

ZAC « LES JARDINS DE SERIGNAN »

Compte-rendu Annuel au Concédant

(C.R.A.C.)



Exercice 2018
Ville de Sérignan

SOMMAIRE

I – PRESENTATION DE L'OPERATION	3
I.1 - LE RAPPEL DES OBJECTIFS ET DES ENJEUX.....	4
I.2 - LE RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR.....	5
I.3 – LE RAPPEL DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION EN COURS	5
I.4 - LE RAPPEL DE LA PROCEDURE DE REMEMBREMENT EN COURS	5
II – AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DEPUIS LE DEBUT D'EXECUTION DU TRAITE DE CONCESSION JUSQU'À SON TERME	6
II.1 – LES ETUDES.....	7
II.2 – LES ACQUISITIONS FONCIERES	8-9-10
II.3 – LES TRAVAUX	11
II.4 – LES CESSIONS DE TERRAINS.....	12
II.5 – LES CONTENTIEUX.....	13
III – AVANCEMENT FINANCIER DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DEPUIS LE DEBUT D'EXECUTION DU TRAITE DE CONCESSION JUSQU'À SON TERME	14
III.1 – LE BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE HORS TAXE.....	15
III.2 – LES FINANCEMENTS	16
III.3 – LES COMMENTAIRES DU BILAN DES DEPENSES ET DES RECETTES	17
IV – INDICATEURS D'AVANCEMENT AU 31/12/2018	18- 19
V – PLAN DE TRESORERIE ET FINANCEMENTS JUSQU'AU TERME DU TRAITE DE CONCESSION	20-21
VI – ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE 2018.....	22-23-24

I – PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1- LE RAPPEL DES OBJECTIFS ET DES ENJEUX

Sans qu'il soit besoin de revenir sur l'historique de l'AFUA et de son plan de reprise exposés dans les précédents compte-rendus il sera simplement rappelé, au-delà de la poursuite du projet exposée aux points II, III, IV, V et VI ci-après, les principaux événements de 2018 :

- avril 2018 : le tribunal administratif de Montpellier a rejeté la requête de l'association des cosses de Falgairas tendant à l'annulation de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la ZAC les Jardins de Sérignan ; un appel contre décision a été interjeté par l'association ;
- avril 2018 : lancement des travaux d'aménagement de la séquence 3.
- juillet 2018 : négociation et signature de l'avenant n°5 au traité de concession.

Cet avenant a pour objet :

- . de redéfinir et de préciser les échanges et mode de fonctionnement Commune-AFUA ;
- . de déléguer le pouvoir d'exproprier à l'AFUA dans son périmètre,
- . de redéfinir le montant des participations dues par l'AFUA à la Commune ;
- . de préciser le mode de remise des ouvrages réalisés à la Commune après achèvement.

- juillet 2018 : afin de pouvoir négocier avec la Caisse d'Epargne un nouvel emprunt, l'AFUA, pour faire droit à la demande de garantie formulée par cette dernière, a négocié avec le groupe Angelotti une extension de l'accord conclu après appel à projets pour les séquences 6.4, 3 et 4 aux séquences 8 et 9. A savoir : commercialisation par le groupe Angelotti de 65 terrains à bâtir pour le compte de l'AFUA avec obligation de rachat des terrains non-vendus au 31 décembre 2022.

- aout 2018 : obtention d'un prêt relais de 4 millions d'euros.

- septembre 2018 : achèvement des travaux de la séquence 3 et mise en commercialisation.

- plusieurs propriétaires – adhérents de l'AFUA ont pu obtenir des permis de construire en séquence 3 après paiement de leur participation de 32,07 €/m².

- décembre 2018 : paiement à la Commune de Sérignan selon les termes de l'avenant n°5 d'une participation de 1 million d'euros.

- et bien sûr la poursuite des opérations engagées au nombre desquelles on peut noter la livraison des opérations : Villa Bianca, Résidence sociale intergénérationnelle, Résidences sociales, toutes les opérations de la séquence 10, séquence 11.

L'aménagement de la séquence 4 sera lancé en juin 2019.

I.2- LE RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Le 8 novembre 2018 Monsieur le maire de Sérignan a approuvé un nouveau Cahier des prescriptions architecturales et paysagères, CPAP.
Ce document a été mis en ligne sur le site de l'AFUA.

