



C
R
A
C

2
0
2
3

ÉCO QUARTIER

des Orfèvres



CONTACTS

Marjorie DUMONT Responsable d'affaires
06 60 50 05 13 m.dumont@groupe-serl.fr

Maëva BONNART Responsable Administratif et Financier
m.bonnart@groupe-serl.fr

SOMMAIRE

A.	DONNEES GENERALES DE L'OPERATION.....	4
I.	Contexte administratif	4
II.	Présentation de l'opération	4
1.	Périmètre de la ZAC	5
2.	PEP	6
3.	Programme des constructions.....	7
B.	NOTE DE CONJONCTURE 2023	8
I.	Avancement opérationnel au 31/12/2023	8
1.	Procédures administratives et études	8
2.	Foncier	8
3.	Maitrise d'œuvre.....	9
4.	Travaux	9
5.	Commercialisation	10
II.	Réalisation financière exercice 2023	12
1.	Dépenses.....	12
2.	Recettes	14
3.	Financement	14
4.	Avancement Financier global au 31/12/2023	15
5.	Suivi de contrat, Imprévus et surcoûts de l'exercice	15
C.	POURSUITE DE L'OPERATION (2024 et au-delà)	16
I.	Opérationnel.....	16
1.	Etudes / administratif.....	16
2.	Foncier	16
3.	Travaux	16
4.	Commercialisation	16
5.	Frais divers / Rémunération de l'aménageur	16
II.	Evolution du bilan : prévisionnel dépenses/recettes.....	17
III.	Financement de l'opération et trésorerie.....	18
	ANNEXES	20

PREAMBULE

Rapport Annuel à la Collectivité Locale

Le présent compte rendu à la Collectivité est établi en application des dispositions de l'Article L1524-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et L300-5 du Code de l'Urbanisme reprises dans la concession d'aménagement liant la Commune de Trévoux à la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (SERL).

Le CRACL a pour but de permettre à la Collectivité d'exercer son droit de contrôle comptable et financier sur l'opération, et à l'aménageur de rendre compte annuellement des évolutions du projet, des engagements réalisés en dépenses et en recettes, et des estimations financières restant à réaliser.

En outre, il permet de formaliser le compte rendu des actions conduites en cours de l'année écoulée ainsi que les démarches et actions à mettre en œuvre à court et moyen termes.

A. DONNEES GENERALES DE L'OPERATION

I. Contexte administratif

- Approbation dossier de création de la ZAC : 11/12/2013
- Signature du traité de concession : 29/01/2016 pour une durée de 15 ans
- Approbation dossier de réalisation de la ZAC : 11/10/2016
- Signature avenant n°1 au traité de concession : 22/03/2017 (cristallisation du bilan)
- Obtention DUP : 28/01/2019

II. Présentation de l'opération

Aux portes du centre-bourg, sur le parcours de la coulée verte, en bordure de la route de Reyrieux, l'Ecoquartier des Orfèvres doit devenir le point d'articulation, le maillon manquant dans ce chapelet pour connecter les entités de ce secteur entre elles mais aussi aux atouts du territoire.

L'Ecoquartier des Orfèvres, porté par la commune de Trévoux, repose sur des principes ambitieux et des convictions fortes :

- Développer un nouveau quartier mixte exemplaire alliant renouvellement urbain et urbanisation nouvelle permettant d'accueillir plusieurs équipements d'envergure ;
- Maîtriser l'urbanisation du territoire communal ;
- Relever le défi d'une urbanisation durable, innovante et exemplaire ;
- S'inscrire dans une démarche globale de développement durable en lien avec l'Agenda 21 ;
- Se rapprocher de l'objectif « Zéro Energie » ;
- Mettre les habitants au cœur de la réalisation du projet.

Une série d'objectifs fondamentaux guide ainsi la définition du projet d'Ecoquartier des Orfèvres. Il s'agit d'en faire un quartier :

- Construit avec les habitants,
- Proposant une densité raisonnée et des coupures fortes avec le tissu urbain existant,
- Instaurant une forme urbaine et une diversité de l'habitat garantes de la qualité de vie du quartier et du bien vivre ensemble,
- Doté d'espaces et d'équipements publics qualitatifs,
- Accessible aux modes doux et transports en commun et qui limite, voire exclut les voitures du cœur du quartier,
- Mixte socialement et fonctionnellement,
- Limitant son impact sur l'environnement par le recours aux énergies renouvelables (solaire, géothermies, bois, etc.) et à l'architecture bioclimatique.

1. Périmètre de la ZAC

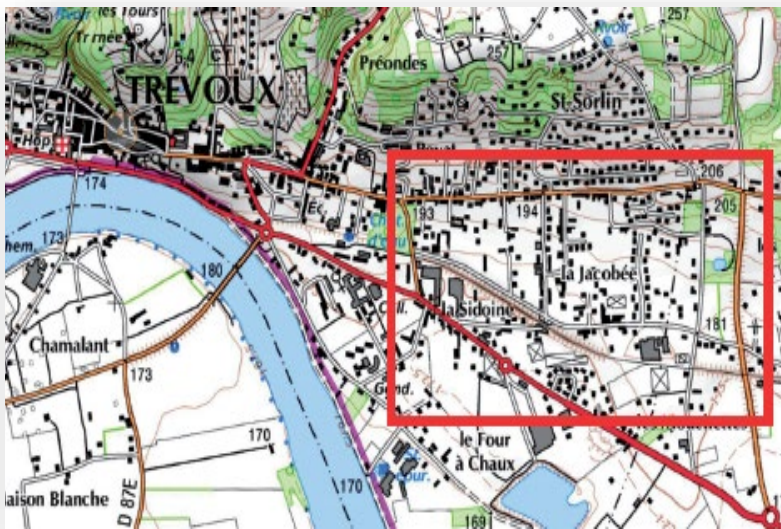
ANNEXE 1.1 : Plan de composition

L'opération est délimitée :

- Au Nord par la frange bâtie le long de route de Reyrieux (RD 6) ;
- A l'Est par le chemin des Orfèvres ;
- Au Sud par la Route de Lyon et la rue Antoine Millan qui longe le talus de la voie ferrée (sans intégrer celui-ci, sauf dans sa partie la plus à l'Ouest destinée à l'aménagement d'une possible place de la gare) ;
- A l'Ouest par la Montée d'Ars (RD 28F).

La superficie du secteur à aménager est d'environ 9,85 hectares. Le foncier est principalement constitué d'un tissu déjà urbanisé.

L'opération est phasée en 5 tranches, dont les 3 premières concédées à la SERL (confère annexe 1.3 plan de phasage).



2. PEP

Données du dossier de réalisation

La maîtrise d'ouvrage a été concédée à la SERL, aménageur de la ZAC.

Équipements	Maitrise d'ouvrage*	Gestionnaire**	Financement	Coût € HT valeur 2016
Voirie	Ville de Trévoux	Ville de Trévoux	ZAC	1 688 700
Assainissement eaux pluviales	Ville de Trévoux	Ville de Trévoux	ZAC	54 825
Assainissement eaux usées	Ville de Trévoux	Communauté de commune	ZAC	152 562
Réseau eau potable	Ville de Trévoux	Syndicat mixte (SIEP)	ZAC	151 200
Alimentation électrique HT/ Transfo interne à la ZAC / dessert BT	Ville de Trévoux	ENEDIS	ZAC	137 653
Réseau mutualisé de télécommunication	Ville de Trévoux	SIEA	ZAC	65 175
Alimentation gaz haute et moyenne pression	Ville de Trévoux	GRDF	ZAC	28 884
Eclairage public	Ville de Trévoux	SIEA	ZAC	297 313
Espaces verts et mobilier	Ville de Trévoux	Ville de Trévoux	ZAC	1 073 777
Pôle petite enfance	CCDSV	CCDSV	CCDSV	En cours
Equipements publics (groupe scolaire, centre social et culturel, salle polyvalente)	Ville de Trévoux	Ville de Trévoux	Ville de Trévoux	En cours
* les collectivités pourront concéder la maîtrise d'ouvrage				
** les collectivités pourront confier la gestion de ces équipements publics à des concessionnaires ou des syndicats intercommunaux				

3. Programme des constructions

Les grandes orientations du programme de l'Ecoquartier des Orfèvres de Trévoux sont les suivantes :

Logements

Le projet prévoit la construction de logements collectifs R+3 à R+5 et de logements intermédiaires R+1 à R+3, la démolition/reconstruction de certains logements sociaux existants et la réhabilitation des autres logements sociaux existants.

- Logements créés : environ 380 logements principalement en accession à la propriété, soit au total environ 27 960 m² de SDP dont environ 22 260 m² en accession libre, et sur le lot 3 Dynacité environ 2 850 m² en accession sociale, 2 130 m² en locatif libre et 720 m² en locatif social.

