

 ZAC SAINT MARTIN A MONTELIMAR

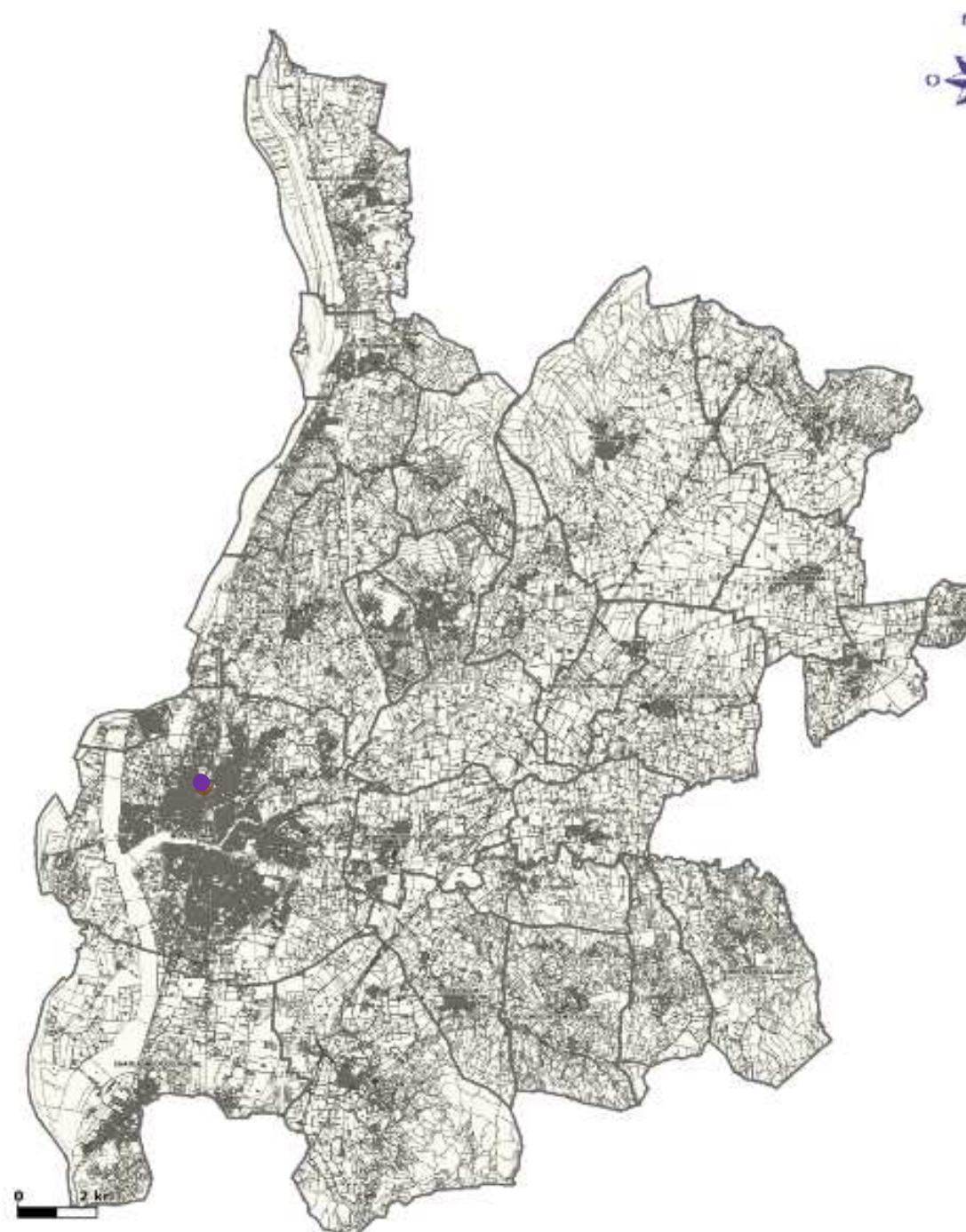
COMPTES RENDUS ANNUELS AUX COLLECTIVITES LOCALES 2020

Il vous est présenté le rapport annuel 2020 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 MONTELMAR

