

Délibération n°DEL-15-604

**ZAC Las Fonses Bois Vieux (Commune de Villeneuve-Tolosane) :
approbation du compte-rendu annuel d'activités à la collectivité
locale (CRACL) 2014 - Oppidea**

L'an deux mille quinze le mardi dix novembre à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	98
Procurations :	30
Date de convocation :	04 novembre 2015

Présents

Aussonne	Mme Lysiane MAUREL, M. Francis SANCHEZ
Balma	Mme Sophie LAMANT, M. Laurent MERIC
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, M. Bernard KELLER
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Michel ALVINERIE, M. Patrick JIMENA, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON, M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOUAT, M. Philippe GUERIN, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Gagnac	M. Michel SIMON
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
Lepinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO, M. Bruno COSTES
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	Mme Marie-Dominique VEZIAN
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO
Seilh	M. Jean-Louis MIEGEVILLE
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES, M. Franck BIASOTTO, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, M. Maxime BOYER, M. Frédéric BRASILES, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN,

	Mme Martine CROQUETTE, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Monique DURRIEU, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Marie-Jeanne FOUQUE, M. Francis GRASS, M. Samir HAJJE, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Jean-Luc LAGLEIZE, M. Jean-Michel LATTES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothée NAON, Mme Evelyn NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, M. Patrick BEISSEL, Mme Danielle BUYS, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Dominique COQUART
M. Gérard ANDRE	Aline FOLTRAN
M. Vincent TERRAIL-NOVES	Francis GRASS
M. Bernard LOUMAGNE	Jean-Louis MIEGEVILLE
Mme Danielle PEREZ	Josiane MOURGUE
M. Arnaud SIMION	Karine TRAVAIL-MICHELET
M. Gilles BROQUERE	Bertrand SERP
M. Robert GRIMAUD	Michel ROUGE
M. Edmond DESCLAUX	Joseph CARLES
Mme Véronique DOITTAU	Raymond-Roger STRAMARE
M. Jacques SEBI	Mireille ABBAL
M. Michel FRANCES	Marie-Dominique VEZIAN
M. Thierry FOURCASSIER	Emilion ESNAULT
Mme Dominique FAURE	Philippe PLANTADE
M. Jean-Jacques BOLZAN	Ghislaine DELMOND
Mme Charlotte BOUDARD	Dorothée NAON
M. Joël CARREIRAS	Pierre COHEN
Mme Hélène COSTES-DANDURAND	Marthe MARTI
Mme Vincentella DE COMARMOND	Gisèle VERNIOL
Mme Marie DEQUE	Pierre ESPLUGAS-LABATUT
Mme Christine ESCOULAN	Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD
Mme Julie ESCUDIER	Marc DEL BORRELLO
M. Régis GODEC	Michèle BLEUSE
M. Djillali LAHIANI	Daniel ROUGE
Mme Annette LAIGNEAU	Sacha BRIAND
M. Laurent LESGOURGUES	Damien LABORDE
Mme Brigitte MICOULEAU	Samir HAJJE
Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE	François CHOLLET
Mme Claude TOUCHÉFEU	Isabelle HARDY
M. Daniel FOURMY	Pierre LACAZE

Conseillers excusés

Aucamville	Mme Roseline ARMENGAUD
Flourens	Mme Corinne VIGNON ESTEBAN
L'Union	Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Pin-Balma	M. Jacques DIFFIS
Toulouse	Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Jacques ROUCH

Délibération n° DEL-15-604

ZAC Las Fonses Bois Vieux (Commune de Villeneuve-Tolosane) : approbation du compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale (CRACL) 2014 - Oppidea

Exposé

L'article L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que lorsqu'une Société d'Economie Mixte Locale (SEML) intervient pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un groupement de collectivités ou d'une autre personne publique, en vue de réaliser une opération dans le cadre d'une Concession d'Aménagement, la SEML est tenue d'établir un rapport annuel qu'elle transmet à la collectivité cocontractante afin que celle-ci la soumette à son assemblée délibérante.

L'article L.300-5 du code de l'Urbanisme prévoit que ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) est inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée, qui se prononce par un vote.

Le traité de concession pour la ZAC Las Fonsès-Bois Vieux a été signé le 20 février 2012 entre la Commune de Villeneuve-Tolosane et OPPIDEA.

Suite à la reconnaissance de l'intérêt communautaire de l'opération, par délibération du Conseil de Communauté du 31 mai 2012, la ZAC a été transférée à Toulouse Métropole.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 13 décembre 2013 et l'année 2014 a vu le lancement de la première tranche du projet :

- dépôt et délivrance des permis de construire pour les 4 premières opérations de construction, représentant 145 logements ;
- élaboration des fiches de lot pour les 9 terrains à bâtir destinés à du logement individuel, puis attribution des terrains après consultation du public ;
- mise au point des travaux de Voiries Réseaux Divers (VRD) pour la première tranche.