Programmation équipements publics (hors financement ZAC)

- Un groupe scolaire : 15 classes, salle polyvalente - 2 934 m²

Le programme des constructions total est d'environ 31 000 m² (surface de plancher).

ANNEXE 1.4 : Repérage des lots à commercialiser

B. NOTE DE CONJONCTURE 2023



I. Avancement opérationnel au 31/12/2023

1. Procédures administratives et études

Objet	Statut	Observation
Dossier de création (yc étude d'impact)	Approuvé par délibération de la Ville le 11/12/2013	
Màj de l'étude d'impact	Été 2016	Accord tacite DREAL
Dossier de réalisation	Approuvé par délibération de la Ville le 11 octobre 2016	
Dossier Loi sur l'Eau	Obtenu le 21/12/2018	
Etudes archi en chef / CPAUEP	FAIT	
MOE études PEP	FAIT	
Label Ecoquartier	Charte signée. Etape 1 : obtenue Etape 2 : obtenue	
DUP valant modification du PLU / EP	Obtenue le 28/01/2019	Expropriations réalisées – 2 procédures d'Appel en cours sur le montant jugé

2. Foncier

ANNEXE 1.2 : Maîtrise foncière

Le poste « foncier » comprend les acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation des travaux et à la commercialisation des fonciers à bâtir. Il est prévu des acquisitions auprès de 3 types d'acteurs : les propriétaires privés, la commune de Trévoux et l'Etablissement Public Foncier de l'Ain.

L'ensemble du foncier nécessaire à l'opération est maîtrisé. Toutefois, dans le cadre des expropriations, deux dossiers font l'objet de recours sur le montant jugé en première instance :

- Dans le dossier GONCALVES : la cour de cassation a rendu un arrêt le 30 mars 2023 particulièrement défavorable en optant pour la date de révision du PLU comme date de référence pour l'évaluation des biens concernés par l'expropriation validant l'arrêt de la cour d'appel de 2022 qui statuait sur une indemnité supérieure de 120 755 € à celle proposée par la SERL
- Dans le dossier RAY, la cour de cassation a cassé le jugement d'appel et a renvoyé devant la CAA de Chambéry. Lors de l'audience en décembre 2023, il a été fait référence à la jurisprudence Goncalves et le commissaire du gouvernement a conclu à un prix de 784 447,50 € soit supérieur de 329 725 € au jugement de première instance. Le délibéré ne nous est pas encore parvenu à ce jour.

ANNEXE 2 : FONCIER Liste des acquisitions

3. Maitrise d'œuvre

La mission de Maître d'œuvre s'est portée en 2023 sur le suivi de l'exécution des travaux, dont la livraison de la quatrième phase du chantier comprenant la requalification de l'avenue Antoine Milan et la finalisation des abords du lot 6 phase 1.

4. Travaux

Objet	Statut	Observation
Déconstruction Tranche 1 biens EPF / VILLE / SERL	Décembre 2017 à mars 2018	FAIT
PEP	Réalisation du PRO	FAIT
PEP	DCE et appel d'offres	FAIT
Déconstruction Tranche 2	Travaux réalisés sur le T3 2018	FAIT
Déconstruction Tranche 3 Démolition secteur CHAZELLE et collectif Dynacité A. Millan	Travaux réalisés, terminés février 2020	FAIT
Déconstruction Tranche 4 Désamiantage et démolition villas route de Reyrieux	Travaux réalisés en 2021	FAIT
PEP phase 1 – avenue GUIGUE	Livré	FAIT
PEP phase 2 – Av Dct Clavez, rue P.P.Sevin Parc	Livré et remise d'ouvrage réalisée en décembre 2023	Tranche 1 Parc : livrée en Mai 2021 Rue P.P. Sevin réceptionnée en août 2022 Av du Dct Clavez (Dorsale) réceptionnée en décembre 2022
PEP – raccordement RD	Réceptionné, livré en 2022	FAIT
PEP phase 3 – rue Suzanne Delain	Réseaux réalisés	Revêtements de surfaces à réaliser au terme des travaux du lot 3 REI ICADE
PEP Phase 4 – Requalification de la rue Milan et abords du lot 6	Réalisés	Remise d'ouvrage à faire en 2024

5. Commercialisation

Ilot 6 :

Pour rappel, le groupement FONTANEL / EXNDO a été retenu en 2018 pour développer le programme immobilier de l'ilot 6 (4250m² de SDP / 53 logements) de l'Ecoquartier. Le PC a été obtenu le 12/08/2020 et la vente a pu être signée le 23/12/2020. Les travaux de construction ont démarré au 1^{er} trimestre 2021, et la livraison des deux premiers bâtiments tranche 1 de 35 logements est intervenue en mars 2023. La tranche 2 fait l'objet d'un recours contre le permis de construire, initié par un riverain M. Goncalves (jugé en faveur du promoteur et de la Ville au TA, le Conseil d'Etat a néanmoins renvoyé le jugement au TA en 2022. Le nouveau jugement est attendu depuis l'été 2023 mais il n'a toujours pas été rendu. Les travaux sont toutefois en cours, pour une livraison prévisionnelle en avril 2024.

Ilot 3 :

Pour mémoire, un protocole tripartite avait été signé avec DYNACITE, la Ville et la SERL en vue de la revente de droits à construire sur partie de l'ilot 3 de la ZAC afin de développer 3 626 m² de SDP de logements en accession sociale. Des négociations complémentaires menées en 2021 ont permis de désigner cet opérateur pour la réalisation de l'ensemble constructif de l'ilot 3, pour un programme d'accession sociale mais également de locatif intermédiaire et social, soit un total de 5 591 m² SdP, intégrant une reconfiguration de cet îlot liée à l'acquisition par l'EPF/Ville de la parcelle AH166 (hors périmètre de ZAC mais qui formait « dent creuse » sur ce lot). La promesse de vente au bénéfice de Dynacité a été signée le 23 décembre 2021. La Maîtrise d'œuvre a été désignée mi 2022 (AA Group), et la conception phase Esquisses a été remise fin 2022.

Le permis de construire a été obtenu le 15 septembre 2023

La cession du terrain au profit de Dynacité a été signée le 20 décembre 2023. Les travaux devraient débuter en 2024.

Ilot 4 :

L'équipe REI Promotion + Icade Promotion avec l'architecte en chef de ZAC a été retenue de gré à gré pour le développement d'un programme de logements démonstrateurs dans l'usage de structures Bois. Le permis de construire fait l'objet d'une requête en annulation auprès du tribunal administratif, engagé par un riverain M. Goncalves en décembre 2021 : en 2022, une résolution à l'amiable a été trouvée. La réitération est intervenue en septembre 2022, et les travaux ont démarré en octobre 2022 et s'achèveront en septembre 2024.

Le programme prévoit 83 logements. A ce jour 19 T4 restent à commercialiser, la commune a donné son accord pour une vente en bloc de ces logements par Icade afin d'en faire une offre de locatif intermédiaire encore marginale sur le périmètre de la commune.

Ilot 5 :

Le projet d'habitat participatif souhaité sur l'ilot 5 a été lancé fin 2019. Finançant un AMO spécialisé pour le montage jusqu'au permis de construire (Habitat et Partage), la Ville et la SERL rencontrent périodiquement le groupe de personnes qui s'est constitué (19 foyers à fin 2023). Le montage juridique de type Coopératif a été retenu par le groupe d'habitants, qui a également désigné la foncière d'Habitat & Partage pour la réalisation du programme immobilier. Ce lot accueillera également une micro-crèche privée de 10 à 12 berceaux. La promesse de vente a été signée en septembre 2021 (pour 2 000 m² de SdP, y compris la micro-crèche). En 2022, le permis de construire a été obtenu et les études de conception se sont poursuivies. L'appel d'offres travaux a été lancé en octobre et n'a pas abouti avant la fin de l'année 2023. Les négociations sont en cours. L'objectif est de pouvoir réitérer la cession du foncier en mars 2024.

Par ailleurs, il est à noter que la Banque des Territoires et OASIS, une foncière solidaire, sont entrées au capital de la foncière d'Habitat et Partage sur ce projet en 2023. La commune soutient également le projet, ayant accordé une garantie bancaire sur les 19 PLS que comprend le programme.

Enfin Le collectif des habitants a validé la candidature de Thurimôme en qualité de gestionnaire de la micro-crèche. Ces derniers vont aussi investir dans la foncière au titre des locaux qu'ils vont occuper au rez-de-chaussée.

Ilots 1&2 :

La commercialisation groupée des deux derniers lots à commercialiser, 1 et 2 (9 850 m² SdP), a été lancée en octobre 2022, sous la forme tout d'abord d'un appel à candidature Opérateurs-Concepteurs. 30 dossiers de candidatures ont été reçus et analysés fin 2022.

