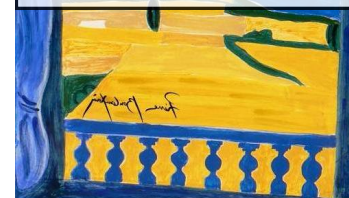


Département de la Drôme  
**MONTÉLIMAR**  
ZAC « Les Terrasses de MAUBEC »

Envoyé en préfecture le 26/07/2021  
Reçu en préfecture le 26/07/2021  
Affiché le   
ID : 026-212601983-20210722-20210722\_200D-DE



---

## Compte rendu d'activité Au 31 décembre 2020



# SOMMAIRE

- **A - Préambule**
- **B - Présentation de la ZAC**
  - **Plan de Situation**
  - **Photo aérienne des tranches n°1 et 2**
- **C - Dates importantes**
- **D - Activités au cours de l'exercice 2018 - 2020 – Commercialisation au 31/12/2020**
- **E - Objectifs et Perspectives Tranche 1 et 2 pour 2021 et suivantes**
- **F - Détail des charges ZAC au 31/12/2020**
- **G - Annexes**
  - **N°1 : plan de la ZAC avec les 3 tranches**
  - **N°2 : plan des cessions des équipements publics réalisés**
  - **N°3 : plan des secteurs de la tranche 2**
  - **N°4 : bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2020**
    - **Dépenses**
    - **Recettes**



## **A - PREAMBULE**

**Par Délibération de son Conseil Municipal du 2 juillet 2007, la commune a autorisé son Maire à signer avec l'Aménageur PRODEVAR le « Traité de Concession d'Aménagement » de la ZAC « Les Terrasses de Maubec ».**

**Nous allons retracer ici un historique de la ZAC depuis sa création, tant d'un point de vue administratif qu'opérationnel.**

**Nous présenterons l'évolution de la ZAC entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2020, en précisant les Equipements Publics réalisés et cédés à la collectivité, les surfaces aménagées vendues, en vente et en stock, ainsi que l'actualisation du bilan prévisionnel.**

**Nous évoquerons enfin les perspectives prévisionnelles pour 2021.**

**(En vert dans le corps du document les évènements relatifs à 2018 - 2020)**



## **B - PRESENTATION DE LA ZAC**

La ZAC se trouve au Sud Est de la commune.

Elle est délimitée par :

- Le boulevard des Présidents au Nord-Ouest
- Le chemin de Redondon au Nord
- Elle est traversée d'Ouest en Est par la route d'Allan

Elle s'étend sur 155 hectares environ.

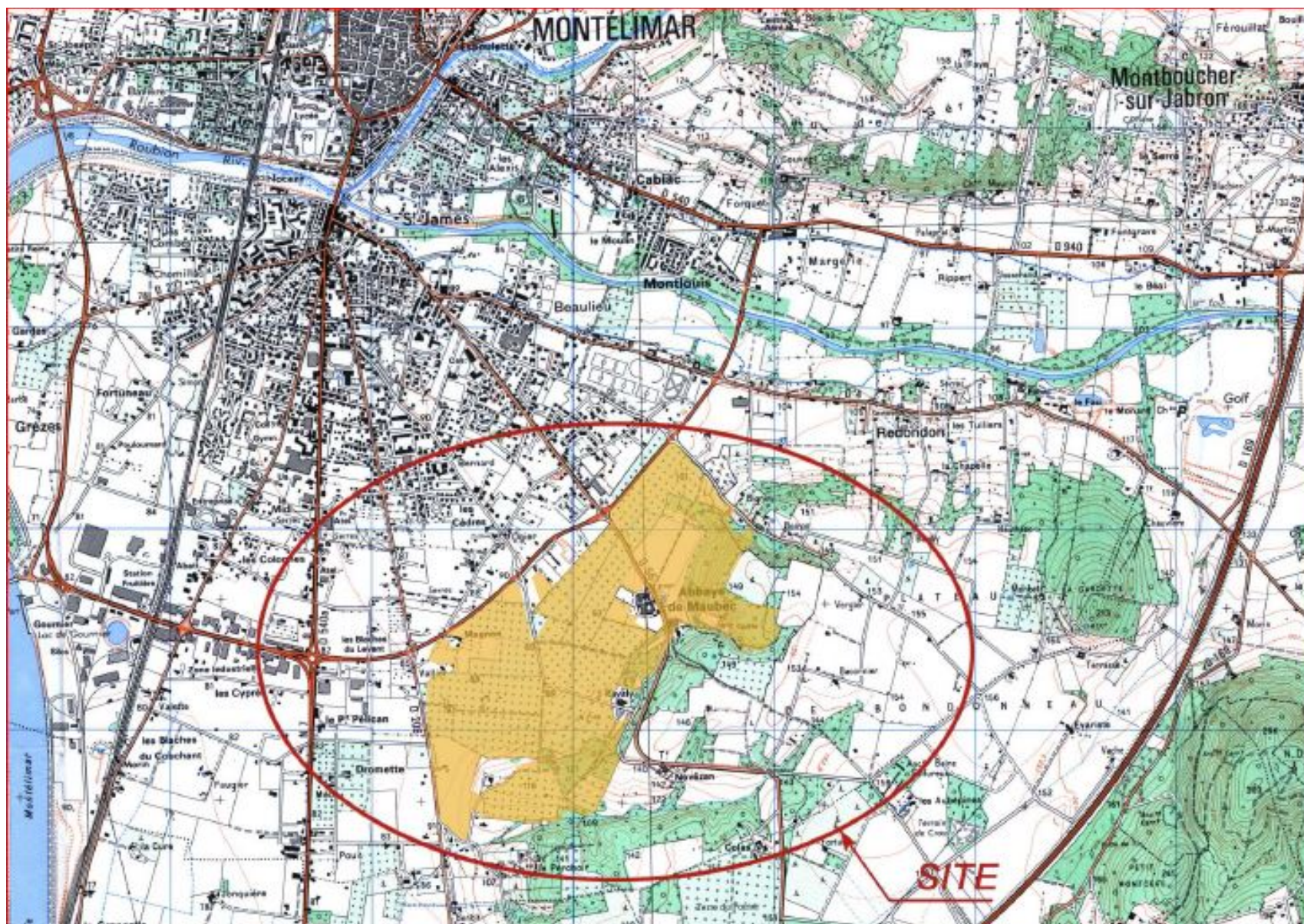
La Concession d'Aménagement prévue pour durer 15 ans a été prorogée jusqu'en 2029 par l'avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement.

Elle prévoit la création d'environ 2.400 logements, 428.000 m<sup>2</sup> de SdP, auxquels s'ajoutent des équipements publics (groupe scolaire, crèche, maison de quartier) ainsi que des commerces et services de proximité.