Par ailleurs, en vue de la maîtrise foncière des terrains restant à acquérir pour les phases ultérieures, l'année 2014 a vu l'élaboration du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et la tenue de l'enquête publique, du 20 novembre au 23 décembre 2014. Le Commissaire-Enquêteur, à l'issue de l'enquête, a rendu un avis favorable sans recommandation ni réserve.

Le présent rapport et ses pièces jointes, avec un état arrêté au 31 décembre 2014 et des prévisions au-delà, est présenté au Conseil de la Métropole, pour examen de la gestion de l'exercice passé et approbation.

Le bilan précédent était arrêté à 12 914 000€ HT en dépenses, et à 12 919 000€ HT en recettes.

En termes d'ajustement du bilan, on note peu de variations. Le bilan prévisionnel s'établit à la somme de 12 962 000€ HT en dépenses et à la somme de 12 972 000€ HT en recettes, en augmentation de respectivement 48 000€ HT et 53 000€ HT.

- En dépenses :

En ce qui concerne les dépenses, l'augmentation de 48 000€ HT provient principalement d'un ajustement de 45 000€ HT sur le montant de la 1ère phase de travaux.

- En recettes :

En ce qui concerne les recettes, les cessions de droits à construire sont en augmentation de 74 000€ HT, tandis que les produits de gestion diminuent de 21 000€ HT

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du 09 octobre 2015,;

Vu le le compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale relatif à la réalisation de la ZAC Las Fonsès-Bois Vieux, proposé par OPPIDEA,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article unique

D'approuver le compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale relatif à la réalisation de la ZAC Las Fonsès-Bois Vieux, arrêté au 31 décembre 2014, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Résultat du vote :

Pour	127
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	1 (M. BROQUERE.)

Publiée par affichage le 13/11/2015

Reçue à la Préfecture le 17/11/2015

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC

CRACL

2014

ZAC LAS FONSES



Table des matières

1. Fiche Signalétique de l'opération.....	2
1.1. Localisation et présentation de l'opération	2
1.2. Données administratives.....	2
1.3. Le Programme	3
1.4. Plan Masse.....	3
2. Réalisations exercice 2014	4
2.1. Dépenses (selon structure bilan de l'opération)	4
2.1.1. Etudes et Qualité	4
2.1.2. Acquisitions	4
2.1.3. Travaux et honoraires	4
2.1.4. Charges de gestion :	4
2.1.5. Frais Financiers	4
2.1.6. Rémunération OPPIDEA	4
2.1.7. Divers.....	5
2.2. Recettes (selon structure bilan de l'opération).....	5
2.2.1. Cessions	5
2.2.2. Participation et recettes constructeurs.....	5
2.2.3. Produits de gestion – Autres recettes	5
2.2.4. Participations du concédant.....	5
2.2.5. Subvention et autres participations hors concédants.....	5
3. Prévisions exercices 2015 et suivant	5
3.1. Dépenses (selon structure bilan de l'opération)	5
3.1.1. Etudes et honoraires	5
3.1.2. Acquisitions	6
3.1.3. Travaux et honoraires	6
3.1.4. Charges de gestion :	6
3.1.5. Frais Financiers	6
3.1.6. Rémunération OPPIDEA	6
3.1.7. Divers.....	6
3.2. Recettes (selon structure bilan de l'opération).....	6
3.2.1. Cessions	6
3.2.2. Participation et recettes constructeurs.....	6
3.2.3. Produits de gestion – Autres recettes	7
3.2.4. Participations du concédant.....	7
4. Synthèse : Bilan financier et Plan de trésorerie actualisés – Principales évolutions et enjeux majeurs.....	7
ANNEXE 1 : Bilan prévisionnel de la ZAC – Synthèse.....	7
ANNEXE 1 bis : Tableau de conversion structure bilan	7
ANNEXE 2 : Recettes actualisées échelonnées dans le temps	7
ANNEXE 3 : Dépenses actualisées échelonnées dans le temps	7
ANNEXE 4 : Plan de trésorerie	7
ANNEXE 5 : Détail des acquisitions et ventes foncières.....	7
(rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique)	7
ANNEXE 6 : Décomposition des recettes par ilôts	7
ANNEXE 7 : Annexe production de Logements en ZAC.....	7

1. Fiche Signalétique de l'opération

1.1. Localisation et présentation de l'opération

La ZAC LAS FONSES Bois Vieux est située au Sud-ouest de l'agglomération toulousaine, en deuxième couronne, sur le territoire de la Commune de Villeneuve-Tolosane.

