

07 011 7/3/22

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DECEMBRE 2021

Préambule

Par délibération de son conseil municipal en date du 23 octobre 2018, la ville de Gruissan a autorisé Monsieur Didier CODORNIU, Maire, à signer avec le groupement d'aménageurs, SM Aménagement, GGL Aménagement et NGE Concessions, désormais SAS la SAGNE AMENAGEMENT, le traité de concession d'aménagement de la ZAC la Sagne.

Conformément à l'article 5-1 du traité de concession « le concessionnaire remet au concédant un compte-rendu annuel d'exécution de la présente concession portant sur l'année N-1. Ce compte rendu a vocation à retracer un historique de l'Ecoquartier depuis sa création et la désignation de l'aménageur tant d'un point de vue administratif qu'opérationnel ».

Il fait état de l'avancement des procédures au 31 décembre 2021, récapitule les acquisitions foncières réalisées durant l'année écoulée et donne l'actualisation du bilan financier en tenant compte des dernières évolutions de la ZAC. Les projections 2022 viennent clore le présent compte rendu.

I. Rappel des objectifs du projet :

La ville de Gruissan est confrontée à des enjeux importants couplant protection et valorisation de son patrimoine ; gestion du développement et organisation de son territoire.

En application directe des principes du développement durable, elle ne peut pas privilégier un pilier particulier de ce processus, mais doit au contraire, répondre et concilier les approches environnementales, économiques et sociales de façon transversale.

C'est donc son rôle, d'anticiper et de maîtriser toutes les composantes d'aménagement du territoire en conformité avec les règles générales à tous les échelons de gouvernance, dans le respect des obligations réglementaires, et avec l'écoute nécessaire et affirmée dans le cadre de la mise en place d'une valorisation de la démocratie locale.

L'opération d'aménagement de la Sagne est l'expression directe et emblématique de cette volonté.

- Le projet de la Sagne a été élaboré en tant que réponse optimale à la demande de logements aidés (sociaux et abordables).
- Il solutionne de façon structurée et maîtrisée la carence de logements et d'équipements notamment pour les jeunes ménages.
- Il présente une réelle mixité tant structurelle que fonctionnelle couplant accession libre / primo accession / logements sociaux, et bâtis individuels / groupés et collectifs. Ces mixités ne peuvent être à ce point maîtrisées que dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- L'EcoQuartier de la Sagne organise la mise en place d'équipements publics participant à la cohésion sociale (jardins familiaux par exemple).
- Par un phasage et une programmation maîtrisés, il permet une réponse adaptée et progressive aux besoins.
- Le projet attache une importance fondamentale à l'économie locale lors de sa réalisation et de son fonctionnement.

- Il reflète les ambitions de la Ville en matière de développement durable par son engagement dans la labellisation ÉcoQuartier et l'adaptation des formes d'habitats aux enjeux bioclimatiques futurs (Les Chalets par exemple).

L'aménagement de l'écoquartier de la Sagne est guidé par la présence d'un patrimoine naturel à préserver et le choix de placer le végétal comme élément fondamental de sa composition. Ces choix stratégiques se matérialiseront concrètement par la préservation d'arbres remarquables, la transplantation d'une centaine d'oliviers, la création d'un corridor de biodiversité sous la forme de parcs arborés entre la Route Départementale et la ZAC, la définition d'une palette végétale propre au projet, des puits préservés... L'EcoQuartier ambitionne de devenir un quartier exemplaire en matière de Développement Durable et du bien vivre ensemble. Il ne s'agit pas simplement de voir réaliser un beau projet sur le secteur de la Sagne mais d'anticiper un futur mode de vie propre à l'identité Gruissanaise. Les nombreuses réflexions autour des différentes phases de concertation, les réunions publiques et les nombreux points de rencontre avec la ville ont abouti à la conception d'un quartier innovant dont l'urbanité mêle intelligemment l'habitat et les espaces publics. Redonner du sens à l'espace en encourageant le lien social au travers de jardins familiaux, masquer les véhicules dans un paysage urbain, aménager responsable en intégrant les richesses d'un site sont les objectifs proposés par la ZAC de la Sagne.

II. Note de conjoncture de l'année 2021 :

Malgré la crise sanitaire qui a freiné les rencontres et les réunions, le groupement et la collectivité ont su maintenir le contact dans le respect des règles sanitaires et favoriser les échanges et valider les points décisifs nécessaires à l'avancement du projet et à la finalisation des dossiers administratifs.

Cette année a été dédiée à la complétude du dossier de réalisation, élaboration du programme des équipements publics, et la validation par les services de l'Etat des dossiers minute de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité et du dossier de dérogation de destruction d'espèces protégées.

1/ Évolution du contrat

L'année écoulée n'a fait l'objet d'aucun avenant au traité de concession.