La réalisation se fera en 3 tranches, elles-mêmes divisées en plusieurs phases constituées d'ilots de 10 à 15 hectares chacune. **(Annexe n°1)**



## **ZAC LES TERRASSES DE MAUBEC : PLAN DE SITUATION**





## VUE AERIEENNE PERIMETRE DES TRANCHES 1 – 2 & 3

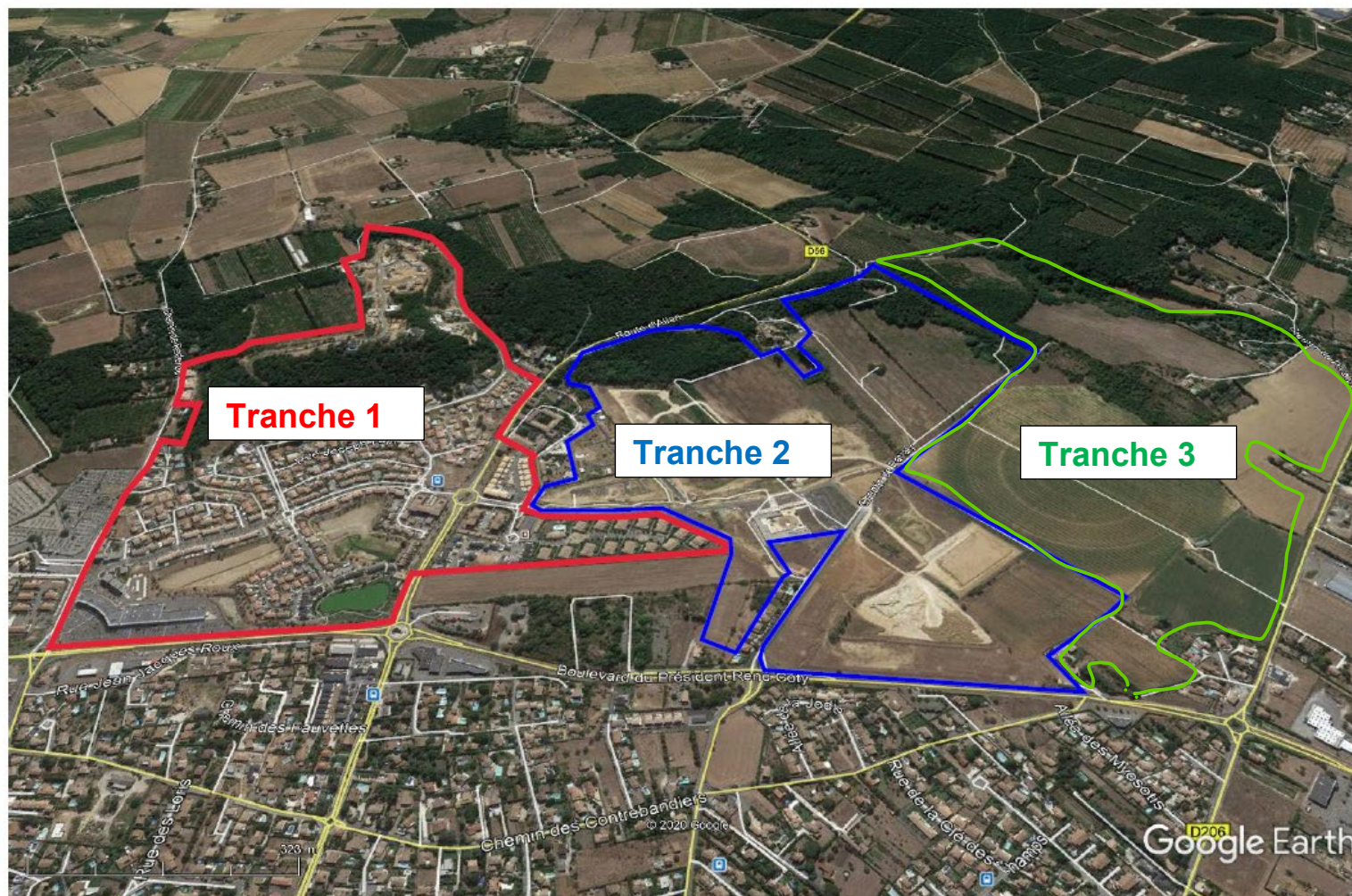
Envoyé en préfecture le 26/07/2021

Reçu en préfecture le 26/07/2021

Affiché le


**SLO**

ID : 026-212601983-20210722-20210722\_200D-DE





## **C - LES DATES IMPORTANTES**

Envoyé en préfecture le 26/07/2021  
 Reçu en préfecture le 26/07/2021  
 Affiché le   
 ID : 026-212601983-20210722-20210722\_200D-DE

1990	Diagnostics archéologiques
24/10/2005	DCM Lancement de la concertation pour la future ZAC sur le site de Maubec
6/03/2006	DCM Bilan de la concertation pour la future ZAC sur le site de Maubec
24/04/2006	DCM Approbation du dossier de Création de la ZAC « Les Terrasses de Maubec »
19/03/2007	DCM Négociation avec PRODEVAR pour désignation de l'AMENAGEUR
02/07/2007	DCM Désignation de PRODEVAR comme Aménageur et approbation du traité de Concession d'aménagement pour une durée de 15 ans (2022).
15/06/2009	DCM Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC
01/06/2010	Arrêté n° 10-2253 portant autorisation au titre de l'environnement (loi eau)
14/06/2010	Avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement approuvant notamment le dossier de réalisation de la ZAC
30/07/2010	Arrêté n° 09-3654 portant autorisation de défrichement
19/09/2016	Avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement approuvant le dossier de réalisation modifié et notamment la réalisation de l'Ecole de Maubec, l'obligation de réaliser 20 % de logements sociaux portant ainsi le nombre de logements dans la ZAC de 2.000 à 2.400 logements, ainsi que sa prolongation jusqu'en 2029
19/09/2016	Avenant n°3 au Traité de Concession d'Aménagement approuvant le changement de Concessionnaire
19/09/2016	DCM du 19 septembre 2016 approuvant la nouvelle promesse de vente pour les terrains communaux avec le nouvel Concessionnaire.
07/06/2017	Délivrance du Permis de construire pour l'Ecole de Maubec
30/08/2018	Inauguration Ecole de Maubec
12/02/2019	Porté à connaissance loi eau actant la fin des travaux de la 1 <sup>ère</sup> tranche
27/01/2020	Approbation par la Préfecture du Porté à connaissance pour les travaux d'assainissement des eaux pluviales de la Tranche n°2
11/03/2020	Cession des équipements publics de la 1 <sup>ère</sup> tranche ainsi que de la voie primaire de la 2 <sup>ème</sup> tranche à la collectivité