I.3- RAPPEL DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION EN COURS

Par arrêts du 25 septembre 2018, la Cour d'appel de Montpellier a confirmé le jugement de Madame le juge de l'expropriation de l'Hérault homologuant l'offre d'indemnité proposée par l'AFUA aux expropriés, soit 40 € le m² de terrain.

Ces décisions sont aujourd'hui définitives.

I.4- RAPPEL DE LA PROCEDURE DE REMEMBREMENT EN COURS

Par un arrêté du 9 juillet 2018, Monsieur le préfet de l'Hérault a décidé le remembrement des séquences 8 et 9 de l'AFUA.

Les opérations de remembrement sont aujourd'hui achevées.

**II – AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION
D'AMENAGEMENT DEPUIS LE DEBUT
D'EXECUTION DU TRAITE DE CONCESSION
JUSQU'À SON TERME**

II.1 – LES ETUDES

Cf. Dossier annexé

II.2 – LES ACQUISITIONS FONCIERES

SEQUENCE	Propriétaire	N°parcelle	Prix terrain (40€/m2)	Prix voirie (20€/m2 voirie)	Participations à rembourser	Total acquisitions
1	LOVAT indivision	BI23	28 000,00		9 504,08	37 504,08
1	CTS PEGOURET	BH4	66 400,00		152,00	66 552,00
1	BARLIER Daniel	BH3	171 200,00		12 869,00	184 069,00
1	GONZALEZ VIVIANE	BE98	44 200,00		5 420,00	49 620,00
1	GONZALES Christian	BE99	44 000,00		8 403,73	52 403,73
1	MENDES	BE101	19 520,00		6 249,00	25 769,00
1	ALBANESE	BE102	7 480,00			7 480,00
1	DOUGADOS Birhane	BE103	15 600,00		3 714,00	19 314,00
1	SYLVESTRE	BE109/BE110	24 000,00		3 779,00	27 779,00
1	PAILHES ODETTE	ZL4	17 800,00		13 170,00	30 970,00
1	AGUILAR JOCELYNE	BH50	31 760,00		10 688,00	42 448,00
1	BELOT Bernard	BE120	12 000,00		3 296,00	15 296,00
1	CHEMIN	BE387		36 060,00		36 060,00
1	BONNET Chritian	BH27	39 480,00		11 607,00	51 087,00
1	BONNET Denis	BH28	39 480,00		11 607,00	51 087,00
1	BONNET indivision	BH25	39 560,00		11 185,00	50 745,00
1	BONNET Maryse	BH26	39 560,00		6 207,00	45 767,00
1	VAYSSIERE/GONZALES	BH31	10 640,00		2 821,00	13 461,00
1	BONATO VOIRIE	BH45		2 280,00		2 280,00
3	PELISSIER née CUOQ	BH 200 et 201	19 960,00	780,00	8 280,00	29 020,00
3	RUGIERO Gérard	BH 155	46 960,00		17 669,00	64 629,00
3	BERGE Marie (DESFARGES)	BH146	122 720,00		64 371,00	187 091,00
3	CHEVALIER Christian	BH163 (ZN3)	19 800,00		8 910,00	28 710,00
3	LAUDUN Rose	BH 170	129 040,00	40,00	31 922,00	161 002,00
3	RIGAUD André	BH 145 147 148	118 920,00	3 340,00	18 272,00	140 532,00
3+znieff	SOGEPRO	BH135/136/137	95 340,00		31 687,03	127 027,03
3	INDIVISION CHEMINS	BH136/BH135	9 760,00			9 760,00
4	INDIVISION CHEMINS	ZN 56 à 61	36 800,00			36 800,00
4	RUGIERO Jean	BH 154	48 640,00		18 948,00	67 588,00
4 et 7	GRACE Yvette	BH132	40 680,00		3 910,67	44 590,67
4 et 7	ASTRUC Marcel	BL56	110 480,00	8 100,00	9 554,54	128 134,54
4	ROUCAIROL Michel	BL 7	54 400,00		22 089,00	76 489,00
4	KOSTELNIK Eliane	BL30	60 400,00		9 101,00	69 501,00
4	VIEU Janine	BL28	25 440,00		8 015,20	33 455,20
4	BURAIIS Alain	ZN40	22 240,00		9 335,00	31 575,00
4	VALERO	BL 165/166/168/169	326 920,00			326 920,00
4	ZAHONERO Francis	BL1/BL3	76 000,00		34 200,00	110 200,00
4	DELON Guy	BL159	13 840,00		6 228,00	20 068,00
4	JULIEN Alex	BL 146/147/171	134 680,00		25 344,00	160 024,00
4	GUI TER Louis	BL22/BL23	48 800,00		21 960,00	70 760,00
5	DUMAS	BK 126 123	18 400,00	887,00	8 051,00	27 338,00
5	CAYET Jeanine	BL 176	21 760,00		9 777,60	31 537,60
5	SCI 2004	BL348/BL355/BL351		29 740,00		29 740,00
6	BRAJEON	BK123/BK124	20 174,00		8 137,00	28 311,00
6	MORENO indivision	BK99+112	13 240,00	740,00	4 614,99	18 594,99

