

COMMUNE DE LA FLECHE

862 - LOTISSEMENT « LA GAILLARDIERE 2 » Opération d'aménagement en concession

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217201540-20200706-DGS200706D022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2020

SOMMAIRE

S O M M A I R E	2
1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION	3
1.1. HISTORIQUE DE L'OPÉRATION	3
1.2. CONTEXTE DE L'OPÉRATION	3
1.3. CADRE JURIDIQUE.....	3
1.3.1. <i>Contrat entre la Ville de la FLECHE et SARTHE HABITAT</i>	3
1.3.2. <i>Procédure d'urbanisme</i>	4
1.4. INTERVENANTS.....	5
2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION	7
2.1.1. <i>Acquisitions réalisées au 31 décembre 2019</i>	7
2.1.1. <i>Acquisitions restant à réaliser</i>	7
2.2.1. <i>Travaux à la charge de l'aménageur</i>	7
<p>En 2017 a également été mis en place le premier éco-pâturage de SARTHE HABITAT sur 4 hectares de foncier ou seront réalisées les tranches conditionnelles 3, 4, 6 et 7 et de la bergerie. Une dizaine de moutons sont arrivés en mai. Le cheptel voué à s'agrandir avec les naissances, chaque année, restera en place pendant 8 ans.</p>	
	8
<p>La zone évoluera et se réduira au fur et à mesure de l'avancée des travaux L'éco-pâturage comprenant la clôture, la bergerie, les soins hebdomadaires aux moutons s'élève à 29 000 € HT pour 8 ans soit moitié plus que la fauche mécanique, mais l'éco-pâturage favorise plus de 30% de biodiversité qu'une fauche,.....</p>	
	8
2.2.2. <i>Travaux à la charge de la Collectivité</i>	9
2.3.1. <i>Commercialisations réalisées</i>	9
2.3.2. <i>Commercialisations à réaliser</i>	9
3. AVANCEMENT FINANCIER DE L'OPÉRATION – ÉLÉMENTS FINANCIERS	10
3.1. LES CHARGES – LES DÉPENSES.....	10
A – <i>Acquisitions</i>	10
B – <i>Frais d'acquisitions</i>	10
C – <i>Indemnité d'éviction</i>	11
C – <i>Travaux d'aménagement</i>	11
D – <i>Honoraires de réalisation</i>	12
E – <i>Rémunération SARTHE HABITAT</i>	12
F – <i>Honoraires de Commercialisation</i>	13
G – <i>Frais divers</i>	14
H – <i>Impôts et Taxes</i>	15
I – <i>Frais Financiers</i>	15
J – <i>T.V.A. sur Marge</i>	16
3.2. LES PRODUITS – LES RECETTES	17
A – <i>Cessions</i>	17
B – <i>Participations</i>	18
C – <i>Produits financiers</i>	18
D – <i>Participation de ENEDIS</i>	19
E – <i>Participation de GRDF</i>	19
F – <i>Produits divers</i>	20

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1. HISTORIQUE DE L'OPÉRATION

Dans la cadre d'un avis d'appel à la concurrence lancé début décembre 2009 par la Commune de la Flèche pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'une surface d'environ 11 hectares, par voie de concession, Sarthe Habitat a adressé sa candidature le 5 janvier 2010. Cette dernière a été retenue par la Collectivité lors du Conseil Municipal du 29 mars 2010.

1.2. CONTEXTE DE L'OPÉRATION

L'opération d'aménagement permet à la Ville de la Flèche de poursuivre l'urbanisation du secteur de St Germain du Val, d'accroître l'offre de logements d'habitat individuel afin de pérenniser les équipements de proximité (réseaux, bâtiments publics) tout en assurant une cohérence urbaine et paysagère,

Cette opération est la continuité du lotissement SECOS dit également la Gaillardière (lotissement de 42 lots libres et 3 ilots destinés à recevoir environ 35 logements locatifs).

Elle répond à une démarche de Développement durable en liaison avec le lotissement SECOS, avec notamment la continuité des liaisons douces (piétonnes et cyclables), la prise en compte des eaux de pluie, de leur récupération y compris sur les futures parcelles à bâtir, de l'orientation de ces dernières, du choix des matériaux, des plantations,

Cette opération comprend la création de 119 lots libres et 2 ilots destinés à recevoir 14 logements locatifs.

En 2013, la SECOS a fait une demande de permis modificatif pour sortir la parcelle cadastrée ZY 387, destinée à recevoir 10 logements locatifs intermédiaires, jamais réalisés par le bailleur retenu. Cette parcelle est réintégrée dans l'opération.