2/ Contexte juridique

L'association SAGNE a formé un recours contentieux contre la délibération du 23 octobre 2018 approuvant la modification n°4 du plan local d'urbanisme. Par jugement n°1900787 du 15 juillet 2020, le tribunal administratif de Montpellier a rejeté ce recours.

L'association SAGNE, a interjeté appel de ce jugement, par requête enregistrée au greffe de la Cour administrative d'appel de Marseille le 15 septembre 2020.

L'association SAGNE a formé un recours contentieux contre la délibération n°94 du 23 octobre 2018, approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté et décidant de sa création. Par jugement n°1902003 du 15 juillet 2020, le tribunal administratif de Montpellier a rejeté ce recours.

L'association SAGNE, a interjeté appel de ce jugement, par requête enregistrée au greffe de la Cour administrative d'appel de Marseille le 15 septembre 2020.

En 2021, le juge d'appel n'a pas encore rendu son jugement.

III. Données générales

- **Plan de masse de l'opération (Dossier de création)**



Atelier Garcia Diaz

- **Plan de masse de l'opération (Décembre 2021)**



Validé par les élus lors du COPIL du 22 octobre 2020

IV. Programmation

Programmation initiale		Programmation 2021	
Typologie	Programmation	Typologie	Programmation
Terrains à bâtir (dont Chalets)	230	Terrains à bâtir (dont Chalets)	234
		Chalets sociaux	11
Logements en groupés d'habitation abordable	166	Logements en groupés d'habitation abordable	106
Logements collectif sociaux	205	Logements collectifs sociaux	278
Logements en groupés sociaux	104	Logements en groupés sociaux	5
Logements en habitat participatif	10	Logements individuels en habitat participatif	10
Logements collectifs libres	65	Logements collectifs libres	45
Logements collectifs abordables	0	Logements collectifs abordables	40
Total Logements	780	Total Logements	729
Résidence Tourisme	100	Résidence tourisme	100
Commerces	1000 m2	Commerces	700 m2
Jardins familiaux (en nombre)	Nombre non fixé	Jardins familiaux (en nombre)	110
Équipements publics (crèche, ludothèque, maison quartier)		Equipements publics (crèche, ludothèque, maison de quartier)	400 m ²

V. Activités au cours de l'exercice

Lors de l'année 2021 le groupement a continué de piloter l'ensemble des études administratives et environnementales en partenariat avec la ville de Gruissan.

- Le dossier de réalisation a été finalisé, il sera prêt en 2022 à être approuvé par délibération
- Le dossier de demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées (dossier Conseil National de Protection de la Nature) a été complété, il sera approuvé par délibération au premier semestre 2022
- Le dossier d'autorisation loi sur l'eau achevé, il sera approuvé par délibération au premier semestre 2022
- L'étude préalable agricole a fait l'objet d'une levée de réserves
- La déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été finalisée et sera approuvée au premier semestre 2022
- La démarche EcoQuartier a fait l'objet d'ateliers opérationnels autour de quatre thèmes organisés sur deux journées le 20 mai et 3 juin 2021 à Gruissan (voir détails en p.11)

- Dossiers administratifs

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics

L'année 2021 a permis de finaliser le dossier de réalisation et le programme des équipements publics.

La conception du giratoire au nord du quartier connecté à la RD332 a été affiné techniquement avec le Conseil départemental et approuvé par les services. Il devra faire l'objet d'un pré-projet pour approbation définitive.

L'ouvrage intégrera un franchissement sécurisé tous modes actifs confondus. Afin de limiter les zones de franchissement de la RD par les piétons et les cyclistes, le cheminement bidirectionnel de la ZAC viendra traverser uniquement la branche Est du giratoire puis rejoindre une voie verte longeant la voie départementale, et au-delà, la voie menant au massif de la Clape.

La voie verte longeant la départementale coupera la route menant au massif de la Clape dont le trafic est très faible, en amont du giratoire.

La traversée de la RD332 par les cycles et piétons sera localisée au niveau de l'îlot Est.

Afin de permettre un franchissement en 2 temps, dans de bonnes conditions de sécurité, cet îlot a été élargi, et les flux cycles et piétons sont séparés. Par ailleurs, la traversée cycles sera la plus proche de l'anneau.

Durant l'année 2021, les accords des concessionnaires des réseaux eaux usées, eau potables eaux pluviales, (le Grand Narbonne) et du giratoire (Département) ont été recueillis et ont permis de d'achever le programme des équipements publics.

Le dossier d'autorisation environnementale

Après échanges avec les services de l'Etat le dossier d'autorisation environnementale a fait l'objet de plusieurs corrections mineures.

Parmi elles, la gestion des mesures de compensation concernant les zones humides a été allongée à 30 ans au lieu de 10 ans. En effet, les services de l'Etat ont demandé de porter l'ensemble des mesures de suivi et de gestion concernant la compensation des zones humides à une durée de 30 ans, dans un objectif de cohérence environnementale avec les mesures compensatoires faune flore.