En 2023, quatre groupements d'architectes/ promoteurs ont participé à la phase 2 du concours. L'équipe lauréate (M&A Promotion, Green City, Perrodin et Marie&Girin Architecture), a été retenue suite au jury du 26 juin 2023.

Un compromis doit être réitéré en 2024.

II. Réalisation financière exercice 2023

Intitulé	prévu 2023	réalisé 2023	Ecart
1 DEPENSES	1 065 334	921 038	- 144 296
11 Etudes	96 035	50 060	- 45 975
12 Acquisitions	231 400	167 417	- 63 983
13 Travaux	481 303	374 449	- 106 854
14 Frais Généraux	45 000	54 967	9 967
15 Rémunérations	108 957	97 681	- 11 276
16 Agios	61 069	134 894	73 825
17 Intérêts sur Emprunts	41 570	41 570	- 0
18 TVA Irrécupérable	-	-	-
33 Marge pour risque	-	-	-
2 RECETTES	2 145 909	544 000	- 1 601 909
22 Cessions	1 332 539	-	- 1 332 539
25 Participations	813 370	544 000	- 269 370
27 Produits Divers	-	-	-
3 AMORTISSEMENT	1 761 863	1 761 863	0
31 Amortissements	1 761 863	1 761 863	0
4 MOBILISATION	-	-	-
32 EMPRUNT	-	-	-

1. Dépenses

Les dépenses réalisées sur l'exercice 2023 ont été inférieures à ce qui avait été prévu, principalement sur les postes de travaux (-106K€) et s'élèvent à 921K€.

a. Etudes

Les principales dépenses d'études ont été partagées entre :

- La poursuite de la mission d'architecte-urbaniste-paysagiste- ECO BET confiée au groupement AXE SAONE/TECTONIQUES/SAFEGE/TERRE EC (39.7K€),
- Des études géotechniques (reconnaissance géotechnique de niveau G2 AVP) liées au droit du lot 3 Dynacité (4.8K€),
- La labellisation de l'éco quartier du MS2 (2.2K€),
- Des missions ponctuelles du géomètre (relevé de contrôle d'implantation AEP, bornage et division pour l'lot 5) pour 1.9K€,
- De divers diagnostics amiantes et plomb (marché LEI) pour 1.4K€.

b. Foncier/acquisitions

Il n'y a pas eu de régularisation d'acte foncier sur l'exercice. A noter le paiement de l'échéance annuelle (169 K€) à la Commune de Trévoux au titre de l'acte d'acquisition réitéré en 2017. Il reste 6 échéances à régler annuellement pour atteindre le montant total prévu à l'acte (1 341 K€).

c. Travaux / MOE

Les réalisations financières en travaux de l'année 2023 concernent principalement :

- Des travaux de voiries-réseaux et de paysage (346K€) dont 102K€ au titre des travaux liés à l'alimentation en eau potable,
- Les travaux PEP Démolition (10.5K€) : Dépose éclairage sous Antoine Millan, dépose de poteaux,
- Les travaux PEP Désamiantage (7.4K€) : démolition reconstitution de l'entrée du tènement Orange,
- Des honoraires de MOE et CSPS pour 9.8 K€.

A noter également, la passation de l'avenant au marché de travaux pour des prestations non prévues initialement :

- Réalisation d'une voie pompier entre les lots 3 et 4 ,
- Ajustement du nombre de containers enterrés tels que définis avec la communauté de communes dans la convention tripartite,
- Aménagement transitoire jonction Clavez/Milan, et pistes de chantier permettant de dissocier les flux publics/chantiers.

Ces travaux supplémentaires sont pris en charge sur la ligne « imprévus travaux » du bilan d'aménagement.

d. Frais de gestion, rémunération de l'aménageur et frais financiers

Les dépenses constatées en frais généraux pour l'exercice 2023 se montent à 54.9K€ au titre :

- De la sécurisation et de la gestion de site (travaux d'entretien et de voiries) pour 20.7K€,
- Des taxes et impôts (taxes foncières et taxe sur salaire liée à la perception de participation hors champ de TVA) pour 10.6K€,
- De frais de communication (reportage photos, lettres d'informations) et frais divers (frais juridiques, assurances) pour 8.5K€,
- Des indemnités versées dans le cadre de la consultation d'opérateurs du lot 1-2 pour 5K€.

Frais financiers

Les frais financiers se sont élevés sur l'exercice à 176K€ dont 41.5K€ d'intérêts sur les deux prêts en cours et 135K€ et d'agios générés par le solde de trésorerie en déficit.

Rémunération de l'aménageur

La rémunération de l'aménageur est conforme à ce qui avait été prévu pour 2023, à hauteur de 97.6 K€.

[Annexe 5 : Rémunération aménageur](#)

2. Recettes

a. Commercialisation

La cession de l'îlot 3A-3B à Dynacité n'a pas fait l'objet d'un paiement sur 2023, mais est intervenue le 2 Janvier 2024 pour 1 796K€HT.

b. Participations – Subvention

La participation au titre des équipements publics (foncier + travaux) d'un montant annuel de 544K€ a bien été versée sur l'exercice 2023. Il reste encore 6 échéances de paiement pour solder cette participation d'un montant total de 4 354 000€.

La subvention CCDSV, régularisée par convention financière tripartite en 2022 avec la commune de Trévoux, n'a pas fait l'objet de versement en 2023 contrairement à ce qui était prévu.

En effet, sur la partie container, l'appel de fond a été transmis en décembre 2023 mais n'interviendra qu'en janvier 2024. Sur la partie assainissement, la remise d'ouvrage n'a pas pu avoir lieu en raison de la découverte d'une fuite au moment du passage caméra. La reprise de la canalisation va intervenir en 2024, la remise d'ouvrage et l'appel de fonds seront réalisés ensuite.

Pour mémoire, cette convention permet d'encadrer la subvention de la CCSDV au titre des travaux d'assainissement, de gestion des déchets (et des honoraires afférents : MOE et CSPS) pour un montant total de 388 580€ (dont 79K€ ont déjà été versés). Les prochains versements sont prévus pour 2024 (289K€- incluant ce qui était prévu en 2023) et 2025 (19.8K€).

3. Financement

a. Avances

Il n'est pas prévu le versement d'avance au financement de l'opération.

b. Emprunts

Le projet est actuellement financé par deux emprunts bancaires :

- Un prêt de 3 000 000€ souscrit en 2018 auprès du Crédit Coopératif. Ce prêt est garanti à 75% soit 2 250 000€ par la ville de Trévoux, ce qui a permis à l'opération de bénéficier de conditions très intéressantes pour ce financement (taux fixe à 0.7%). Le remboursement total du prêt est contractuellement prévu pour 2026.
- Un prêt de 4 000 000€ souscrit en 2020 auprès de la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations). Ce prêt sur 5 ans a fait l'objet de difficultés de mise en place liées à la garantie de la Collectivité qui ne rentrait pas dans les critères de ratios Loi Galland imposés par l'établissement bancaire. Le taux d'intérêt du prêt a du être légèrement bonifié tout en restant dans les conditions du bilan 2019 (1%, à taux fixe).

Une nouvelle consultation bancaire a été menée en 2021 pour l'obtention d'un prêt de 2 500 000€ rendu nécessaire par le décalage des cessions. Cette consultation n'a malheureusement pas pu aboutir du fait des difficultés soulevées par les établissements bancaires liées à la capacité de la Commune à garantir le prêt, le respect des ratios Loi Galland n'étant pas respecté du fait de la garantie d'un 1^{er} prêt notamment. Le déficit de trésorerie de l'opération est pris en compte par des frais de découvert (agios), constatés à l'avancement au taux en vigueur (indice européen €STR) conformément au contrat de concession.

