



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LOIR LUCÉ BERCE

LOTISSEMENT D'ACTIVITÉS
« LA PRAIRIE »

OPÉRATION S.E.CO.S. N°343

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ

AU 31 DÉCEMBRE 2021

S O M M A I R E

S O M M A I R E	2
1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION	3
1.1. CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPÉRATION	3
1.2. CADRE JURIDIQUE	3
1.2.1. <i>Contrat entre la Collectivité et la S.E.CO.S.</i>	3
1.2.2. <i>Procédure d'urbanisme</i>	3
1.3. INTERVENANTS	4
2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION	5
2.1. ACQUISITIONS	5
2.1.1. <i>Acquisitions réalisées</i>	5
2.2. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT	5
2.2.1. <i>Travaux à la charge de l'aménageur</i>	5
2.2.2. <i>Travaux à la charge de la Collectivité</i>	6
2.3. COMMERCIALISATION	6
2.3.1. <i>Commercialisations réalisées</i>	6
2.3.2. <i>Commercialisations à réaliser</i>	6
3. AVANCEMENT FINANCIER DE L'OPÉRATION – ÉLÉMENTS FINANCIERS Erreur ! Signet non défini.	
3.1. LES CHARGES – LES DÉPENSES	7
A – <i>Acquisitions et frais d'acquisitions</i>	7
B – <i>Les Études préalables</i>	7
C – <i>Les Honoraires de réalisation</i>	7
D – <i>Honoraires divers</i>	8
E – <i>Rémunération S.E.CO.S. : Honoraires de réalisation</i>	8
F – <i>Rémunération S.E.CO.S. : Honoraires de Commercialisation</i>	8
G – <i>Travaux d'aménagement</i>	9
H – <i>Les Frais d'études et de raccordements aux réseaux</i>	9
I – <i>Frais divers</i>	10
J – <i>Impôts et Taxes</i>	10
K – <i>Frais Financiers</i>	10
3.2. LES PRODUITS – LES RECETTES	11
A – <i>Cessions</i>	11
B – <i>Subventions</i>	11
C – <i>Participations</i>	12
D – <i>Produits Financiers</i>	12

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1. CONTEXTE ET PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le lotissement intercommunal d'activités de la Prairie, situé sur la Commune du Grand-Lucé porte sur une surface de 43 230 m².

Le lotissement est réalisé en 2 tranches. Le découpage des lots se fait au fur et à mesure de la demande en phase commercialisation.

Le terrain jouxte la zone communale d'activités du Grand-Lucé, située à proximité de la départementale RD304, axe principal de circulation reliant Le Mans, à La Chartre Sur Le Loir, via Le Grand Lucé.

Le principe d'organisation du lotissement s'appuie sur la structure végétale et le relief existants. La zone est desservie par deux voies principales ; la première la reliera à la zone d'activité existante, la seconde assurera la liaison vers le chemin rural existant.

Tous les lots sont raccordés aux réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement au moyen de réseaux souterrains.

1.2. CADRE JURIDIQUE

1.2.1. Contrat entre la Collectivité et la S.E.CO.S.

Une **Concession d'aménagement** a été signée avec la **Communauté de Communes de Lucé**

- Date délibération concédant : **20 Septembre 2006**
- Date de visa Contrôle de Légalité : **05 Octobre 2006**

Un 1^{er} avenant de prorogation avait été signé en octobre 2012 prolongeant la convention de 3 années soit jusqu'au 13/10/2015. Cet avenant revoit également les modalités de rémunération des honoraires de commercialisation à 0.42 euros HT par m² au lieu de 600 euros HT par lot vendu.

Un 2^{ème} avenant de prorogation a été signé en décembre 2015 prolongeant la convention de 5 années soit jusqu'au 13/10/2020 permettant la poursuite de la commercialisation.

Un 3^{ème} avenant de prorogation a été signé en octobre 2020 prolongeant la convention de 1 année soit jusqu'au 13/10/2021 permettant la cession de la dernière parcelle aménagée.

Un 4^{ème} avenant de prorogation a été signé en octobre 2021 prolongeant la convention de 1 année soit jusqu'au 13/10/2022 permettant la cession de la dernière parcelle aménagée.

1.2.2. Procédure d'urbanisme

L'opération est réalisée sous la forme d'un lotissement.

