

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE BEYREN-LES-SIERCK

SEANCE DU 31 mars 2023

ELUS	EN EXERCICE	PRESENTS
15	14	9

L'an deux mille vingt-trois, le 31 mars, à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en Mairie, sous la présidence de Monsieur Philippe GAILLOT, Maire.

LISTE DES PRESENTS :

GAILLOT Philippe	DEBAILLEUL Delphine	THILL Céline
MENEGHIN Gaël	OGER Isabelle	VEIRA Christophe
IMMER Alain	REUTER Olivier	WALLERICH Alain
SIVEC Jean		

LISTE DES ABSENTS EXCUSES :

VALANCE Bénédicte - donnant procuration à M. IMMER Alain		
GUINDT Philippe		

LISTE DES ABSENTS NON EXCUSES :

BRUN Jérôme		
PEREIRA Julien		

Madame DEBAILLEUL Delphine est désignée pour remplir la fonction de Secrétaire de séance et l'accepte. Monsieur SIVEC Jean rejoint le Conseil à 20h08 et participe à compter du point 5 « Vote du Budget ».

Objet : 2023 - 702 Compte rendu annuel d'activité 2022 (CRAC) de la SODEVAM, lotissement LE CLOS

Considérant la délibération du conseil municipal en date du 21 mai 2011 de désigner en qualité de concessionnaire la société SODEVAM pour l'aménagement du lotissement le Clos à BEYREN-LES-SIERCK,

Considérant la nécessité de soumettre à l'approbation du conseil municipal le compte rendu annuel d'activité 2022 concernant cette opération,

Monsieur le Maire présente le compte rendu d'activité 2022 remis par la SODEVAM. Au stade d'avancement de ce dossier, l'augmentation des prix de vente couplée à une maîtrise des dépenses, malgré l'augmentation des coûts de travaux liée au contexte géopolitique permettent le maintien d'un objectif de résultat à 805 000€ au 31/12/2022, alors qu'il était de 800.000€ au CRAC du 31/12/21

Le Conseil Municipal après en avoir débattu, APPROUVE à l'unanimité des présents et pouvoir (M. Sivec n'est pas encore présent pour cette délibération) le compte-rendu annuel d'activité 2022 présenté.

Fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.

Pour copie conforme.

Beyren-lès-Sierck, le 8 avril 2023

Le Maire :

Philippe GAILLOT

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été publié sur le site internet de la mairie le 08/04/2023
Le Maire,





AMÉNAGER | CONSTRUIRE | GÉRER



COMMUNE DE BEYREN-LES-SIERCK

Réalisation d'un lotissement

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité

—
2022

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE ET CONTEXTE DU PROJET	4
1.1 Données synthétiques du projet à fin 2021	4
1.1.1 Données contractuelles	4
1.1.2 Procédures administratives et foncières	4
1.1.3 Données physiques	4
1.1.4 Données financières	4
1.1.5 Indice de référence	4
1.1.6 Ratios	5
1.1.7 Données internes	5
1.2 Rappel des objectifs et des caractéristiques du projet	5
1.3 Rappel des missions de la Sodevam	5
1.4 Éléments de programme	6
1.5 Suivi des objectifs Q3 du projet	6
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	6
2.1 Commercialisation	6
2.1.1 Prix de cession	6
2.1.2 Cessions réalisées au 31/12/2022	6
2.1.3 Cessions prévues en 2023	6
2.2 Subventions et participations	7
2.2.1 Participations	7
2.2.2 Avances de trésorerie	7
2.3 Maîtrise foncière	7
2.3.1 Acquisitions réalisées au 31/12/2021	7
2.3.2 Acquisitions prévues en 2021	8
2.3.3 Acquisition prévues en 2022	8
2.3.4 Acquisition prévues en 2023	8
2.4 Études & Travaux	8
2.4.1 Études réalisées au 31/12/2021	8
2.4.2 Études prévues en 2023	9
2.4.3 Travaux réalisés au 31/12/2022	9
2.4.4 Travaux prévus en 2023	9
2.5 Frais divers	9
2.5.1 Frais divers réalisés au 31/12/2022	9
2.5.2 Frais divers prévus en 2023	9
2.6 Financement	9
2.6.1 Frais financiers court terme au 31/12/2021	9
2.6.2 Frais financiers sur emprunt au 31/12/2021	9
3. ANALYSE ET PERSPECTIVES	9
4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES	10
4.1 Acquisitions foncières privées	10
4.2 Acquisitions foncières collectivité	10
4.3 Cessions	10
4.4 Subventions et participations	10
4.5 Emprunts	10