1.3. CADRE JURIDIQUE

1.3.1. Contrat entre la Ville de la FLECHE et SARTHE HABITAT

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

Principales dates :

- ✓ Candidature de SARTHE HABITAT : 5 janvier 2010
- ✓ Délibération du Conseil Municipal retenant la candidature de SARTHE HABITAT : 29 mars 2010
- ✓ Signature de la convention de concession : 7 décembre 2010 (pour mémo, suite à la réforme de la TVA immobilière en mars 2010, il a été nécessaire de revoir l'étude de faisabilité initiale en tenant compte de cette réforme et de son incidence sur le prix de vente des parcelles.

Après accord avec la collectivité, la convention de concession n'a pu être signée que le 7 décembre 2010)

- ✓ Convention de concession reçue en sous-préfecture : 16 décembre 2010
- ✓ Avenant n° 1 à la convention de concession signé le 23 avril 2012 et portant sur l'avance de trésorerie faite par SARTHE HABITAT à l'opération.
- ✓ Avenant n° 2 à la convention de concession signé le 20 décembre 2016 et portant sur :
 - Le périmètre de l'opération
 - Le nombre de lots
 - La participation de la collectivité portée à 1.283.227 € (contre 925.259 € dans la convention de concession du 7 décembre 2010)
 - Durée de la convention passée de 6 à 16 ans soit jusqu'au 6 décembre 2026
- ✓ Avenant n° 3 à la convention de concession signé le 4 septembre 2017 et portant sur la participation de la collectivité ramenée à 1.105.135 € au lieu de 1.283.227 € notamment suite à la vente par SARTHE HABITAT à F2M les ilots destinés à recevoir 14 logements locatifs pour un montant de 213.710 € HT.

1.3.2. Procédure d'urbanisme

- ✓ L'opération étant traversée par le chemin de la Gaillardière, **2 demandes de Permis d'Aménager (A et B) ont été déposées le 29 juillet 2015** pour les travaux suivants :
 - Viabilisation de 119 lots libres en 6 tranches commerciales
 - Viabilisation de 1 ilot destiné à recevoir 14 logements locatifs
 - Création d'un rond-point
- ✓ **Arrêtés de PA (A et B) : 27 octobre 2015**
- ✓ **Dépôt de 2 demandes de PA modificatifs A et B le 8 juillet 2016** pour :
 - Division de l'ilot destiné à recevoir 14 logements locatifs en 2 ilots distincts
 - Modification du phasage des tranches : 6 tranches commerciales
 - Modification du règlement de lotissement (modification des libellés faisant référence au PLU)
- ✓ **Arrêtés de PA (A et B) : 4 octobre 2016**
- ✓ **Dépôt de 2 demandes de PA modificatifs A et B le 4 mai 2017** pour :
 - Adaptation du projet à la réalisation : suppression d'ouvrages hydrauliques aériens par des canalisations enterrées, modifications du nombre de stationnements
 - Création d'une bergerie liée à l'éco pâturage
 - Demande de différé des travaux de voirie définitive pour l'ensemble des tranches jusqu'au 6 décembre 2026
- ✓ **Arrêtés de PA (A et B) : 15 mai 2017**
- ✓ **Arrêtés de vente des lots pour la tranche commerciale 1 (PA A et B) : 18 mai 2017** avec date d'achèvement de la voirie définitive avant le 31 décembre 2019.

- ✓ **Arrêtés de vente des lots pour la tranche commerciale 2 (PA B) : 19 juillet 2018 avec date d'achèvement de la voirie définitive avant le 31 décembre 2021.**

1.4. INTERVENANTS

Concédant :

Ville de la FLECHE

Concessionnaire :

SARTHE HABITAT

Notaire :

Maître GARBAN, 20 Boulevard d'Alger, 72200 LA FLECHE

Géomètre :

Cabinet LOISEAU, 1 bis rue Gresset, 72200 LA FLECHE

CSPS :

SPS PIERRE, 6 rue du Repos, 72000 LE MANS

Maître d'œuvre :

Une procédure de consultation de MOE, respectant le Décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 a été organisée :

- ✓ **Date d'envoi de l'avis à publication : 17 juin 2013**
- ✓ **Date de remise des offres : 15 juillet 2013**
- ✓ **Analyse des offres et sélection de 3 équipes : 30 juillet 2013**
- ✓ **Audition de 3 équipes et choix de l'équipe : 10 septembre 2013**
- ✓ **Notification des marchés : 17 février 2014**

Le marché de MOE a été attribué à l'équipe :

AXIAL – Urbaniste – 3 rue Jacques Brel – BP 50065 44814 SAINT HERBLAIN

PAYSAGE CONCEPT - Paysagiste – Chanteloup 72210 SOULIGNE FLACE

SODEREF DEVELOPPEMENT – BET VRD - rue Lucien Chaserant BP 10 72650 SAINT SATURNIN

TRAVAUX :

Une procédure adaptée pour la consultation des travaux respectant le Décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 a été organisée :