ANNEXE 7 : Tableau d'amortissements

4. Avancement Financier global au 31/12/2023

Au 31/12/2023, les dépenses et recettes réalisées du projet représentent :

- **79%** d'avancement pour les dépenses (soit 5 points de plus qu'en 2022),
- **29%** d'avancement pour les recettes (soit 3 points de plus qu'en 2022),

Intitulé	CRAC 2022	Engagé		Réglé		% Avancement
		Base	Antérieur	2 023	Cumul	
1 DEPENSES	15 445 584	14 420 881	11 265 274	921 038	12 186 312	79
11 Etudes	590 082	486 719	386 023	50 060	436 083	74
12 Acquisitions	6 677 506	6 622 066	5 446 106	167 417	5 613 523	84
13 Travaux	5 743 525	5 410 106	4 235 281	374 449	4 609 731	80
14 Frais Généraux	445 150	398 386	311 174	54 967	366 141	82
15 Rémunérations	1 045 315	1 059 775	639 724	97 681	737 405	71
16 Agios	254 998	202 159	67 265	134 894	202 159	79
17 Intérêts sur Emprunts	259 008	241 670	179 700	41 570	221 270	85
18 TVA Irrécupérable	-	-	-	-	-	-
33 Marge pour risque	430 000	-	-	-	-	-
2 RECETTES	15 530 053	15 331 460	3 995 383	544 000	4 539 383	29
22 Cessions	10 302 488	10 569 449	3 352 399	-	3 352 399	33
25 Participations	5 208 000	4 742 501	623 474	544 000	1 167 474	22
27 Produits Divers	19 565	19 510	19 510	-	19 510	100
3 AMORTISSEMENT	7 000 000	7 000 000	1 712 243	1 761 863	3 474 106	50
31 Amortissements	7 000 000	7 000 000	1 712 243	1 761 863	3 474 106	50
4 MOBILISATION	7 000 000	7 000 000	7 000 000	-	7 000 000	100
32 EMPRUNT	7 000 000	7 000 000	7 000 000	-	7 000 000	100

5. Suivi de contrat, Imprévus et surcoûts de l'exercice

Etudes :

Rien à signaler.

Foncier :

Les acquisitions foncières sont réalisées désormais en totalité. A noter que le paiement de l'acquisition avec la Commune de Trévoux est échelonné jusqu'en 2029 (ce qui explique l'avancement financier du tableau ci-dessus à 84% du total des acquisitions).

Travaux :

Le budget du CRAC 2023 intègre un rééquilibrage, à budget global constant, permettant d'intégrer l'avenant sur le marché de travaux de 149 653 € HT(cf P13) et les agios supplémentaires à hauteur de 100 000€. A noter que la ligne « imprévus sur travaux » a été diminuée de 150 000 € pour compenser ces surcoûts.

Agios :

Le montant des agios suit les évolutions, à la hausse, de l'indice Européen STR, et s'avère au terme de l'année 2023 supérieurs de 73 k€ au budget prévisionnel sur cet exercice. A noter que depuis le lancement de la consultation bancaire de 2021 qui n'a pas pu aboutir, le déficit de trésorerie génère une augmentation des agios de l'ordre de 263K€. A noter que le bilan aurait supporté dans tous les cas des frais financiers du même ordre au titre de la souscription d'un nouveau prêt.

C. POURSUITE DE L'OPERATION (2024 et au-delà)

Pour **2024**, les prévisions se montent à :

- En dépenses : **769.6K€** dont 261K€ de travaux,
- En recettes : **4 110K€** dont 3 277K€ de cessions et 833.2K€ de participation.

I. Opérationnel

1. Etudes / administratif

En 2024, se poursuivront les études d'Architecte en Chef et AMO QE relatives aux commercialisations de l'ilots 3 Dynacité pour vérifier le respect des attentes liées à l'Eco quartier au moment du PRO DCE. Pour les lots 1&2 sera initié le travail lié au permis de construire, une fois la promesse stabilisée.

2. Foncier

Le règlement différé des acquisitions par la SERL auprès de la Ville se poursuit jusqu'en 2029.

Le jugement des contentieux RAY quant au montant d'expropriation, devrait aboutir en 2024. Pour mémoire le contentieux Goncalves s'est soldé en 2023.

3. Travaux

Les travaux de viabilisation et d'espaces publics se poursuivront, avec :

- La tranche 2 du Parc,
- Les finitions de la rue Suzanne Delain,
- La viabilisation de la voirie entre les lots 1&2 et le lot 3.

4. Commercialisation

La seconde tranche de l'ilot 6 Fontanel devrait l'être livrée en mars 2024.

Les travaux du lot 4 REI ICADE sont en cours, pour une livraison en septembre 2024.

La réitération relative à la vente du lot 5 au bénéfice d'Habitat et Partage (projet d'habitat participatif et micro-crèche) est planifiée d'ici le mois de mars 2024. Les travaux de construction devraient ensuite démarrer.

Le suivi des études de conception du lot 3 Dynacité se poursuit. Les travaux sont planifiés fin 2024.

Pour les lots 1&2 (groupés), une promesse de vente devrait être signée au premier semestre 2024.

5. Frais divers / Rémunération de l'aménageur

L'essentiel des frais divers sera consacré aux frais de gestion de site (parcelles propriétés de la SERL) et à des actions de communication qui pourront être axées sur l'appropriation du projet par les habitants de la Jacobée et les premiers habitants des lots 6 et 4.

II. Evolution du bilan : prévisionnel dépenses/recettes

Le bilan a été réajusté en fonction de l'actualisation des données opérationnelles et financières au 31/12/2023. Il ressort à l'équilibre malgré quelques évolutions en dépenses et un solde qui diminue de 82K€ par rapport à 2022.

Intitulé	Bilan	Bilan	Ecart
	CRAC 2022	CRAC 2023	
DEPENSES	15 445 584	15 528 295	82 711
Etudes	590 082	535 746	- 54 336
Acquisitions	6 677 506	6 675 923	- 1 583
Travaux	5 743 525	5 731 256	- 12 269
Frais Généraux	445 150	458 699	13 549
Rémunérations	1 045 315	1 077 951	32 636
Agios	254 998	359 713	104 715
Intérêts sur Emprunts	259 008	259 008	- 0
Marge pour risque	430 000	430 000	- 0
RECETTES	15 530 053	15 530 118	65
Cessions	10 302 488	10 302 608	120
Participations	5 208 000	5 208 000	- 0
Produits Divers	19 565	19 510	- 55
RESULTAT D'EXPLOITATION	84 469	1 823	- 82 646

ANNEXE 6 : Bilan Financier prévisionnel

⇒ DEPENSES

Le total des dépenses de l'opération a été réévalué à la hausse (+82K€) dans le présent bilan annexé au CRAC 2023, du fait :

- de l'ajustement des frais généraux (+13K€) : enveloppe restante pour les taxes, frais juridiques, assurances trop justes pour perdurer jusqu'à la fin de l'opération,
- de l'indexation contractuelle de la rémunération aménageur et de l'ajout prévisionnel d'actes de vente à réitérer auprès de l'ASL (+32.6K€),
- de l'augmentation des agios liée à un contexte de taux haussier et une trésorerie qui reste déficitaire sur les prochains exercices (+104K€).

A noter la diminution de certains postes de dépenses permettant de conserver un bilan équilibré :

- Les études ont été recalibrées à hauteur de 535K€ soit 54K€ de moins qu'au CRAC 2022. Cet ajustement est rendu possible par la suppression des dépenses d'archéologie préventive soldées à ce stade du projet (31K€), l'ajustement du poste de diagnostics amiante (-17K€) et la suppression du coût de la phase 4 de la mission d'AMO labellisation Ecoquartier (prévue après la fin de la concession).

Impact global sur les postes de dépenses : + 82 711 €.

⇒ RECETTES

Les recettes n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le présent CRAC. La charge foncière est connue et ne devrait pas évoluer.

III. Financement de l'opération et trésorerie

Intitulé	Fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Bilan
	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	CRAC 2023
DEPENSES	11 265 274	921 038	769 684	547 267	445 177	447 217	493 866	638 772	15 528 295
RECETTES	3 995 383	544 000	4 110 697	4 236 618	544 000	544 000	544 000	1 011 420	15 530 118
RESULTAT D'EXPLOITATION	7 269 891	377 038	3 341 013	3 689 351	98 823	96 783	50 134	372 648	1 823
TRESORERIE	-3 588 694	-4 159 564	-2 544 885	-178 973	-517 742	-420 958	-370 825	1 823	1 823

Au 31/12/2023 la trésorerie de l'opération s'élève à -4 159K€ soit une augmentation du déficit de 571k€ par rapport à 2022..

L'encaissement annuel des participations au titre des emprises publiques de la Ville, la perception des subventions relatives à la convention financière régularisée avec la CCDSV ainsi que la poursuite des cessions devraient permettre au projet de limiter ce déficit (et donc les frais financiers afférents) à partir de 2025.