4.6 Équipements publics 10

5. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DU PROJET 10

1. HISTORIQUE ET CONTEXTE DU PROJET

1.1 Données synthétiques du projet à fin 2022

1.1.1 Données contractuelles

Signature de la convention	25 juillet 2011
Avenant 01 portant sur la modification du périmètre du lotissement	22 juin 2018
Échéance	25 juillet 2026

1.1.2 Procédures administratives et foncières

Approbation du PLU	21/05/2011
Début des négociations à l'amiable	Année 2011
Concession de l'opération à la Sodevam	25/07/2011
Attribution du marché de Maîtrise d'Œuvre	06/01/2012
Signature de la convention avec EPFL	22/10/2012
Approbation de la première modification du PLU	22/02/2013
Annulation du PLU sur décision du Tribunal Administratif de Strasbourg	18/07/2013
Approbation du PLU	02/2018
Permis d'Aménager T1	12/07/2019
Dossier Loi sur l'Eau T1 et T2	14/09/2020
Permis d'Aménager T2	12/05/2021
Permis d'Aménager modificatif	17/02/2022

1.1.3 Données physiques

	<i>prévision d'origine</i>	<i>nouvelle prévision</i>	<i>réalisé</i>	<i>à réaliser</i>
Surfaces à aménager	23 000 m ²	15 924 m ²	15 924 m ²	0 m ²
Surfaces cessibles	19 400 m ²	10 247 m ²	4 362 m ²	5 885 m ²

1.1.4 Données financières

<i>(Les montants sont indiqués en k€)</i>	<i>prévision d'origine</i>	<i>nouvelle prévision</i>	<i>réalisé</i>	<i>à réaliser</i>
Recettes	1 881	2 605	1 361	1 244
<i>en indice</i>	100	141	52	48
Dépenses	1 759	1 800	1 233	567
<i>en indice</i>	100	102	68	32
Valeur équipts publics	805	792	150	642
<i>en indice</i>	100	91	68	32
Participation coll.	0	0	0	0
<i>en indice</i>	0	0	0	0
Frais financiers	126	23	23	0
<i>en indice</i>	100	100	100	0
Résultat prévisionnel	123	805		
<i>en indice</i>	100	696	30	70

1.1.5 Indice de référence

	<i>d'origine</i>	<i>actuel</i>
TP 01 sept 2011	681,3	

Correspondance <i>en indice</i>	104,2 100	109,5 105
------------------------------------	--------------	--------------

1.1.6 Ratios

	<i>prévision d'origine</i>	<i>nouvelle prévision</i>
Cessions / total recettes	100%	97,1%
Frais financiers / total dépenses	4.8%	11,99%
Valeur équipements publics / total surfaces à aménager	35€/m ²	46,40€/m ²
Taux d'avancement des recettes - taux d'avancement des dépenses	-	-60,90%

1.1.7 Données internes

Réalisation autorisations administratives	15 000	Forfait
Rémunération sur acquisitions	5%	Acquisitions TTC
Rémunération sur conduite d'opération	5%	Dépenses TTC
Rémunération sur commercialisation	4%	Cessions TTC
Liquidation	10 000 €	Forfait
Répartition boni d'opération commune / Sodevam	80 / 20	Résultat > 77k€

1.2 Rappel des objectifs et des caractéristiques du projet

La Commune de Beyren-lès-Sierck a pour objectif de réaliser un lotissement afin d'organiser le maintien et le développement de l'offre en matière d'habitation sur son territoire. Au travers de cette opération d'aménagement, la Commune de Beyren-lès-Sierck entend atteindre des objectifs de développement urbain par la création de nouvelles habitations, en maîtrisant les choix paysagers, techniques et financiers qui seront effectués dans l'élaboration et la gestion de l'opération.