- ✓ Date d'envoi de l'avis à publication : **10 décembre 2015**
- ✓ Date de remise des offres : **15 janvier 2016**
- ✓ Analyse des offres et sélection des entreprises : **30 juillet 2016**
- ✓ Notification des marchés : **05 aout 2016**

Les travaux divisés en 1 tranche ferme et 10 tranches conditionnelles ont été attribués pour les montants suivants à :

LOT 1 TERRASSEMENT – VOIRIE – ASSAINISSEMENT : COLAS : 1.583.741,78 € HT

LOT 2 RESEAUX SOUPLES : TELELEC : 532.000,00 € HT

LOT 3 ESPACES VERTS : ROBERT PAYSAGE : 273.144,66 € HT

2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION

2.1. ACQUISITIONS

2.1.1. Acquisitions réalisées au 31 décembre 2019

Pour mémo, compte tenu du nombre de familles propriétaires recensées (au nombre de 17 ramené à 14), il a été décidé de se rapprocher de l'étude GARBAN, ROUSSEAU, LAGUERRIE afin d'épauler SARTHE HABITAT dans cette phase délicate qu'est la négociation foncière.

Phase d'acquisition longue et fastidieuse, puisque 8 familles propriétaires étaient en indivision, dont 2 avec une succession à réaliser avant d'envisager toute vente d'une partie du patrimoine de ces dernières.

Il a été convenu avec la commune de la Flèche d'acheter à ces mêmes propriétaires du foncier situé au Sud du boulevard du Québec et destiné à constituer de la réserve foncière pour une opération d'aménagement future. L'intérêt étant d'acheter ce foncier au même prix que la Gaillardière 2 (valeur 2014 et 2015) et non dans quelques années avec quelques euros de plus suite à la valeur apportée à ce foncier par la viabilisation du lotissement La Gaillardière 2.

Au 31 décembre 2016, SARTHE HABITAT avait acheté le foncier de 16 propriétaires représentant 121.950 m² de terrain dont 90.068 m² pour réaliser l'opération.

En 2017, SARTHE HABITAT a acheté pour 15 € un reliquat de foncier appartenant au domaine privé de la ville pour l'intégrer dans les lots libres.

2.1.1. Acquisitions restant à réaliser

Les acquisitions sont terminées

2.2. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

2.2.1. Travaux à la charge de l'aménageur

L'Ordre de Service a été notifié aux entreprises le : 3 octobre 2016 pour les tranches suivantes :

- ferme (12 lots libres),
- conditionnelle 1 (7 lots libres)
- conditionnelle 5 (8 lots libres)
- conditionnelle 8 (2 ilots pour locatifs)
- conditionnelle 9 (rondpoint)
- conditionnelle 10 (assainissement EU bld du Québec pour les 2 ilots pour locatifs)

Les travaux ci-dessus, en partie en voirie provisoire, ont été réceptionnés le 21 juillet 2017.

Les travaux de voirie définitive (bande de roulement, trottoirs, éclairage public, espaces verts....) seront réalisés avant le 31 décembre 2019, conformément à l'arrêté de vente des lots du 18 mai 2017 autorisant le différé de travaux jusqu'au 31 décembre 2019.

En 2017 a également été mis en place le premier éco-pâturage de SARTHE HABITAT sur 4 hectares de foncier ou seront réalisées les tranches conditionnelles 3, 4, 6 et 7 et de la bergerie. Une dizaine de moutons sont arrivés en mai. Le cheptel voué à s'agrandir avec les naissances, chaque année, restera en place pendant 8 ans.

La zone évoluera et se réduira au fur et à mesure de l'avancée des travaux

L'éco-pâturage comprenant la clôture, la bergerie, les soins hebdomadaires aux moutons s'élève à 29 000 € HT pour 8 ans soit moitié plus que la fauche mécanique, mais l'éco-pâturage favorise plus de 30% de biodiversité qu'une fauche,

Suite à la bonne commercialisation des lots de la 1ere tranche, il a été décidé de viabiliser au printemps 2018 la seconde tranche pour 20 lots libres avec une réception de la voirie provisoire en juillet 2018.

Suite à la bonne commercialisation des lots de la 2ème tranche, il a été décidé de viabiliser au printemps 2019 la troisième tranche pour 21 lots libres avec une réception de la voirie provisoire début 2020.