Le site de la ZAC jouxte l'espace de loisirs et de nature du Bois Vieux et se trouve proche d'une zone naturelle constituée de lacs, de gravières et de boisements.



1.2. Données administratives

Collectivité concédante : Toulouse Métropole

Territoire : Commune de Villeneuve Tolosane

Superficie de la ZAC : 13 hectares

Durée prévisionnelle de l'opération : 10 ans, soit un achèvement en 2022

16 septembre 2010 : Création de l'opération par le Conseil municipal de la Ville de Villeneuve-Tolosane

20 février 2012 : Signature de la Concession d'aménagement entre OPPIDEA et la Ville de Villeneuve pour une durée de 10 ans.

29 février 2012: Délibération du Conseil Municipal de la ville de Villeneuve demandant le transfert de la ZAC à Toulouse Métropole

31 Mai 2012: Délibération du Conseil de communauté sur la reconnaissance de l'intérêt communautaire de l'opération

11 avril 2013 Délibération du Conseil de communauté sur les modalités de la poursuite de la concertation engagée par la commune

27 juin 2013 Délibération du Conseil de communauté sur l'approbation du CRAC 2012

7 novembre 2013	Délibération du Conseil de communauté sur les modalités de la mise à disposition au public de l'étude d'impact et de l'avis de l'Autorité Environnementale de l'Etat
19 décembre 2013	Délibération du Conseil de communauté sur : Le Bilan de la mise à disposition au public de l'étude d'impact et de l'avis de l'Autorité Environnementale Le Bilan de la phase complémentaire de concertation L'approbation du programme des équipements publics L'approbation du dossier de réalisation
9 avril 2015	Délibération du conseil métropolitain sur la déclaration de projet suite à l'enquête parcellaire et l'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique

1.3. Le Programme

Le programme inscrit au Programme global des constructions de la ZAC du dossier de réalisation approuvé, comporte 51 541 m² de surfaces de plancher répartis comme suit :

- 43.841 m² de surfaces de plancher affectées à de l'habitat
- 3.700 m² de surfaces de plancher affectées à des commerces, activités et services de proximité.
- Un équipement public enfance, petite enfance de 4 000m²

1.4. Plan Masse



2. Réalisations exercice 2014

Le montant total des dépenses et des recettes de la ZAC LAS FONSES pour l'exercice 2014 est globalement équivalent au budget prévisionnel de l'année 2014 inscrit au CRACL 2013, à l'exception du poste des travaux qui est supérieur à ce qui avait été budgété dans le CRAC 2013.

	ANNEE 2014 PREVISIONNEL CRAC 2013	ANNEE 2014 REALISE CRAC 2014
TOTAL DEPENSES	1364	1592
1 ETUDES ET QUALITE	107	55
2 ACQUISITIONS	367	257
3 TRAVAUX ET HONORAIRES	632	1024
4 CHARGES DE GESTION	51	22
5 FRAIS FINANCIERS	66	78
6 REMUNERATION OPPIDEA	141	156
TOTAL RECETTES	1026	1045
1 CESSIONS	1020	1044
2 PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS		
3 PRODUITS DE GESTION	6	1
4 PARTICIPATIONS CONCEDANT		
5 SUBVENTIONS ET AUTRES		

2.1. Dépenses (selon structure bilan de l'opération)

2.1.1. Etudes et Qualité

En 2014, l'ensemble des permis de construire des logements intermédiaires et collectifs de la première phase ont été déposés. **55K€** ont été dépensés au titre des études de mise au point de ces projets.

2.1.2. Acquisitions

Les terrains de Crédit Agricole immobilier ont été actés pour un montant total de **257K€** frais de notaire inclus, les négociations concernant les deux propriétaires restants n'ayant pas abouties en 2014, il a été décidé de mener à terme la procédure d'expropriation. Ainsi, l'enquête publique concernant l'utilité publique de l'opération et l'enquête parcellaire ont eu lieu en fin d'année 2014 et se sont clôturées avec un avis favorable de la part du commissaire enquêteur.

2.1.3. Travaux et honoraires

Les travaux de viabilisation de la première phase de ZAC ont démarrés et se sont poursuivis dans de très bonnes conditions.

Le montant des dépenses de **1 024K€** sur l'année 2014 correspond à :

- **729K€** de travaux de viabilisation de la première phase de ZAC
- **94K€** de frais d'honoraires de maîtrise d'œuvre
- **201K€** de participation au financement du giratoire situé sur la RD68

Ce montant est supérieur à ce qui avait été budgété, du fait notamment du versement par anticipation du solde de la participation pour le giratoire à Toulouse Métropole, initialement prévu en 2015 et du rythme soutenu des travaux.

