

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Opération multisites

« La Plagnol » et « Le Croix »

Projet de Zone d'Aménagement Concerté

Précisions sur l'offre – 19 mars 2024



Auvergne Habitat 
Groupe ActionLogement

Pourquoi le bilan 2022 de Conceptions Urbaines est-il sur 15 mois et en perte ?

- **Suite à un retard sur un dossier, les ventes prévisionnelles de 2022 ont dû être remplacées par celles d'un autre dossier, moins avancé.** A cet effet, l'exercice 2022 a été prolongé de 3 mois pour gagner du temps et tenter d'intégrer ces ventes. Les 3 mois n'ont pas été suffisant, les ventes se sont bien faites mais postérieurement au 31 mars 2023.
- **L'exercice suivant (de 9 mois, du 1^{er} avril au 31 décembre 2023) renoue avec les bénéfices** et devrait conclure à un résultat net d'environ 140 à 160K€.
- **Cet exercice 2022-T1 2023 est une exception** : les 11 exercices précédents ont tous été positifs, avec un bénéfice net moyen de 176 K€.

Exercice	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022+T1 23	2023 (T2 à T4)
CA en HT	741 K€	1 049 K€	1 652 K€	879 K€	793 K€	570 K€	1 773 K€	1 029 K€	2 620 K€	1 539 K€	1 028 K€	124 K€	1 020 K€ (estimation)
Résultat net	90 K€	144 K€	221 K€	145 K€	95 K€	96 K€	120 K€	133 K€	470 K€	352 K€	75 K€	- 139 K€	140 à 160K€ (estimation)

Quelle sera la répartition entre Auvergne Habitat et Conceptions Urbaines?

- **Auvergne Habitat assurera la réalisation de l'intégralité des logements sociaux ainsi que, le cas échéant, la maîtrise d'ouvrage de l'équipement sportif.**
- **Conceptions Urbaines assurera la mission d'aménagement :** Acquisition des fonciers, montage et financement des études et travaux nécessaires, commercialisation des lots à bâtir, paiement des participations financières.

Comment seront recrutées les équipes de maîtrise d'oeuvre?

- **Auvergne Habitat** réalisera une consultation publique pour l'ensemble des missions relevant de la construction des logements sociaux et de l'éventuelle maîtrise d'ouvrage de l'équipement sportif. Le choix définitif des entreprises sera réalisé avec la commune.
- **Conceptions Urbaines** réalisera une réunion en début de mission où seront analysés les offres écrites et moyens des entreprises envisagées pour travailler sur la ZAC. Le choix définitif sera acté avec la commune. En cas de refus d'un prestataire par cette dernière, une nouvelle proposition sera faite dans un délai maximum de 4 semaines.
- La procédure sera identique en cas de nécessité de remplacer un prestataire en cours de mission.

Enveloppe financière prévisionnelle pour le cheminement piéton reliant le site du Croix au pôle sportif?

- **Le coût de ce cheminement piéton est intégré dans les coûts de travaux présentés dans l'offre :** il s'agit uniquement d'une liaison piétonne. Une reprise de la voirie n'est pas comprise dans l'offre de même qu'un cheminement qui nécessiterait un agrandissement de la liaison entre la rue de la Charreyre basse et la rue sous le Torre. Tout agrandissement de cette liaison routière en forte pente nécessiterait des soutènements incompatibles à notre offre.
- Le cheminement piéton proposé **repose sur le schéma suivant** : une réalisation en stabilisé sur les parties hautes et basses, une liaison en escalier sur la pente, un aménagement paysager du reste de la parcelle 26 et une reprise de la giration routière.
- L'ensemble est estimé à environ **18 à 20K€ HT (dans l'intégration du marché de travaux portant sur la ZAC)**



Coût de la mise à disposition d'un foncier viabilisé de 1000m²?

- **Le coût réel de la mise à disposition d'un foncier viabilisé de 1000 m² n'est pas de 100K€ mais de 161 K€ :** Le calcul repose sur le fait que 28% de la ZAC est en espace commun non cessible. Les charges sont donc à répartir sur 23 616m² ce qui fait un rapport de 161 €/m² soit 161 000€ pour un terrain de 1000m². **Cette valeur correspond à du coût de revient, Hors Taxes et hors marge.**
- Dans notre bilan, ce tènement est valorisé à 100K€ car nous étions dans l'hypothèse où le macro-lot devait être acheté par Auvergne Habitat, qui aurait été le maître d'ouvrage de l'équipement sportif. Or, une valorisation à 161 €/m² était inenvisageable, tant pour cet équipement que pour les logements sociaux.
- Si, dans le bilan où la part communale de TA est exonérée, la commune souhaite garder cette cession de lot viabilisé de 1000m², nous pouvons maintenir cette prise en compte à 100K€ au lieu de 161K€. **Dans ce cadre, le montant de la participation financière sera alors ramené à 300K€ au lieu de 400K€.** Les 61K€ restants, comme la perte due au macro-lot social, ont déjà été intégrés, dans ce bilan, dans les charges de l'opération. Auvergne Habitat n'achètera alors que le foncier de 1500m² nécessaire aux logements sociaux.

Estimation des honoraires d'Auvergne Habitat pour la réalisation de l'équipement sportif?

- En cas de réalisation de l'équipement sportif, Auvergne Habitat aura une rémunération de Maître d'Ouvrage comprise **entre 3 et 5% du coût des travaux HT**.
- Si l'on se réfère à l'estimation faite dans le cahier des charges de consultation (531 375€ de travaux), les honoraires de maîtrise d'ouvrage représenteraient entre 15 900 et 26 500€ HT.



Merci pour votre attention