Lors de la réalisation des travaux des adaptations ont été rendues nécessaires entraînant des avenants :

LOT 1 TERRASSEMENT – VOIRIE – ASSAINISSEMENT : COLAS : 1.583.741,78 € HT

En 2017 :

Avenant n° 1 pour un montant de : **6.488,05 € HT** (sur la tranche conditionnelle 9 : travaux d'assainissement complémentaires suite à l'instruction du DLE et des demandes de la police de l'eau, modification de la signalisation, quantités de terrassements et volume d'empierrement modifiés pour adaptation du projet)

Soit un total de marché porté à 1.590.229,83 € HT

Avenant n° 2 pour un montant de : **31.637,29 € HT** (Travaux sur les tranches ferme, conditionnelles 1, 4, 5, 6 et 10 : assainissement modifié suite à demande de la police de l'eau, busage et création d'une sente piétonne en remplacement d'un fossé, optimisation de la grave bitume 13 cm en revêtement « optibase » de 10 cm)

Soit un total de marché porté à 1.621.867,12 € HT

LOT 2 RESEAUX SOUPLES : TELELEC : 532.000,00 € HT

En 2017 :

Avenant n° 1 pour un montant de : **1.497,00 € HT** (sur la tranche ferme : déplacement d'une tranchées de réseaux souples à l'arrière de parkings et rallongement de câbles et fourreaux)

Soit un total de marché porté à 533.497,00 € HT

LOT 3 ESPACES VERTS : ROBERT PAYSAGE : 273.144,66 € HT

A ces travaux s'ajoutent les différents concessionnaires :

ENEDIS pour un montant prévisionnel de : **126.047,00 € HT**

France TELECOM pour un montant prévisionnel de : **8.814,00 € HT**

GRDF pour un montant prévisionnel de : **5.000,00 € HT**

Des provisions pour :

- **Imprévus** : 213.252,00 € HT
- **Révisions** : 252.875,00 € HT

Soit un cout prévisionnel global d'un montant de : 3.034.497,00 € HT

2.2.2. Travaux à la charge de la Collectivité

Sans objet

2.3. COMMERCIALISATION

2.3.1. Commercialisations réalisées

L'état de la commercialisation est le suivant, **au 31/12/2019** :

<u>Tranches</u>	<u>TOTAL</u>	<u>Vendues</u>	<u>Réservées</u>	<u>Libres</u>
Tranche 1	27 parcelles plus 2 ilots pour 14 locatifs	22 parcelles Plus 2 ilots pour 14 locatifs	1	4
Tranche 2	20 parcelles	12 parcelles	6	2
Tranche 3	21 parcelles	0	7	14
Tranche 4	27 parcelles	0	0	0
Tranche 5	12 parcelles	0	0	0
Tranche 6	12 parcelles	0	0	0
Total	119 parcelles plus 2 ilots pour 14 locatifs	34 parcelles Plus 2 ilots pour 14 locatifs	14	20

2.3.2. Commercialisations à réaliser

Compte tenu de la commercialisation des 1^{ère} et 2^{ème} tranches, la tranche 3 a été réalisée en voirie provisoire au cours du second semestre 2019 avec la commercialisation en parallèle.

3. AVANCEMENT FINANCIER DE L'OPÉRATION – ÉLÉMENTS FINANCIERS

3.1. LES CHARGES – LES DÉPENSES

A – Acquisitions

En 2019 :

Sans objet

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 0 €

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 851.433,00 €

2020 et au-delà :

Aucune provision n'est prévue ;

Dernier bilan approuvé :

Acquisitions : 851.433,00 €

Nouveau bilan proposé :

Acquisitions : 851.433,00 €

Ecart : 0,00 €

B – Frais d'acquisitions

2019:

Retour sur provision de frais de dépôt de pièces par le notaire

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : -0,00 €

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 31.227,00 €

2020 et au-delà :

Aucune provision n'est prévue.

Dernier bilan approuvé :

Frais d'acquisitions : 31.227,00 €

Nouveau bilan proposé :

Frais d'acquisitions : 31.227,00 €

Ecart : 0,00 €

C – Indemnité d'éviction**2019**

Sans objet

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 0,00 €

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 37.212,00 €

2020 et au-delà :

Aucune provision n'est prévue.

Dernier bilan approuvé :

Indemnité d'éviction : 37.212,00 €

Nouveau bilan proposé :

Indemnité d'éviction : 37.212,00 €

Ecart : 0,00 €

C – Travaux d'aménagement**En 2019 :**

Suite au démarrage des travaux de la 3ème tranche pour 21 lots libres en juin 2019 avec une livraison de la voirie provisoire fin 2019 et à la réalisation des travaux de voirie définitive sur les tranches 5, 8 (logements locatifs PODELHIA) et la tranche ferme en partie, le montant des dépenses s'élève à **225.981 € HT** dont :

105.633,00 € HT pour l'entreprise COLAS pour travaux de voirie
84.396,00 € HT pour l'entreprise TELELEC pour travaux de réseaux souples.
35.952,00 € HT pour ENEDIS

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 225.981,00 € HT

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 1.245.290,00 € HT

2020 et au-delà :

Une provision de **1.889.207,00 € HT** est prévue, répartie comme suit :

- 2020 : 80.000,00 € HT
- 2021 : 300.000,00 € HT
- 2022 et au-delà : 1.509.207,00 € HT

Dernier bilan approuvé :

Travaux : 3.134.497,00 €

Nouveau bilan proposé :