# D - ACTIVITE ET COMMERCIALISATION DES TRANCHES 1 & 2

- A partir de 1990, réalisation des diagnostics archéologiques de la 1<sup>ère</sup> tranche
- A partir de 2005 : **début de la phase administrative**
- Fin 2010 : **début de la phase opérationnelle (travaux et commercialisation)**
- **Septembre 2019 : la ZAC souffle 10 bougies avec le lancement commercial de la 2<sup>ème</sup> tranche**

## 1 PHASE ADMINISTRATIVE – ÉTUDES

De 2005 à 2020 : Au cours de cette période ont été réalisées :

- Archéologie préventive des tranches 1 et 2
- Dossier Création de la ZAC et désignation de PRODEVAR comme Aménageur
- Dossier loi eau
- Dossier défrichement
- Études techniques et désignation des entreprises pour réalisation des travaux des tranches n°1 & 2

## 2 PHASE OPERATIONNELLE TRANCHE 1

Durant les années 2010 à 2018, nous nous sommes attachés à réaliser d'une part les travaux d'infrastructures de la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC, mais aussi viabiliser l'ensembles des lots de cette tranches.

Cela nous a permis de proposer à la vente un panel relativement complet de typologie de lots.

- |            |  |
|------------|--|
| 1. Ilot A  | : Résidence sénior « Les Séniories »                                   |
| 2. Ilot B  | : Maisons de ville et terrains individuels de 300 à 450 m <sup>2</sup> |
| 3. Ilot C  | : Terrains individuels de 330 à 800 m <sup>2</sup>                     |
| 4. Ilot D  | : Terrains individuels de 300 à 450 m <sup>2</sup>                     |
| 5. Ilot E  | : Terrains individuels de 1.000 à 2.000 m <sup>2</sup>                 |
| 6. Ilot F  | : Terrains individuels de 300 à 1.100 m <sup>2</sup>                   |
| 7. Ilot G  | : Ilot intégré à l'ilot E, n'existe plus                               |
| 8. Ilot H  | : Collectifs (locatif et pleine propriété)                             |
| 9. Ilot I  | : Maisons de ville   |
| 10. Ilot J | : Zone Commerciale, d'activité et de bureaux « Maubec »                |
|            | :  |



## **Démarrage des travaux tranche 1 – juillet 2010.**

Arrivant sur un terrain vierge de toutes infrastructures, les 1<sup>ers</sup> travaux ont permis d'amener sur le secteur l'ensemble des réseaux primaires nécessaires à l'aménagement de la ZAC.

La 2<sup>ème</sup> étape a consisté en la réalisation des travaux internes à la ZAC avec notamment :

### **- Réalisation des Equipements publics :**

- Réalisation de l'ensemble des réseaux publics (Electricité, éclairage public, gaz, adduction d'eau potable, eaux usées, pluvial, France Télécom...
- Réalisation de la voirie primaire structurante de la tranche 1 (liaison entre route d'Allan et le chemin de Redondon),
- Aménagement de la route d'Allan depuis le giratoire boulevard des Présidents jusqu'au niveau de l'entrée de l'Abbaye de Maubec,
- Aménagement du raccordement de la voie primaire sur le chemin de Redondon,
- Réalisation des voies secondaires de la ZAC desservants les différents ilots,
- Réalisation des stationnements de « courtoisies »,
- Installation des conteneurs semi-enterrés pour la collecte des déchets,
- Création du bassin d'agrément sur le giratoire du boulevard des Présidents,
- Création des bassins de rétention/infiltration des eaux de pluies,
- Création d'une aire de jeux pour enfants,
- Création des différents espaces verts (le long de la route d'Allan, autour des bassins, le long des différentes voiries, sortie chemin de Redondon...)
- En partenariat avec la Commune nous avons réalisés la sortie de la ZAC côté chemin de Redondon avec une participation financière de la ZAC

### **- Réalisation des travaux tertiaires de la ZAC**

- Réalisation des voies tertiaires internes de la ZAC,
- Réalisation des aires de parkings privatifs,
- Réalisation des clôtures paysagers et/ou en murs en limites des voies publiques,
- Réalisation des espaces verts privatifs des lots en limite des voies publiques...
- Fouilles Archéologiques sur 10.000 m<sup>2</sup> de terrain en tranche 1 pour un coût de 300.000 € HT non prévu à l'origine.



### 3 PHASE OPERATIONNELLE TRANCHE 2

Depuis 2017, nous travaillons sur l'élaboration du plan masse de la 2<sup>ème</sup> tranche en vue notamment de pouvoir implanter l'école de Maubec dont les travaux ont débuté en juillet 2017.

Nous avons ensuite enchaîné avec les travaux de viabilité des premiers secteurs de cette 2<sup>ème</sup> tranche.

Cela nous a permis de proposer à la vente un panel relativement complet de typologie de lots.

1. La Marelle : 64 Lots individuels de 180 à 600 m<sup>2</sup> et 2 collectifs de 35 et 9 logements
2. A la Claire Fontaine : 26 Lots individuels de 400 à 3.000 m<sup>2</sup>
3. Ecole Buissonnière : 64 Lots individuels de 140 à 300 m<sup>2</sup>
4. Petits Cailloux : 32 Lots individuels de 350 à 500 m<sup>2</sup>
5. Pythagore : 11 bâtiments en R+1 à usage de bureaux, services, artisans, etc.

#### Travaux réalisés de 2018 - 2020.

- **Réalisation de l'Ecole de Maubec**
  - Démarrage du chantier en juillet 2017
  - Livraison de l'Ecole rentrée 2018
  - Programme 10 classes
  - Budget prévu initialement au programme des équipements publics de la ZAC en 2007 = 3.100.000 € HT
  - Coût réel de la construction de l'école = 3.530.242 € HT  
Soit un surcôt de 430.242 € entièrement supporté pas l'Aménageur.
- **Réalisation des travaux de viabilité :**
  - Avenue Louis Chancel depuis route d'Allan jusqu'au chemin de Ravaly
    - Voie voitures
    - Voie douce avec piste cyclable et piétonne
    - Noue paysagère
  - Secteur La Marelle
  - Secteur A la Claire Fontaine
  - Secteur Ecole Buissonnière
  - Secteur Les Petit Cailloux
- **Archéologie préventive :**
  - L'INRAP a réalisé pour la Commune les diagnostics archéologiques sur les terrains communaux de la 2<sup>ème</sup> tranche ; S'en est suivi un arrêté préfectoral n°2019-1100 du 20 septembre 2019 portant prescription d'une fouille archéologique préventive sur une emprise de 88.200 m<sup>2</sup>.



