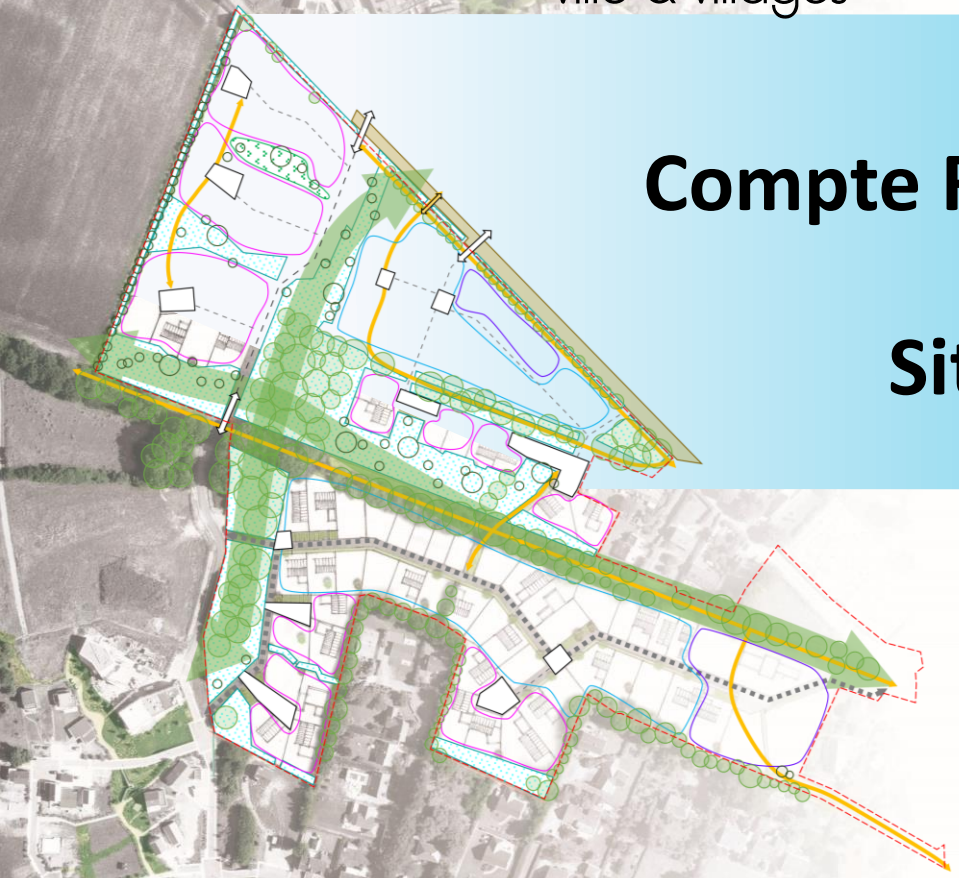
Treillières
ville & villages



Concession d'aménagement pour l'achèvement de la Zac de Vireloup

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31/12/2019

Le Bosquet des Sources
Treillières

Métay PROMOTEUR IMMOBILIER

PÉRION Réalisations

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

SOMMAIRE

I. Présentation de l'opération
   1. Situation de l'opération
   2. Contexte de l'opération
   3. Phasage de l'opération

II. Etat d'avancement de l'opération
   1. Etat des acquisitions foncières
   2. Avancement des travaux
   3. Commercialisation