SEQUENCE	Propriétaire	N°parcelle	Prix terrain (40€/m2)	Prix voirie (20€/m2 voirie)	Participations à rembourser	Total acquisitions
6	CRESPO Michel	BK 113 114 indivis BK98	29 173,00		9 831,00	39 004,00
6	SAGNIER	BK372/BK373P	163 080,00	14 220,00		177 300,00
6	SOLINE	BK338		70 300,00		70 300,00
6	LOGGIA VERDE	BK373	43 600,00		13 140,00	56 740,00
6Zlp	BLAVY René	BK229/230/231/232	82 620,00		33 973,17	116 593,17
6Zlp	HERAIL Pierre	BK 225	43 120,00		9 533,00	52 653,00
6Zlp	RIVERA	BK 383/384/382/385	44 180,00	2 700,00	9 987,00	56 867,00
6Zlp	HERAIL Henry	BK 226	47 320,00		8 120,44	55 440,44
6 Zip	GAUTRAND Marie Jeanne	BK 243	108 000,00		25 434,00	133 434,00
6Zlp	CLOS MARIN	BK236/237/238/239/241	773 856,00		42 276,00	816 132,00
6Zlp	SAUZET Pierrette	BK 244	36 000,00		8 520,00	44 520,00
6	FLAMBARD Danielle	BK98		720,00		720,00
6	CLADERA	BK130/131/132	33 120,00			33 120,00
7	CABROL LOUIS	BL59/BL61 + BK234	153 240,00			153 240,00
7	ANDRIEU SUCCESSION	BL134	18 480,00		1 513,63	19 993,63
7	CHEMINS INDIVISION	ZO 1 à 3	12 440,00			12 440,00
7	BERTRAND Marie Madelaine	BL 127 128 128	92 600,00		9 343,00	101 943,00
7	FABRE Michel	BL62	45 440,00		20 390,00	65 830,00
7 ZI	BAYOL Jean-Pierre	BL135	21 720,00		1 739,24	23 459,24
7	FERRET	BL399 À 402	40 680,00		152,00	40 832,00
7zi	HERAIL Rose	BK 378/379	55 640,00		10 518,00	66 158,00
7zi	HERAIL Renée	BK 380/381	55 360,00		15 519,31	70 879,31
7	REBOULET André	BL75	33 600,00		12 642,00	46 242,00
7	ASSEMAT	BL 117	65 880,00		29 646,00	95 526,00
8	MARTINEZ SYLVIE	BH 103 104	60 000,00		27 490,00	87 490,00
8	VERNEDE Josette	BH105/106	148 520,00		39 651,99	188 171,99
8	GACHES indivis	BH 110	117 280,00		52 776,00	170 056,00
9	ESTEVAN Albert	BI92	31 200,00		12 353,00	43 553,00
8	LOSARDO	BH119/BH121	198 560,00		74 708,00	273 268,00
9	ARMERIO Marc	BI96/BI97	35 800,00		13 701,00	49 501,00
9	S.C.I La Galine	BI48	69 600,00	4 000,00	36 016,26	109 616,26
9	TRAMONI	BI 91	31 520,00		6 307,00	37 827,00
9	ALBERT Indivis	BI 98 99 196 103	56 377,00			56 377,00
9	BLANC Caroline	BI 102	62 720,00		18 785,00	81 505,00
9	SEGURA	BI77	25 400,00		9 557,00	34 957,00
9	Consorts ROBERT	BI 69/70/71	404 500,00			404 500,00
9	YEDRA Emile	BI112	46 080,00		8 886,75	54 966,75
9	YEDRA Adrien	BI 110	40 280,00		7 652,94	47 932,94
10	CCAS	BI 169/170/189/190/191/192/193				1 565 567,00
11	CRISTOL FRANCIS	BI61	43 000,00			43 000,00
11	CRISTOL DIDIER	BI62	43 000,00			43 000,00
11	CRISTOL PIERRETTE	BI63	43 000,00			43 000,00
11	CRISTOL DANIELLE	BI64	43 000,00			43 000,00
11	CABROL/HAMON	BI 57/60	262 440,00		52 794,65	315 234,65
ZNIEFF	DALEYRAC	BL77	48 960,00		9314	58 274,00
ZNIEFF	SOGEPRO	BL325	171 127,00			171 127,00
ZNIEFF	GIMENES Michel	BL 103	11 640,00			11 640,00
ZNIEFF	COMBESCURE Jacques POUGET	BL122/BK109BK110	130 320,00			130 320,00
ZNIEFF	BARBA Henri	BL112	66 320,00			66 320,00
ZNIEFF	DEPINAL Danielle	BL 114	26 600,00		7 970,98	34 570,98
ZNIEFF	ESCANDE	BL116/118	98 960,00		26 572,00	125 532,00