FICHE DE SYNTHÈSE

CRAC 2023

Faits marquants de l'année

- Poursuite des travaux du PEP, ayant permis la requalification de l'allée Antoine Millan
 - Signature de la vente du lot 3 avec Dynacité
 - La désignation des lauréats des lots groupés 1&2

Réajustement du bilan final

- Bilan en dégradation avec une augmentation significative des agios
- Ce réajustement sera à consolider les prochaines années, selon notamment l'évolution des frais financiers

Indicateurs

- Nombre d'arbres plantés à fin 2023 : 129 (sur 237 à terme)
- Espaces verts publics réalisés à fin 2023 : 11 440 m² (sur 18 525 m² à terme)
- 2 190 m² d'espaces verts privatifs réalisés (sur 13 240 m² à terme)
- Réemploi et recyclage :
 - o 6 000 m³ de terres fertilisées in situ
 - o 92% des matériaux de déconstruction réemployés in situ
 - o 255 m² de trottoirs en béton recyclé (sur 520 m² à terme)
- Matériaux biosourcés et géo-sourcés :
 - o 935 ml de conduites d'assainissement en grès
- Projets dont l'ambition est supérieure à la RE2020 :
 - o Lot 5 Habitat&Partage
 - o Lot 3 Dynacité
 - o Lots 1&2 à venir

ANNEXES

ANNEXE 1/ PLANS

- 1.1 Plan de composition
- 1.2 Maîtrise foncière
- 1.3 Plan de phasage opérationnel
- 1.4 Lots à céder

ANNEXE 2/ FONCIER Liste des parcelles acquises

ANNEXE 3/ CESSIONS Liste des parcelles cédées

ANNEXE 4/ Suivi de contrat

ANNEXE 5/ Rémunération aménageur

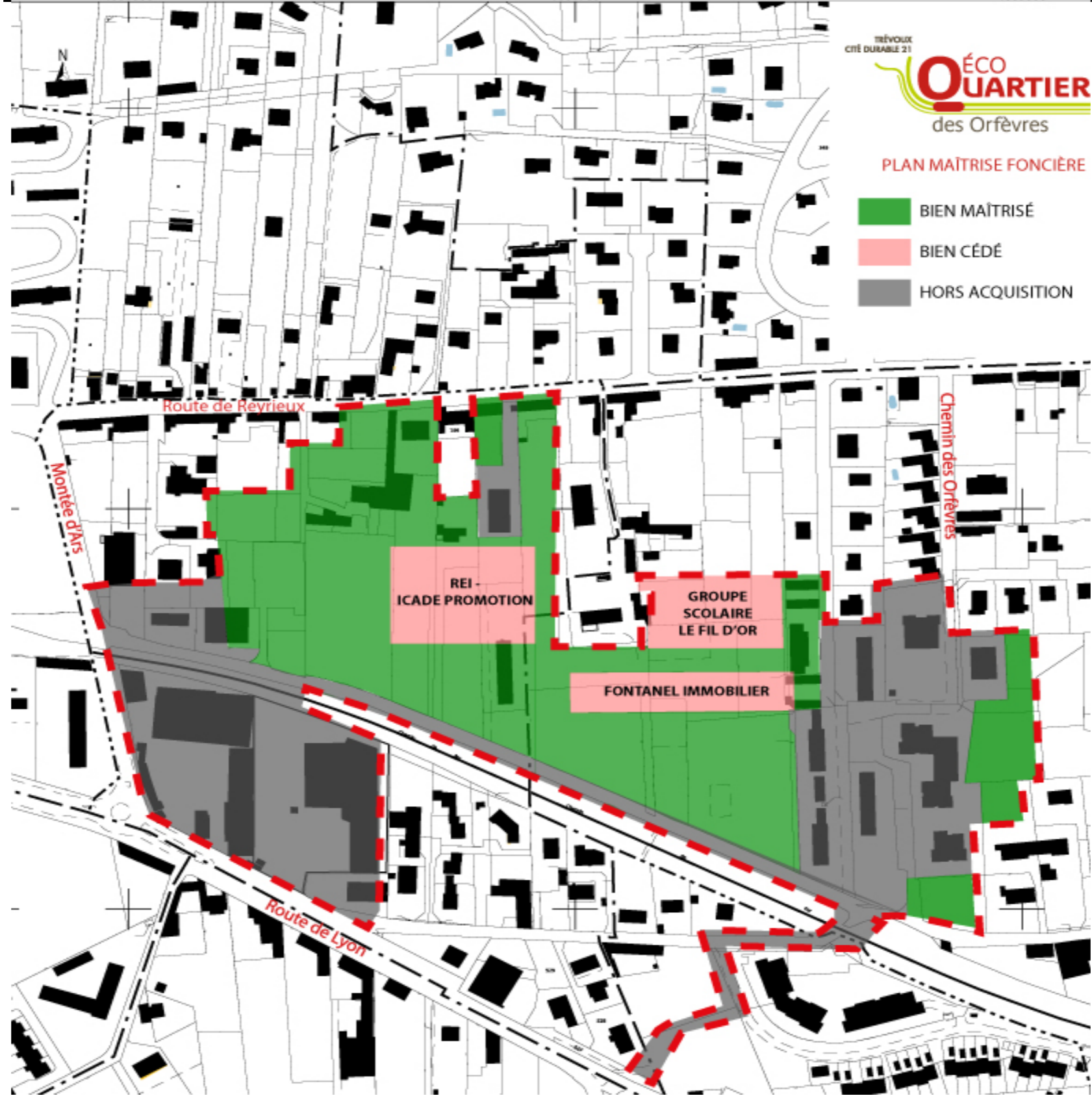
ANNEXE 6/ Bilan Financier prévisionnel

ANNEXE 7/ Tableau d'amortissements des prêts bancaires

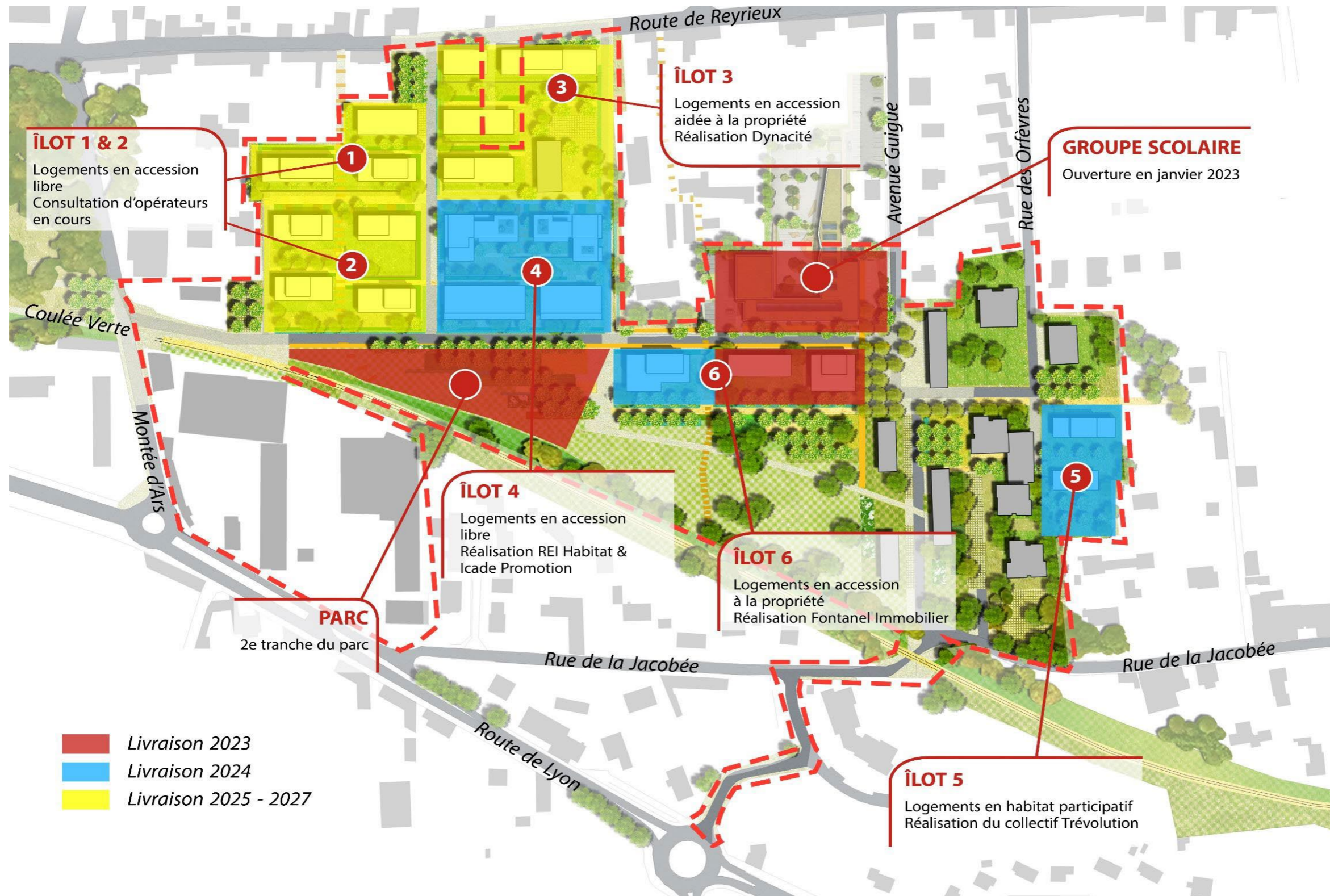
Zac Ecoquartier des Orfèvres ANNEXE 1.1: Plan de composition