## 4 COMMERCIALISATION (JANVIER 2010 - DECEMBRE 2020)

### **4.1 PREAMBULE : (Prévisions de réalisation au Traité de Concession d'Aménagement et ses avenants)**

#### **- TRANCHE n° 1 en quelques chiffres :**

- 520.000 m<sup>2</sup> de foncier brut (1/3 de la ZAC totale)
  - 334.000 m<sup>2</sup> de foncier cessible (64% de la surface brute de la tranche)
  - 90.000 m<sup>2</sup> environ de coteau boisé inconstructible (dont 3 hectares de corridor écologique ; 17% de la surface brute)
  - 36.000 m<sup>2</sup> environ de bassins paysagers de rétention/infiltration correspondant à 54.000 m<sup>3</sup> de rétention (7% de la surface brute)
  - 6.000 m<sup>2</sup> de bassin d'agrément
- 53.800.000 € HT environ d'investissement (42% du budget total de la ZAC)
- 47.500.000 HT de chiffre d'affaires environ
- 920 logements environ (individuels, collectifs, libres et sociaux)
  - 620 lots individuels environ
  - 300 logements environ collectifs libres et sociaux
- 10.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) environ de Zone commerciale avec bureaux et services

#### **- TRANCHE n° 2 en quelques chiffres :**

- 480.000 m<sup>2</sup> environ de foncier brut (1/3 de la ZAC totale)
  - 298.000 m<sup>2</sup> environ de foncier cessible (58% de la surface brute de la tranche)
  - 42.500 m<sup>2</sup> environ de bassins paysagers de rétention/infiltration correspondant à 55.800 m<sup>3</sup> de rétention (9% de la surface brute)
- 38.000.000 € HT environ d'investissement (30% du budget total de la ZAC)
- 41.000.000 HT de chiffre d'affaires
- 810 logements environ (individuels, collectifs, libres et sociaux)
  - 590 environ lots individuels environ
  - 220 environ logements environ collectifs libres et sociaux
- 10.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) environ de Zone bureaux, services et artisans

### **4.2 TRANCHE 1 AU 31 DECEMBRE 2020 ; LA TOTALITE DE LA TRANCHE EST AMENAGEE :**

Sont vendus au 31 décembre 2020 :

- 41.726.000 € HT soit 81 % du CA Tr1
- 10.000 m<sup>2</sup> de SDP pour la zone commerciale
- 843 logements soit 91 % des logements de Tranche n°1
  - 505 lots individuels & maisons de ville
  - 146 logements collectifs libres
  - 192 logements collectifs sociaux



#### **4.3 TRANCHE 2 AU 31 DECEMBRE 2020 ; 1/3 DE LA TRANCHE EST AMENAGEE OU EN COURS DE TRAVAUX**

- Secteur : La Marelle :
  - 1 lot destiné à recevoir une résidence multigénérationnelle en locatif de 35 logements
  - 1 lot destiné à recevoir un petit collectif en accession libre de 9 logements
  - 64 lots de terrains à bâtir de 180 à 600 m<sup>2</sup> destinés à de l'habitat individuel
- Secteur : A la Claire Fontaine
  - 26 lots de terrains à bâtir d'environ 400 à 3.000 m<sup>2</sup> destinés à de l'habitat individuel.
- Secteur : Ecole Buissonnière
  - 64 lots de terrains à bâtir de 140 à 300 m<sup>2</sup> destinés à de l'habitat individuel ou groupé en cours de travaux.
- Secteur pour partie : Petits Cailloux
  - 32 lots terrains à bâtir de 300 à 500 m<sup>2</sup> destinés à de l'habitat individuel en cours de travaux.
- Secteur : Pythagore
  - 1 lots d'environ 26.000 m<sup>2</sup> comprenant 11 bâtiments en RdC et R+1 destinés à des bureaux, services et artisans.

**Soit un total de terrains aménagés représentant environ 30% du cessible de la tranche 2**

**Sont vendus au 31 décembre 2020 :**

- **55 lots de terrains à bâtir**
- **35 logements collectifs sociaux**

**Pour un CA HT de 4.300.000 € représentant environ 10 % du chiffre d'affaires de la 2<sup>ème</sup> tranche**



#### **4.4 ANALYSE DETAILLEE DE LA COMMERCIALISATION :**

- 2010 : Cessible : 45.044 m<sup>2</sup> (13% du cessible Tr1)  
 Chiffre d'affaires : 3.877.000 € HT (9 % du chiffre d'affaires Tr1)  
 Nombre le logement : 127 logements (72 terrains à bâtir, 50 collectifs libres et 50 collectifs sociaux)
- 2011 : Cessible : 19.121 m<sup>2</sup> (6% du cessible Tr1)  
 Chiffre d'affaires : 2.742.000 € HT (7 % du chiffre d'affaires Tr1)  
 Nombre de logement : 48 terrains à bâtir
- 2012 : Cessible : 20.958 m<sup>2</sup> (6% du cessible Tr1)  
 Chiffre d'affaires : 3.010.000 € HT (7 % du chiffre d'affaires Tr1)  
 Nombre de logement : 43 terrains à bâtir
- 2013 : Cessible : 49.530 m<sup>2</sup> (15% du cessible Tr1)  
 Chiffre d'affaires : 4.540.000 € HT (12 % du chiffre d'affaires Tr1)  
 Nombre de logement : 92 logements (32 terrains à bâtir, 11 collectifs libres et 49 collectifs sociaux)  
 Démarrage zone commerciale
- 2014 : Cessible : 21.555 m<sup>2</sup> (6% du cessible Tr1)  
 Chiffre d'affaires : 3.781.000 € HT (10 % du chiffre d'affaires Tr1)  
 Nombre de logement : 87 logements (57 terrains à bâtir et 30 collectifs libres)
- 2015 : Cessible : 14.747 m<sup>2</sup> (4% du cessible Tr1)  
 Chiffre d'affaires : 2.090.000 € HT (5% du chiffre d'affaires Tr1)  
 Nombre de logement : 71 logements (21 terrains à bâtir et 50 collectifs sociaux)
- 2016 à 2018  
 Cessible : 106.350 m<sup>2</sup> (32% du cessible Tr1)  
 Chiffre d'affaires : 15.957.000 € HT (44% du chiffre d'affaires Tr1)  
 Nombre de logement : 337 logements (298 terrains à bâtir et 39 collectifs sociaux)
- 2019 à 2020 : Tr1 et Tr2  
 Cessible : 57.450.000 m<sup>2</sup>  
 Chiffre d'affaires : 8.908.000 € HT  
 Nombre de logement 211 logements (105 terrains à bâtir, 106 collectifs libres)



L'analyse de ces chiffres montre que globalement il se vend environ 80 lots par an.