SEQUENCE	Propriétaire	N°parcelle	Prix terrain (40€/m2)	Prix voirie (20€/m2 voirie)	Participations à rembourser	Total acquisitions
ZNIEFF	GIMENES INDIVIS	BL 89 90 et 107	35 080,00		9 852,00	44 932,00
7_ZNIEFF	PERRET Régine LOUVET	BL78/BH125	52 480,00		9 680,51	62 160,51
ZNIEFF	SABATIER	BL120	163 200,00		31 038,00	194 238,00
ZNIEFF	BARTHES Michel	BL 119 et 126	122 400,00		27 668,00	150 068,00
ZNIEFF	GIMENES J LUC	BL 106	11 640,00		6 686,00	18 326,00
ZNIEFF	SOULIE Josiane	BL 105	11 640,00		6 676,00	18 316,00
ZNIEFF	FOURGASSIE Dominique DEGRIGNY Marie Christine	Bi108	244 800,00		128 226,58	373 026,58
ZNIEFF	HUC Christine	BI 104 105	77 980,00		5 891,17	83 871,17
ZNIEFF	MILHAU Valérie	BK85/86/87/88/89+BL95/98/99	157 160,00		8 511,74	165 671,74
ZNIEFF	SALMON Anne	BK82/83/84/90 + BL96/97	141 560,00		17 023,48	158 583,48
ZNIEFF	LENGAY Jean Louis	BL 93/94/ BK 106 BL 429	185 000,00			185 000,00
ZNIEFF	CABROL/HAMON	BI 151	90 036,00			90 036,00
ZNIEFF	SALMON Anne/MILHAU Valerie	BK81/91+BL83/85/86	153 440,00		5 769,27	159 209,27
ZNIEFF	SALMON:MILHAU	BK12/BK13	150 000,00			150 000,00
ZNIEFF	ALESSANDRI Jacqueline	BK103	80 240,00			80 240,00
ZNIEFF	ROMATICO	BI107	104 200,00			104 200,00
ZNIEFF	CABROL LOUIS	BL115/BL109/BL110	135 600,00			135 600,00
ZNIEFF	LIGORA	BL88	44 640,00			44 640,00
						11 726 882,95

Ce poste est en augmentation de 303.000 euros par rapport à 2017.

Certains propriétaires préfèrent, leur situation ayant évolué, céder leur terrain à l'AFUA plutôt que se lancer dans un projet immobilier.

II.3 – LES TRAVAUX

Cf. Dossier annexé – 1b



II.4 – LES CESSIONS DE TERRAINS

Date de l'acte	séquence	acquéreur	prix du terrain HT
24/11/2014	1	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN	9 817 296 €
04/11/2016	1A	SEP LES ORCHIDEES	151 743 €
31/12/2018	1B	TAB AFUA	174 113 €
29/12/2017	3.1	SCCV Mistral/Proméo	149 784 €
27/02/2017	4.1	Mistral	202 992 €
01/12/2016	5.3	Villa Bianca	17 240 €
01/12/2016	5.4	SARL Peglion	93 820 €
28/07/2016	10	SCCV Mistral/Proméo	134 775 €
02/08/2016		SAS Les Jardins de Sérignan	1 286 751 €
31/12/2017	11A	TAB AFUA	502 661 €
26/09/2017	11B	Terres du Midi	414 304 €
31/12/2018	11A	TAB AFUA	572 950 €
31/12/2018	11B	TAB AFUA	372 904 €
12/03/2019	6.4	SAS ANGELOTTI	2 880 000 €
	3 et 4	50 lots TAB AFUA ANGELOTTI com déduite	4 169 660 €
	Centralité	CAPITAL IMMO	594 000 €
26/11/2018		GRAND LARGE	1 067 350 €
21/12/2018	6	SOLINE	334 070 €
	ILOT 6.1	SCCV MARE NISTRUM	202 950 €
	11	HERAULT HABITAT (CRISTOL)	400 000 €
	6.3	Opération BK 391	346 283 €
	4	SCCV Portofino	637 703 €
	1/3/4/5/6/11	Reliquat terrains à bâtir AFUA	5 830 043 €
	7	TAB AFUA 19 lots	1 527 762 €
	8 et 9	TAB AFUA 11 lots	1 068 534 €
	8 et 9	TAB AFUA Angelloi 65 lots com déduite	5 077 453 €
		Total	38 027 141 €