2.1.4. Charges de gestion :

22 K€ de frais de gestion ont été dépensés dans l'année 2014 correspondant essentiellement à la présence de l'opération au salon de l'immobilier.

2.1.5. Frais Financiers

78K€ de frais financiers ont été générés en 2014

2.1.6. Rémunération OPPIDEA

Les honoraires sociétés sont de **156K€** pour l'exercice 2014.

2.1.7. Divers

RAS

2.2. Recettes (selon structure bilan de l'opération)

2.2.1. Cessions

En 2014, OPPIDEA a cédé à COLOMIERS HABITAT et à la société HLM des CHALETS, 3 terrains de la première phase pour la réalisation de 63 logements sociaux et de 14 logements en accession sociale pour un total de **1 044K€ HT**.

Un tirage au sort a été organisé pour attribuer les 9 terrains à bâtir de l'ilot 4.

2.2.2. Participation et recettes constructeurs

RAS

2.2.3. Produits de gestion – Autres recettes

RAS

2.2.4. Participations du concédant

RAS

2.2.5. Subvention et autres participations hors concédants

RAS

3. Prévisions exercices 2015 et suivant

Le bilan prévisionnel du CRAC 2014 est équivalent en dépenses et en recettes au CRAC 2013.

Les prévisions de l'année 2015 ne comportent pas d'écarts significatifs entre le bilan CRAC 2013 et le bilan CRAC 2014, , à l'exception du poste des acquisitions et des travaux:

	ANNEE 2015 PREVISIONNEL CRAC 2013	ANNEE 2015 PREVISIONNEL CRAC 2014
TOTAL DEPENSES	1364	1507
1 ETUDES ET QUALITE	98	93
2 ACQUISITIONS	256	0
3 TRAVAUX ET HONORAIRES	1040	764
4 CHARGES DE GESTION	62	44
5 FRAIS FINANCIERS	94	94
6 REMUNERATION OPPIDEA	147	129
TOTAL RECETTES	2437	22262
1 CESSIONS	2432	2257
2 PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS		
3 PRODUITS DE GESTION	5	5
4 PARTICIPATIONS CONCEDANT		
5 SUBVENTIONS ET AUTRES		

3.1. Dépenses (selon structure bilan de l'opération)

3.1.1. Etudes et honoraires

Les études portant sur la seconde phase sont engagées pour un montant de **93K€** sur l'exercice 2015 correspondant au suivi de la qualité des projets de la première phase dans leur réalisation et aux consultations et mise au point des projets de la seconde phase de ZAC.

Le budget du poste étude de **983K€** reste inchangé.

3.1.2. Acquisitions

En 2015, la procédure de DUP engagée se poursuit, les jugements devraient avoir lieu en 2016, les dernières négociations ne laissent pas entrevoir d'acquisitions pour 2015.

Le budget du poste acquisition de **2 461K€** reste inchangé.

3.1.3. Travaux et honoraires

En 2015, les travaux de la première phase de ZAC se poursuivent pour un montant d'environ **764K€**, ce budget est inférieur à celui qui avait été budgété dans le CRAC 2013 du fait du versement de la participation du giratoire par anticipation en 2014 (voir chapitre 2.1.3).

A noter que le budget du poste travaux et honoraires, d'un montant de **7 102K€**, augmente de **45K€** pour intégrer financièrement une demande d'Orange, de modification du mode d'alimentation des ilots d'habitat groupé et du financement des clôtures des terrains à bâtir.

3.1.4. Charges de gestion :

44K€ sont budgétés pour l'année 2015

3.1.5. Frais Financiers

94K€ sont budgétés pour l'année 2015

3.1.6. Rémunération OPPIDEA

129K€ sont budgétés pour l'année 2015

3.1.7. Divers

RAS

3.2. Recettes (selon structure bilan de l'opération)

3.2.1. Cessions

3.2.1.1. Cessions Logements

Le coût unitaire des charges foncières reste inchangé (voir annexe 7), à noter que les recettes prévisionnelles du bilan de 12 946K€ évoluent de **74K€**, du fait d'ajustements de programme de certains ilots et de l'intégration dans le prix de vente des terrains à bâtir du coût des clôtures réalisées par OPPIDEA.

En année 2015, la contractualisation des actes des logements privés de la première phase est projetée : EUROPEANS HOMES et ADN PATRIMOINE ainsi que la signature des actes de 5 des 9 terrains à bâtir de l'ilot 4. A noter que les recettes d'EUROPEANS HOMES d'un montant de **899K€** seront certainement reportées en 2016, du fait des difficultés éprouvées par cet opérateur dans la commercialisation des logements de cet ilot.