III. Evolution du bilan de l'opération
   1. Dépenses
   2. Recettes
   3. Financement

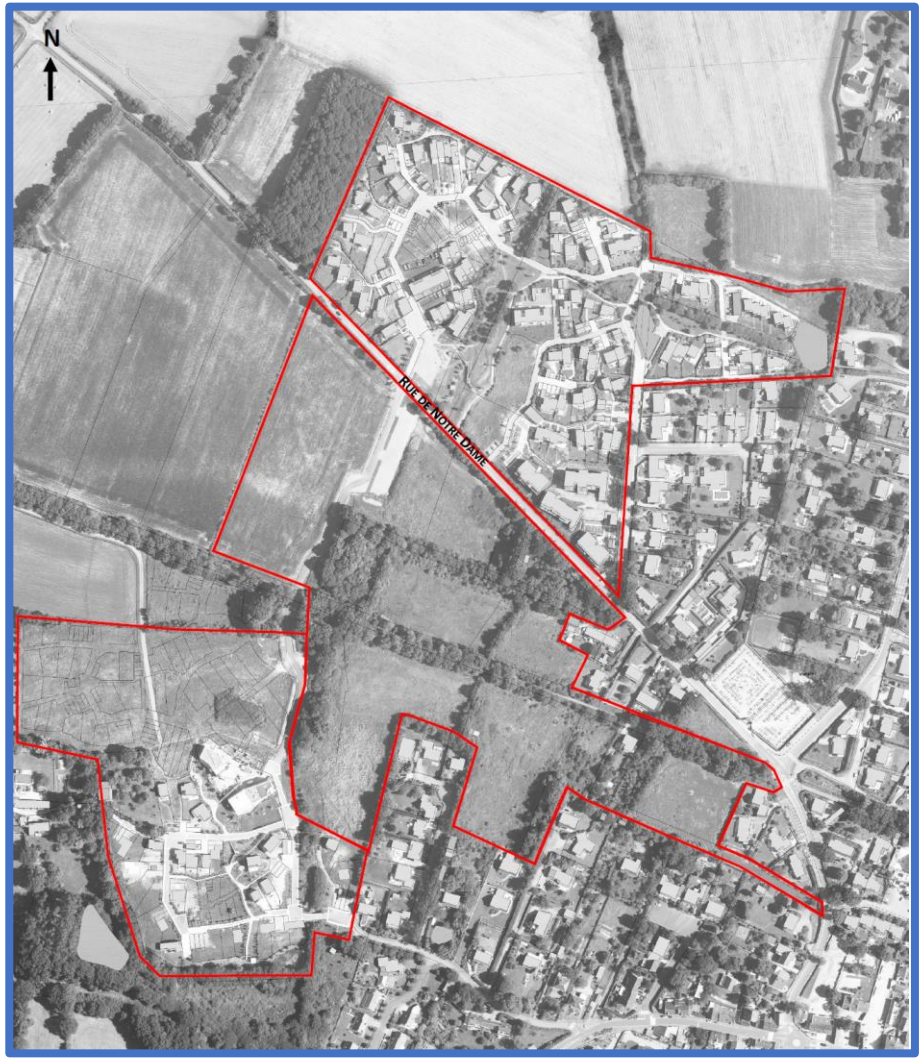
IV. Conclusion

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

I/ Présentation de l'opération

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

1. Situation de l'opération



Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

2. Contexte de l'opération

Le Bosquet des Sources
Treillières

La ZAC de Vireloup, située sur la Commune de TREILLIERES, a été créée par délibération du 3 décembre 2004 en vue de la réalisation d'un programme de logements. Par délibération en date du 20 septembre 2010, le dossier de création a été modifié.

Le dossier de réalisation de la ZAC comportant notamment le programme prévisionnel de construction et les modalités financières prévisionnelles de financement, ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibérations en date du 21 février 2011.

Par délibération du 25 juin 2018, la municipalité de TREILLIERES a souhaité confier l'achèvement de la ZAC à un nouvel opérateur. A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, le groupement constitué par les sociétés METAY PROMOTEUR IMMOBILIER et VAL D'ERDRE PROMOTION – PERION REALISATIONS a été désigné Aménageur. Cette désignation a été formalisée dans un Traité de concession signée le 31 juillet 2019.

Dans le cadre de sa mission, l'Aménageur s'est notamment engagé à achever la commercialisation de la Tranche 2 de la ZAC et à élaborer, sur les tranches 3 et 4, un nouveau projet urbain.

