

 ZAC SAINT MARTIN A MONTELIMAR

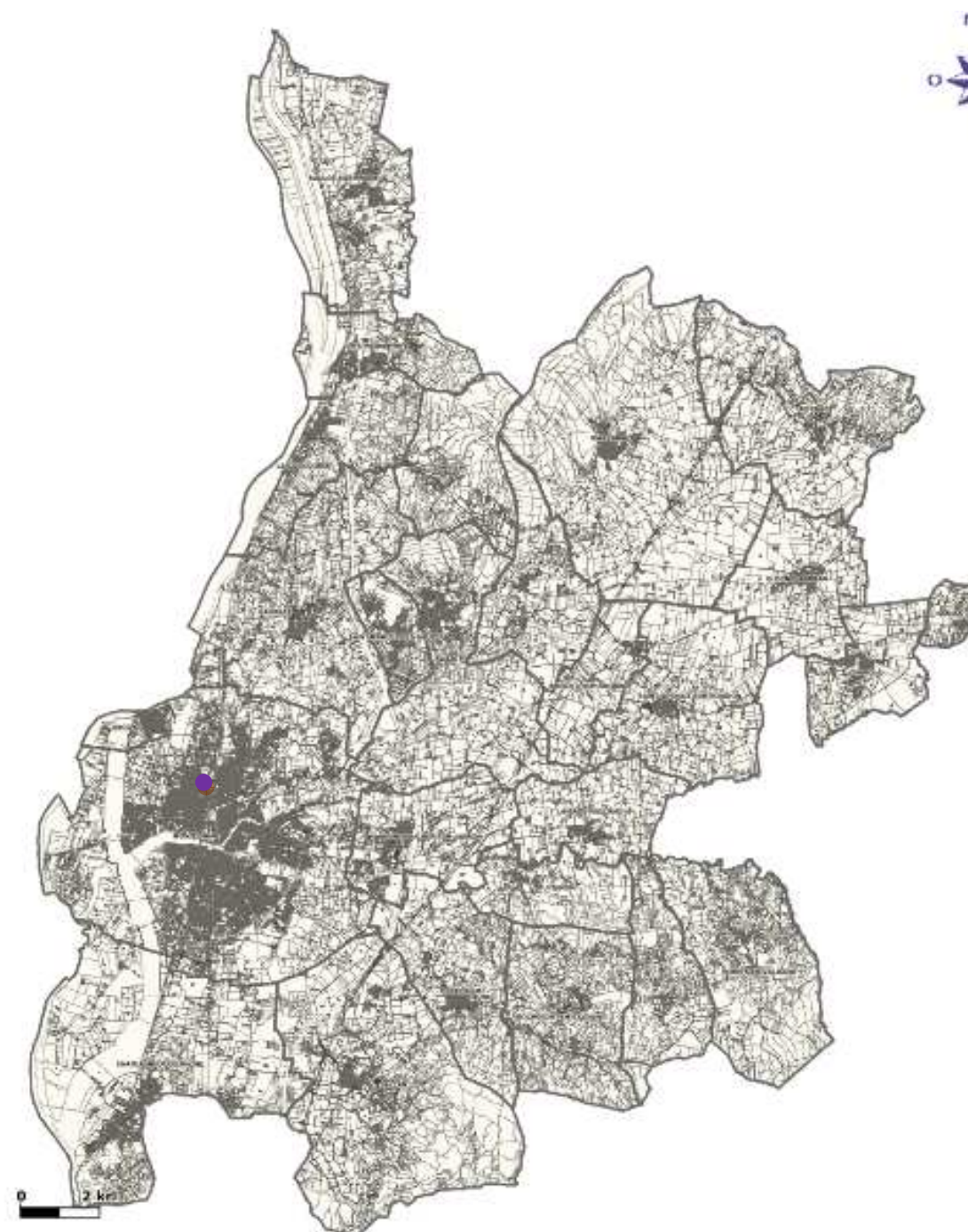
# COMPTES RENDUS ANNUELS AUX COLLECTIVITES LOCALES 2019

*Il vous est présenté le rapport annuel 2019 exposant les CRACL, destiné à l'information des collectivités locales ayant passées avec la SPL une convention publique d'aménagement (CPA) ou une concession d'aménagement ou de travaux, portant sur la réalisation des études, des acquisitions, cessions foncières, des travaux et d'exploitation.*