Ce poste progresse de plus de 1,5 millions d'euros.

Cette augmentation est due :

. D'une part à l'augmentation de la superficie vendue par l'AFUA qui est proportionnelle à l'augmentation de la superficie achetée par l'AFUA ;

. D'autre part à la densification du projet souhaitée par la Commune. L'augmentation du nombre de logements créés a une incidence sur le prix de vente des lots ou macro-lots à bâtir.

II.5 – LES CONTENTIEUX

A ce jour trois contentieux sont pendants devant la juridiction administrative,

. Deux engagés par l'association de défense des Cosses Falgairas Galine et quelques-uns de ses membres :

- L'un devant la Cour administrative de Marseille visant à la réformation du jugement du Tribunal administratif de Montpellier ayant rejeté le recours engagé contre l'arrêté préfectoral portant distraction de la première tranche de l'opération portée par la SAS Les Jardins de Sérignan (Angelotti, Sogepro, GPM) dans la séquence 1.
- Le second devant la Cour administrative de Marseille visant à la réformation du jugement du Tribunal administratif de Montpellier ayant rejeté le recours engagé contre l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 ayant déclaré d'utilité publique l'opération portée par l'AFUA les Jardins de Sérignan.

. Un recours a été engagé par Madame Labro à l'encontre de l'arrêté préfectoral de remembrement de la séquence 3 de la ZAC. Ce recours est irrecevable car engagé après l'expiration du délai contentieux.

A ce jour l'AFUA a réussi à faire valider par le juge administratif tous les actes contestés devant lui par l'association de défense des Cosses Falgairas Galine.

**III – AVANCEMENT FINANCIER DE L'OPERATION
D'AMENAGEMENT DEPUIS LE DEBUT
D'EXECUTION DU TRAITE DE CONCESSION
JUSQU'À SON TERME**

III.1 - LE BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE HORS TAXE - ANALYSE DES ECARTS

RUBRIQUES	BILAN INITIAL mars 2014	BILAN ACTUALISE AU 01/01/2018	BILAN ACTUALISE AU 01/01/2019	ECARTS (€ HT)	COMMENTAIRES
DEPENSES					
1/ ACQUISITIONS	10 200 014	11 753 119	12 200 518	447 399	
2/ TRAVAUX	18 719 585	20 791 416	21 268 603	477 187	
3/ DETTES DIVERSES	5 342 070	5 342 070	6 126 713	784 643	
4/ HONORAIRES TECHNIQUES ET TAXES	2 520 000	2 946 639	3 018 918	72 279	
5/ FRAIS AMENAGEUR	2 387 718	2 094 502	1 437 692	-656 810	
TOTAL DEPENSES	39 169 387	42 927 747	44 052 445	1 124 698	
RECETTES					
6/ CESSIONS DE TERRAIN	33 605 196	35 902 937	38 027 141	2 124 204	
7/ PARTICIPATIONS	7 399 309	7 316 790	6 288 776	-1 028 014	
TOTAL RECETTES	41 004 504	43 219 727	44 315 917	1 096 190	

III.2 – LE BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE HORS TAXE - REALISATIONS

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	BILAN INITIAL mars-14	BILAN janv-18	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2017	BILAN ACTUALISE janv-19	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2018	PREVISIONS
--	---------------------------------	-------------------------	--	-----------------------------------	--	-------------------