Plusieurs modifications ont également été requises concernant la gestion des mesures compensatoires, elles concernent :

- La durée de réalisation du plan de gestion, qui devra comprendre une phase de diagnostic et de concertation
- L'animation effective de ce plan de gestion, le suivi du site et des mesures de compensation (la mesure état zéro et suivi des zones humides sur les 30 années de la compensation est estimée à 16500 €, la mesure élaboration et renouvellement d'un plan de gestion des parcelles de compensation « zones humides » sur une durée de 30 ans est estimée à 27 000€, la mesure encadrement et suivi du plan de gestion des parcelles de compensation zones humides sur une durée de 30 ans est estimée à 66 000 €)
- Le financement du plan d'aménagement pour la canalisation du public pour une durée de 30 ans (estimé à ce stade à 5000€).

Le dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU

Le dossier de DUPMEC a fait l'objet d'un ensemble de remarques de la part des services de l'Etat suite à une réunion du 11 février 2021.

Ces observations portaient concernant la mise en compatibilité sur

- La référence à des articles du code qui concernent la modernisation du PLU, et qui n'étaient pas applicables en l'espèce puisque le PLU n'est pas modernisé.
- Le règlement du PPRL qui est une annexe du PLU et pas du règlement du PLU

- Sur le rapport de présentation, il était nécessaire de détailler davantage les orientations du SCOT.
- Le règlement de la zone AU devait définir la hauteur des constructions en niveau et non en mètres (pas d'obligation de changement). Il est toutefois envisageable de préciser les mètres maximum autorisés et préciser R+1 et R+2.

Sur la déclaration d'utilité publique les remarques portaient sur :

- La nécessité de joindre au dossier l'estimation du service des domaines
- Dans la partie dédiée aux acquisitions, de distinguer les acquisitions réalisées et les acquisitions futures
- L'estimation du montant des parcelles à acquérir devra être réalisée sur la base de l'estimation du service des domaines
- Préciser la capacité de chacun des logements envisagés, afin de projeter le format des logements, la typologie des familles accueillies
- D'illustrer les publics visés par l'éco quartier (primo-accédant, parcours résidentiel)
- De transmettre des éléments sur les équipements publics
- De préciser les typologies d'habitats
- De préciser le phasage et la justification des 40% de logements sociaux dans chaque phase

Il a été demandé d'élaborer un chapitre spécifique dédié à la consommation énergétique de l'éco quartier qui intégrera des développements sur :

- Les émissions de gaz à effet de serre
- Les énergies renouvelables

En 2021, toutes ces demandes de modification ont été intégrées au dossier final, qui est prêt à être déposé.

L'étude préalable agricole

Le dossier d'étude préalable agricole a été envoyé et réceptionné en Préfecture le 8 octobre 2020, il a fait l'objet d'un avis favorable de la préfecture le 11 Décembre 2020, sous réserve d'une ré-expertise de la valeur vénale.

Cette expertise a été réalisée et transmise à la Préfecture.

Les réserves ont été levées le 27 janvier 2021.

Une convention ayant pour objet de préciser les engagements mutuels, entre le porteur de projet la SAS la Sagne Aménagement et la Cave Coopérative de Gruissan, et d'acter les mesures compensatoires collectives permettant de prendre en compte les conséquences du projet d'ECO QUARTIER de la Sagne sur l'activité agricole du territoire communal a été réalisée en 2021. La commune de Gruissan est également partie à la convention au titre du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre de la compensation agricole collective sur le territoire communal. La-dite convention a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} mars 2021.

VI. Les réunions de l'année 2021

Afin de suivre au mieux l'ensemble des procédures citées ci-dessus, de nombreuses réunions ont été nécessaires.

Huit comités techniques se sont déroulés durant l'année à la mairie de Gruissan (groupement, services techniques de la commune, architecte, bureaux d'études)

- 28 janvier 2021
- 17 février 2021
- 12 avril 2021
- 10 mai 2021
- 24 juin 2021
- 2 septembre 2021
- 26 octobre 2021
- 4 novembre 2021
- 6 décembre 2021

Réunions dédiées à la labellisation écoquartier et aux énergies renouvelables

- 04 janvier 2021, AIA
- 13 janvier 2021, Enedis
- 21 janvier 2021, EDF
- 6 mars 2021, AIA préparation ateliers participatifs
- 14 avril 2021, AIA préparation ateliers participatifs
- 28 avril 2021, AIA préparation ateliers participatifs
- 1^{er} juillet 2021, restitution atelier
- 8 juillet 2021, visite écoquartier

Réunions dédiées aux négociations foncières

- 18 janvier 2021, réunion EPF
- 12 avril 2021, réunion EPF
- 30 avril 2021, réunion EPF