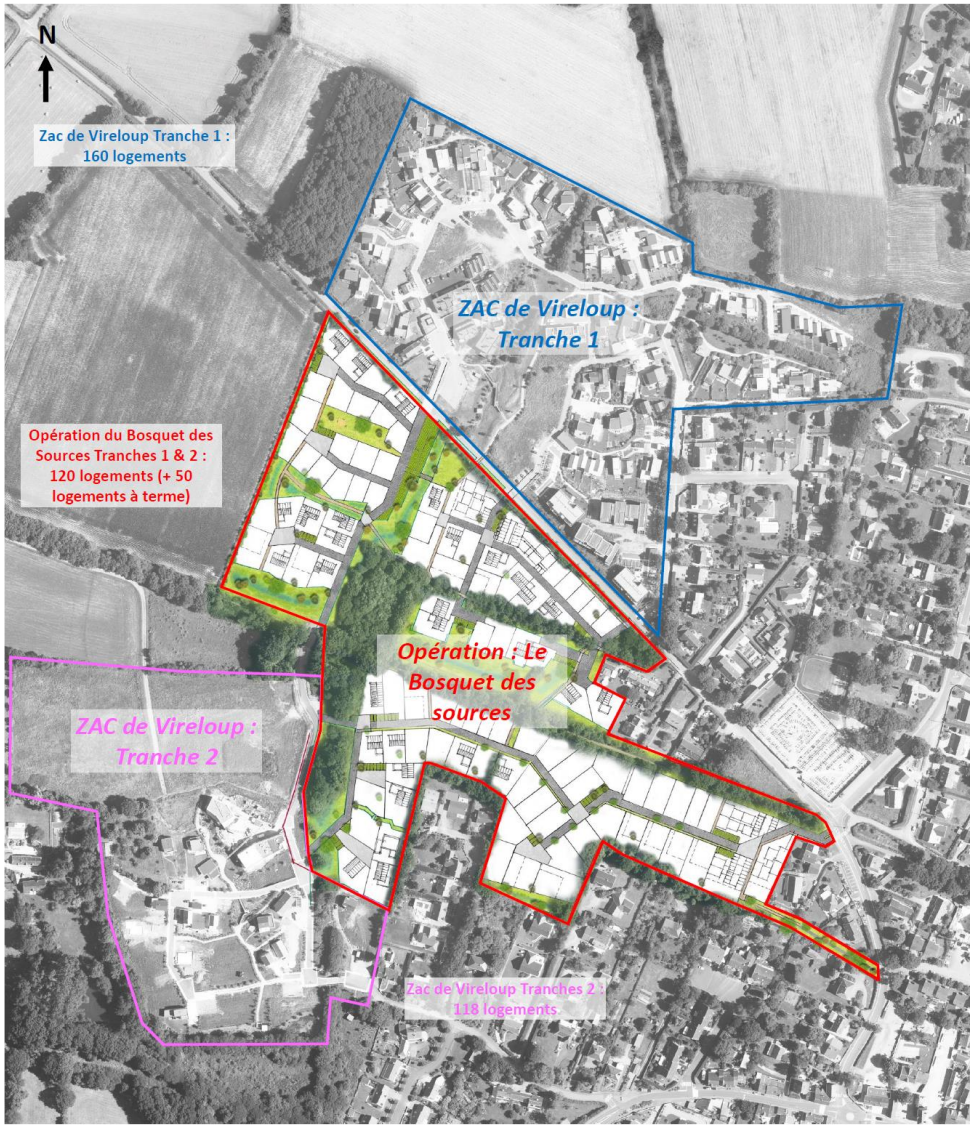
Dans le cadre des réflexions engagées entre les élus de la Ville de TRELLIERES et l'Aménageur, il a été décidé de dénommer le futur programme « Le Bosquet des Sources ».

Aménagé sur une surface d'environ 8 hectares, le nouveau quartier du « Bosquet des Sources » répondra notamment aux objectifs suivants:

- Favoriser la qualité de vie et le lien social, par l'aménagement d'espaces publics conviviaux, qualitatifs et adaptés aux modes de gestion souhaités par la municipalité
- Encourager les déplacements doux à l'intérieur de l'opération et vers le centre ville par la création de cheminements adaptés,
- Réduire et gérer l'impact de la voiture, en particulier par la création d'un nombre important de places de stationnement
- Permettre la création d'une offre de logements diversifiés, respectueuse de l'identité architecturale de la Ville de TREILLIERES
- Concevoir un nouveau cadre de vie durable, d'une densité adaptée au contexte urbain, et aboutissant à la réalisation à court terme de 120 logements tout en permettant une évolution permettant la construction à plus long terme de 50 logements supplémentaires.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