DEPENSES

1/ ACQUISITIONS	10 200 014€	11 753 119€	2 063 145 €	12 200 518 €	4 283 960 €	7 916 558 €
2/ TRAVAUX	18 719 585€	20 791 416€	10 423 999 €	21 268 603 €	13 594 368 €	7 674 235 €
3/ DETTES DIVERSES	5 342 070€	5 342 070€	4 686 713 €	6 126 713 €	5 686 713 €	440 000 €
4/ HONORAIRES TECHNIQUES ET TAXES	2 520 000€	2 946 639€	1 691 914 €	3 018 918 €	2 300 158 €	718 760 €
5/ FRAIS AMENAGEUR	2 387 718€	2 094 502€	217 424 €	1 437 692 €	367 478 €	1 070 214 €
TOTAL DES DEPENSES	39 169 387 €	42 927 747 €	19 083 195 €	44 052 445 €	26 232 678 €	17 819 767 €

RECETTES

6/ CESSIONS DE TERRAIN	33 605 196 €	35 902 937 €	12 131 352 €	38 027 141 €	13 457 758 €	24 569 383 €
7/ PARTICIPATIONS	7 399 309 €	7 316 790 €	2 763 158 €	6 288 776 €	3 577 556 €	2 711 220 €
TOTAL DES RECETTES	41 004 504 €	43 219 727 €	14 894 511 €	44 315 917 €	17 035 314 €	27 280 603 €

III.3 –COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES ET RECETTES

L'augmentation des dettes et recettes résulte comme cela a été précédemment expliqué par le fait que l'AFUA achète un nombre plus important de terrains, réalise en conséquence un volume plus important de travaux d'aménagement et vend, au final, un nombre plus important de terrains à bâtir.

Les recettes de cession augmentent également en raison de la densification du programme souhaitée par la Commune.

La baisse des participations payées par les propriétaires est une conséquence du remembrement des séquences. Les propriétaires ayant dû « céder » gratuitement dans ce cadre à l'AFUA 15% de la superficie de leur terrain pour la création des voies secondaires et tertiaires, le montant payé par les propriétaires au titre des 32 €/m², calculé sur le solde constructible, baisse de façon notable.

La différence entre les dépenses et les recettes réalisées au 31.12.2018 correspond à l'emprunt contracté auprès de la Caisse d'Epargne.

Etant précisé que l'AFUA a versé en fin d'année 2018 à la Commune de Sérignan 1 millions d'euros à titre de participation en exécution de l'avenant n°5 à la concession d'aménagement qui les lie.

IV – INDICATEURS D'AVANCEMENT AU 31/12/2018

IV. Taux de réalisation
JARDINS DE SERIGNAN

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	BILAN ACTUALISE janv-19	TOTAL DES REALISATIONS AU 31 DEC 2018	Taux de réalisation
--	--------------------------------	---	------------------------

DEPENSES

1/ ACQUISITIONS	12 200 518 €	4 283 960 €	35%
2/ TRAVAUX	21 268 603 €	13 594 368 €	64%
3/ DETTES DIVERSES	6 126 713 €	5 686 713 €	93%
4/ HONORAIRES TECHNIQUES ET TAXES	3 018 918 €	2 300 158 €	76%
5/ FRAIS AMENAGEUR	1 437 692 €	367 478 €	26%
TOTAL DES DEPENSES	44 052 445 €	26 232 678 €	60%

RECETTES

6/ CESSIONS DE TERRAIN	38 027 141 €	13 457 758 €	35%
7/ PARTICIPATIONS	6 288 776 €	3 577 556 €	57%
TOTAL DES RECETTES	44 315 917 €	17 035 314 €	38%

RESULTAT D'OPERATION (Recettes - dépenses)