Réunions relatives aux giratoires

- 23 mars 2021, réunion département

- 28 mai 2021, réunion département
- 16 avril 2021 réunion avec M.ferez

Réunions sur les mesures compensatoires

- 26 octobre 2021, réunion mesures compensatoires
- 10 juin 2021, Fédération de chasse
- 10 mai 2021, PNR et Conservatoire du littoral
- 6 décembre 2021, mesures compensatoires

Réunions juridiques

- 17 février 2021, autorisation environnementale
- 19 février 2021, cahier des charges
- 4 mars 2021, CGCB cabinet d'avocats
- 18 novembre 2021, DUPMEC

Réunions réseaux

- 29 avril 2021, Communauté d'agglomération
- 24 juin 2021, Communauté d'agglomération

Réunions dossier de réalisation et PEP

- 2 septembre 2021
- 21 octobre 2021

En sus de ces réunions, les bureaux d'études spécialisés (Cabinets CEREG, CBE, BEI, AIA, l'Atelier GARCIA-DIAZ) et la SAS la Sagne aménagement se sont réunis 1 à 2 fois par mois durant l'année 2021 chez le groupe SM ou en Visio conférence pour assurer le suivi des dossiers en cours.

Les ateliers écoquartier

La parole a été donnée aux habitants de Gruissan du 12 avril au 5 mai 2021 sur quatre thématiques choisies en collaboration avec le bureau AIA :

VIVRE DANS MON QUARTIER

Les sujets abordés ont été :

Équipements publics, confort des espaces extérieurs et mobilier urbain, commerces, mixité sociale et intergénérationnelle, intégration paysagère du bâti, maîtrise des usages, espaces publics partagés, accessibilité, logement abordable...

ESPACES EXTÉRIEURS

Les sujets abordés ont été :

Aménagement paysager, végétaux préconisés, biodiversité, gestion de l'eau pluviale, espaces verts et changement climatique, pollution lumineuse, gestion des espaces verts, jardins familiaux et partagés...

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Les sujets abordés ont été :

Économie circulaire, empreinte carbone, zéro déchets, recyclage, maîtrise des coûts, anticipation de la réglementation, ressources locales, performances énergétiques, normes de construction, chauffage collectif, éclairage public intelligent, mobilité douce, performance durable...

L'INTELLIGENCE COLLECTIVE AU SERVICE D'UNE AMBITION

Les sujets abordés ont été :

Citoyenneté, concertation, habitat participatif écologique, résidence intergénérationnelle, éco-gare, communication, marketing (dénomination, valeurs, image du quartier), chantier exemplaire, innovation, gestion des espaces et des jardins partagés, gestion des espaces verts, art dans la rue, design urbain...

Des ateliers opérationnels autour des 4 thèmes ont été menés le 20 mai et 3 juin 2021 alimentés par les observations des habitants.

- L'atelier n°1 *vivre dans mon quartier* a interrogé l'appropriation du site par les futurs usagers, la naissance d'une culture commune et identité du quartier.
- L'atelier n°2 *espaces extérieurs* a interrogé la valeur des espaces extérieurs en lien avec les usages pressentis mais également en matière de biodiversité globale.
- L'atelier n°3 *économies des ressources* a interrogé l'impact des bâtiments vis-à-vis de leur consommation énergétique et de leur poids carbone. La question du confort (liée aux consommations) a été également interrogé, notamment dans un contexte de changement climatique.
- L'atelier n°4 *intelligence collective* a interrogé les actions de concertation – sensibilisation, la compréhension partagée des enjeux et du déroulement, ainsi que les modes de vie et innovations pouvant être intégrés ou l'être ultérieurement.

Une synthèse des ateliers a été réalisée et publiée le 20 juillet 2021.

VII. Les principaux facteurs d'évolution du projet

Le plan de masse et la programmation n'ont pas fait l'objet d'évolutions durant l'année 2021.

Dèsormais le projet est tranché en deux phases :

- La première phase comportera 182 281 m² de surface avec un taux de logement social de 40,15 % environ
- La deuxième phase comportera 132 016 m² de surface avec un taux de logement social de 40,74 % environ

Les chiffres de programmation selon le nouveau phasage sont les suivants :

Phase	NB total logements	Logts sociaux	% LS
1	513	206	40,15
2	216	88	40,74
1+2	729	294	40,33



VIII. Foncier au 31 décembre 2021

Une convention a été conclue entre l'Etablissement public foncier (EPF) et la commune de Gruissan pour assurer la négociation et l'acquisition des terrains dans le périmètre de la ZAC.

Au 31 décembre 2020, 120 236 m² étaient maîtrisés sur 314 300 m² soit une maîtrise de 38,25 % de la surface totale du projet.