En outre une deuxième phase de ZAC sera lancée en 2015, elle se situe à proximité de la RD68 et concerne les ilots 8, 9 et 10 pour environ 170 logements. Ces ilots constituant la place viennent accompagner la réalisation du groupe scolaire par la Municipalité de Villeneuve Tolosane à échéance de livraison 2018.

3.2.1.2. Cessions de bureaux activités commerces

Des professions médicales ont fait connaître leur intérêt à réaliser un projet de cabinet sur l'ilot 11-2 de la ZAC. Un travail de mise au point de leur projet est à l'œuvre en vue de déposer un permis de construire avant la fin de l'année 2015.

3.2.1.3. Cessions aux particuliers

3.2.1.4. Cessions aux collectivités

3.2.2. Participation et recettes constructeurs

RAS

3.2.3. Produits de gestion – Autres recettes

Le bilan génère **34K€** de produit de gestion

3.2.4. Participations du concédant

RAS

4. Synthèse : Bilan financier et Plan de trésorerie actualisés – Principales évolutions et enjeux majeurs

L'année 2014 a vu la concrétisation de la PHASE I de la ZAC : dépôts et obtentions des permis de construire de l'ensemble des projets de logements intermédiaires et collectifs , contractualisation des actes des logements sociaux, démarrage des travaux de viabilisation de ce secteur.

En 2015, l'objectif est de permettre la finalisation de cette PHASE I par le démarrage des travaux de la majorité des ilots et la contractualisation des actes des logements privés. En outre le lancement d'une deuxième phase de ZAC comprenant la place centrale et ses commerces, une résidence sénior sociale, du logements en accession sociale et des logements privés est prévu en 2015.

Le lancement de cette phase implique le démarrage des études PRO de ce secteur et leurs validations par Toulouse Métropole.

Cette phase est directement liée à l'acquisition des terrains par voie d'expropriation qui devrait trouver une issue avant le dépôt des permis de construire de ces ilots (mai 2016)

ANNEXE 1 : Bilan prévisionnel de la ZAC – Synthèse

ANNEXE 1 bis : Tableau de conversion structure bilan

Sans objet

ANNEXE 2 : Recettes actualisées échelonnées dans le temps

ANNEXE 3 : Dépenses actualisées échelonnées dans le temps

ANNEXE 4 : Plan de trésorerie

ANNEXE 5 : Détail des acquisitions et ventes foncières (rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique)

Sans Objet

ANNEXE 6 : Décomposition des recettes par ilôts

ANNEXE 7 : Annexe production de Logements en ZAC

Annexe 1 : Bilan prévisionnel - Synthèse

11007 ZAC LAS FONSES-BOIS VIEUX

en k€ HT

DEPENSES		Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1	ETUDES	985	985	
2	ACQUISITIONS	2 461	2 461	
3	TRAVAUX (y compris libération des sols o	7 057	7 102	45
4	CHARGES DE GESTION	303	303	
5	FRAIS FINANCIERS	629	629	
6	HONORAIRES SOCIETE	1 479	1 482	3
DEPENSES		12 914	12 962	48
RECETTES		Dernier bilan approuvé	Bilan actualisé	écart
1	CESSIONS TERRAINS OUVRAG	12 872	12 946	74
2	PARTICIPATIONS ET RECETTES CONSTRUCTEURS			
3	PRODUITS DE GESTION AUTRES RECETTES	48	27	- 21
4	PARTICIPATIONS			
5	SUBVENTIONS ET AUTRES PARTICIPATIONS Hors Donneur d'ordre			
RECETTES		12 919	12 972	53
RESULTAT D'EXPLOITATION		5	10	5

Annexe 2 : RECETTES actualisées échelonnées dans le temps

11007 ZAC LAS FONSES-BOIS VIEUX

en K€ HT

		Dernier bilan approuvé	Réalisé HT		Prévisions HT								Bilan		
			Cumulé à fin 2013	AN 2014	Cumulé à fin 2014	1T 2015	2T 2015	3T 2015	4T 2015	2015	2016	2017	AU DELA	actualisé	écart
1	CESSIONS TERRAINS OUVRAG	12 872		1 044	1 044	564	564	564	564	2 257	986	1 430	7 228	12 946	74
2	PARTICIPATIONS ET RECETTES														
3	PRODUITS DE GESTION AUTRES	48		1	1				5	5	6	3	12	27	-21
4	PARTICIPATIONS														
5	SUBVENTIONS ET AUTRES														
TOTAL RECETTES		12 919		1 045	1 045	564	564	564	570	2 262	992	1 433	7 240	12 972	53