Travaux : 3.134.497,00 €

Ecart : 0,00 € HTD – Honoraires de réalisation**En 2019 :**Le montant des honoraires de réalisation s'élèvent à **6.862,00 € HT** répartis comme suit :

- 2.921,00 € HT pour le BE VRD SODEREF
- 161,00 € HT pour le Cabinet PIERRE SPS
- 3.780,00 € HT pour le Géomètre LOISEAU

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 6.862,00 € HT

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 159.970,00 €

2020 et au-delà :Une provision de **54.388,00 € HT** est prévue sur ce poste, répartis comme suit :

- 2020 : 10.000,00 € HT
- 2021 : 15.000,00 € HT
- 2022 et au-delà : 29.388,00 € HT

Dernier bilan approuvé :

Honoraires de réalisation : 214.358 ,00 €

Nouveau bilan proposé :

Honoraires de réalisation : 214.358,00 €

Ecart : 0,00 €E – Rémunération SARTHE HABITAT.**En 2019 :**

Conformément aux termes de la Convention de Concession signée entre la Collectivité et SARTHE HABITAT et à l'avenant n° 2 signé le 20 décembre 2016, la rémunération est ramenée à 152.371,00 € HT

En 2019, **5.000 € HT** ont été engagés

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 5.000,00 € HT

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 105.000,00 €

2020 et au-delà :

Une provision de 47.371,00 € HT est prévue sur ce poste, répartis comme suit :

- 2020 : 5.000,00 € HT
- 2021 : 5.000,00 € HT
- 2022 et au-delà : 37.371,00 € HT

Dernier bilan approuvé :

Honoraires de réalisation : 152.371,00 €

Nouveau bilan proposé :

Honoraires de réalisation : 152.371,00 €

Ecart : 0,00 €

F – Honoraires de Commercialisation

En 2019 :

Pour l'année 2019, le montant des honoraires de commercialisation s'élève à 7.800,00 € HT pour 13 lots libres vendus. Une régularisation des frais de commercialisation de 600 € pour le second ilot pour 7 locatifs F2M, oublié en 2018, sera à réaliser sur 2020.

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 7.800,00 € HT

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 21.000,00 € HT (pour 34 lots libres et 1 ilot F2M)

2020 et au-delà :

Une provision totale de **51.600,00 € HT** peut être faite. Celle-ci correspond à la vente de 85 lots libres (600 €/lot) et la régularisation de l'ilot F2M

Ces honoraires de commercialisation peuvent se répartir comme suit :

- 2020 : 9.000,00 € HT (15 lots)
- 2021 : 9.000,00 € HT (15 lots)
- 2022 et au-delà : 33.600,00 € HT (55 lots)

Dernier bilan approuvé :

Honoraires de commercialisation : 72.600,00 €

Nouveau bilan proposé :

Honoraires de commercialisation : 72.600,00 €

Ecart : 0,00 €G – Frais divers**En 2019 :**Pour l'année 2019, les frais divers d'un montant de **1.840,00 € HT** comprennent :

- Frais de tenue de compte bancaire pour 62,00 € HT
- Fourniture de couvercles citerneaux, regard FT suite à dégradations/vols pour 520 € HT
- Frais de notaire pour dépôt de pièces pour 976 €
- Fourniture de 5 barrettes pour panneau de commercialisation pour annonce la 3^{ème} tranche (DECO 72) pour 282,00 € HT

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 1.840,00 € HT

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 34.970,00 € HT

2020 et au-delà :Une provision de **95.186,00 € HT** peut être inscrite, répartie comme suit :

- 2020 : 10.000,00 € HT
- 2021 : 10.000,00 € HT
- 2022 et au-delà : 75.186,00 € HT

Dernier bilan approuvé :

Frais divers : 130.156,00 €

Nouveau bilan proposé :

Frais divers : 130.156,00 €

Ecart : 0,00 €

H – Impôts et Taxes**En 2019 :**

Le montant des taxes s'élève à **0,00 € HT** répartis comme suit :

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 0,00 €

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 8.330,00 €

2020 et au-delà :

Une provision de **19.126,00 €** est inscrite, répartie comme suit :

- 2020 : 2.500,00 € HT
- 2021 : 2.000,00 € HT
- 2022 et au-delà : 14.626,00 € HT

Dernier bilan approuvé :

Impôts et taxes : 27.456,00 €

Nouveau bilan proposé :

Impôts et taxes : 27.456,00 €

Ecart : 0,00 €

I – Frais Financiers**En 2019 :**

L'avance de trésorerie faite par SARTHE HABITAT à l'opération, suivant l'avenant n° 1 à la convention de concession signé le 23 avril 2012, a généré des frais financiers pour l'opération d'un montant de **3.902,00 €**.

Le taux imputé aux avances de trésorerie est le taux du Livret A +0,60 %.