Action foncière	Parcelle	Zonage PLU	Surfaces parcelles	Prix / m ²	Surface dans la ZAC	Surface hors ZAC	Acquisition dans la ZAC	Solde hors ZAC (pour information)
acquisition immédiate	WB 78	AU	2 705	35 €	2705	0	94 675 €	0 €
acquisition immédiate	WB 139p	AU	5 772	35 €	2148	3624	75 180 €	3 624 €
acquisition immédiate	WB 160	AU	1 930	35 €	1930	0	67 550 €	0 €
acquisition immédiate	WB 163	AU	16	35 €	16	0	560 €	0 €
acquisition immédiate	WB 164p	AU	991	35 €	417	574	14 595 €	574 €
acquisition immédiate	WB 165	AU	3 880	35 €	3880	0	135 800 €	0 €
acquisition immédiate	WB 162 p	AU	4 809	35 €	960	3849	33 600 €	3 849 €
acquisition immédiate	WB 136	AU	785	35 €	785	0	27 475 €	0 €
acquisition immédiate	WB 179	AU	6 470	35 €	6470	0	226 450 €	0 €

Au 31 décembre 2021, l'EPF avait procédé à trois acquisitions supplémentaires pour une superficie totale de 13190 m², portant les superficies maîtrisées pour l'ensemble de la ZAC à 327 490 m².

Type d'acquisition	Date	Parcelles	Superficie
Accord amiable	Acquis par EPF le 31/12/2021	WB 115-116-190	7873 m ²
Accord amiable	Acquis par EPF le 19/12/2021	WB 152-WB281	4760 m ²
Accord amiable	Acquis par EPF le 19/12/2021	WB158	557 m ²

Acquisitions de l'EPF en 2021

Bilan prévisionnel (Décembre 2020)
- **Bilan initial (traité de concession)**

DEPENSES GENERALES DU BILAN GLOBAL DE L'OPERATION		OBSERVATIONS	RECETTES GENERALES DU BILAN GLOBAL DE L'OPERATION						OBSERVATIONS
Foncier (HT) :			Poste	Nbr Lgts	Surface Cessible	SDP Affectée	Prix/m²	TOTAL	
- Dans l'hypothèse d'une acquisition hors régime TVA	10 894 800,00 €		- Terrains à bâtir (prix TTC/m ² cessible)	230	71 500		270 €	19 305 000 €	
- Frais d'acte (3%)	326 844,00 €		- Groupés d'habitations abordables (prix TTC/m ² cessible)	166	29 880		270 €	8 067 600 €	
TOTAL FONCIER (HT) =	11 221 644,00 €		<i>Dont TVA sur marge</i>					3 650 611 €	
Honoraires (HT) :			TOTAL HT =					23 721 989 €	
- Architecte urbaniste, BET, Paysagiste, Avocat, etc.	1 200 000,00 €		- Collectifs sociaux (prix HT/m ² SDP)	205		13 325	160 €	2 132 000 €	
TOTAL HONORAIRES HT =	1 200 000,00 €		- Groupés sociaux (prix HT/m ² SDP)	104		8 320	200 €	1 664 000 €	
Travaux (HT) :			- Habitat participatif (prix HT/m ² SDP)	10		900	200 €	180 000 €	
- Viabilisation et Aménagement Paysager	10 500 000,00 €		- Collectif Libre (prix HT/m ² SDP)	165		8 900	280 €	2 772 000 €	
- Ingénierie écoquartier	150 000,00 €		<i>Dont projet de résidence touristique de 100 lits en cours d'étude</i>					200 000,00 €	
- Imprévus	500 000,00 €		- Commerces (prix HT/m ² SDP)						
TOTAL TRAVAUX HT =	11 150 000,00 €		TOTAL =					6 948 000 €	
Participations :			TOTAL RECETTES HT =					30 669 989 €	
- Mesures compensatoires environnementales et frais études	700 000,00 €								
- Circulation et déplacements	100 000,00 €								
- Giratoire RD 332 (Auzils)	300 000,00 €								
- Giratoire RD 32 (Phoebus)	300 000,00 €								
- Boulevard de Planasse	100 000,00 €								
- Equipements publics (yc équipements scolaires, périscolaires, 3 ^{ème} âge, services municipaux) :	1 100 000,00 €								
- Maison de quartier	300 000,00 €								
TOTAL PARTICIPATIONS HT =	2 900 000,00 €								
Autres frais :									
- Assurances (1% du coût du foncier hors travaux)	112 216,00 €								
- Commercialisation (5% du CA Total)	1 533 499,00 €								
- Frais de structure et de gestion (5% du CA Total)	1 533 499,00 €								
- Frais financiers (3% du coût du foncier, travaux, honoraires)	407 149,00 €								
TOTAL AUTRES FRAIS HT =	3 586 363,00 €								
TOTAL DEPENSES HT =	30 058 007,00 €								