Cela s'explique par la bonne image que véhicule ce nouveau quartier où il fait « bon vivre » et qui offre à ses habitants :

- Des logements variés afin de s'adapter aux plus grands nombres
  - Maisons de villes ou petits terrains pour primo-accédants
  - Large éventail de lots de terrains à bâtir de 200 à 2.000 m<sup>2</sup>
  - Appartements en accession
  - Appartements en location libre ou sociale
  - Maisons en location
  - Résidence Séniors en accession ou location « Les Sénioriales »
  - Résidences Séniors Services « Aquarelia »
- Une zone commerciale avec une offre diversifiée
- Des bureaux et services
- Une école primaire de 10 classes
- De larges espaces verts, un bassin d'agrément, une aire de jeux pour enfant, un terrain de boules... où il fait bon se promener au travers les nombreuses voies piétonnes et pistes cyclables.

#### **4.5 BILAN GLOBAL DE LA COMMERCIALISATION AU 31 DECEMBRE 2020 (TRANCHE N°1 & N°2) :**

Les 13 premières années de commercialisation des terrains de la ZAC représentent :

- 335.000 m<sup>2</sup> de surface cessible sur 632.000 m<sup>2</sup> soit 53 % des terrains cessibles des tranches n°1 & 2.
- 44.905.000 € HT sur 88.500.000 € soit 50 % du Chiffre d'affaires (CA) des tranches n°1 & 2.
- 1.016 logements sur 1.730 logements environs soit 59 % des logements des tranches n°1 & 2.



#### **4.6 ANALYSE – CONSTAT :**

- 2010 à 2015, surtout 2015 : période de grave crise économique avec une reprise de l'activité depuis 2016.
- Demande de logements avec surfaces plus petites du fait de l'augmentation significative des familles monoparentales,
- Obligation légale de réaliser 20 % de logements sociaux non prévu à l'origine de la ZAC,
- Durée de la commercialisation de la Tranche n°1 qui a pris plus de temps que prévu (10 années au lieu des 5 prévues au traité de concession d'aménagement).
- Nouvelle clientèle de jeunes couples ou célibataires recherchant un petit terrain en premier achat.
- Crise sanitaire depuis 2020 qui n'a pour le moment que peu d'incidence sur la vente des terrains à bâtir ; les 3 confinements ayant déclenché la demande d'un « extérieur » pour une clientèle qui n'était pas forcément acheteuse avant.

**Ces différents éléments ont nécessité une adaptation du dossier de réalisation de la ZAC au travers les avenants et DCM suivants :**

##### **Avenant n°2 approuvé par DCM du 19 septembre 2016 a acté les points suivants :**

- Obligation de réaliser 20% de logements sociaux,
- Augmentation significative du nombre de familles monoparentales entraîne des logements plus petits
- Décision de démarrer la tranche n°2 avant la fin de la tranche n°1 et ce afin de pouvoir anticiper la construction de l'Ecole de Maubec
- Augmenter le nombre total de logements de 2.000 à 2.400 sans pour autant augmenter la surface de plancher autorisées du fait de la construction de logements plus petits.
- Porter la durée totale de la Concession d'Aménagement de 15 à 22 ans soit jusqu'en 2029,
- Validation de la cession des équipements communs réalisés à la collectivité

##### **Avenant n°3 approuvé par DCM du 19 septembre 2016 a acté le point suivant :**

- Dans le cadre de sa restructuration, la société GGL GROUPE, actionnaire majoritaire de la SARL PRODEVAR, a souhaité substituer à cette dernière le groupement solidaire qu'elle constitue avec sa filiale GGL AMENAGEMENT, locataire gérante de la partie d'activité « aménageur lotisseur »
- Du fait de changement d'aménageur, une nouvelle promesse de vente a été signée entre la commune et l'aménageur.



#### **4.7 FAITS MARQUANTS**

- Réception de l'ensemble voiries et équipements public de la tranche n°1, ainsi que la voirie primaire de la tranche desservant l'école de Maubec et incorporations dans le domaine communal par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2019.
- 2020, comme tout le monde nous sommes impactés la crise de la Covid-19

## **E - OBJECTIFS ET PERSPECTIVES POUR 2021 ET ANNEES SUIVANTES**

Malgré cette période pleine d'incertitude, nous nous attachons comme depuis le début de la ZAC à ne pas ralentir le rythme des travaux engagés.

Les travaux de viabilité des secteurs Ecole Buissonnière et Petits Cailloux sont en cours ; livraison prévue au 3ème trimestre 2021.

Sont en cours d'études :

- Secteur Jeux d'Enfants (à côté de l'Ecole de Maubec), avec notamment les projets suivants :
  - Implantation d'une crèche
  - Réalisation de 2 petits collectifs en R+1 de 8 logements sociaux,
  - Réalisation d'un petit collectif d'une 10 de logements libres
- Implantation d'une aire de jeux en face Ecole de Maubec,
- Etude de l'agrandissement de l'Ecole de Maubec,
- L'implantation d'un projet SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) concernant un établissement polyvalent/PAPD (pour Personnes Agées Polypathologiques et Dépendantes).
- Réalisation des fouilles archéologiques par la Commune sur ces terrains de la 2<sup>ème</sup> tranche.

**Commercialisation en cours ou d'ici fin d'année :**

- Secteurs Ecole Buissonnière et Petits Cailloux,
- Secteurs Marelle et Claire Fontaine,
- Solde des lots de la 1<sup>ère</sup> tranche,
- Secteur Jeux d'Enfants d'ici cet été,
- Secteur Pythagore (locaux bureaux, services et artisans)



## **F - DETAIL DES CHARGES – ACTUALISATION DU BILAN PREVISIONNEL au** **31 décembre 2020**

Objet	Montant HT	% par rapport ZAC
– Foncier – Parts sociales – Honoraires – Frais de notaire	17.842.950 €	50 %
– Études Élaboration du dossier de ZAC	240.000 €	100 %
– Travaux infrastructures primaires et secondaires y compris honoraires afférents	20.309.007 €	60 %
– Travaux infrastructures tertiaires y compris honoraires afférents	8.080.910 €	60 %
– Equipement Public Superstructure - Réalisation Ecole de Maubec	3.530.242 €	61 %
– Honoraires de commercialisation et de gestion	5.343.695 €	35 %
– Communication – publicité	727.390 €	48 %
– Frais financiers	5.849.633 €	78 %
– Fiscalité (TVA / marge et TVA)	3.846.767 €	73 %
<b>TOTAL COMPTABILISE AU 31 DECEMBRE 2020 :</b>	<b>69.600.836 €</b>	<b>55 %</b>