3. Phasage de l'opération

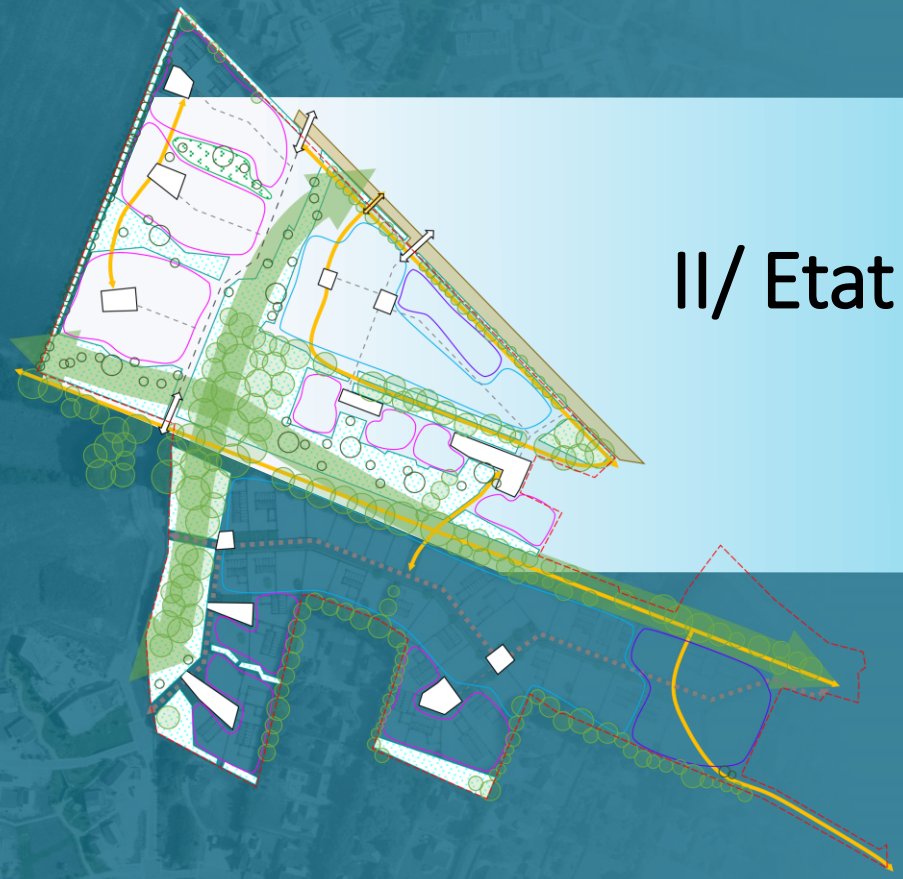


Quelques précisions:

1 - Les Tranches 1 et 2 ont été achevées avant la désignation du nouvel aménageur. Néanmoins, les sociétés METAY PROMOTEUR IMMOBILIER et PERION REALISATIONS se sont engagées à intervenir sur ces tranches en reprenant certains aménagements (en particulier : travaux de finition non réalisés en Tranche 2, mise en accessibilité de points d'apport des déchets, reprise de certains espaces verts pour en faciliter la gestion….)

2- L'opération « Le Bosquet des Sources » sera réalisée en 2 tranches. La première tranche, située au nord de l'ancienne voie ferrée sera composée d'environ 52 lots de terrains à bâtir, d'un ilot destiné à la réalisation de 12 logements locatifs sociaux et d'un ilot susceptible d'accueillir des activités. La Tranche 2, au sud, accueillera environ 44 lots de terrains à bâtir et 1 ilot permettant la construction de 13 logements locatifs sociaux.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020



II/ Etat d'avancement de l'opération

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

1. Etat des acquisitions foncières

Les Aménageurs ont constitué une société dédiée à l'aménagement de la ZAC et dénommée « SNC LE BOSQUET DES SOURCES ».

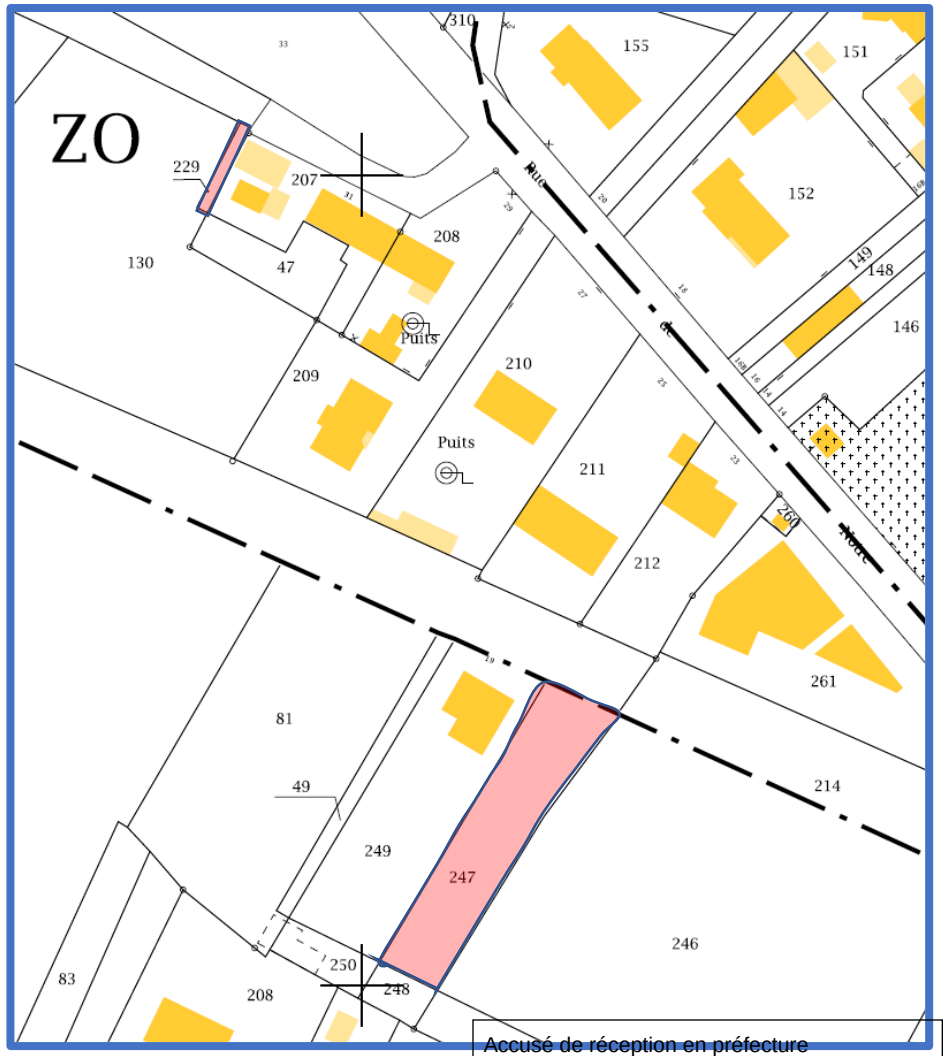
Par un acte du 5 décembre 2019, la Ville de TREILLIERES a cédé à ladite société 18 lots non vendus de la Tranche 2 ainsi que l'ensemble des parcelles détenues sur l'emprise des tranches 3 et 4.