*Ce rapport comporte pour chaque opération :*

- *Une présentation générale de l'opération, et les grandes étapes,*
- *Un état des cessions,*
- *le bilan prévisionnel actualisé des activités objet du contrat conclu avec le concédant, et la trésorerie.*

*La préparation des CRACL a lieu avec la commission représentative de la gouvernance de la Société, avant présentation au Conseil d'Administration et approbation par l'Assemblée Générale de la Société. En suivant, lesdits CRACL seront remis à chaque Collectivité concédante afin d'être mis à l'ordre du jour de la réunion de l'assemblée délibérante de la collectivité qui devra l'approuver par un vote, dans un délai de 3 mois.*



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE SAINT MARTIN A MONTEILIMAR**

**Présentation**

L'aménagement de la ZAC des « Saint Martin » a été confié à la SAEM Montélimar Développement le 16 août 2004 par la Ville de Montélimar. La concession d'aménagement prévoit la clôture en 2035.

Cette opération de ZAC porte sur une surface globale d'environ 9 ha, sur l'ancienne caserne militaire de Saint Martin. La réalisation consiste à la création d'un quartier d'habitation, d'un centre d'Affaires et de services publics, agrémenté de restaurants, dans centre d'art contemporain et de l'office de tourisme.

Les équipements du secteur du centre d'affaire sont terminés, ainsi que les travaux d'aménagement, alors que les constructions des logements se poursuivent.



Localisation



Plan d'aménagement

**Grandes étapes**

2004 :

- Convention Publique d'Aménagement confiée à la SAEM Montélimar Développement
- Approbation du Dossier de Réalisation de la ZAC
- Acquisition des terrains

2005 :

- Travaux démolition des ouvrages et équipements militaires

De 2006 à 2008 :

- Travaux d'aménagement
- Avenant N°1 à la Convention Publique d'Aménagement pour la réalisation des constructions publiques
- Construction des équipements publics et privés

2008 :

- Livraison du parc de stationnement, de la Maison des Services Publics, Offices de tourisme, Maison du gout, Chaufferie et les centres d'Affaires Septan/Occitan
- Livraison des espaces publics

2009 :

- Livraison des logements des Terrasses de Saint Martin

2010 à 2014 :

- Poursuite des livraisons des équipements privés : logements Sénioriale, Majorelle, Appart'City, IBIS, et l'IFSI,

2015 :

- Livraison de la Maison de l'Economie

2017 :

- Cession de la Maison de l'Economie à la Communauté d'Agglomération Montélimar-agglomération

2018 :

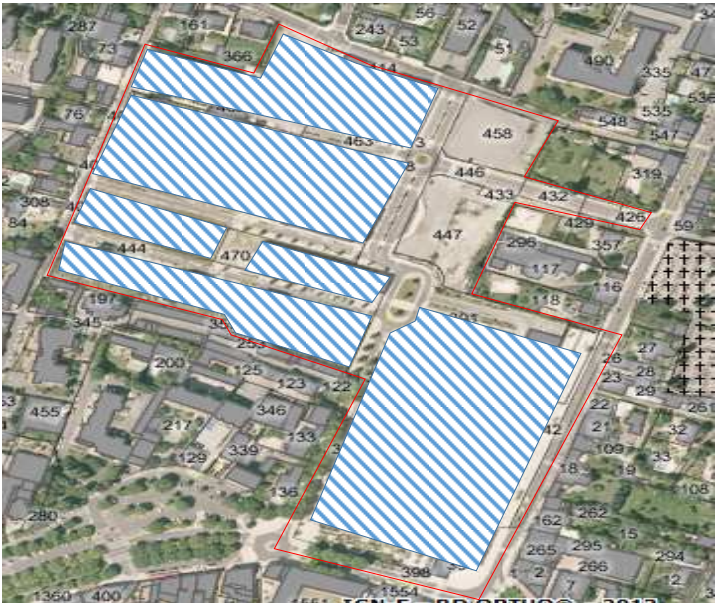
- Cession des infrastructures phase4 à la Ville de Montélimar