## ANNEXE N°1 : PLAN DES 3 TRANCHES

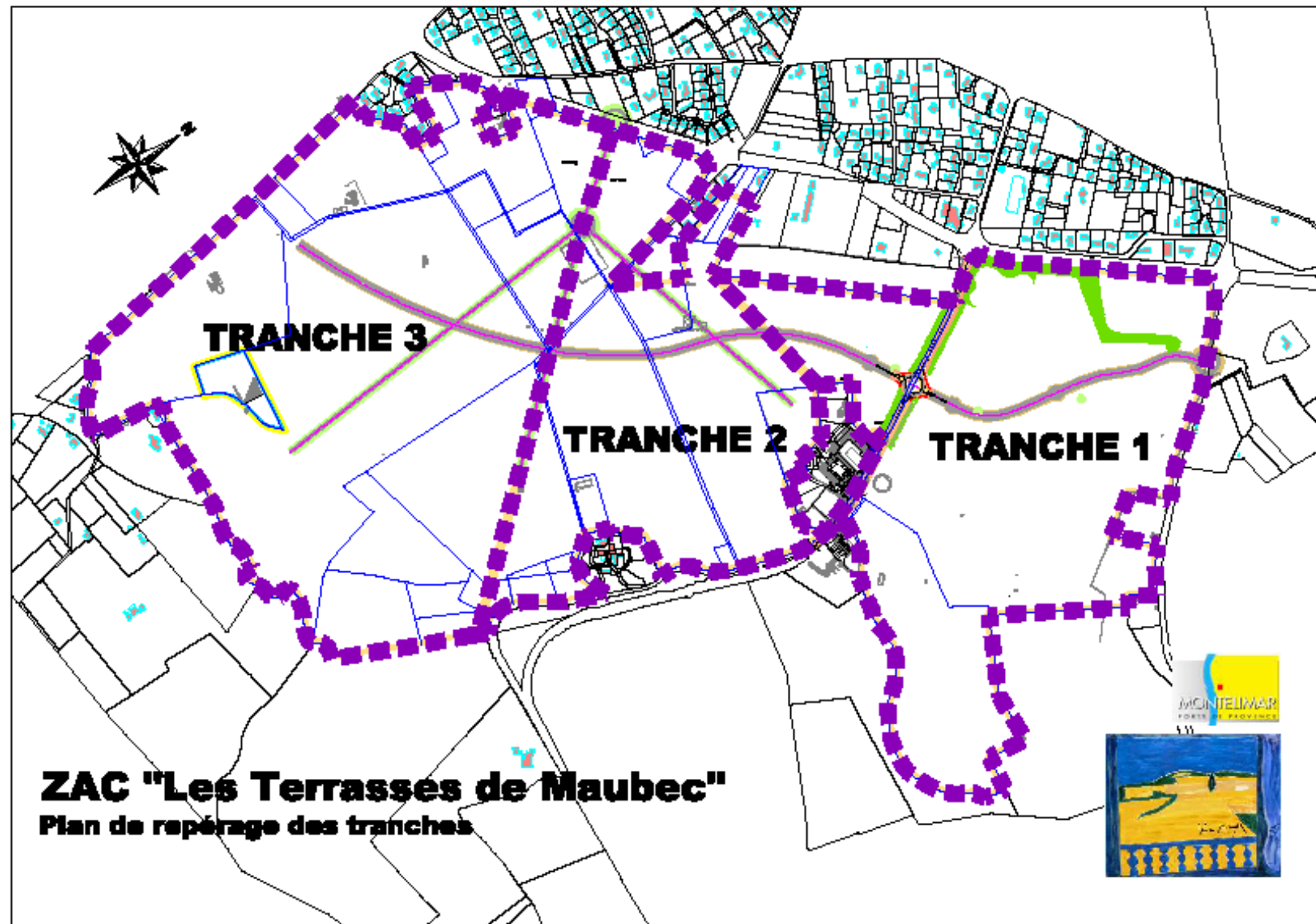
Envoyé en préfecture le 26/07/2021

Reçu en préfecture le 26/07/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 026-212601983-20210722-20210722\_200D-DE