Seuls deux terrains, inclus dans le périmètre de la ZAC, n'ont pas été acquis:

- La parcelle cadastrée ZO n°229 pour une surface d'environ 38m²
- La parcelle cadastrée ZP n°247 pour une surface d'environ 772m²

Des discussions sont engagées avec les propriétaires concernés et des accords devraient être conclus dans le courant de l'année 2020.

Parcelles restant à acquérir



Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

2. Avancement des travaux

En 2019, la SNC Le Bosquet des Sources n'a pas engagé de travaux. Les perspectives d'avancement des travaux pour les prochains exercices sont les suivants:

Tranches 1 et 2 de la ZAC de Vireloup :

Les principaux travaux des tranches 1 et 2 de la ZAC de Vireloup sont achevés. Néanmoins, ponctuellement, l'Aménageur sera amené à reprendre certains aménagements ou infrastructures. A ce stade, il ressort des études menées avec les élus et services de la Ville de Treillières qu'une intervention sera réalisée pour faciliter la gestion des espaces verts, permettre la création de places de stationnement et rendre accessible certains points d'apport des déchets ménagers.

Par ailleurs, certains travaux de finition de la tranche 2 n'ont pas été exécutés. Il s'agit essentiellement de chemins d'accès à quelques terrains et des noues.
L'ensemble de ces différents travaux seront réalisés en même temps que les travaux d'aménagement de la tranche 1 du Bosquet des Sources.

Tranches 1 et 2 du Bosquet des Sources :

Le projet urbain du nouveau quartier du Bosquet des Sources devrait être finalisé dans les prochains mois.
En 2020, seuls des travaux de nettoyage des terrains et de démolition de la maison située sur l'emprise de la parcelle ZP n°249 seront exécutés.
Les travaux de viabilisation de la tranche 1 devrait intervenir dans le courant du second semestre de l'année 2021.