263 471 €

**V- PLAN DE TRESORERIE ET FINANCEMENTS
JUSQU'AU TERME
DU TRAITE DE CONCESSION**

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	BILAN initial	BILAN	NOUVEAU BILAN ACTUALISE	Total des réalisations au 31 déc 2018	REALISATION 2018	PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS 2021
	mars-14	janv-18	janv-19					
DEPENSES	en euros HT	en euros HT						
1/ ACQUISITIONS								
Acquisitions	10 000 014 €	11 359 226	11 671 719	3 977 182	1 936 084	2 586 336	2 592 499	2 515 702
Frais acquisition	200 000 €	393 893	528 799	306 778	284 732	35 726	98 246	88 049
S-total Terrains	10 200 014,00	11 753 118,83	12 200 518	4 283 960,19	2 220 815,36	2 622 062,00	2 690 745,00	2 603 751,00
2/ TRAVAUX								
Travaux (MOE incluse)	17 564 843 €	18 956 292	20 693 412	13 455 629	3 170 369	1 814 928	2 300 000	3 122 855
ERDF	504 742 €	601 077	227 747	77 747		100 000	50 000	0
travaux ZF y compris bassins de rétention	400 000 €	971 595	286 452	0		136 452	75 000	75 000
Poste de refoulement général (MOE incluse)	250 000 €	262 452	60 992	60 992			0	0
S-total Travaux	18 719 585,00	20 791 415,94	21 268 603	13 594 368,38	3 170 369,03	2 051 380,00	2 425 000,00	3 197 855,00
3/ DETTES DIVERSES								
Caisse d'Epargne (1.218.066 + 532.000-150.000) + main levée	1 758 066 €	1 758 066	1 758 066	1 758 066			0	0
Vendres	1 538 383 €	1 538 383	1 538 383	1 538 383		0	0	0
Etat (Ecart 2018-2019 = 270 357€ réglés par compensation de la TVA déductible du 16/09/2016 et 24/08/2017)	1 245 621 €	1 245 621	975 264	975 264	0	0	0	0
Sérignan	800 000 €	800 000	1 855 000	1 415 000	1 000 000	440 000		0
S-total Dettes diverses	5 342 070,12	5 342 070,39	6 126 713	5 686 713,39	1 000 000,00	440 000,00	-	-
4/ HONORAIRES TECHNIQUES ET TAXES								
Honoraires Amo juridique	1 678 000 €	1 678 407	1 593 144	1 328 144	262 025	265 000	0	0
Frais divers (études techniques,architecte,CSPS, géotechniques, contentieux, contrôle et essais)	512 000 €	674 188	837 695	737 695	253 765	40 000	30 000	30 000
Frais de fonctionnement AFJA	250 000 €	314 044	427 300	209 540	67 674	72 586	72 586	72 588
Taxe foncière prévisionnelle	80 000 €	80 000	64 780	24 780	24 780	20 000	10 000	10 000
Frais géomètre remembrement	- €	200 000	96 000	0		50 000	25 000	21 000
S-total Honoraires techniques et taxes	2 520 000,00	2 946 639,38	3 018 918	2 300 157,94	608 244,28	447 586,00	137 586,00	133 588,00
5/ FRAIS AMENAGEUR								
Frais financiers	400 000 €	144 260	287 450	102 450	94 268	61 666	61 666	61 668
Honoraires commerciaux et de gestion	1 187 718	1 150 242	1 150 242	265 028	55 786	116 347	427 048	341 819
Imprévus	800 000	800 000	0	0	0			
S-total Autres dépenses	2 387 718,00	2 094 502,06	1 437 692	367 477,68	150 053,95	178 013,00	488 714,00	403 487,00
TOTAL DES DEPENSES (H.T.)	39 169 387 €	42 927 747 €	44 052 445	26 232 678 €	7 149 483 €	5 739 041 €	5 742 045 €	6 338 681 €

RECETTES	En euros HT							
6/ CESSIONS DE TERRAIN								
Vente de terrains	33 605 196	35 902 937	38 027 141	13 457 758	1 326 406	10 873 745	7 136 491	6 559 147
S-total Cessions Terrains	33 605 195,78	35 902 936,80	38 027 141	13 457 758,14	1 326 405,77	10 873 745,00	7 136 491,00	6 559 146,86
7/ PARTICIPATIONS								
Participations	7 399 309	7 316 790	6 288 776	3 577 556	814 397	1 093 031	1 095 046	523 143
S-total Subventions/participations	7 399 308,68	7 316 789,81	6 288 776	3 577 555,50	814 397,07	1 093 031,00	1 095 046,00	523 143,00
TOTAL DES RECETTES (H.T.)	41 004 504 	43 219 727 	44 315 917	17 035 314 	2 140 803 	11 966 776 	8 231 537 	7 082 290

RESULTATS (H.T.) avant emprunt et ligne de trésorerie	2 018	2 018	2 019	2 020	2 021
Solde annuel	-9 197 364	-5 008 680	6 227 735	2 489 492	743 609
Solde cumulé	-9 197 364	-9 197 364	-2 969 629	-480 137	263 472

date : 1er JANVIER 2019		PLAN DE TRESORERIE				
opération:		JARDINS DE SERIGNAN				
COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Total des réalisations au 31 déc 2017	Total des réalisations au 31 déc 2018		PREVISIONS 2019	PREVISIONS 2020	PREVISIONS 2021
Solde annuel (H.T.)	-4 188 684	-9 197 364		6 227 735	2 489 492	743 609
Solde cumulé (H.T.)	-4 188 684	-9 197 364		-2 969 629	-480 137	263 472
Emprunts obtenus	6 000 000	3 000 000				
Encassements:	6 000 000	3 000 000		1 000 000		
Remboursements:				6 000 000		4 000 000
Trésorerie après emprunts (H.T.)						
Solde annuel	1 811 316	-197 364		1 227 735	2 489 492	-3 256 391
Solde cumulé	1 811 316	-197 364		1 030 371	3 519 863	263 472