Zac Ecoquartier des Orfèvres ANNEXE 1.2: Maîtrise foncière



Zac Ecoquartier des Orfèvres ANNEXE 1.3: Plan de Phasage opérationnel



Zac Ecoquartier des Orfèvres ANNEXE 1.4 : Lots à céder



Zac Ecoquartier des Orfèvres ANNEXE 2: FONCIER Liste des parcelles acquises

6 302 215			49 334			6 494 475		5 495 770	
N° ENG	AFFAIRE	MONTANT ACTE	DATE_ compromis ACQ	DATE_ acte ACQ	SURFACE ACTE	NATURE	Engagement	réglé	
16-15539	Acquisition EPF / SCI Jacobée	447 438	23/12/16	9/3/17	3 325	0001	452 909	452 909	
17-15873	Acquisition Commune trévoux/ vente pls immeuble	1 262 325	9/3/17	18/9/17	15 622	0001	1 355 009	348 546	
17-16796	Acquisition EPF Ain 2	828 990	25/7/17	17/10/17	2 273	0001	875 703	875 703	
18-17789	TRANSFERT GARAGE POZET (protocole inden	156 000	16/5/18	3/7/18		0004	158 016	158 016	
18-17863	DONATY	22 800	31/5/18	5/11/18	913	0001	23 945	23 945	
18-18513	SERVITUDE GONCALVEZ	0	23/11/18			0010	1 125	1 125	
18-18522	Acquisition YUTZET	33 285	22/11/18	4/7/19	1 164	0001	34 423	34 423	
18-18664	CHAZELLE GUY acq garages (protocole d'accord	32 000	11/12/18	14/3/19	444	0001	33 222	33 222	
19-18668	CHAZELLE JEAN PIERRE - acq immeuble	360 000	10/12/18	14/3/19	1 156	0001	363 882	363 882	
19-18708	Acquisition DUPERRAY	29 407	11/1/19	22/2/19	1 454	0001	30 522	30 522	
19-18949	Acquisition PEUILLON (div Groissat)	320 000	13/3/19	24/6/19	589	0001	323 950	323 485	
19-18950	Acquisition POISSON	12 047	13/3/19	25/9/19	410	0001	13 147	12 956	
19-18991	Acquisition PEREZ Didier	27 588	29/7/19	24/10/19	966	0001	29 358	29 358	
19-19219	Acquisition DYNACITE	500 000	17/6/19	23/12/21	2 562	0001	500 000	505 919	
19-19224	Acquisition Mr et Mme SEITY	450 000	23/8/19	17/1/20	3 050	0001	454 748	454 748	
19-19386	Acquisition EPF 4 (Maison ex-Noyau)	422 322	24/6/19	5/3/20	1 012	0001	426 755	426 755	
19-19387	Acquisition DIAB (AH 297)	330 000	5/6/19	4/12/19	1 479	0001	335 651	333 651	
19-19586	Acquisition consorts RAY	457 723	13/11/19	4/12/19	6 237	0001	461 956	461 956	
19-19587	Expro Epoux GONCALVES	233 876	8/1/20	8/1/20	2 714	0001	236 579	236 579	
19-19588	Acquisition Epoux DIAS RIBEIRO	128 200	18/12/19	4/12/19	819	0001	130 043	130 043	
19-19594	Acquisition EPF 3 (maison ex BERNARD)	239 770	3/10/19	5/3/20	2 532	0001	242 587	242 587	
20-20542	Acquisition ORANGE	8 444	11/6/20	28/7/20	285	0001	9 944	9 701	
21-21961	Echange foncier Dynacité	4375	9/6/21	5/11/21				5 359	
21-21964	Acquisition VILLE - DP Impasse des Horticulteurs	1	8/6/21	8/6/21	328	0001	1 001	380	

REM foncière

Divers annulations règlements copro
Convention annulation lotissements
Divers conventions de relogements

104 054

1 500

733

12 000

TOTAL BILAN

5 614 057

Zac Ecoquartier des Orfèvres ANNEXE 3: COMMERCIALISATION Liste des parcelles cédées

3 352 399

16 878

19 050

N° ENG	AFFAIRE	Montant	Date compro	Date acte	Réglé au 31/12/2023	Echéancier	SURFACE ACTE sdp	SURFACE_M2
19-19171	LOT 3A-3B DYNACITE	1 877 147	23/12/2021	20/12/2023	80 506	1 796 641	5 582	3 995
18-18310	LOT 6 FONTANEL	1 534 374	22/07/2020	23/12/2020	904 715	629 659	3 096	3 096
20-21120	LOT 4 ICADE-REI	2 220 000	15/01/2021	19/09/2022	2 330 178		6 200	5 354
21-21850	LOT 5 HABITAT et PARTAGE	740 000	13/09/2021		37 000	703 000	2 000	2 583
21-22455	Rétrocession emprise Groupe Scolaire	1		01/12/2021		1		4 022

Zac Ecoquartier des Orfèvres ANNEXE 4: Suivi de contrat

		0	1 503
TYPE D'INCIDENT	DESCRIPTION	SURCOUT K€ Prise en charge concedant	SURCOUT K€ HT Prise en charge aménageur (bilan)
Au CRAC 2021, équilibré par une augmentation des recettes foncières (charges foncières lots 1 et 2) :			
ETUDES / FRAIS DIVERS	Missions d'AMO QE Ecoquartier phases 3 et 4		30
TRAVAUX	Aménagement salle commune RdC lot 6 (destinée à l'ASL)		45
RECETTES	Diminution charge foncière lot 3 Dynacité, tenant compte d'un équilibre global sur ce lot dont intégration de la "dent creuse" cédée par l'EPF à Dynacité		-337
RECETTES	Compensation par demande du concedant d'augmenter les recettes de charges foncières (valorisation 400 €/m ² SdP lots 1, 2), légère augmentation surfaces cédées lots 4 et 5, optimisation des frais financiers		+412
Au CRAC 2020, équilibré par une augmentation des recettes foncières (surfaces cédées) :			
FONCIER	Acquisition auprès EPF de l'ex propriété NOYAU		400
TRAVAUX	Aménagement circulation-parvis Est du groupe scolaire, à la demande de la Ville		34
RECETTES	Compensation par autorisation du concedant à augmenter les recettes de charges foncières (par densification des m ² SdP des lots 1, 2, et 5)		+ 434
Pour mémoire au CRAC 2019, équilibré au bilan par une augmentation des recettes foncières (valeur charge foncière) :			
FONCIER	Acquisition immeuble DYNACITE avenue A.MILLAN		500
FONCIER	Eviction POZET		158
TRAVAUX	Démolition/désamiantage immeuble DYNACITE avenue A.MILLAN		191
ETUDES / FRAIS DIVERS	Missions d'AMO habitat participatif/animation citoyenne + AMO QE Ecoquartier phases 1 et 2		70
RECETTES	Compensation par autorisation du concedant à augmenter les recettes de charges foncières (valorisation €/m ² SdP lots 1, 2, 4, 5)		+ 919
TRAVAUX	Surcoût travaux : avenant sur le marché de travaux		149
FRAIS FINANCIERS	Déficit de trésorerie (depuis 2021 - non possibilité de recours à l'emprunt bancaire) et taux haussier		263