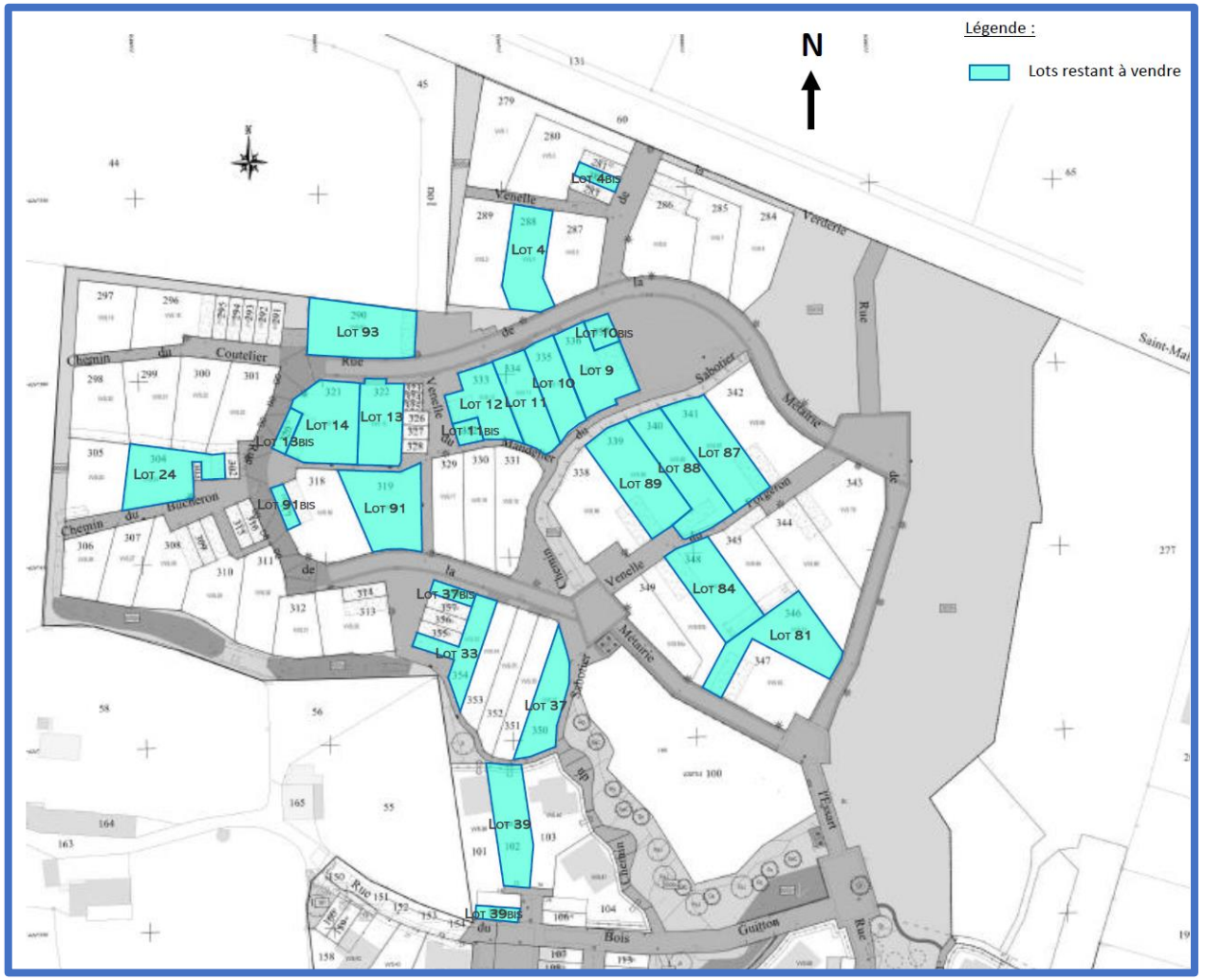
Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

3. Commercialisation

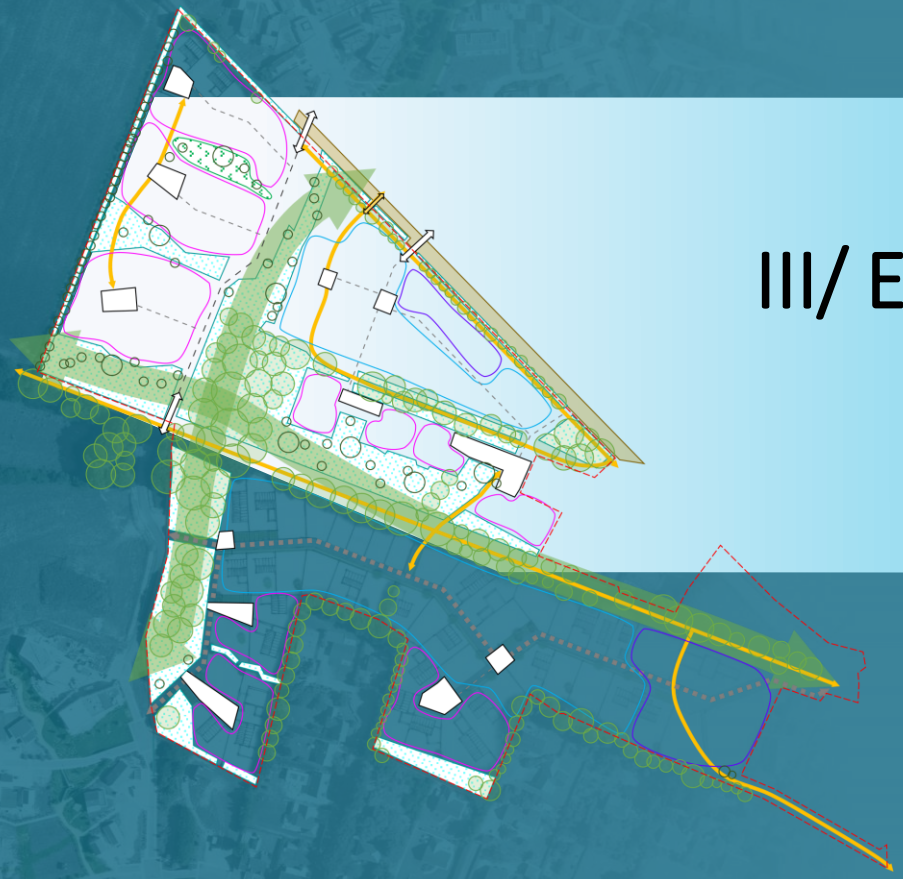
Dans le prolongement de l'acquisition du foncier détenu par la Ville de TREILLIERES, la SNC LE BOSQUET DES SOURCES a lancé la commercialisation des 18 lots situés sur la Tranche 2 de la ZAC de Vireloup.