VI- ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE 2018

Acquisitions 2018

SEQUENCE	Propriétaire	N°parcelle	Prix terrain (40€/m2)	Prix voirie (20€/m2 voirie)	Participations à rembourser	Total acquisitions
1	LOVAT indivision	BI23	28 000,00		9 504,08	37 504,08
1	BARLIER Daniel	BH3	171 200,00		12 869,00	184 069,00
1	VAYSSIERE/GONZALES	BH31	10 640,00		2 821,00	13 461,00
3	BERGE Marie (DEFARGES)	BH146	122 720,00		64 371,00	187 091,00
3	CHEVALIER Christian	BH163 (ZN3)	19 800,00		8 910,00	28 710,00
3+znief	SOGEPRO	BH135/136/137	95 340,00		31 687,03	127 027,03
4	DELON Guy	BL159	13 840,00		6 228,00	20 068,00
4	JULIEN Alex	BL 146/147/171	134 680,00		25 344,00	160 024,00
6	BRAJEON	BK123/BK124	20 174,00		8 137,00	28 311,00
6	MORENO indivision	BK99+112	13 240,00	740,00	4 614,99	18 594,99
6	LOGGIA VERDE	BK373	43 600,00		13 140,00	56 740,00
6 Zip	GAUTRAND Marie Jeanne	BK 243	108 000,00		25 434,00	133 434,00
7 ZI	BAYOL Jean-Pierre	BL135	21 720,00		1 739,24	23 459,24
7	REBOULET André	BL75	33 600,00		12 642,00	46 242,00
7	ASSEMAT	BL 117	65 880,00		29 646,00	95 526,00
8	VERNEDE Josette	BH105/106	148 520,00		39 651,99	188 171,99
9	S.C.I La Galine	BI48	69 600,00	4 000,00	36 016,26	109 616,26
9	BLANC Caroline	BI 102	62 720,00		18 785,00	81 505,00
9	YEDRA Emile	BI112	46 080,00		8 886,75	54 966,75
9	YEDRA Adrien	BI 110	40 280,00		7 652,94	47 932,94
ZNIEFF	ESCANDE	BL116/118	98 960,00		26 572,00	125 532,00
					TOTAL	1 767 986,28

Ce total est différent de celui affiché dans le budget de l'AFUA.

En effet ce total retrace les acquisitions réellement actées devant notaire alors que le budget ne tient compte que des acquisitions qui ont pu être intégrées dans la comptabilité de l'AFUA.

Cette intégration prenant un certain temps le décalage peut être important

Cessions 2018

Date	séquence	acquéreur	prix du terrain HT
26/03/2018	11A	Carlos	113 885,24 €
14/05/2018		CASAM INVEST (Mr Benni)	67 905,02 €
22/05/2018		OKCN INVEST	70 083,00 €
19/06/2018		Maurel (ex SCI O2B)	65 703,00 €
23/07/2018		OLLIER/BERTOUX	114 365,00 €
25/10/2018		PRIVAT	67 894,00 €
23/12/2018		SARRAUTE	73 115,00 €
12/09/2018	11B	Ozkan LACIN	132 306,00 €
12/09/2018		Fathi LACIN	135 931,00 €
19/06/2018		GELY	104 667,00 €
30/08/2018	1B	Gonzales Claudine	84 099,87 €
30/08/2018		Gonzales Claudine	90 013,14 €
26/11/2018	7C	SCCV GRAND LARGE	1 067 350,00 €
21/12/2018	6Ba	LOGGIA VERDE	333 520,00 €
		TOTAL	2 520 837,27 €

Ce total est différent de celui affiché dans le budget de l'AFUA.

En effet ce total retrace les cessions réellement actées devant notaire alors que le budget ne tient compte que des cessions intégrées dans la comptabilité de l'AFUA.

Cette intégration prenant un certain temps le décalage peut être important.