BILAN PREVISIONNEL TRANCHE 1

GRUISSAN

DEPENSES

Poste		Éléments de calcul		TOTAL HT
Foncier	Terrains Hors TAM 182188m²			6 376 580,00 €
	DUP + EPF	2,50%	Du montant des terrains	159 414,50 €
	Frais de notaire et autre	3,07%	Du montant des terrains	196 079,78 €
TOTAL FONCIER				6 732 074,28 €
Honoraires	Archi-Urba, BET, Géo, Hydraulique...			800 000,00 €
TOTAL HONORAIRES				800 000,00 €
Travaux	Viabilisation, Hydraulique et VRD...			7 651 896,00 €
	Aménagements paysagers			1 418 044,00 €
	participation en travaux - équipement public de quartier, Ingénierie Ecoquartier			75 000,00 €
	Archéologie préventive	0,54	€/m² de terrain	70 000,00 €
	Imprévus	4%	du montant des travaux	306 075,84 €
TOTAL TRAVAUX				9 521 015,84 €
Bénéficiaire			Montant	
Participation financière ZAC	Commune de Gruissan	Mesure compensatoires environnementales et frais étude		480 806,00 €
		Giratoire RD 332 (Auzils)		455 156,00 €
		Giratoire RD 32 (Phoebus)		
		Création giratoire Boulevard de Planasse		
		Extension des locaux et nouveaux équipements scolaires et périscolaires pour l'accueil des enfants de la Sagne		
Extension de la cantine scolaire				
TOTAL PARTICIPATIONS				935 962,00 €
Autres Frais	Assurances	1,0%	Foncier, travaux ...	67 320,74 €
	Commercialisation et communication	5,0%	Du CA total	1 136 527,31 €
	Frais de structure et de gestion	5,0%	Du CA total	1 136 527,31 €
	Frais financiers	3,0%	Du coût du foncier, travaux, honos	511 592,70 €
TOTAL FRAIS AMENAGEUR				2 851 968,07 €
TOTAL DEPENSES € HT				20 841 020,19 €
TOTAL DEPENSES € HT				20 841 020,19 €

RECETTES

Poste	Nb logements	Surface cessible	prix TTC /m²	TOTAL TTC	
Lots Individuels libres (prix TTC/m2 cessible)	95	40532	310 €	12 564 920,00 €	
Chalets	11	3911	260 €	1 016 860,00 €	
Abordables (dont 10 en habitat participatif)	116	28386	250 €	7 096 500,00 €	
TOTAL	222	72829		TOTAL TTC 20 678 280,00 €	
				TVA sur marge 2 351 733,77 €	
				TOTAL HT 18 326 546,23 €	
	Nb logements	Surface cessible	SDP affectée m2	prix HT /m² SDP	TOTAL HT
Habitat collectif social (prix HT/m2 SDP) (dont 11 chalets)	206	20271	12375	160 €	1 980 000,00 €
Residence tourisme		5000	4000	250 €	1 000 000,00 €
Habitat collectif libre (prix HT/m2 SDP)	45	3736	2700	280 €	756 000,00 €
Habitat collectif Abordable (prix HT/m2 SDP)	40	3929	2400	220 €	528 000,00 €
Commerces (prix HT/m2 SDP)		500	700	200 €	140 000,00 €
TOTAL	291	33436	22 175	TOTAL HT	4 404 000,00 €
TOTAL DU PROGRAMME		513	106265	22175	
TOTAL RECETTES € HT				22 730 546,23 €	

BILAN PREVISIONNEL TRANCHE 2

GRUISSAN

DEPENSES

Poste		Eléments de calcul		TOTAL HT
Foncier	Terrains Hors TAM (129276)			4 524 660,00 €
	DUP + EPF	2,50%	Du montant des terrains	113 116,50 €
	Frais de notaire et autre	3,07%	Du montant des terrains	139 133,25 €
TOTAL FONCIER				4 776 909,75 €
Honoraires	Archi-Urba, BET, Géo, Hydraulique...			400 000,00 €
TOTAL HONORAIRES				400 000,00 €
Travaux	Viabilisation, Hydraulique et VRD...			5 328 377,00 €
	Aménagements paysagers			994 813,00 €
	participation en travaux - équipement public de quartier, Ingénierie Ecoquartier			700 000,00 €
	Archéologie préventive	0,54	€/m² de terrain	65 000,00 €
	Imprévus	4%	du montant des travaux	213 135,08 €
TOTAL TRAVAUX				7 376 325,08 €
Bénéficiaire				Montant
Participation financière ZAC	Commune de Gruissan	Mesure compensatoires environnementales et frais étude		480 806,00 €
		Giratoire RD 332 (Auzils)		
		Giratoire RD 32 (Phoebus)		198 761,00 €
		Création giratoire Boulevard de Planasse		160 000,00 €
		Extension des locaux et nouveaux équipements scolaires et périscolaires pour l'accueil des enfants de la Sagne		375 615,00 €
		Extension de la cantine scolaire		272 707,00 €
TOTAL PARTICIPATIONS				1 487 889,00 €
Autres Frais	Assurances	1,0%	Foncier, travaux ...	47 769,10 €
	Commercialisation et communication	5,0%	Du CA total	719 997,92 €
	Frais de structure et de gestion	5,0%	Du CA total	719 997,92 €
	Frais financiers	3,0%	Du coût du foncier, travaux, honos	376 597,05 €
TOTAL FRAIS AMENAGEUR				1 864 361,97 €
TOTAL DEPENSES € HT				15 905 485,81 €
TOTAL DEPENSES € HT				15 905 485,81 €