Au 31 décembre 2019, 14 lots sur 18 étaient réservés. En considération du rythme de commercialisation constaté sur cette période, nous considérons qu'environ 90% des lots seront vendus en 2020.

La commercialisation de la tranche 1 du nouveau quartier du Bosquet des Sources sera lancée, début 2021, dès que le projet urbain sera finalisé.



Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020



III/ Evolution du bilan d'opération

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

1. Dépenses

DEPENSES	Estimation 2019	Réalisé 2019	Estimation 2020	Estimation 2021	Estimation 2022	Estimation 2023	Estimation 2024	Estimation 2025	Total à terminaison
ETUDES									
Etudes réalisées	27 000 €		27 000 €	3 000 €	- €	- €	- €	- €	30 000 €
Etudes à réaliser	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	**27 000 €**		**27 000 €**	**3 000 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**30 000 €**
ACQUISITIONS									
Foncier	3 433 926 €	3 365 568 €	760 €	70 000 €	- €	- €	- €	- €	3 436 328 €
Taxes foncières	- €		2 500 €	1 500 €	1 000 €	- €	- €	- €	5 000 €
Frais de notaire	82 000 €	68 000 €	420 €	3 000 €	- €	- €	- €	- €	71 420 €
Frais garantie bancaire (hypothèque...)	58 000 €	21 200 €	788 €	1 500 €	- €	1 512 €	- €	- €	25 000 €
sous-total	**3 573 926 €**	**3 454 768 €**	**4 468 €**	**76 000 €**	**1 000 €**	**1 512 €**	**- €**	**- €**	**3 537 748 €**
TRAVAUX D'AMENAGEMENT									
Reprise Vireloup 1 et 2 Et Travaux préparatoires	- €		45 000 €	50 000 €	75 000 €	- €	70 000 €	- €	240 000 €
Travaux Aménagement Bosquet 1 et 2	10 000 €		- €	960 000 €	- €	1 341 000 €	- €	439 000 €	2 740 000 €
Provisions pour aléas	8 000 €		15 000 €	70 000 €	35 000 €	36 000 €	- €	59 000 €	215 000 €
sous-total	**18 000 €**		**60 000 €**	**1 080 000 €**	**110 000 €**	**1 377 000 €**	**70 000 €**	**498 000 €**	**3 195 000 €**
HONORAIRES PRESTATAIRES									
Maîtrise d'œuvre, CSPS, ...	39 030 €	43 746 €	45 100 €	51 197 €	26 650 €	34 986 €	7 800 €	25 421 €	234 900 €
Provisions pour aléas	7 500 €		7 500 €	- €	7 500 €	7 500 €	- €	- €	22 500 €
sous-total	**46 530 €**	**43 746 €**	**52 600 €**	**51 197 €**	**34 150 €**	**42 486 €**	**7 800 €**	**25 421 €**	**257 400 €**
FRAIS DIVERS									
Fonds de concours			- €	65 077 €	65 078 €	- €	- €	- €	130 155 €
Concertation	10 000 €		15 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	- €	- €	30 000 €
Communication	20 000 €		20 000 €	17 500 €	12 500 €	5 000 €	5 000 €	- €	60 000 €
Assurance	- €		10 000 €	6 000 €	6 000 €	4 000 €	2 000 €	- €	28 000 €
sous-total	**30 000 €**		**45 000 €**	**93 577 €**	**88 578 €**	**14 000 €**	**7 000 €**	**- €**	**248 155 €**
GESTION DE L'OPERATION									
Frais de société (honoraires)	- €		- €	136 218 €	- €	272 436 €	285 095 €	446 631 €	1 140 380 €
Frais de commercialisation	- €		78 700 €	130 175 €	156 491 €	195 000 €	93 475 €	- €	653 841 €
Versement Boni	850 000 €	850 000 €							850 000 €
sous-total	**850 000 €**	**850 000 €**	**78 700 €**	**266 393 €**	**156 491 €**	**467 436 €**	**378 570 €**	**446 631 €**	**2 644 221 €**
FRAIS FINANCIERS									
Intérêts d'emprunts + garantie achèv	- €	13 333,00 €	120 000,00 €	140 000,00 €	100 000,00 €	46 667,00 €	10 000,00 €	- €	430 000 €
sous-total	**- €**	**13 333 €**	**120 000 €**	**140 000 €**	**100 000 €**	**46 667 €**	**10 000 €**	**- €**	**430 000 €**
TOTAL DES DEPENSES	**4 545 456 €**	**4 361 847 €**	**387 768 €**	**1 710 167 €**	**490 219 €**	**1 949 101 €**	**473 370 €**	**970 052 €**	**10 342 546 €**

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

1. Dépenses

Principaux évènements en 2019 :

- L'année 2019 a été principalement marquée par l'acquisition du foncier détenu par la Ville de Treillières par l'Aménageur.
  Sur ce point, il est à noter un écart avec le bilan initial. Cet ajustement fait suite à la vente d'un lot de la Tranche 2 à un particulier, préalablement à l'acquisition du foncier par la SNC LE BOSQUET DES SOURCES.
  Le montage financier de l'opération a également permis de faire diminuer le montant des frais d'acquisition et de garantie bancaire.