1.3 Rappel des missions de la Sodevam

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 21 mai 2011, la Commune de Beyren-lès-Sierck a confié à la Sodevam une concession d'aménagement pour la réalisation d'un lotissement, l'échéance de cette convention étant fixée au 25 juillet 2021 (soit une durée de 10 ans).

En vue de la réalisation de sa mission, la Sodevam prendra en charge les tâches suivantes :

- Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits immobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
- Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- Aménager les sols et réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération et destinés à être remis à la Commune de Beyren-lès-Sierck ;
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Commune de Beyren-lès-Sierck aux clauses et conditions du cahier des charges de cession. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de la Sodevam ;
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

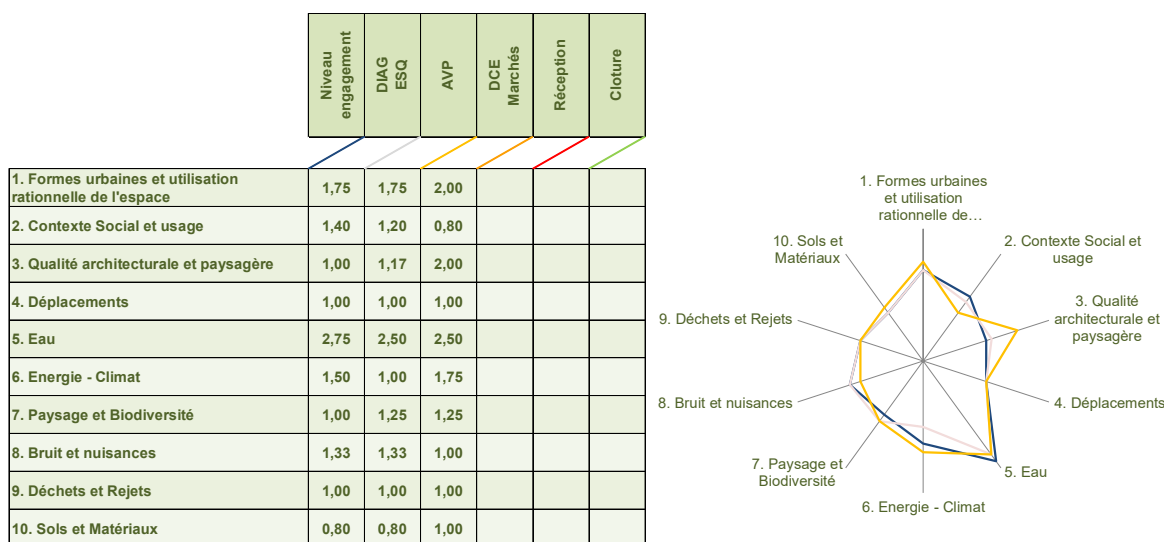
1.4 Éléments de programme

Le périmètre de l'opération couvrait à l'origine une surface d'environ 23 000 m², cette surface sera ramenée à 15 924 m² suite à l'approbation du PLU. Le lotissement est destiné à accueillir des logements

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Au cours de l'élaboration de la première modification du PLU, la commune a validé le scénario de densité modérée, privilégiant ainsi le logement intermédiaire par rapport au logement collectif.

1.5 Suivi des objectifs Q3 du projet



2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

2.1 Commercialisation

2.1.1 Prix de cession

Des hypothèses de prix de cession ont été définies comme suit :

- 200 €/m² hors droit, pour les lots individuels de la tranche 1 sauf 1.4
- 280 €/m² les parcelles 2.1 à 2.3 de la tranche 2
- 250 €/m² les parcelles 2.4 à 2.8 de la tranche 2
- 270 €/m² les parcelles 2.9 à 2.15b de la tranche 2
- 290 €/m² les parcelles 2.16 à 2.20 de la tranche 2

2.1.2 Cessions réalisées au 31/12/2022

Les 7 parcelles de la phase 1 et 5 parcelles de la phase 2 ont fait l'objet d'une vente. 5 parcelles sont sous compromis (sans compter les 8 parcelles du projet en bande SODEVAM) et 3 parcelles sont réservées.

2.1.3 Cessions prévues en 2023

L'objectif sera de signer les actes pour les 7 parcelles sous compromis et de signer l'acte pour les maisons en bande au dernier trimestre.

2.2 Subventions et participations

2.2.1 Participations

Sans objet.