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 3.902,00 €

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 91.655,00 €

2020 et au-delà :

Une provision de 58.345,00 € peut être faite.

- 2020 : 12.000,00 € HT
- 2021 : 12.000,00 € HT
- 2022 et au-delà : 34.345,00 € HT

Dernier bilan approuvé :

Frais financiers : 150.000,00 €

Nouveau bilan proposé :

Frais financiers : 150.000,00 €

Ecart : 0,00 €J – T.V.A. sur Marge

Suite au changement de la réglementation sur les terrains à bâtir, l'opération la Gaillardière a été soumise à la TVA sur Vente pendant à peine une année.

En effet, la TVA sur marge qui s'appliquait dès lors que SARTHE HABITAT achetait le foncier à des non assujettis à la TVA (personnes physiques notamment) ou à un prix symbolique ou, non majoré par le vendeur par rapport à l'acquisition initiale (acquisition à la ville de la FLECHE), ne pouvait plus être appliquée sauf si le bien revendu (les lots libres) était identique au bien acquis quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique.

Dans le cas de la Gaillardière, les 90 068 m² achetés à 16 propriétaires différents étaient prévus rassemblés cadastralement en une opération suivi d'une division en 119 lots libres, 2 ilots pour recevoir 14 locatifs et des espaces publics (voirie, espaces verts, ...) et ensuite rétrocédés à la collectivité. Par conséquent l'opération était désormais soumise à la TVA sur Ventes.

L'impact de cette TVA pour l'opération était de plus 180.800 €.

Afin de compenser cette augmentation de TVA, il a été décidé d'un commun accord avec la Ville de la FLECHE d'augmenter le prix des lots pour les tranches 2 et suivantes. Les prix de la tranche 1 déjà annoncés au public n'ont pas été modifiés.

Par conséquent la TVA sur Ventes, prévisionnelle, était de 647.178 € pour un montant prévisionnel de ventes de 3.883.071 € TTC

A cela s'ajoutait le montant de la TVA sur Ventes des 2 ilots locatifs 21.371 € pour une vente de 235.081 € TTC

Soit un total de TVA sur Ventes de : 668.549 €

En mi 2018 la TVA sur Marge prévisionnelle a été remise en application, par conséquent la TVA sur Marge recalculée avec les nouveaux prix de ventes arrêtés en 2017 (3.883.071 € TTC) s'élève à 526.642 €

En 2019 :

Le montant de la TVA s'élève à 55.719,00 € et correspond à la vente de 13 lots libres choix de constructeur

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 55.719,00 €

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 165.911,00 €

2020 et au-delà :

La T.V.A. sur marge étant liée à la vente des lots, une projection peut être faite pour un montant total de **339.361,00 €** ainsi :

- 2020 : 60.318,00 € (15 lots)
- 2021 : 60.318,00 € (15 lots)
- 2022 et au-delà : 218.725,00 € (55 lots)

Dernier bilan approuvé :

TVA sur Marge : 526.642,00 € (dont TVA sur Vente F2M pour 21.370,00 €)

Nouveau bilan proposé :

TVA sur Marge : 526.642,00 € **Ecart : 0,00 €**

3.2. LES PRODUITS – LES RECETTESA – Cessions**En 2019 :**

13 parcelles ont été vendues pour un total de 396.700,00 € TTC

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 396.700,00 € TTC

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 1.070.200,00 €

2020 et au-delà :

La commercialisation des 85 lots libres pour une provision de 2.812.871,00 € pourrait s'échelonner au rythme suivant :

- 2020 : 15 lots (489.120,00 € TTC)
- 2021 : 15 lots (489.120,00 € TTC)
- 2022 et au-delà : 55 lots (1.834.631,00 € TTC)

Dernier bilan approuvé :

Cessions : 4.118.141 € TTC

Nouveau bilan proposé :

Cessions : 4.118.141 € TTC
 - 3.883.071,00 € TTC pour les 119 lots libres
 - 235.070,00 € TTC pour les 2 ilots locatifs

Ecart : 0,00 €

B – Participations**En 2019:**

La Collectivité a versé 83.135 €

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 83.135,00 €

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 1.105.135,00 €

2020 et au-delà :

Compte tenu de la modification du calendrier de versement de la participation de ville de LA FLECHE et du prix de vente des ilots destinés aux logements locatifs, à savoir la vente à F2M pour un montant de 213 710 € HT, au lieu de 15 € symboliques le tout, un avenant n° 3 à la convention de concession a été signé le 4 septembre 2017 avec la ville de La FLECHE pour ramener la participation de 1.283.227 € à 1.105.135,00 €.

Le solde de la participation a été appelé et versé

➤ 2020 et au-delà : sans objet

Dernier bilan approuvé :

Participations : 1.105.135,00 €

Nouveau bilan proposé :

Participations : 1.105.135,00 €

Ecart : 0,00 €

C – Produits financiers**En 2019**

Les placements effectués en 2019 ont permis de générer 219 € de produits financiers.