Zac Ecoquartier des Orfèvres ANNEXE 5: Rémunération aménageur

OPERATION :
ZAC DES ORFEVRES

		REMUNERATION AMENAGEUR (2016 à 2029)										durée :															
		CONVENTION						ANTERIEUR				2 023		2 024		2 025		au delà (4 ans)		TOTAL	CRAC 2023	ECART					
DETAIL	U	CONTRAT			CRAC 2022			REEL		PREVU		REEL		Ecart		Q	€	Q	€	Q	€	Q	€	Q	€		
Relation collectivités	F/an	10 000	14	140 000	10 000		140 000		70 000		11 667		10 000		- 1 667		10 000		10 000		40 000			140 000		-	
Gestion financière	F/an	7 000	14	98 000	7 000		98 000		45 000		8 833		7 667		- 1 166		7 667		7 667		29 999			98 000		-	
Communication	F/an	2 000	15	30 000	2 000		30 000		14 000		2 667		2 333		- 334		2 333		2 333		9 001			30 000		-	
Comptabilité	F/an	5 000	14	70 000	5 000		70 000		30 000		6 667		5 833		- 834		5 833		5 833		22 501			70 000		-	
FRAIS FIXES ANNUELS				338 000			338 000		159 000		29 833		25 833		- 4 000		25 833		25 833		101 501			338 000		-	
CONCERTATION				-			-		-		-		-		-		-		-		-		-	-	-	-	
Concertation	F	6 000	1	6 000	6 000		6 000		6 000		-		-		-		-		-		-		-	6 000		-	
MISSIONS PARTICULIERES				-			-		-		-		-		-		-		-		-		-	-	-	-	
dossier de réalisation	F	10 000	1	10 000	10 000		10 000		10 000		-		-		-		-		-		-		-	10 000		-	
dossier Loi sur l'eau + àj étu	F	10 000	1	10 000	10 000		10 000		10 000		-		-		-		-		-		-		-	10 000		-	
ACQUISITION FONCIERES				-			-		-		-		-		-		-		-		-		-	-	-	-	
Gestion de site	an	5 000	13	65 000	5 000		65 000		45 000		10 000		10 000		-		5 000		5 000		-		-	65 000		-	
Acte	U	5 000	25	125 000	5 000		95 000	18	90 000	1	5 000		-	- 1	- 5 000	2	10 000		-		-		20	100 000		5 000	
DUP	U	10 000	1	10 000	10 000		10 000		10 000		-		-		-		-		-		-		-	10 000		-	
CESSIONS				-			-		-		-		-		-		-		-		-		-	-	-	-	
Consultation opérateurs/arch	U	10 000	5	50 000	10 000	4	40 000	2	20 000	1	10 000	2	20 000	1	10 000		-		-		-		4	40 000		-	
Compromis de vente	U	5 000	5	25 000	5 000	6	30 000	4	20 000	1	5 000		- 1	- 5 000	2	10 000		-		-		6	30 000		-	-	
Acte de vente	U	8 000	5	40 000	8 000	7	56 000	3	24 000	2	16 000	1	8 000	- 1	- 8 000	3	24 000	1	8 000	1	8 000	1	8 000	9	72 000	2	16 000
Suivi des travaux SAV	U	10 000	5	50 000	10 000	5	50 000	2	14 286	1	7 143	1	7 143		-	1	7 143	1	7 143	2	14 285	7	50 000		-	-	
PILOTAGE GENERAL				-			-		-		-		-		-		-		-		-		-	-	-	-	
Planification	F	10 000	1	10 000	10 000		10 000		10 000		-		-		-		-		-		-		-	10 000		-	
Consultation études	F	10 000	1	10 000	10 000		10 000		10 000		-		-		-		-		-		-		-	10 000		-	
Consultation travaux	F	10 000	1	10 000	10 000		10 000		10 000		-		-		-		-		-		-		-	10 000		-	
Conduite d'opération	F	180 000	1	180 000			180 000		147 000		15 000		15 000		-		5 000		5 000		8 000		-	180 000		-	
Dossier de prêt	U	6 000	1	6 000	6 000		15 000		15 000		-		-		-		-		-		-		-	15 000		-	
LIQUIDATION	F	30 000	1	30 000	30 000		30 000		-		-		-		-		-		-		30 000		-	30 000		-	
TOTAL REMUNERATION				975 000			965 000		600 286		97 976		85 976		- 12 000		86 976		50 976		161 786			986 000	2	21 000	
INDEXATION	13,61%						80 314		39 439		10 981		11 705		724		11 842		6 940		22 027			91 953		11 639	
TOTAL REMUNERATION INDEXEE							1 045 314		639 725		108 957		97 681		- 11 276		98 817		57 916		183 813			1 077 953		32 639	

45 953

INDEXATION

Syntec 01/2016		
Syntec 01/2023		

253,4
287,9

ZAC Ecoquartier des Orfèvres Annexe 6: Bilan financier prévisionnel

Intitulé	Bilan	Engagements	Réalisé	Fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Bilan	Ecart
	CRAC 2022	Engagé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
DEPENSES	15 445 584	14 304 058	12 186 312	11 265 274	921 038	769 684	547 267	445 177	447 217	493 866	638 772	15 528 295	82 711
Etudes	590 082	490 641	436 083	386 023	50 060	34 660	27 285	28 500	9 218	-	-	535 746	54 336
Architecte_Urbaniste_Paysagiste_ECO BET	232 840	237 467	207 235	167 525	39 710	14 000	10 000	10 000	6 000	-	-	247 235	14 395
Géomètre	60 101	56 184	44 284	42 383	1 901	3 000	3 000	3 500	3 218	-	-	57 002	3 099
Etudes géotechniques	28 880	26 220	26 220	21 380	4 840	2 660	-	-	-	-	-	28 880	-
Diagnostics amiante	90 931	73 799	73 799	72 396	1 404	-	-	-	-	-	-	73 799	17 132
Etudes environnementales	14 400	9 400	9 400	9 400	-	5 000	-	-	-	-	-	14 400	-
Archéologie préventive	31 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 000
AMO divers	55 000	40 640	40 640	40 640	-	5 000	9 360	-	-	-	-	55 000	-
AMO Labellisation Ecoquartier phases 1 et 2	31 500	31 500	19 075	16 870	2 205	5 000	4 925	-	-	-	-	29 000	2 500
AMO Labellisation Ecoquartier phases 3 et 4	30 000	-	-	-	-	-	-	15 000	-	-	-	15 000	15 000
Etudes pollutions des sols	15 430	15 430	15 430	15 430	-	-	-	-	-	-	-	15 430	-
Acquisitions	6 677 506	6 622 066	5 613 523	5 446 106	167 417	231 400	169 000	169 000	169 000	169 000	155 000	6 675 923	1 583
Privés	2 460 243	2 457 846	2 460 243	2 460 243	-	-	-	-	-	-	-	2 460 243	0
Commune Trévoux	1 350 509	1 355 389	348 926	181 509	167 417	169 000	169 000	169 000	169 000	169 000	155 000	1 348 926	1 583
EPF	1 991 058	1 990 704	1 991 058	1 991 058	-	-	-	-	-	-	-	1 991 058	0
Dynacité	502 850	504 375	502 850	502 850	-	-	-	-	-	-	-	502 850	0
Acquisition salle commune	60 000	-	-	-	-	60 000	-	-	-	-	-	60 000	-
Indemnités emploi	169 461	168 000	169 461	169 461	-	-	-	-	-	-	-	169 461	0
REM foncière	104 054	104 054	104 054	104 054	-	-	-	-	-	-	-	104 054	0
Frais d'acquisition	39 331	41 699	36 931	36 931	-	2 400	-	-	-	-	-	39 331	0
Travaux	5 743 525	5 531 182	4 609 731	4 235 281	374 449	261 244	231 000	176 000	191 651	261 630	-	5 731 256	12 269
PEP_Démolition	886 712	869 213	869 213	858 708	10 506	-	15 000	-	-	-	-	884 213	2 499
PEP_Désamiantage	354 054	346 522	346 522	339 054	7 469	-	-	-	-	-	-	346 522	7 532
Travaux Voirie	3 647 975	3 757 696	2 886 663	2 540 013	346 650	200 000	200 000	160 000	180 335	170 630	-	3 797 628	149 653
Travaux aménagement salle commune LOT 6	45 000	-	-	-	-	45 000	-	-	-	-	-	45 000	-
Reconstitution garages boxés (yc Honoraires)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkings Sud Lot 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imprévu sur travaux	241 000	-	-	-	-	-	-	-	-	91 000	-	91 000	150 000
Honoraires MOE	441 418	438 317	389 602	381 885	7 717	14 000	14 000	14 000	9 816	-	-	441 418	0
Honoraires MOE démolition	78 875	76 982	76 982	74 875	2 107	-	-	-	-	-	-	76 982	1 893
Honoraires CSPS	48 491	42 452	40 747	40 747	-	2 244	2 000	2 000	1 500	-	-	48 491	0
Frais Généraux	445 150	398 236	366 141	311 174	54 967	31 500	19 000	17 500	14 173	7 500	2 885	458 699	13 549
Sécurisation et gestion de site	91 234	81 082	64 995	44 257	20 738	10 000	8 000	6 000	2 239	-	-	91 234	0
Taxes et Impôts	90 832	76 618	75 866	65 223	10 643	7 000	4 000	4 000	4 434	-	-	95 300	4 468
Communication	90 308	73 093	59 980	58 883	1 097	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	2 500	87 480	2 828
Autres frais (assurance, repro)	140 776	137 443	135 300	127 811	7 489	2 000	2 000	2 500	2 500	2 500	385	147 185	6 409
Taxes sur salaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indemnités consultations	32 000	30 000	30 000	15 000	15 000	7 500	-	-	-	-	-	37 500	5 500
Rémunérations	1 045 315	1 059 775	737 405	639 724	97 681	98 817	57 916	42 010	51 099	45 352	45 352	1 077 951	32 636
Rémunérations	1 045 315	1 059 775	737 405	639 724	97 681	98 817	57 916	42 010	51 099	45 352	45 352	1 077 951	32 636
Agios	254 998	202 159	202 159	67 265	134 894	86 826	33 628	9 104	12 076	10 384	5 535	359 713	104 715
Agios	254 998	202 159	202 159	67 265	134 894	86 826	33 628	9 104	12 076	10 384	5 535	359 713	104 715
Intérêts sur Emprunts	259 008	-	221 270	179 700	41 570	25 237	9 438	3 063	-	-	-	259 008	0
Intérêts sur Emprunts	259 008	-	221 270	179 700	41 570	25 237	9 438	3 063	-	-	-	259 008	0
Marge pour risque	430 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	430 000	430 000	0
RECETTES	15 530 053	15 331 460	4 539 383	3 995 383	544 000	4 110 697	4 236 618	544 000	544 000	544 000	1 011 420	15 530 118	65
Cessions	10 302 488	10 569 449	3 352 399	3 352 399	-	3 277 459	3 672 750	-	-	-	-	10 302 608	120
ILOT 1: accession libre collectif	1 639 250	4 087 750	-	-	-	415 000	1 224 250	-	-	-	-	1 639 250	0
ILOT 2: accession libre/sociale	2 448 500	-	-	-	-	-	2 448 500	-	-	-	-	2 448 500	0
ILOT 3a: accession sociale (DYNACITE)	1 379 306	1 620 662	69 506	69 506	-	1 309 800	-	-	-	-	-	1 379 306	0
ILOT 3b: accession sociale (DYNACITE)	231 000	256 485	11 000	11 000	-	220 000	-	-	-	-	-	231 000	0
ILOT 4: accession libre	2 330 178	2 330 178	2 330 178	2 330 178	-	-	-	-	-	-	-	2 330 178	0
ILOT5: accession libre	740 000	740 000	37 000	37 000	-	703 000	-	-	-	-	-	740 000	0
ILOT 6a: accession libre (FONTANEL)	1 534 254	1 534 374	904 715	904 715	-	629 659	-	-	-	-	-	1 534 374	120
ILOT 6b: accession libre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participations	5 208 000	4 742 501	1 167 474	623 474	544 000	833 238	563 868	544 000	544 000	544 000	1 011 420	5 208 000	0
Emprises publiques ville	4 354 000	4 354 001	1 088 000	544 000	544 000	544 000	544 000	544 000	544 000	544 000	546 000	4 354 000	0
retour ville 80%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Convention CCDSV	388 580	388 500	79 474	79 474	-	289 238	19 868	-	-	-	-	388 580	0
Participations diverses (garantie par la Ville)	465 420	-	-	-	-	-	-	-	-	-	465 420	465 420	0
Produits Divers	19 565	19 510	19 510	19 510	-	-	-	-	-	-	-	19 510	55
Produits Divers (loyers)	18 415	18 415	18 415	18 415	-	-	-	-	-	-	-	18 415	0
Produits financiers et divers	1 150	1 095	1 095	1 095	-	-	-	-	-	-	-	1 095	55
RESULTAT D'EXPLOITATION	84 469	1 027 402	- 7 646 929	- 7 269 891	- 377 038	3 341 013	3 689 351	98 823	96 783	50 134	372 648	1 823	- 82 646
AMORTISSEMENTS	7 000 000	-	3 474 106	1 712 243	1 761 863	1 764 863	1 323 439	437 592	-	-	-	-	7 000 000
MOBILISATIONS	7 000 000	-	7 000 000	7 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	7 000 000
FINANCEMENT	-	-	3 525 894	5 287 757	- 1 761 863	- 1 764 863	- 1 323 439	- 437 592	-	-	-	-	0
TVA à régulariser	-	-	-	-410 189	-	1 568 032	38 529	-	-	-	-	-	-
TRESORERIE	84 469	-	- 3 588 694	- 4 159 564	- 4 159 564	- 2 544 885	- 178 973	- 517 742	- 420 958	- 370 825	1 823	1 823	- 82 646