Principales dates :

- Dépôts de la demande d'autorisation de lotir : **30 Octobre 2006.**
- Obtention de l'arrêté de lotir : **25 janvier 2007.**
- Arrêté modificatif : **30 novembre 2007.**
- Obtention du certificat de vente des lots : **19 septembre 2008.**

En complément des règles du POS, secteur NAz, un règlement de lotissement spécifique a été annexé à l'autorisation de lotir.

1.3. INTERVENANTS

- **Concédant :**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LOIR LUCÉ BERCÉ – 2 Place Clémenceau 72500 MONTVAL S/ LOIR

- **Concessionnaire :**
S.E.CO.S. – 160, avenue Bollée 72019 LE MANS

- **Notaire :**
Maître BAUDRY – 9 Place Château 72150 LE GRAND LUCE

- **Géomètre :**
Cabinet DEJOIE BARBIER – 4 rue Marceau 72160 CONNERRE

- **Etudes préalables :**
FEUILLE À FEUILLE – La Pinardière 72440 TRESSON
DEJOIE BARBIER – 4 rue Marceau 72160 CONNERRE

- **Maître d'œuvre :**
DEFI'LOIR – 26 rue Bouttevin Boullay 72360 MAYET

- **Coordonnateur SPS :**
DESSIN CONSEIL COORDINATION – 9 rue Division LeClerc 72190 SAVIGNE L'EVEQUE

- **Entreprises :**
LOT 1 TERRASSEMENT : SACER – 72700 SPAY
LOT 2 RÉSEAUX SOUPLES : GT Réseaux – 72000 LE MANS
LOT 3 SIGNALÉTIQUE : SAS GIROD – 50300 AVRANCHES
LOT 3 ESPACES VERTS : ISS ENVIRONNEMENT – 72100 LE MANS

2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION

2.1. ACQUISITIONS

2.1.1. Acquisitions réalisées

La S.E.CO.S. s'est portée acquéreuse des parcelles d'assiette du lotissement au cours de l'année 2008, moyennant un prix global de 18 €.

L'acte de vente a été signé, en l'étude de Maître BAUDRY, notaire au Grand-Lucé, le 4 mars 2008.

Il s'agit des parcelles suivantes cadastrées : section B n°227, 228, 229, pour une superficie totale de 43 320 m².

Les frais d'acquisition se sont élevés à 512,22 €.

2.2. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

2.2.1. Travaux à la charge de l'aménageur

Une procédure de consultation des entreprises, respectant les règles de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n°2005-1749 du 30 décembre 2005, relatifs aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non-soumis au code des marchés publics (Marché SEM), a été organisé :

- Date d'envoi de l'avis à publication : **22 Novembre 2006**
- Date de remise des offres : **19 Décembre 2006**
- Date de signature des marchés : **30 Janvier 2007**

Les marchés de travaux sont attribués aux entreprises suivantes :

- **LOT 1 TERRASSEMENT / VOIRIE / ASSAINISSEMENT**
SACER – 72700 SPAY
Pour un montant de 370 226,00 €HT
Après avenants et marchés complémentaires : 403 901,10 €HT
- **LOT 2 RÉSEAUX SOUPLES**
GT Réseaux – 72000 LE MANS
Pour un montant de base : 100 973,59 €HT
Après avenants et marchés complémentaires : 158 553,89 €HT
- **LOT 3 SIGNALÉTIQUE**
S.A.S. GIROD – 50300 AVRANCHES
Pour un montant de base : 12 044,92 €HT
- **LOT 4 ESPACES VERTS**
ISS ENVIRONNEMENT – 72100 LE MANS
Pour un montant de base : 71 464,75 €HT

Les travaux de viabilisation de la zone d'activités ont débuté au début de l'année 2007. Une première intervention s'est déroulée jusqu'en Juin 2007, et une seconde phase d'intervention a débuté en Novembre 2007.

Les finitions des travaux de voirie ont été réalisées en 2008.

2.2.2. Travaux à la charge de la Collectivité

La commune du Grand-Lucé prend à sa charge les travaux d'élargissement du CR2 jusqu'au lieu-dit « La Maladrerie », conformément au courrier du 11 janvier 2007, et à la délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2008.

2.3. COMMERCIALISATION

2.3.1. Commercialisations réalisées

Le certificat de vente a été obtenu le 19 Septembre 2009. Les ventes s'étaleront sur plusieurs années.

2.3.1.1. Actes de vente

Le premier acte de vente a été signé le 20 Novembre 2008.