Présentation

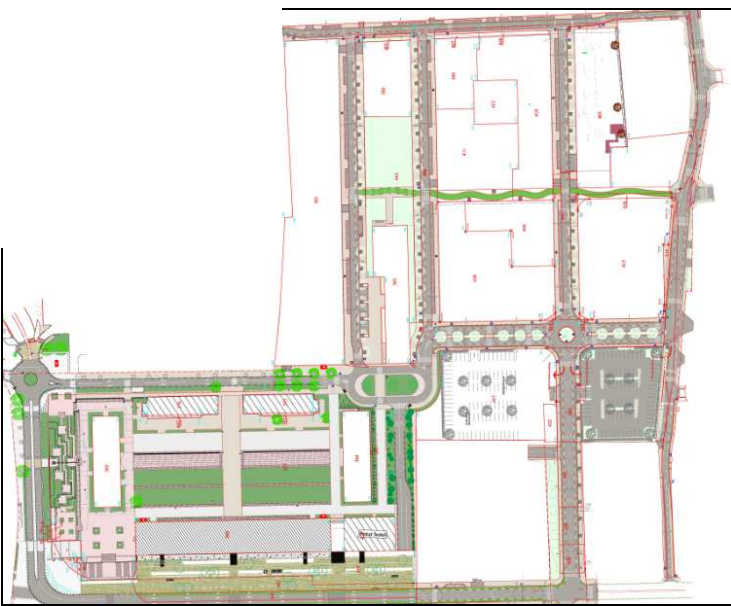
L'aménagement de la ZAC des « Saint Martin » a été confié à la SAEM Montélimar Développement le 16 août 2004 par la Ville de Montélimar. La concession d'aménagement prévoit la clôture en 2035.

Cette opération de ZAC porte sur une emprise foncière d'une surface totale 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