Zac Ecoquartier des Orfèvres ANNEXE 7: Tableau d'amortissements

Crédit Coopératif Garantie Ville à 75%

Date	Mobilisation	Mobilisation	Capital	Amortissement	Intérêts	Annuité
01/11/2017	2 000 000					
01/11/2018	1 000 000	3 000 000,00	3 000 000,00	-	10 422,23	10 422,23
01/11/2019			3 000 000,00	-	21 000,00	21 000,00
01/11/2020			3 000 000,00	419 655,13	21 000,00	440 655,13
01/11/2021			2 580 344,87	422 592,72	18 062,41	440 655,13
01/11/2022			2 157 752,15	425 550,87	15 104,27	440 655,14
01/11/2023			1 732 201,28	428 529,72	12 125,41	440 655,13
01/11/2024			1 303 671,56	431 529,43	9 125,70	440 655,13
01/11/2025			872 142,13	434 550,14	6 104,99	440 655,13
01/11/2026			437 591,99	437 591,99	3 063,14	440 655,13
				3 000 000	116 008	3 116 008

CDC Pas de garantie ville

Date	Mobilisation	Capital	Amortissement	Intérêts	Taux	Annuité
15/08/2020	4 000 000,00	4 000 000,00	-	-		-
15/09/2020	-	4 000 000,00		4 667,67	1%	4 667,67
15/10/2020	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/11/2020	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/12/2020	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/01/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/02/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/03/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/04/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/05/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/06/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/07/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/08/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/09/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/10/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/11/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/12/2021	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/01/2022	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/02/2022	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/03/2022	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/04/2022	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/05/2022	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/06/2022	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/07/2022	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/08/2022	-	4 000 000,00		3 333,33	1%	3 333,33
15/09/2022	-	4 000 000,00	111 111,11	3 333,33	1%	114 444,44
15/10/2022	-	3 888 888,89	111 111,11	3 240,74	1%	114 351,85
15/11/2022	-	3 777 777,78	111 111,11	3 148,15	1%	114 259,26
15/12/2022	-	3 666 666,67	111 111,11	3 055,56	1%	114 166,67
15/01/2023	-	3 555 555,56	111 111,11	2 962,96	1%	114 074,07
15/02/2023	-	3 444 444,45	111 111,11	2 870,37	1%	113 981,48
15/03/2023	-	3 333 333,34	111 111,11	2 777,78	1%	113 888,89
15/04/2023	-	3 222 222,23	111 111,11	2 685,19	1%	113 796,30
15/05/2023	-	3 111 111,12	111 111,11	2 592,59	1%	113 703,70
15/06/2023	-	3 000 000,01	111 111,11	2 500,00	1%	113 611,11
15/07/2023	-	2 888 888,90	111 111,11	2 407,41	1%	113 518,52
15/08/2023	-	2 777 777,79	111 111,11	2 314,81	1%	113 425,92
15/09/2023	-	2 666 666,68	111 111,11	2 222,22	1%	113 333,33
15/10/2023	-	2 555 555,57	111 111,11	2 129,63	1%	113 240,74
15/11/2023	-	2 444 444,46	111 111,11	2 037,04	1%	113 148,15
15/12/2023	-	2 333 333,35	111 111,11	1 944,44	1%	113 055,55
15/01/2024	-	2 222 222,24	111 111,11	1 851,85	1%	112 962,96
15/02/2024	-	2 111 111,13	111 111,11	1 759,26	1%	112 870,37
15/03/2024	-	2 000 000,02	111 111,11	1 666,67	1%	112 777,78
15/04/2024	-	1 888 888,91	111 111,11	1 574,07	1%	112 685,18
15/05/2024	-	1 777 777,80	111 111,11	1 481,48	1%	112 592,59
15/06/2024	-	1 666 666,69	111 111,11	1 388,89	1%	112 500,00
15/07/2024	-	1 555 555,58	111 111,11	1 296,30	1%	112 407,41
15/08/2024	-	1 444 444,47	111 111,11	1 203,70	1%	112 314,81
15/09/2024	-	1 333 333,36	111 111,11	1 111,11	1%	112 222,22
15/10/2024	-	1 222 222,25	111 111,11	1 018,52	1%	112 129,63
15/11/2024	-	1 111 111,14	111 111,11	925,93	1%	112 037,04
15/12/2024	-	1 000 000,03	111 111,11	833,33	1%	111 944,44
15/01/2025	-	888 888,92	111 111,11	740,74	1%	111 851,85
15/02/2025	-	777 777,81	111 111,11	648,15	1%	111 759,26
15/03/2025	-	666 666,70	111 111,11	555,56	1%	111 666,67
15/04/2025	-	555 555,59	111 111,11	462,96	1%	111 574,07
15/05/2025	-	444 444,48	111 111,11	370,37	1%	111 481,48
15/06/2025	-	333 333,37	111 111,11	277,78	1%	111 388,89
15/07/2025	-	222 222,26	111 111,11	185,19	1%	111 296,30
15/08/2025	-	111 111,15	111 111,15	92,59	1%	111 203,74
			4 000 000	143 001		4 143 001