2.2.2 Avances de trésorerie

Sans objet

2.3 Maîtrise foncière

2.3.1 Acquisitions réalisées au 31/12/2021

Souhaitant donner priorité à la réalisation du projet d'équipement public, la Commune de Beyren-lès-Sierck a procédé par ses propres moyens à l'acquisition des terrains d'assiette dudit projet auprès des propriétaires pour un montant de 170 K€ (soit 35 €/m²).

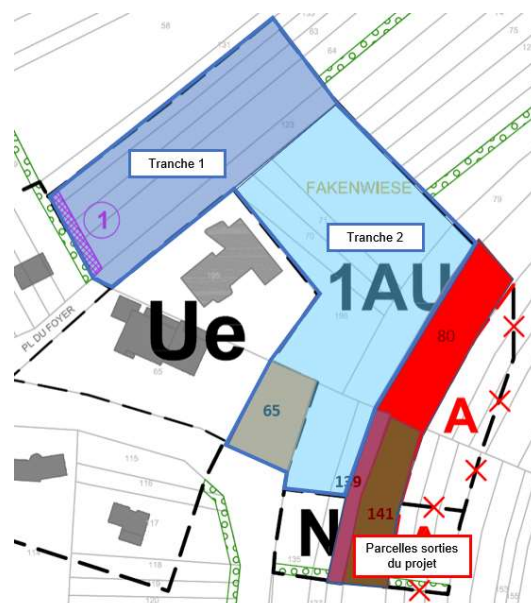
Une convention tripartite a été signée le 22 octobre 2012 entre l'Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL), la Commune de Beyren-lès-Sierck et la Sodevam. Cette convention porte sur l'emprise de la concession.

Compte-tenu de l'annulation du PLU en 2013 et de l'état du règlement d'urbanisme applicable (POS – Zone agricole), les négociations foncières avaient été suspendues jusqu'à mi-2017.

Les propriétaires ont été réunis le 19 avril 2017 en mairie. À cette occasion en accord avec la commune, le prix proposé a été fixé à 30 €/m².

À l'issue de ce rendez-vous, une majorité de propriétaires nous a donné un accord de principe. Cependant, des difficultés ont été rencontrées avec les propriétaires des parcelles 80, 139 et 141. Sans accords avec les propriétaires de ces parcelles, elles ont été exclues du projet au profit de la parcelle 65 propriété communale.

L'avenant 01 fixant le nouveau périmètre du lotissement, la modification du bilan correspondant, l'apport en nature de terrains communaux et la prorogation de la durée initiale de la concession a été notifié le 22 juin 2018.



Les 1ères promesses ont été signées par la Sodevam le 29/12/2017 et le reliquat des promesses le 29/03/2018.

Les acquisitions des terrains de la tranche 1 ont été signées en juillet 2020.

2.3.2 Acquisitions prévues en 2021

Acquisitions début d'année des terrains de la phase 2

2.3.3 Acquisition prévues en 2022

Signature de l'apport en nature de la commune avant le démarrage des travaux.

2.3.4 Acquisition prévues en 2023

RAS.

2.4 Études & Travaux

2.4.1 Études réalisées au 31/12/2021

➤ Études et Maîtrise d'œuvre

Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement solidaire Atelier A4 / Savart Paysage / Infra Services ingénierie le 6 janvier 2012, pour un montant de 78 K€ HT.

Durant l'année 2012, l'équipe retenue a procédé aux études d'esquisse et d'avant-projet, ce qui a permis à la commune de se positionner sur la programmation de l'opération en faveur d'un scénario prévoyant une densité modérée (logement intermédiaire ou en bande plutôt que des petits collectifs). Compte-tenu du contexte de négociation amiable difficile, il n'a pas été possible de finaliser l'avant-projet en l'absence d'un relevé topographique et parcellaire et d'une étude de sol.

L'année 2013 n'a pas fait l'objet d'études, du fait d'un recours contre le PLU qui a abouti à son annulation.

En 2017, l'équipe de maîtrise d'œuvre a réalisé et chiffré des esquisses de capacité afin d'étudier la faisabilité du projet sur un périmètre réduit correspondant à la nouvelle zone 1AU du PLU.

En 2018, les études ont été finalisées pour aboutir à un rendu d'AVP et aux pièces du permis d'aménager fin décembre 2018.