L'entreprise SAVATTIER Terrassement [par le biais de la SCI GIFER] a acquis une parcelle de 7500 m² [équivalent de 3 lots, dénommé lot n°1].

Le deuxième acte de vente a été signé le 12 Septembre 2012 avec la SCI Hennegrave pour une parcelle de 3 306 m².

Le troisième acte de vente a été signé le 16 Novembre 2012 avec la SCI Bruneau pour une parcelle de 2 035 m².

Le quatrième acte de vente a été signé le 3 avril 2013 avec la société SFR pour un terrain de 194 m² afin d'accueillir une antenne relais.

Le cinquième acte de vente a été signé le 4 mars 2019 avec la Société SCI GIFER pour une parcelle de 8 429m².

Le sixième acte de vente a été signé le 4 mars 2019 avec Monsieur AURIAU pour une parcelle de 7 329m².

Le septième acte de vente a été signé le 19 avril 2019 avec la Société SCI BRUNEAU pour une parcelle de 2 813m².

2.3.1.2. Compromis et autres protocoles

NEANT

2.3.2. Commercialisations à réaliser

Les parcelles sont commercialisées depuis le dernier trimestre 2008.

Une vente aura lieu début 2022 avec les époux FAUSSABRY pour une parcelle de 3183m².

3. AVANCEMENT FINANCIER DE L'OPÉRATION – ÉLÉMENTS FINANCIERS

3.1. LES CHARGES – LES DÉPENSES

A – Acquisitions et frais d'acquisitions

En 2021 :

Aucune dépense n'a été enregistrée sur ce poste.

Les frais d'acquisition s'élèvent à 512,22 €.
L'acquisition s'élève à 18,00 €.

En 2022 :

Aucun frais supplémentaire n'est prévu sur ce poste pour les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0,00 €HT

B – Les Études préalables

En 2021 :

Aucun frais supplémentaire n'a été engagé sur ce poste au cours de l'année 2021.

Pour rappel :

Les études préalables à la réalisation du lotissement (jusqu'au dossier d'arrêté de lotir) ont été réalisées au cours de l'année 2006, par une équipe composée des cabinets FEUILLE À FEUILLE et DEJOIE-BARBIER, pour un montant de 4250,00 €HT.

En 2022 :

Aucune provision particulière n'est prévue.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0,00 €HT

C – Les Honoraires de réalisation

En 2021 :

Aucun frais supplémentaire n'a été engagé sur ce poste au cours de l'année 2021.

En 2022 :

Aucune provision particulière n'est prévue.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0,00 €HT

D – Honoraires divers**En 2021 :**

Il a été engagé 900 euros d'honoraires pour une étude géotechnique préalable de sol relative à la caractérisation du site vis-à-vis de l'aléa retrait - gonflement des argiles pour la vente du terrain de 3183 m² aux époux FAUSSABRY

En 2022 :

Une provision est constituée sur ce poste pour un montant de 5 000€HT. Les frais d'études porteront sur l'opportunité de viabiliser ou non la deuxième tranche

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 900,00 €HT

E – Rémunération S.E.CO.S. : Honoraires de réalisation**En 2021 :**

Conformément aux termes de la Convention de Concession signée entre la Collectivité et la S.E.CO.S., la rémunération est de 18 553,09 €HT.

Depuis 2008, date de la fin des travaux, aucune rémunération n'est due à l'aménageur.

En 2022 :

Selon le planning des travaux, aucune rémunération ne sera facturée par la SECOS au titre des travaux d'aménagement.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0,00 €HT

F – Rémunération S.E.CO.S. : Honoraires de Commercialisation**En 2021 :**

L'avenant signé en octobre 2012 est venu modifier les modalités de rémunération liée à la commercialisation. Le calcul est désormais déterminé à partir du nombre de m² vendu au lieu du nombre de lot.

Du fait de l'absence de lot vendu en 2021, la SECOS n'a perçu aucune rémunération.

En 2022 :

Le solde des honoraires de commercialisation sera réparti au fur et à mesure de la commercialisation de la tranche 1 soit un total estimé à 1 337 € HT.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0,00 €HT

G – Travaux d'aménagement**En 2021:**

Les travaux de viabilisation de la zone d'activités ont débuté en Mars 2007.

Une première phase d'aménagement s'est déroulée jusqu'en juillet 2007, puis une seconde a redémarré en Novembre 2007.

Ce phasage a été mis en place afin de maximiser les possibilités de subventions auprès des différents financeurs (Etat et Département).