- Des études ont été engagées pour contribuer à l'amélioration de certains aménagements des Tranches 1 et 2 de la ZAC de Vireloup et pour lancer une première réflexion urbaine sur l'urbanisation du quartier du Bosquet des Sources.
  A ce titre des honoraires d'études ont été versés aux membres de l'équipe de conception (architecte, paysagiste et urbaniste).

- Enfin, conformément au Traité de concession, un boni a été versé à la Ville de Treillières.

Prévisions sur les exercices suivants :

La crise sanitaire du COVID 19 a naturellement conduit à retarder le montage opérationnel du futur quartier du Bosquet des Sources.
Dans ce contexte, l'année 2020 sera consacrée à la poursuite des études préalables, des échanges avec les élus et services de la Ville ainsi qu'à la réalisation des travaux préparatoires.
Les travaux d'aménagement de la 1ère tranche du Bosquet des Sources devraient débuter en 2021. Les coûts de travaux définitifs ne seront connus qu'après l'appel d'offres, qui devrait être lancé au premier trimestre de l'année 2021.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

2. Recettes

RECETTES	2019	REALISE 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total à terminaison
RECETTES DE CESSION									
Terrains à bâtir	- €		1 311 667 €	2 169 580 €	2 434 927 €	3 250 000 €	1 516 667 €	- €	10 682 841 €
Logements	- €		- €	- €	45 000 €	- €	45 000 €	- €	90 000 €
Activités	- €		- €	- €	132 000 €	- €	- €	- €	132 000 €
Autres recettes	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL DES RECETTES	**- €**		**1 311 667 €**	**2 169 580 €**	**2 611 927 €**	**3 250 000 €**	**1 561 667 €**	**- €**	**10 904 841 €**

Aucun lot n'a été cédé par la SNC LE BOSQUET DES SOURCES en 2019.
Néanmoins, en considération des réservations signées au 31 décembre et de l'intérêt constaté pour les lots de la tranche 2 de la ZAC de Vireloup, nous estimons que l'année 2020 devrait permettre de dégager un chiffre d'affaires hors taxe d'environ 1 300 000 € (soit environ 90% du chiffre d'affaires prévisionnel de la Tranche 2 de la ZAC de Vireloup).

En 2021, il est envisagé un chiffre d'affaires constitué par la signature des derniers actes de la tranche 2 de la ZAC de Vireloup et par la cession d'une vingtaine de lots de la tranche 1 du Bosquet des Sources.

En l'état actuel de la conjoncture économique, il n'est pas envisagé de baisse significative du rythme de commercialisation lors des prochaines années.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

3. Financement

La SNC LE BOSQUET DES SOURCES assume le financement de l'opération de la façon suivante :

- Apports de trésorerie par les sociétés METAY PROMOTEUR IMMOBILIER et VAL D'ERDRE PROMOTION à hauteur de 700 000 €uros

- Mise en place d'un crédit d'accompagnement à hauteur de 4 000 000 €uros

Conformément aux stipulations du Traité de concession, il n'est pas prévu de solliciter une participation financière ou une garantie auprès de la Ville de TREILLIERES.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

IV/ CONCLUSION

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

Conclusion

Objectifs à court terme :

Pour les années 2020 et 2021, il est envisagé les objectifs suivants :

- Achèvement de la commercialisation de la Tranche 2 de la ZAC de Vireloup,
- Finalisation du projet d'aménagement du quartier du Bosquet des Sources,
- Lancement de l'appel d'offres pour les travaux d'aménagement du Bosquet des Sources,
- Lancement de la commercialisation de la Tranche 1 du Bosquet des Sources

Proposition à la Collectivité :

Il est proposé à Monsieur le Maire de la Ville de TREILLIERES de soumettre ce dossier à l'approbation du Conseil municipal afin d'approuver le bilan prévisionnel et les objectifs opérationnels.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

Treillières
ville & villages

Le Bosquet des Sources

Treillières

Métay
PROMOTEUR
IMMOBILIER

PÉRION
Réalisations

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20201214-2020-12-128-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020