En 2019, le permis d'aménager a été déposé au printemps et obtenu en juillet 2019. La prescription d'un diagnostic archéologique a retardé la suite de projet prévu initialement à l'automne. Le DCE a été bouclé au 4^{ème} trimestre 2019. Des échanges entre la CCCE et le département nous amènent à programmer lors des travaux de la 2^{ème} phase la création d'une entrée de bourg estimée à ce stade à 150 K€ HT.

En 2020, les entreprises de travaux ont été sélectionnées. Après le retour négatif du diagnostic archéologique et la validation du Dossier Loi sur l'Eau en septembre les travaux ont pu démarrer en octobre. L'équipe de MOE a travaillé en fin d'année sur le Permis d'Aménager de la Tranche 2.

En 2021, Le permis d'aménager de la tranche 2 a été déposé le 13 février 2021 et obtenu le 12 Mai 2021. Le 19 novembre 2021, un permis d'aménager modificatif a été déposé. Démarrage des travaux de la tranche 2 en septembre 2021.

En 2022 a été réalisé le suivi des travaux de voiries provisoires de la phase 2.

➤ Divers

Une étude de sol sur la 1^{ère} tranche a été menée par Fondasol le 06/12/2018.

2.4.2 Études prévues en 2023

➤ Études et Maîtrise d'œuvre

En 2023 est prévu le suivi des travaux de voiries définitifs de la tranche 1.

2.4.3 Travaux réalisés au 31/12/2022

Fin des travaux provisoires de la tranche 2

2.4.4 Travaux prévus en 2023

Fin des travaux définitifs de la tranche 1 pour la fin mars.

2.5 Frais divers

2.5.1 Frais divers réalisés au 31/12/2022

Les frais divers pour l'année 2022 sont constitués de frais de taxes foncières, de frais de géomètres et de communication sur la commercialisation de la seconde tranche

2.5.2 Frais divers prévus en 2023

Les frais divers pour l'année 2023 sont constitués de frais de taxes foncières, de frais de géomètres.

2.6 Financement

2.6.1 Frais financiers court terme au 31/12/2022

Ils s'élèvent à 23 K€.

2.6.2 Frais financiers sur emprunt au 31/12/2022

Sans objet.

3. ANALYSE ET PERSPECTIVES

➤ Trésorerie du projet

Le solde de trésorerie de l'opération s'élève à + 143K€ au 31 décembre 2022.

➤ Évolution du bilan entre le CRAC 2021 et le CRAC de 2022

A ce stade, l'augmentation des prix de vente couplée à une maîtrise des dépenses augmente le résultat de 800K€ au CRAC 2021, malgré l'augmentation des coûts de travaux liés au contexte géopolitiques nous maintenons un objectif de résultat à 805k€ à la vue du CRAC 2022.

A noter également, que suite à la demande de la mairie, une avance de résultat de 200k€ sera effectuée au mois d'avril en faveur de cette dernière.

- Conventions et hypothèses retenues :
- les réalisations en cumul à fin 2022 sont constituées des produits et charges constatés à fin décembre 2022
 - les prévisions sont établies en valeur 2022 (donc en € constants)
 - le montant de la rémunération de conduite opérationnelle revenant à la SODEVAM est assis sur les charges définies conventionnellement et constatées à la fin de l'exercice
 - le montant de la rémunération de commercialisation revenant à la SODEVAM fait l'objet d'une comptabilisation à la signature du compromis de vente
 - la valorisation des équipements publics est définie par la somme des dépenses ayant contribué à leur réalisation (études, travaux, rémunération SODEVAM)
 - les hypothèses moyennes de taux d'intérêts à court terme (pool de trésorerie) sont de 2,5%
 - les évolutions de la réglementation en matière de fiscalité des opérations d'aménagement engendrent de nouvelles charges fiscales pour la société. Ces charges sont imputées sur chacune des opérations à proportion de la quote-part qui leur est directement affectable.

4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

- 4.1 Acquisitions foncières privées
- 4.2 Acquisitions foncières collectivité
- 4.3 Cessions
- 4.4 Subventions et participations
- 4.5 Emprunts
- 4.6 Équipements publics

5. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DU PROJET