Au cours de l'année 2021, aucun travaux n'a été réalisé.

Rappel des lots :▪ **LOT 1 TERRASSEMENT / VOIRIE / ASSAINISSEMENT**

SACER – 72700 SPAY

Pour un montant de 370 226,00 €HT

Après avenants et travaux supplémentaires (assainissement complémentaire EP/EU, et réaménagement de la placette entre la 1^{ère} et la 2^{nde} tranche de la ZA) : 403 901,10 €HT

▪ **LOT 2 RÉSEAUX SOUPLES**

GT Réseaux & TELELEC – 72000 LE MANS

Pour un montant de base : 100 973,59 €HT

Après avenants et marchés complémentaires (Fibre optique, complément AEP) : 158 553,89 €HT

▪ **LOT 3 SIGNALÉTIQUE**

S.A.S. GIROD – 50300 AVRANCHE

Pour un montant de base : 12 044,92 €HT

▪ **LOT 4 ESPACES VERTS**

ISS ENVIRONNEMENT – 72100 LE MANS

Pour un montant de base : 71 464,75 €HT

En 2022 :

Aucune provision n'est constituée sur ce poste. En fonction des études il conviendra de provisionner ou non sur les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0,00 €HT

H – Les Frais d'études et de raccordements aux réseaux**En 2021 :**

Aucune dépense n'a été enregistrée en 2021 sur ce poste.

En 2022 :

Aucune provision n'est constituée sur ce poste. En fonction des études il conviendra de provisionner ou non sur les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0,00 €HT

*I – Frais divers***En 2021 :**

Aucune dépense n'a été enregistrée en 2021 sur ce poste.

En 2022 :

Aucune provision n'est constituée sur ce poste. En fonction des études il conviendra de provisionner ou non sur les années à venir.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0,00 €HT

*J – Impôts et Taxes***En 2021 :**

Les impôts fonciers sur le terrain pour l'année 2021 s'élèvent 1453,00 €.

En 2022 :

Les impôts fonciers à payer pour les terrains non commercialisés sont estimés à 1 170 €.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 1 453,00 €HT

*K – Frais Financiers***En 2021 :**

Les échéances du prêt de 500 000 € contracté auprès de la BFT Crédit Agricole a fait l'objet d'un remboursement total in fine en janvier 2012.

Il a été prévu par l'avenant que la SECOS financera sur ses fonds propres la période de commercialisation restante. De ce fait, la SECOS imputera à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, des intérêts calculés au taux de 3 %.

La SECOS n'a pas facturé de frais en 2021.

En 2022 :

Une provision totale de 2 146 ,56€ est inscrite pour couvrir les frais financiers qui se répartiront jusqu'en 2022.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0 €HT

3.2. LES PRODUITS – LES RECETTES

A – Cessions**En 2021 :**

Aucune parcelle n'a été commercialisée.

En 2022 :

Il restera une parcelle du lot 1 à commercialiser en 2022.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0,00 €HT

B – Subventions**En 2021 :**

	Subventions escomptées	CUMUL Subventions reçues au 31/12/2021	Solde subventions à recevoir
Conseil Général 72	208 798,00 €	199 503.22 €	€
Convention Développement Local (CDL)	31 584,00 €	31 584,00 €	- €
Pays Vallée du Loir (CTU)	233 830,00 €	233 830,00 €	- €
DDR (Dotation de Développement Rural)	174 779,00 €	174 779,00 €	- €
<i>TOTAL SUBVENTIONS</i>	648 991,00 €	639 696.22 €	0 €

Le Département a adressé en 2020 un courrier à la Communauté de Communes pour lui indiquer son souhait de clôturer le dossier de subvention de cette ZA aux cessions actées en 2019 et d'annuler la part non versée de la subvention, soit 9 294,78 €, ce que la Communauté de Communes a accepté. En 2020 le solde de la subvention a été annulé.

En 2022 :

Aucune nouvelle subvention n'est attendue.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0,00 €HT

C – Participations**En 2021 :**

La collectivité a versé en octobre 2021 sa participation de l'année, soit 20 000,00€.

En 2022 :

En fonction de la date de clôture de la concession, le solde de la participation en 2022 est estimé à 73 561 € .

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 20 000,00 €HT

D – Produits Financiers**En 2021:**

Du fait du découvert de l'opération, aucun produit financier n'est à affecter à l'opération.

En 2022:

Aucun produits financiers n'est à percevoir.

Total réalisé entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021: 0,00 €HT