Annexe 3 : DEPENSES actualisées échelonnées dans le temps

11007 ZAC LAS FONSES-BOIS VIEUX

en K€ HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT								Bilan	
		Cumulé à fin 2013	AN 2014	Cumulé à fin 2014	1T 2015	2T 2015	3T 2015	4T 2015	2015	2016	2017	AU DELA	actualisé	écart
1 ETUDES	985	340	55	395	23	23	23	23	93	86	127	285	985	
2 ACQUISITIONS	2 461	1 838	257	2 095						366			2 461	
3 TRAVAUX (y compris libération des	7 057	260	1 024	1 284	191	191	191	191	764	250	900	3 904	7 102	45
4 CHARGES DE GESTION	303	19	22	41	11	11	11	11	44	44	47	128	303	
5 FRAIS FINANCIERS	629	19	78	98		94			94	106	99	232	629	
6 HONORAIRES SOCIETE	1 479	154	156	310	32	32	32	32	128	126	180	738	1 482	3
TOTAL DEPENSES	12 914	2 630	1 592	4 222	257	351	257	257	1 123	978	1 352	5 287	12 962	48

Annexe 4 : Plan de Trésorerie

11007 ZAC LAS FONSES-BOIS VIEUX

en K€ HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT								Bilan	
		Cumulé à fin 2013	AN 2014	Cumulé à fin 2014	1T 2015	2T 2015	3T 2015	4T 2015	2015	2016	2017	AU DELA	actualisé	écart
D = DEPENSES	12 914	2 630	1 592	4 222	257	351	257	257	1 123	978	1 352	5 287	12 962	48
R = RECETTES	12 919		1 045	1 045	564	564	564	570	2 262	992	1 433	7 240	12 972	53
RE = R - D = RESULTAT D'EXPLOITATION	5	-2 630	-547	-3 177	307	213	307	312	1 140	13	81	1 953	10	5
A = TOTAL AMORTISSEMENTS	4 000					532			532	545	558	2 365	4 000	
REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS	4 000					532			532	545	558	2 365	4 000	
REMBOURSEMENT D'AVANCES	0												0	
TVA	0												0	
M = TOTAL MOBILISATIONS	4 000	4 000		4 000									4 000	
MOBILISATION D'EMPRUNTS	4 000	4 000		4 000									4 000	
MOBILISATION D'AVANCES	0												0	
TVA	0												0	
F = M - A = RESULTAT FINANCIER	0	4 000		4 000		-532			-532	-545	-558	-2 365	0	
T1 = TVA sur dépenses	1 540	30	172	202	45	45	45	45	179	81	214	863	1 538	-2
T2 = TVA sur recettes	1 430		56	56	113	113	113	113	451	125	213	1 182	2 027	597
T3 = Flux de TVA vers le Trésor	0						-59	-68	-127	-44		-318	-489	-489
T4=T2-T1+T3 = Total mouvements de TVA	-110	-30	-115	-146	68	68	10		146				0	110
T5 = Clients - Encaissements (acomptes, ...)	0		62	62	-17				-17			-45	0	
T6 = Clients - Reste à encaisser	0		1 085	1 085	-1 085				-1 085				0	
T7 = Fournisseurs - Paiements (avances, ...)	0		-26	-26	26				26				0	
T8 = Fournisseurs - Reste à payer	0		358	358	-363	6			-358				0	
TRESORERIE PERIODE	-105	1 340	-1 302	38	1 054	-246	317	312	1 437	-532	-477	-457	10	115
TRESORERIE CUMUL	0		-4		1 092	846	1 163	1 475	1 475	944	467	10	10	10

Annexe 4 : Plan de Trésorerie

11007 ZAC LAS FONSES-BOIS VIEUX

en K€ HT

	Dernier bilan approuvé	Réalisé HT		Prévisions HT								Bilan actualisé	écart
		Cumulé à AN 2014 fin 2013	Cumulé à fin 2014	1T 2015	2T 2015	3T 2015	4T 2015	2015	2016	2017	AU DELA		