- Les placements du compte courant sont rémunérés suivant l'évolution du taux « Eonia »
- Les placements sur le compte sur livret sont rémunérés au taux du livret A + 0.30%.

Total réalisé entre le 31/12/2018 et le 31/12/2019 : 219,00 €

Soit en cumulé au 31/12/2019 : 11.733,00 €

Dernier bilan approuvé :

Participations : 11.514,00 €

Nouveau bilan proposé :

Participations : 11.733,00 €

Ecart : + 219,00 €

D – Participation de ENEDIS**En 2019**

Pour mémo, dans le cadre de la signature d'une convention entre SARTHE HABITAT et ENEDIS pour « la réalisation de la viabilisation des lots libres choix de constructeur et des ilots locatifs, ENEDIS a versé une participation à SARTHE HABITAT, d'un montant de :

En 2017 :
68.565,00 € (tranche ferme 27 lots libres)

En 2018 :
22.282 € (tranche2, 20 lots libres)

En 2019
25.225 € (tranche 3, 21 lots libres)
15.687 € pour les 14 logements locatifs F2M

2020 et au-delà :

Sans objet

Dernier bilan approuvé :

Participation ENEDIS : 90.847,00 €

Nouveau bilan proposé :

Participation ENEDIS : 131.759,00 € **Ecart : + 40.912,00 €**

E – Participation de GRDF**En 2019**

Pour mémo, dans le cadre de la signature d'une convention entre SARTHE HABITAT et GRDF pour « la réalisation de la viabilisation des lots libres choix de constructeur, GRDF a versé une participation à SARTHE HABITAT, d'un montant de :

En 2018 :
2.115 € pour les 27 lots libres de la 1ere tranche
900 € pour les 20 lots libres de la seconde tranche.

En 2019 :
945 € pour les 21 lots de la tranche 3

2020 et au-delà :

Sans objet

Dernier bilan approuvé :

Participation GRDF : 2.115,00 €

Nouveau bilan proposé :

Participation GRDF : 3.060,00 €

Ecart : + 945,00 €F – Produits divers**En 2019**

Pour mémo, lors de l'acquisition d'un foncier, un panneau publicitaire était installé pour un loyer annuel de 200,00 € sur ce foncier.

Ce panneau a été déposé lors du début des travaux. Il n'y aura donc plus de recette pour les années à venir.

2020 et au-delà :

Sans objet

Dernier bilan approuvé :

Produits divers : 200,00 €

Nouveau bilan proposé :

Produit divers : 200,00 €

Ecart : 0,00 €

SARTHE HABITAT

Office Public de l'Habitat
158 avenue Bollée
CS 81933
72019 LE MANS CEDEX 2

**CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 26 MAI 2020**

Le Conseil d'Administration de SARTHE HABITAT s'est réuni le 26 mai 2020 à 9h30 en visioconférence (période COVID19) sous la présidence de Madame LABRETTE-MENAGER.

Etaient présents :

Mmes, COHU, JACQUET, LABRETTE-MENAGER, LEMEUNIER, LEROUX, MARCHAND,
Mrs BEAUCHEF, CHEVALIER, JEULIN, LENOBLE, POUMAILLOUX, REVEAU,
SAUSSAYE, SILLERE, THEVENOT.

Avaient donné pouvoir :

Mme BAKOUR à M. JEULIN,
M. BELLESSORT à M. CHEVALIER,
Mme DEFAIS à Mme LEROUX,
Mme HENAN à M. THEVENOT,
M. LE MENER à Mme LABRETTE-MENAGER,
Mme QUOUILLAULT à Mme MARCHAND.

Etaient absents excusés :

M. BOUCHE,
Mme BRU,
M. LOUVEAU,
M. PIRON,
M. PORQUET.

21 administrateurs présents ou représentés.

Démission de M. DUPOTY reçue le 22 mai 2020.

Assistaient également à la réunion :

M. POIROT BOURDAIN, Représentant du CSE,
M. FOUQUET, Représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. PROVOST, KPMG,
M. HENRION, Directeur Général,
Mme LECOURT, Directeur Clientèle Locative,
Mme ODEAU, Directrice Commerciale,
M. PHILIPPE, Directeur Maîtrise d'Ouvrage et de Patrimoine.

Les comptes 2019 des gestions annexes – convention de concession

Après présentation du compte financier 2019 des gestions annexes - convention de concession et après lecture du rapport du Commissaire aux Comptes, le Conseil d'Administration approuve les comptes de l'exercice 2019 des gestions annexes suivantes :

.../...

.../...

▪ La Flèche - La Gaillardière

Commune	Volume	Date de convention	Dépenses au 31/12/2019	Participation collectivité au 31/12/2019
La Flèche – La Gaillardière	119 lots 1 ilot locatif	07/12/2010	2 773 368 €	1 105 135 €

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h.