## ANNEXE N°2 : PLAN DES EQUIPEMENTS PUBLICS RETROCEDES A LA COLLECTIVITE

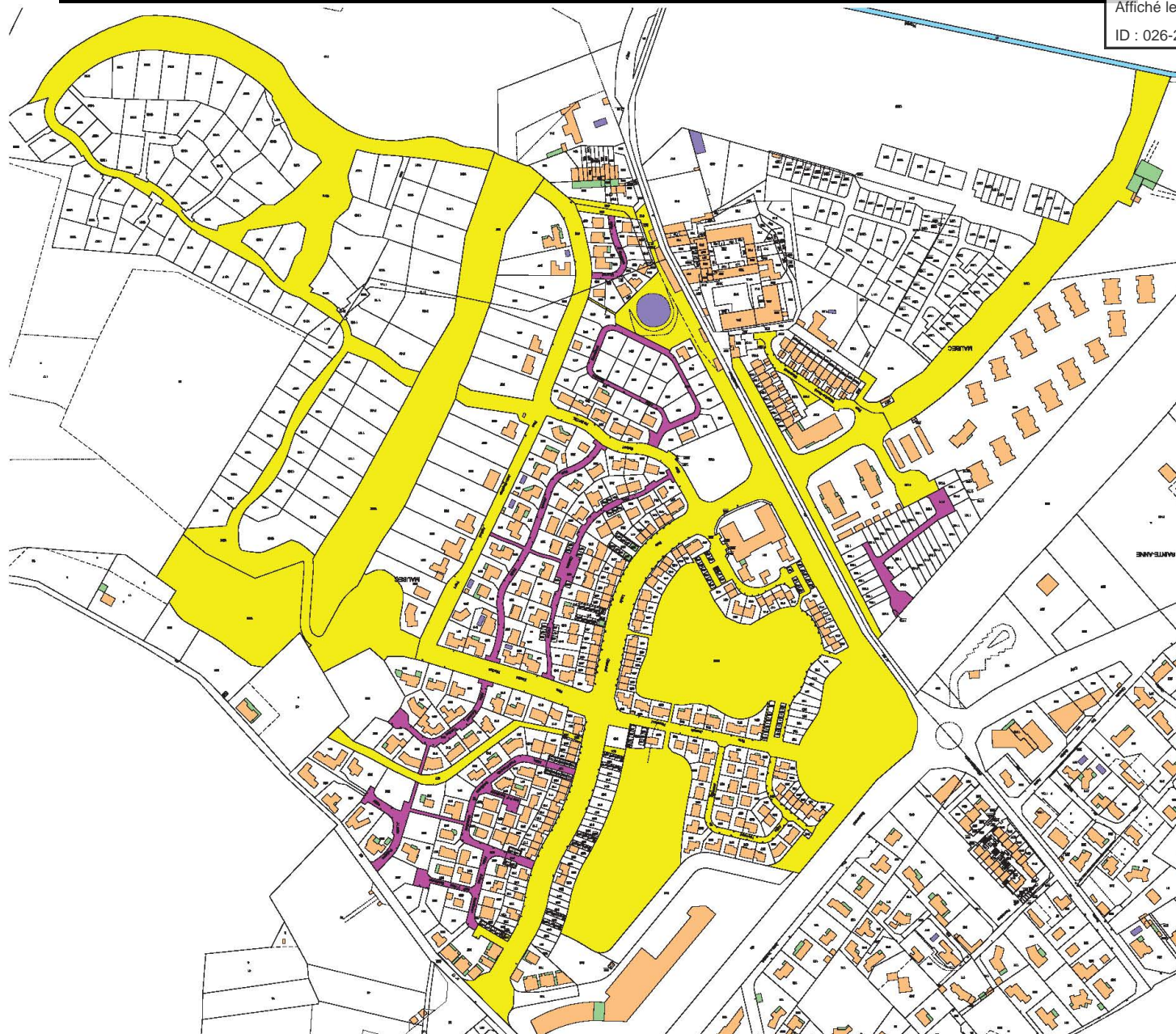
Envoyé en préfecture le 26/07/2021

Reçu en préfecture le 26/07/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 026-212601983-20210722-20210722\_200D-DE





## ANNEXE N°3 : PLAN DES DIFFERENTS SECTEURS TRANCHE N°2

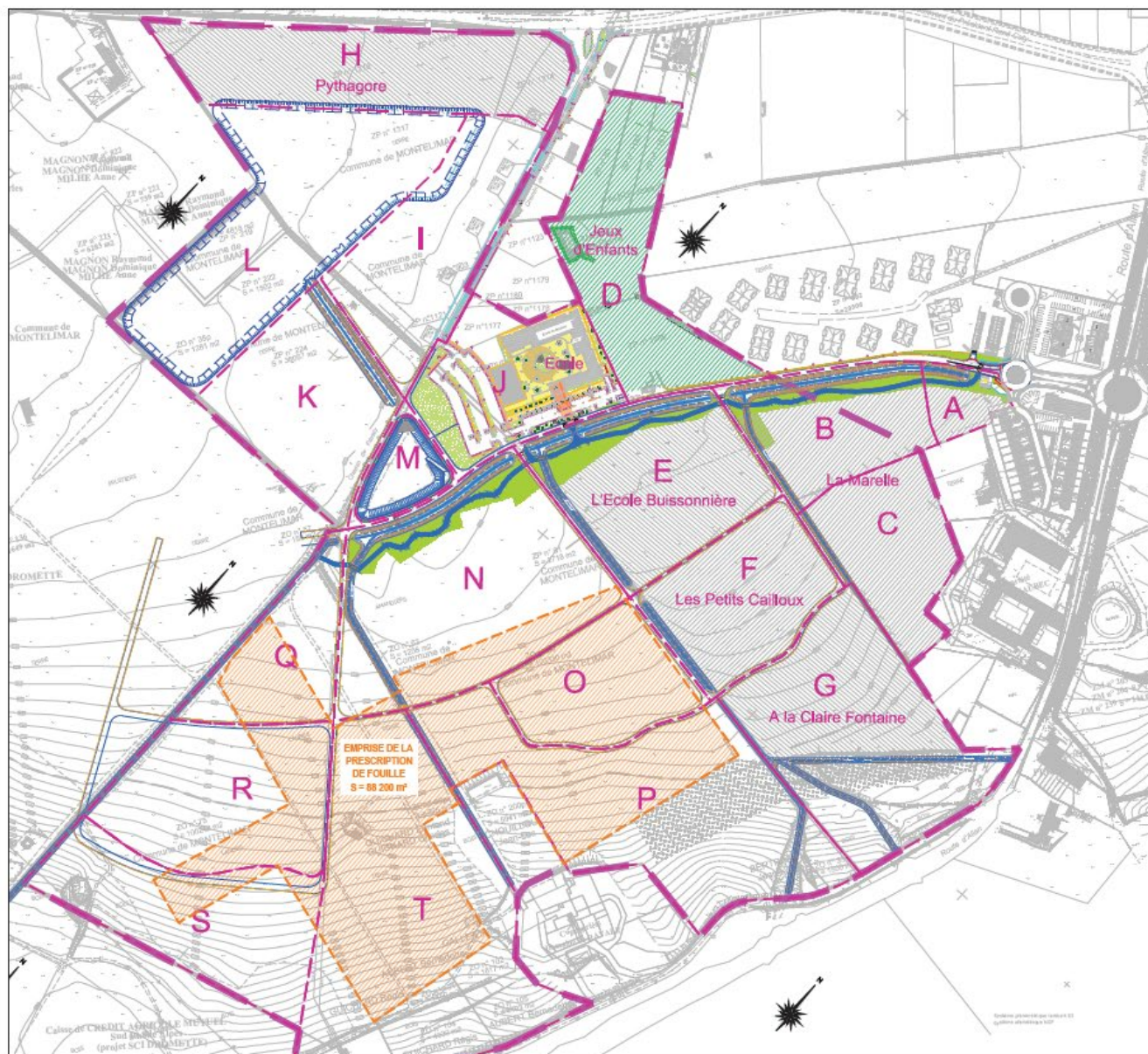
Envoyé en préfecture le 26/07/2021

Reçu en préfecture le 26/07/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 026-212601983-20210722-20210722\_200D-DE



### LES TERRASSES DE MAUBEC

#### Aménagement de la tranche 2



PRO ing S.A.S.  
24 rue Benoit Bonnier  
69 260 CHARBONNIÈRES-LES-BAINS  
Tél : 04 78 57 37 21


14/04/2021

Dossier n° 4025



## ANNEXE N°4 : BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2020

### DEPENSES

Envoyé en préfecture le 26/07/2021  
 Reçu en préfecture le 26/07/2021  
 Affiché le   
 ID : 026-212601983-20210722-20210722\_200D-DE