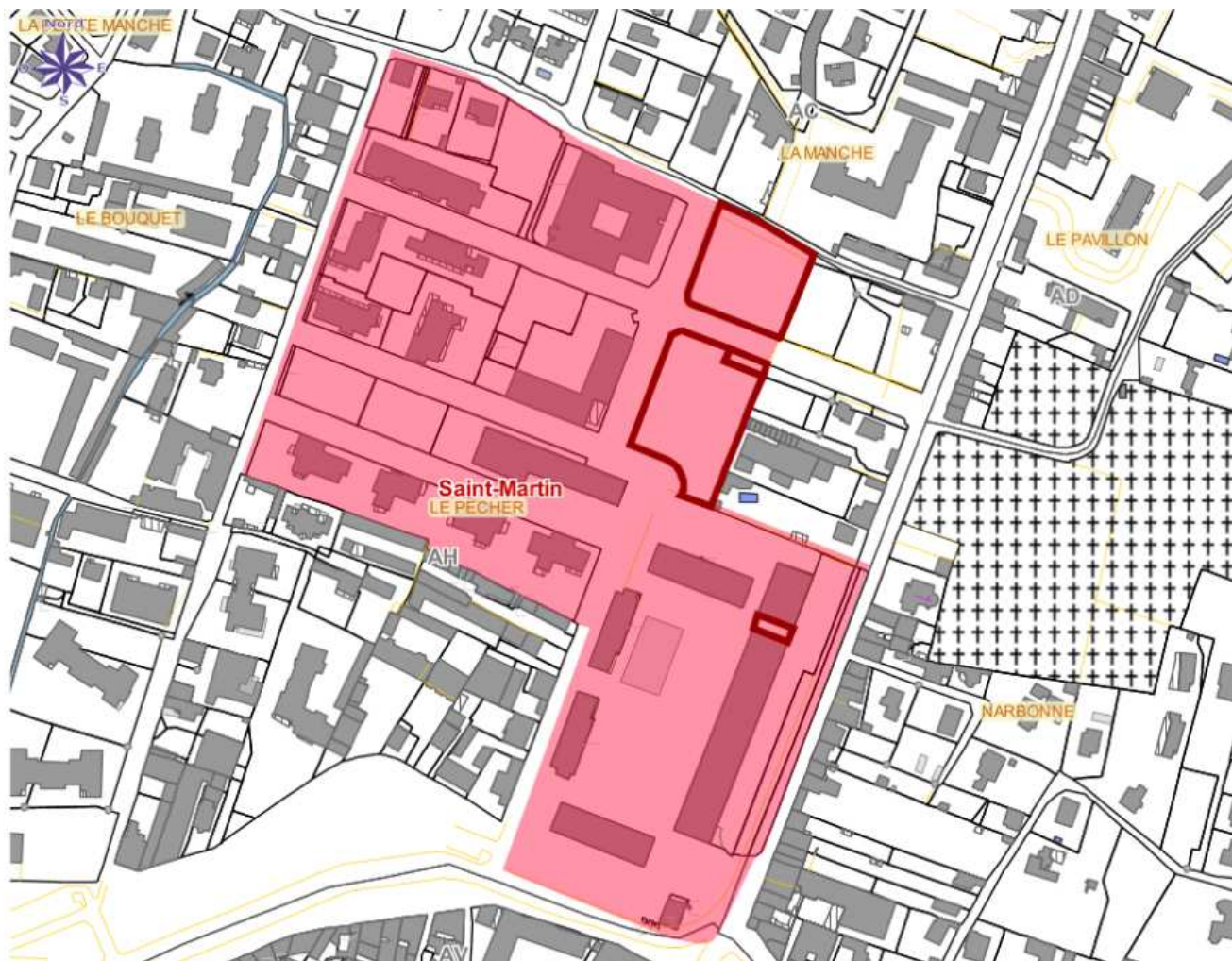


Plan d'aménagement

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 phase 4 à la Ville de Montélimar
- En 2020 :**
- Pas d'évènements notables

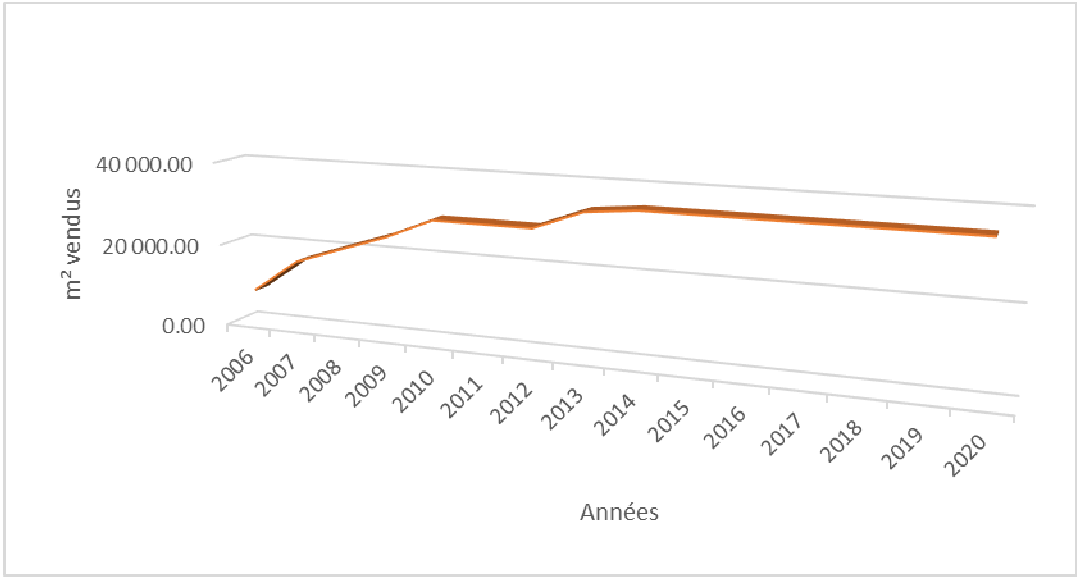
Etat des ventes au 31.12.2020



Plan des terrains restant à vendre au 31.12.2020 (terrains vendus : rose, terrains restant à vendre : entourés rouge)