RECETTES

Poste	Nb logements	Surface cessible	prix TTC /m²	TOTAL TTC	
Lots Individuels libres (prix TTC/m2 cessible)	72	30367	310 €	9 413 770,00 €	
Chalets	56	22645	260 €	5 887 700,00 €	
Abordables			250 €	0,00 €	
TOTAL	128	53012		TOTAL TTC 15 301 470,00 €	
				TVA sur marge 1 773 511,70 €	
				TOTAL HT 13 527 958,30 €	
	Nb logements	Surface cessible	SDP affectée m2	prix HT /m² SDP	TOTAL HT
Habitat collectif social (prix HT/m2 SDP) (dont 5 villas)	88	7955	5450	160 €	872 000,00 €
Residence tourisme					0,00 €
Habitat collectif libre (prix HT/m2 SDP)					0,00 €
Habitat collectif Abordable (prix HT/m2 SDP)					0,00 €
Commerces (prix HT/m2 SDP)					0,00 €
TOTAL	88	7955	5 450		TOTAL HT 872 000,00 €
TOTAL DU PROGRAMME	216	60967	5450		

TOTAL RECETTES € HT 14 399 958,30 €

BILAN PREVISIONNEL

GRUISSAN

DEPENSES

Poste		Eléments de calcul		TOTAL HT
Foncier	Terrains Hors TAM			10 901 240,00 €
	DUP + EPF	2,50%	Du montant des terrains	272 531,00 €
	Frais de notaire et autre	3,07%	Du montant des terrains	335 213,03 €
TOTAL FONCIER				11 508 984,03 €
Honoraires	Architecte, BET, Géo, Hydraulique...			1 200 000,00 €
TOTAL HONORAIRES				1 200 000,00 €
Travaux	Viabilisation, Hydraulique et VRD...			12 980 273,00 €
	Aménagements paysagers			2 412 857,00 €
	participation en travaux - équipement public de quartier,			700 000,00 €
	Ingenierie Ecoquartier			150 000,00 €
	Archéologie préventive	0,54	€/m ² de terrain	135 000,00 €
	Imprévus	4%	du montant des travaux	519 210,92 €
TOTAL TRAVAUX				16 897 340,92 €
Bénéficiaire				
Participation financière ZAC	Commune de Gruissan	Mesure compensatoires environnementales et frais étude		961 612,00 €
		Circulation et déplacements		0,00 €
		Giratoire RD 332 (Auzils)		455 156,00 €
		Giratoire RD 32 (Phoebus)		198 761,00 €
		Boulevard de Planasse		160 000,00 €
		Equipements publics (équipements solaires, périscolaires, 3eme age, services municipaux)		375 615,00 €
		Extension cantine scolaire		272 707,00 €
TOTAL PARTICIPATIONS				2 423 851,00 €
Autres Frais	Assurances	1,0%	Foncier, travaux ...	115 089,84 €
	Commercialisation et communication	5,0%	Du CA total	1 856 525,23 €
	Frais de structure et de gestion	5,0%	Du CA total	1 856 525,23 €
	Frais financiers	3,0%	Du coût du foncier, travaux, honos	888 189,75 €
TOTAL FRAIS AMENAGEUR				4 716 330,04 €
TOTAL DEPENSES € HT				36 746 505,99 €
TOTAL DEPENSES € HT				36 746 505,99 €

RECETTES

Poste	Nb logements	Surface cessible	prix TTC /m ²	TOTAL TTC
Lots individuels libres (prix TTC/m ² cessible)	167	70899	310 €	21 978 690,00 €
Chalets	67	26556	260 €	6 904 560,00 €
Abordables (dont 10 en habitat participatif)	116	28386	250 €	7 096 500,00 €
TOTAL	350	125841		35 979 750,00 €
				TOTAL TTC
				TVA sur marge
				4 125 245,47 €
				TOTAL HT
				31 854 504,53 €