**En 2019 :**

- Pas d'évènements notables



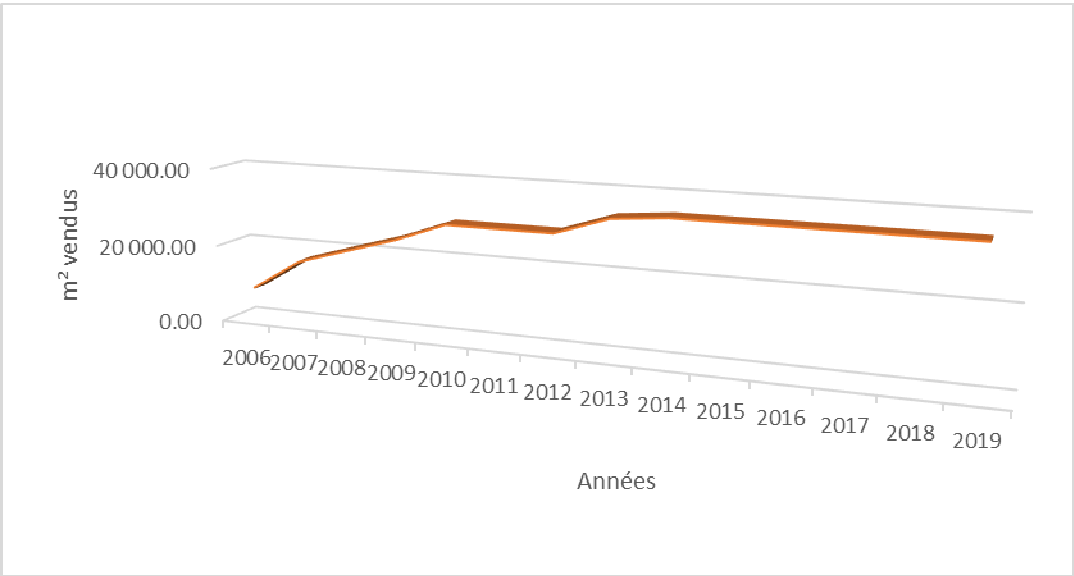
Etat des ventes au 31.12.2019



Plan des terrains restant à vendre au 31.12.2019 (terrains vendus : hachurés)

ZAC SAINT MARTIN					
Année	Surface foncier en m²	Surface cumulée	N° de lot	Acquéreur	Activité
2006	6 604,00	6 604,00	lot A - terrain	Constructa	logements Les Terrasses
2006	890,00	7 494,00	batiment N°3	SCI Immobilière St Martin	centre d'affaires SEPTAN
2006	890,00	8 384,00	batiment N°21	SCI Immobilière St Martin	centre d'affaires OCCITAN
2007	556,00	8 940,00	lot 30 - Batiment et terrain	SCI MALEAN	restaurant 45ème RI
2007	199,00	9 139,00	café des arts	SCI st Martin	restaurant
2007	556,00	9 695,00	lot 31 - Bâtiment et terrain	Constructa	restaurant Jéroboam/balthazar
2007	6 787,00	16 482,00	lot B1A - terrain	Constructa	logements Carré Majorelle
2008	2 482,00	18 964,00	lot C	VINCI	résidence hotelière Appart City
2008	1 528,00	20 492,00	lot B1B	Constructa	logements centre médical
2009	3 912,00	24 404,00	lot IFSI	Ville	IFSI
2009		24 404,00	Office de tourisme	Ville	Office de Tourisme
2010		24 404,00	Espace Saint Martin	Ville	équipement public
2010		24 404,00	Parc de stationnement	Ville	équipement public
2010		24 404,00	1ère phase d'infrastructure	Ville	VRD - espace public
2010	3 427,00	27 831,00	ilot B2	SCI Les Sénioriales	logements Les Senioriales
2010	1 487,00	29 318,00	ilot B2	FINIMO	logements derrière Les Sénioriales
2011		29 318,00	terrain AH 430 et 431	SCI JACQUELAINE	
2011		29 318,00	2ème phase d'infrastructure	Ville	VRD - espace public
2013		29 318,00	3ème phase d'infrastructure	Ville	VRD - espace public
2013	622,00	29 940,00	Ilôt hotel	Aptitude et communication	Hôtel
2013	3 921,00	33 861,00	Parking derrière Ifsi	Ville	Parking
2014	1 200,00	35 061,00	Parking Saint Martin3	Saint martin 3	Parking
2017		35 061,00	Regui foncier (27m²)	Mr GRACIA	Clôture
2017		35 061,00	Maison de l'Economie	Communauté d'Agglomération	Maison de l'Economie
2018		35 061,00	Infrastructures phase4	Ville	équipement public