TRESORERIE PERIODE = RE + F + T4 + T5 - T6 - T7 + T8

	en K€ HT												
	dernier Bilan approuvé	Réalisé HT			Prévisions HT							Bilan actualisé HT	Ecart
Cumulé au 31/12/2013		Année 2014	Cumulé au 31/12/2014	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	2 016	2 017	au-delà			
LOT 1.1	175 750										175 750	175 750	0
LOT 1.2	198 720										198 720	198 720	0
LOT 1.3	562 400										562 400	562 400	0
LOT 1.4	596 160										513 360	513 360	-82 800
LOT 1.5	461 160										461 160	461 160	0
LOT 1.6	195 840										195 840	195 840	0
LOT 2.1	562 400										562 400	562 400	0
LOT 2.2	424 020					424 020						424 020	0
LOT 2.3	160 480		172 550	172 550								172 550	12 070
LOT 2.4	463 680										360 640	360 640	-103 040
LOT 3.1.2	893 920							899 840				899 840	5 920
LOT 3.3.4	339 150		332 860	332 860								332 860	-6 290
LOT 4.1	73 000							87 120				87 120	14 120
LOT 4.2	73 000								84 942			84 942	11 942
LOT 4.3	73 000								92 664			92 664	19 664
LOT 4.4	73 000								81 774			81 774	8 774
LOT 4.5	73 000							81 774				81 774	8 774
LOT 4.6	73 000								83 160			83 160	10 160
LOT 4.7	73 000						83 754					83 754	10 754
LOT 4.8	73 000						90 486					90 486	17 486
LOT 4.9	73 000								84 496			84 496	11 496
LOT 5.1	456 840						536 760					536 760	79 920
LOT 5.2	264 320		294 560	294 560								294 560	30 240
LOT 5.3	256 020		244 290	244 290								244 290	-11 730
LOT 6.1	456 320										456 320	456 320	0
LOT 6.2	406 207										406 207	406 207	0
LOT 6.3	267 840										241 920	241 920	-25 920
LOT 6.4	532 800										532 800	532 800	0
LOT 7.1	141 825										329 400	329 400	187 575
LOT 7.2	639 360										535 680	535 680	-103 680
LOT 7.3	293 760										483 840	483 840	190 080
LOT 7.4	403 200										244 800	244 800	-158 400
LOT 8	857 920									871 200		871 200	13 280
LOT 9-10	1 895 016								559 110	559 110	745 480	1 863 700	-31 316
LOT 11.2	88 400						53 380					53 380	-35 020
LOT 11.3	132 600										132 600	132 600	0
LOT 11.4	88 400										88 400	88 400	0
TOTAL GENERAL CESSIONS	12 871 508	0	1 044 260	1 044 260	0	424 020	764 380	1 068 734	986 146	1 430 310	7 227 717	12 945 567	74 059

Contact SEM : E. CAZENOVE
Contact Toulouse Métropole : P. Texier

ANNEXE 7 : PRODUCTION EN ZAC

Charges foncières pratiquées (à la date de mise à jour)(€/m² SP) :

Opérateur privé		Opérateur social*				Coût Maitrisé	Tertiaire	Services et commerces RDC	Parcelles individuelles
PLS Privé	Accession libre ind groupé	PLS social	PLUS / PLAI	PSLA	Acces. Sociale				
280	360 collectif 370 individuel	280	170	280		310	170	170	env 198€/m2 de terrain