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 Jéraboam/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 hôtelière 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	îlot B2	SCI Les Séniories	logements Les Senioriales
2010	1 487,00	29 318,00	îlot B2	FINIMO	logements derrière Les Séniories
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	îlot 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	Regul 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 31.12.2020



Courbe d'évolution des ventes

ZAC SAINT MARTIN A MONTELMAR - CRAC 2020										
Ville de Montélimar										
BILAN FINANCIER INITIAL EN 2004 LORS DU LANCEMENT DE L'OPERATION (BILAN DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT)		BILAN FINANCIER PREVISIONNEL APPROUVE AU 31.12.2019	BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 31.12.2020	OPERATIONS REALISEES					PREVISIONNELLES	ECART ENTRE BILAN 2019 APPROUVE ET NOUVEAU PREVISIONNEL
				2016	2017	2018	2019	2020	de 2021 à 2035	
DEPENSES	19 530 233	40 214 648	41 965 459	155 380	151 968	172 744	174 209	170 026	2 553 747	1 750 811
ACQUISITIONS FONCIERES	0	186 440	186 723			263		1 383	2 000	283
ETUDES	1 729 000	3 069 630	3 069 630	-6 658	235		541	0	0	0
TRAVAUX	15 096 000	30 405 781	30 407 148	4 393	6 990	1 725	628	1 367	140 000	1 367
FRAIS DIVERS	1 107 013	2 184 998	3 891 560	92 741	84 474	111 464	114 768	109 812	1 638 750	1 706 562
REMUNERATIONS	1 598 220	3 336 595	3 371 595	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	525 000	35 000
FRAIS FINANCIERS	0	1 031 204	1 038 803	29 904	25 269	24 292	23 272	22 464	247 997	7 599
RECETTES	7 230 000	10 206 276	12 090 866	137 527	162 010	169 044	172 312	162 593	2 826 331	1 884 590
VENTE DES TERRAINS/BATIMENTS	5 730 000	6 711 490	6 711 490						406 831	0
SUBVENTIONS	1 500 000	982 500	982 500							0
PRODUITS DIVERS		2 473 051	4 354 641	137 351	161 726	168 678	172 236	162 593	2 415 000	1 881 590
PRODUITS FINANCIERS	0	39 235	42 235	176	284	366	76		4 500	3 000
SOUS TOTAL : RECETTES - DEPENSES	-12 300 233	-30 008 372	-29 874 593	-17 853	10 042	-3 700	-1 897	-7 433	272 584	133 779
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		487 370	353 588						353 588	-133 782
RESULTAT D'EXPLOITATION	-233	37	34	-17 853	10 042	402 205	-1 897	-7 433	626 172	-3

La trésorerie de l’opération a été apportée par la Ville de Montélimar sous forme d’avances de trésorerie qui ont été remboursées au fur et à mesure de l’avancée de l’opération, soit en numéraire, soit par la remise de bâtiments ou d’infrastructures publiques. Seule la chaufferie a été financée par un prêt de 710 000 € conclu auprès de Caisse d’Epargne, au taux fixe à 4.35%, jusqu’en 2034 (après avenant du 25.07.2016).

Au vu de la crise sanitaire exceptionnelle, l’échéance d’Avril 2020 a été reportée et répartie sur les prochaines échéances.

Il est rappelé, que les avances ont été 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 apparaitre :

- 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,
- 353 588 € correspondant à un acompte sur remise d’ouvrage si l’opération devait aboutir en 2035.

Le bilan financier a été présenté et approuvé par la commission des finances de la SPL le 1er avril 2021. 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 la ville de Montélimar afin qu’ils puissent l’intégrer dans leur prospectives.

Les dépenses sur l’année 2020 :

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

Les recettes sur l’année 2020 :

- Produits d’exploitation de la chaufferie