DEPENSES HT	OBJET	DETAIL	DEPENSES € HT (prévues av n°1)	DEPENSES ACTUALISEES au	INDEXATION & ACTUALISATION au	BILAN ACTUALISE au	TOTAL EXECUTE au	RESTE A ENGAGER au	% COMPTABILISES / ZAC au
			31/12/2010	31/12/2018	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
	FONCIER - PARTS SOCIALES - HONORAIRES - FRAIS DE NOTAIRE	1 547 679 m²	35 690 000 €	35 690 000 €	0 €	35 690 000 €	17 842 950 €	17 847 050 €	50%
	ETUDES ELABORATION DOSSIER		240 000 €	240 000 €	0 €	240 000 €	240 000 €	0 €	100%
	TRAVAUX INFRASTRUCTURES PRIMAIRES & SECONDAIRES - HONORAIRES TECHNIQUES		27 585 000 €	28 544 941 €	5 292 601 €	33 837 542 €	20 309 007 €	13 528 535 €	60%
	TRAVAUX TERTIAIRES - HONORAIRES TECHNIQUES		10 850 000 €	11 357 971 €	2 105 914 €	13 463 885 €	8 080 910 €	5 382 975 €	60%
	EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE		5 400 000 €	5 734 695 €		5 830 242 €	3 530 242 €	2 300 000 €	61%
	- Réalisation d'un groupe scolaire de 10 classes	3 100 000 €	PM	3 434 695 €	95 547 €	3 530 242 €	3 530 242 €	0 €	100%
	- Réalisation d'une maison de quartier	730 000 €	PM	730 000 €	0 €	730 000 €	0 €	730 000 €	0%
	- Réalisation d'une crèche	1 570 000 €	PM	1 570 000 €	0 €	1 570 000 €	0 €	1 570 000 €	0%
	ARCHEOLOGIE : DIAGNOSTICS & ARCHEOLOGIE PREVENTIVE		18 500 €	300 000 €	0 €	300 000 €	300 000 €	0 €	100%
	IMPREVUS sur travaux restant	5% des trav.	1 320 000 €	1 393 396 €	-447 821 €	945 575 €	0 €	945 575 €	
	HONORAIRES GESTION	6 % du CA	7 585 188 €	6 707 495 €	888 553 €	7 596 048 €	2 694 300 €	4 901 748 €	35%
	HONORAIRES COMMERCIALISATION	5,9% du CA	7 458 768 €	6 595 704 €	873 743 €	7 469 447 €	2 649 395 €	4 820 052 €	35%
	PUBLICITE		1 000 000 €	1 000 000 €	503 999 €	1 503 999 €	727 390 €	776 609 €	48%
	FRAIS FINANCIERS		5 500 000 €	5 949 580 €	1 570 413 €	7 519 993 €	5 849 633 €	1 670 360 €	78%
	FISCALITE (IS, Taxes foncières...)		17 469 800 €	3 441 591 €	1 822 404 €	5 263 995 €	3 846 767 €	1 417 228 €	73%
	MARGE		6 321 044 €	4 836 218 €	987 419 €	6 940 074 €		6 940 074 €	0%
	<b>TOTAL HT</b>		<b>126 438 300 €</b>	<b>111 791 591 €</b>	<b>13 597 224 €</b>	<b>126 600 800 €</b>	<b>69 600 836 €</b>	<b>62 830 206 €</b>	<b>55%</b>

#### Observations : Colonne « Indexation et actualisation au 31/12/2020 »


Les postes TRAVAUX et HONORAIRES TECHNIQUES subissent l'indexation des prix, mais aussi une actualisation liée à l'augmentation du nombre de logements objet de l'avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement, augmentation qui n'avait pas été prise en compte par erreur dans le CRAC au 31/12/2018.

Le poste imprévus diminue car calculé sur le montant des travaux restant à réaliser qui lui diminue au fur et à mesure de l'avancement des travaux de la ZAC.

L'ensembles des autres postes évolue en fonction des modifications du chiffre d'affaire.



## RECETTES

Envoyé en préfecture le 26/07/2021  
 Reçu en préfecture le 26/07/2021  
 Affiché le   
 ID : 026-212601983-20210722-20210722\_200D-DE

RECETTES HT	Nature	Nombre lot approximatif	Surface cessible approximative	SDP Approximative	Recettes € HT Prévisionnelles avenant n°1 31/12/2010	Nombre lot approximatif actualisé au 31/12/2020	Surface cessible approximative actualisée au 31/12/2020	SDP Approximative actualisée au 31/12/2020	Actualisation recettes au 31/12/2020	Recettes prévisionnelles au 31/12/2020	CHIFFRE D'AFFAIRE HT REALISE au 31/12/2020	RESTE A REALISER HT au 31/12/2020
	TERRAINS A BATIR + MAISONS DE VILLE	1 600	920 000 m²	326 000 m²	114 400 000 €	1 780	890 000 m²	320 700 m²	499 000 €	114 899 000 €	38 954 824 €	75 944 176 €
	COLLECTIFS	400	70 000 m²	44 000 m²	8 970 000 €	220	60 000 m²	17 700 m²	-5 430 000 €	3 540 000 €	2 118 800 €	1 421 200 €
	LOGEMENTS SOCIAUX (PLU 20%)	0	0 m²	0 m²	0 €	400	40 000 m²	31 600 m²	5 000 000 €	5 000 000 €	2 231 376 €	2 768 624 €
	TERRAINS ACTIVITE	0	100 000 m²	30 000 m²	1 614 600 €	0	100 000 m²	30 000 m²	0 €	3 161 800 €	1 600 000 €	1 561 800 €
	TERRAINS POUR EQUIPEMENTS PUBLICS	0	20 000 m²	3 100 m²	1 435 200 €	0	20 000 m²	3 100 m²	0 €	0 €	0 €	0 €
	RESERVE DE SDP	-	-	24 900 m²	0 €		-	24 900 m²	0 €	0 €	0 €	0 €
	<b>TOTAL</b>	<b>2 000</b>	<b>1 110 000 m²</b>	<b>428 000 m²</b>	<b>126 419 800 €</b>	<b>2 400</b>	<b>1 110 000 m²</b>	<b>428 000 m²</b>	<b>69 000 €</b>	<b>126 600 800 €</b>	<b>44 905 000 €</b>	<b>81 695 800 €</b>
<b>TOTAL TTC (TVA et TVA / Marge comprises)</b>		18,80%							<b>81 971 €</b>	<b>150 399 851 €</b>	<b>53 346 466 €</b>	<b>97 053 385 €</b>

### Observations :

L'avenant n° 2 au Traité de Concession d'Aménagement en date du 19/09/2016 approuvant le dossier de Réalisation modifié de la ZAC, a validé l'augmentation du nombre de logements total de la ZAC passant de 2.000 logements à 2.400 logements du fait de la réalisation de 20 % de logement sociaux (400 logements pour l'ensemble de la ZAC), que l'on retrouve dans la colonne « Nombre lots actualisé au 31/12/2020 »

Cette modification ainsi que l'adaptation du programme des constructions au marché nous ont conduit à modifier la répartition de la typologie des logements :

- Réalisation de 400 logements sociaux non prévus,
- Diminuant le nombre de logement collectifs libres (- 180 logements) au profit des lots individuels plus adaptés à la demande sur le secteur.

Il résulte de ces adaptations une modification de la répartition des recettes que l'on retrouve dans la colonne « Actualisation recettes au 31/12/2020 »,

XXXXXXXXXX