N° de LOT	Avancement (date) Gras : constaté Italique : prévisionnel					Volume de logements et opérateurs											Charge foncière (€ HT)	Particip. aux équips L311-4 CU	Surface terrain (m²)	SP Logt (m²)	SP Autre destination (m²)
						Privé				Public				Coût Maitrisé		Total (nb logement)					
	Date CR ou Attribution	Date CV	Date PC (Obtention)	Date Acte	Date livraison	nb locatif (PLS)	nb locatif (Autre)	nb libre	Opérateur /client	nb locatif social (PLUS, PLAI, PLS)	nb Accession sociale (PSLA)	nb Accession sociale (hors PSLA)	Opérateur	Nb	Opérateur						
LOT 1.1	févr-19	oct-19	janv-20	févr-20	nov-21	0		5		0	0			0		5	175 750		625	475	0
LOT 1.2	févr-19	oct-19	janv-20	févr-20	nov-21	0		6		0	0			0		6	198 720		520	552	0
LOT 1.3	févr-19	oct-19	janv-20	févr-20	nov-21	0		16		0	0			0		16	562 400		2 100	1 520	0
LOT 1.4	févr-19	oct-19	janv-20	févr-20	nov-21	0		0		0	0			18		18	513 360		1 488	1 656	0
LOT 1.5	févr-19	oct-19	janv-20	févr-20	nov-21	18		0		0	0			0		18	461 160		1 430	1 647	0
LOT 1.6	févr-19	oct-19	janv-20	févr-20	nov-21	0		0		16	0			0		16	195 840		636	1 152	0
LOT 2.1	oct-18	mars-19	sept-19	nov-19	févr-20	0		16		0	0			0		16	562 400		2 258	1 520	0
LOT 2.2	nov-13	mai-juin 2014	sept-14	janv-15	févr-16	0		15	ADN PATRIMOINE	0	0			0		15	424 020		2 015	1 146	0
LOT 2.3	nov-13	mai-juin 2014	sept-14	déc-14	févr-16	0		0		14	0		COLOMIERS HABITAT	0		14	172 550		863	1 015	0
LOT 2.4	oct-18	mars-19	sept-19	nov-19	févr-20	0		0		0	14			0		14	360 640		1 056	1 288	0
LOT 3.1.2	nov-13	mai-juin 2014	sept-14	janv-15	févr-16	0		29	EUROPEAN HOMES	0	0			0		29	899 840		3 646	2 432	0
LOT 3.3.4	nov-13	mai-juin 2014	sept-14	déc-14	févr-16	0		0		29	0		LES CHALETs	0		29	332 860		2 668	1 958	0
LOT 4.1	déc-14	juin-15	sept-15	déc-15	sept-16	0		1		0	0			0		1	87 120		440	95	0
LOT 4.2	déc-14	sept-15	nov-15	mars-16	sept-17	0		1		0	0			0		1	84 942		429	95	0
LOT 4.3	déc-14	juin-15	sept-15	mars-16	sept-17	0		1		0	0			0		1	92 664		464	95	0
LOT 4.4	déc-14	juin-15	sept-15	déc-15	sept-16	0		1		0	0			0		1	81 774		400	95	0
LOT 4.5	déc-14	sept-15	nov-15	mars-16	sept-16	0		1		0	0			0		1	81 774		406	95	0
LOT 4.6	déc-14	sept-15	nov-15	mars-16	sept-17	0		1		0	0			0		1	83 160		420	95	0
LOT 4.7	déc-14	juin-15	sept-15	déc-15	sept-16	0		1		0	0			0		1	83 754		422	95	0
LOT 4.8	déc-14	juin-15	mai-15	déc-15	sept-16	0		1		0	0			0		1	90 486		454	95	0
LOT 4.9	déc-14	sept-15	nov-15	mars-16	sept-17	0		1		0	0			0		1	84 496		452	95	0
LOT 5.1	nov-13	mai-juin 2014	sept-14	juil-15	févr-16	0		24	ADN PATRIMOINE	0	0			0		24	536 760		2 142	1 491	0
LOT 5.2	nov-13	mai-juin 2014	sept-14	déc-14	févr-16	0		0		0	14		COLOMIERS HABITAT	0		14	294 560		1 323	1 052	0
LOT 5.3	nov-13	mai-juin 2014	sept-14	déc-14	févr-16	0		0		20	0		COLOMIERS HABITAT	0		20	244 290		660	1 437	0
LOT 6.1	oct-18	mars-19	sept-19	nov-19	févr-20	0		0		0	0			16		16	456 320		1 243	1 472	0
LOT 6.2	oct-18	mars-19	sept-19	nov-19	févr-20	0		12		0	0			0		12	406 207		1 598	1 098	0
LOT 6.3	oct-18	mars-19	sept-19	nov-19	févr-20	12		0		0	0			0		12	241 920		1 039	864	0
LOT 6.4	oct-18	mars-19	sept-19	nov-19	févr-20	0		20		0	0			0		20	532 800		993	1 440	0
LOT 7.1	oct-17	mars-18	sept-18	nov-18	févr-20	0		10		0	0			0		10	329 400		992	915	0
LOT 7.2	oct-17	mars-18	sept-18	nov-18	févr-19	0		0		0	0			24		24	535 680		1 722	1 728	0
LOT 7.3	oct-17	mars-18	sept-18	nov-18	févr-19	0		0		0	24			0		24	483 840		1 229	1 728	0
LOT 7.4	oct-17	mars-18	sept-18	nov-18	févr-19	0		0		20	0			0		20	244 800		882	1 440	0
LOT 8	oct-15	mars-16	sept-16	mars-17	sept-18	0		32		0	0			0		32	871 200		2 098	2 420	0
LOT 9-10	oct-15	mars-16	sept-16	01/11/2016 (1/2)	févr-18	0		0		73	32			0		105	1 863 700		1 239	9 410	2040
LOT 11.2	oct-15	juin-15	nov-15	nov-15	sept-17	0		0		0	0			0		0	53 380		582	314	314
LOT 11.3	oct-17	mars-18	sept-18	nov-18	févr-19	0		0		0	0			0		0	132 600		475	780	780
LOT 11.4	oct-17	mars-18	sept-18	nov-18	févr-19	0		0		0	0			0		0	88 400		379	520	520
TOTAL						30	0	194		172	84	0	0	58		538	12 945 567	0	41 788	45 325	3 654

SOIT % au 31/12/2014

PHASE I

PHASE II

Précisions :
un tableau par commune concernée par une même ZAC (exemple : ZAC Andromède _ Blagnac et Beauzelle
identification de tous les ilots quelle que soit leur destination : commerce, équipement public (école, ..), service

date du jour

29/07/2015