	Nb logements	Surface cessible	SDP affectée m ²	prix HT /m ² SDP	TOTAL HT
Habitat collectif social (prix HT/m ² SDP) (dont 5 villas et 11 chalets)	294	28226	17825	160 €	2 852 000,00 €
Residence tourisme		5000	4000	250 €	1 000 000,00 €
Habitat collectif libre (prix HT/m ² SDP)	45	3736	2700	280 €	756 000,00 €
Habitat collectif Abordable (prix HT/m ² SDP)	40	3929	2400	220 €	528 000,00 €
Commerces (prix HT/m ² SDP)		500	700	200 €	140 000,00 €
TOTAL	379	41391	27 625	TOTAL HT	5 276 000,00 €
TOTAL DU PROGRAMME					
					729
					167232
					27625

TOTAL RECETTES € HT 37 130 504,53 €

Les estimatifs exposés dans le présent document sont réalisées à partir des meilleures connaissances disponibles en 2021. Le bilan prévisionnel 2021 reste donc soumis aux évolutions du projet dans le temps ainsi qu'aux variables non maîtrisables.

XI. Dépenses 2021

DEPENSES ZAC LA SAGNE 2021				
FOURNISSEUR	IMPUTATION COMPTABLE	DATE FACTURE	LIBELLE	MONTANT HT
BEI	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	11/01/2021	FACT 3830 BEI/2EME SITUATION	13 200,00 €
	TOTAL HT			13 200,00 €
CABINET BARBANSON	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	21/05/2021	FACT 20211761 BARBANSON/ECOQUA	620,00 €
	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	22/10/2021	FACT 1852 CABINET BARBANSON/ME	684,00 €
	TOTAL HT			1 304,00 €
AIA	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	31/05/2021	FACT 2 AIA/AMO ECOQUARTIER	2 800,00 €
	TOTAL HT			2 800,00 €
APIEU	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	28/07/2021	FACT 820721 APIEU/ECOQUARTIER	4 000,00 €
	TOTAL HT			4 000,00 €
CABINET GAXIEU	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	26/02/2021	FACT 210227007 GAXIEU/ETUDE PR	5 322,50 €
	TOTAL HT			5 322,50 €
CGCB	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	25/02/2021	FACT 202101734CM CGCB/DELIBERA	3 500,00 €
	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	25/02/2021	FACT 202101739CM CGCB/MEMOIRE	4 000,00 €
	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	31/03/2021	FACT 202102279 CGCB/HONORAIRES	3 000,00 €
	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	05/05/2021	FACT 202102703CGCB/HONORAIRES	1 200,00 €
	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	30/09/2021	FACT 202104281 CGCB/CONTENTIEU	3 000,00 €
	TOTAL HT			14 700,00 €
CEREG	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	07/05/2021	FACT 173 CEREG/ETUDE HYDRAULIQ	1 000,00 €
	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	25/11/2021	FACT 510 CEREG/AUTO ENVIRONNEM	7 488,00 €
	TOTAL HT			8 488,00 €
O2 TERRE	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	11/01/2021	FACT 2009227 O2 TERRE/COMPENSA	2 000,00 €
	TOTAL HT			2 000,00 €
GRAND ANGLE	60410000 HONORAIRE LOTISSEMENT	30/06/2021	FACT 20213162 GRAND ANGLE/DUP	43 000,00 €
	TOTAL HT			43 000,00 €
ENEDIS	60510100 ACHATS TRAVAUX VRD	25/01/2021	FACT 705677322 ENEDIS/SAGNE	2 262,12 €
	TOTAL HT			2 262,12 €
CP AUDIT	62260000 HONORAIRE	16/01/2021	FACT CP AUDIT/MISSION CAC 2019	1 200,00 €
	TOTAL HT			1 200,00 €
CABINET MAUREL	62260000 HONORAIRE	19/10/2021	FACT 600 MAUREL/TVA SUR MARGE	625,00 €
	TOTAL HT			625,00 €
CABINET PALMADE	62260000 HONORAIRE	30/04/2021	FACT 02101216 PALMADE/EX 2020	945,00 €
	TOTAL HT			945,00 €
PAIN VIENNOIS	62500000 DEPLACEMENTS RECEPTIONS	20/05/2021	FACT 98186 PAIN VIENNOIS/REUNION	368,00 €
	62500000 DEPLACEMENTS RECEPTIONS	03/06/2021	FACT 98330 PAIN VIENNOIS/REUNION	512,00 €
	TOTAL HT			880,00 €
TOTAL DEPENSES ENGAGEES HT				100 726,62 €

XII. Objectifs et perspectives

Le premier semestre 2022 sera marqué par le dépôt de l'ensemble des demandes d'autorisations (Autorisation Environnementale Unique, Déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU et approbation du dossier de réalisation).

Les acquisitions foncières amiables se poursuivront en fonction du phasage et de l'avancement de l' instruction des différents dossiers.

Un dossier de prorogation de la labellisation EcoQuartier va également être déposé dans le courant du 1 er semestre.