Tableau des ventes – situation au 31.12.2019



Courbe d'évolution des ventes

<b>ZAC SAINT MARTIN A MONTELMAR - CRAC 2019</b>									
<b>Ville de Montélimar</b>									
BILAN FINANCIER <b>INITIAL EN 2004</b> LORS DU LANCEMENT DE L'OPERATION (BILAN DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT)		BILAN FINANCIER PREVISIONNEL APPROUVE AU 31.12.2018	BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 31.12.2019	OPERATIONS REALISEES				PREVISIONNELLES	ECART ENTRE BILAN 2018 APPROUVE ET NOUVEAU PREVISIONNEL
				2016	2017	2018	2019	de 2020 à 2035	
DEPENSES	19 530 233	41 837 316	40 214 648	155 380	151 968	172 744	174 209	972 962	-1 622 668
ACQUISITIONS FONCIERES	0	276 045	186 440			263		3 100	-89 605
ETUDES	1 729 000	3 206 589	3 069 630	-6 658	235		541	0	-136 959
TRAVAUX	15 096 000	31 491 153	30 405 781	4 393	6 990	1 725	628	140 000	-1 085 372
FRAIS DIVERS	1 107 013	2 495 730	2 184 998	92 741	84 474	111 464	114 768	42 000	-310 732
REMUNERATIONS	1 598 220	3 336 595	3 336 595	35 000	35 000	35 000	35 000	525 000	0
FRAIS FINANCIERS	0	1 031 204	1 031 204	29 904	25 269	24 292	23 272	262 862	0
RECETTES	7 230 000	10 198 499	10 206 276	137 527	162 010	169 282	172 312	1 104 096	7 777
VENTE DES TERRAINS/BATIMENTS	5 730 000	6 714 490	6 711 490					406 831	-3 000
SUBVENTIONS	1 500 000	982 500	982 500						0
PRODUITS DIVERS		2 462 050	2 473 051	137 351	161 726	168 916	172 236	695 765	11 001
PRODUITS FINANCIERS	0	39 459	39 235	176	284	366	76	1 500	-224
<b>SOUS TOTAL : RECETTES - DEPENSES</b>	<b>-12 300 233</b>	<b>-31 638 817</b>	<b>-30 008 372</b>	<b>-17 853</b>	<b>10 042</b>	<b>-3 462</b>	<b>-1 897</b>	<b>131 134</b>	<b>1 630 445</b>
SUBVENTIONS D'EQUILIBRE:									
Participation Actée par la Ville	12 300 000	28 938 031	28 938 031	0		405 905			0
Cession actée Agglomération		583 008	583 008		583 008				0
Participation Prévisionnelle Ville		2 117 815	487 370					487 370	-1 630 445
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-233</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>-17 853</b>	<b>10 042</b>	<b>402 443</b>	<b>-1 897</b>	<b>618 504</b>	<b>0</b>

La quasi-totalité de la trésorerie de l'opération a été apportée par la Ville de Montélimar sous forme d'avance de trésorerie, sauf pour le financement de la chaufferie centrale (Caisse d'Epargne - 710 000€ - emprunt à taux fixe à 4.35%, jusqu'en 2034, après avenant du 25.07.2016).

Il est rappelé, que les avances sont consolidées au fur et à mesure des cessions des équipements publics et des infrastructures à la Ville de Montélimar.

Le bilan financier tel qu'il est présenté, fait apparaître :

- 28 938 031€ correspondant aux cessions ayant déjà eu lieu ou programmées : MSP, parking, OT, voies et places (phases 1,2, 3 et 4), Infrastructures, à la Ville de Montélimar,
- 583 008€ correspondant à la cession de la Maison de l'Economie à la Communauté d'Agglomération Montélimar-agglomération,
- 387 370€ correspondant à un acompte sur remise d'ouvrage si l'opération devait aboutir en 2035.

Etant prévisionnelles, les recettes foncières à venir ont été évaluées par le conseil de surveillance de la SPL le 29 avril 2020. L'avancement de l'opération permettra d'apprécier la définition de la subvention d'équilibre. Pour autant, cette estimation a été communiquée valablement aux services de Montélimar Agglomération afin qu'ils puissent l'intégrer dans leur prospectives.

Les dépenses sur l'année 2019 :

- Frais d'exploitation de chauffage,
- Petits travaux d'entretien,
- Impôts et taxes,
- Honoraires de la SPL,
- Frais financiers.

Les recettes sur l'année 2019 :

- Produits d'exploitation de la chaufferie,
- Produits financiers répartis sur les bilans des ZAE.

Envoyé en préfecture le 17/09/2020

Reçu en préfecture le 17/09/2020

Affiché le



ID : 026-212601983-20200913-20200912\_200D-DE