Le Président,



Fabienne LABRETTE-MENAGER

862 - LA FLECHE
Lotissement La GAILLARDIERE 2
119 lots et 2 ilots de 14 locatifs (F2M)
ECHEANCIER DE REALISATION au 31 12 2019.

mise à jour le 03/03/2020

	Nouveau Bilan global prévisionnel HT	Avenants HT	Bilan Global Modifié HT	Réalisation 2011 à 2015	Réalisation 2016	Réalisation 2017	Réalisation 2018	Réalisation 2019	Cumul réalisé 31-déc-19	Reste à réaliser au 31-déc-19	2020	2021	2022 et au-delà	TOTAL VERIF
Acquisition	1 140 015	-288 582	851 433	1 065 248	-213 830	15			851 433	0	0	0		851 433
Frais d'acquisition ind. d'éviction	69 400	-38 173	31 227	26 673	4 793,07	0,00	-239		31 227	0	0	0		31 227
Travaux	3 030 500	103 997	3 134 497	0	167 008	674 175	178 126	225 981	1 245 290	1 889 207	80 000	300 000	1 509 207	3 134 497
Honoraires de réalisation	288 135	-73 777	214 358	100 765	24 639	22 833	4 872	6 862	159 970	54 388	10 000	15 000	29 388	214 358
Honoraires Sarthe Habitat	155 644	-3 273	152 371	75 000	10 000	10 000	5 000	5 000	105 000	47 371	5 000	5 000	37 371	152 371
Honoraires commercialisation SH (600*121)	84 000	-11 400	72 600	0	0	4 800	8 400	7 800	21 000	51 600	9 000	9 000	33 600	72 600
Divers	17 500	112 656	130 156	6 289	5 495	13 842	7 504	1 840	34 970	95 186	10 000	10 000	75 186	130 156
Impôts et taxes	61 750	-34 294	27 456	0	4 666	3 664			8 330	19 126	2 500	2 000	14 626	27 456
Frais financiers (s/avance de trésorerie)	450 000	-300 000	150 000	56 073	10 492	13 400	7 788	3 902	91 655	58 345	12 000	12 000	34 345	150 000
TVA sur marges	552 292	-47 020	505 272	0	0	43 917	66 276	55 719	165 911	339 361	60 318	60 318	218 725	505 272
TVA sur vente des 2lots F2M		21 370	21 370				21 370		21 370	0	0	0	0	21 370
TVA	81 023	-81 023	0	0	0				0	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	5 930 259	-602 307	5 327 952	1 365 371	15 151	786 646	299 097	307 103	2 773 368	2 554 584	188 818	413 318	1 952 448	5 327 952
Nbre de des lots viabilisés :	140 lots	-21 lots	119 lots	0 lots	0 lots	8 lots	13 lots	13 lots	34 lots	85 lots	15 lots	15 lots	55 lots	119 lots
Ventes des 119 LOTS TTC	5 005 000	-1 270 500	3 883 071	0		263 500	410 000	396 700	1 070 200	2 812 871	489 120	489 120	1 834 631	3 883 071
Nbre de lots viabilisés pour F2M		2 lots	2 lots				2 lots	0	2 lots	0 lots				2 lots
Vente des 2 ilots viabilisés pour F2M TTC		235 070	235 070	0	0	0	235 070		235 070	0	0	0	0	235 070
Participation de la Collectivite	925 259	179 876	1 105 135	572 000	150 000	150 000	150 000	83 135	1 105 135	0	0	0	0	1 105 135
Participation ENEDIS		131 759	131 759			68 565	22 282	40 912	131 759	0	0	0	0	131 759
Participation GRDF		3 060	3 060				2 115	945	3 060	0				3 060
Produits financiers	0	11 733	11 733	10 696	654	48	116	219	11 733	0	0	0	0	11 733
Emplacement publicitaire		200	200		200	0	0		200	0				200
TOTAL RECETTES	5 930 259	-708 800	5 370 028	582 696	150 854	482 113	819 584	521 911	2 557 157	2 812 871	489 120	489 120	1 834 631	5 370 028
Solde annuel				-782 676	135 703	-304 533	520 486	214 808	-216 211		300 302	75 802	-117 817	
Solde cumulé				-782 676	-646 972	-951 505	-431 019	-216 211	-216 211		300 302	376 104	258 287	
Financement prévisionnel														
Encaissement prévisionnel														
Décaissement prévisionnel														
Trésorerie prévisionnelle														
Solde annuel prévisionnel	0	0	42 077	-782 676	135 703	-304 533	520 486	214 808			300 302	75 802	-117 817	
Solde cumulé prévisionnel	0	0	42 077	-782 676	-646 972	-951 505	-431 019	-216 211			84 091	159 893	42 077	