

ZAC EXTENSION DU CHAMP BOSSU À PARAY-LE-MONIAL



CRACL AU 31/12/2024



I. SITUATION ADMINISTRATIVE

L'aménagement de l'extension de la ZAC du Champ Bossu a été concédé par la Ville de PARAY-LE-MONIAL à la S.E.M.A. par convention en date du 25 janvier 2000, reçue en sous-préfecture de CHAROLLES le 17 février 2000.

La durée de la concession a été initialement fixée à 5 ans, soit une fin de concession au 17 février 2005.

Par avenant n°1, du 28 mars 2003, validé par délibération du conseil municipal de la ville de PARAY-LE-MONIAL en date du 24 mars 2003, reçu en sous-préfecture de CHAROLLES le 28 mars 2003, la convention de Concession d'origine a été transformée en Convention Publique d'Aménagement, en conformité avec les dispositions de la loi S.R.U.

A cette même délibération du 24 mars 2003, le conseil municipal de la ville de PARAY-LE-MONIAL a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC, créée par délibération de ce même conseil en date du 8 juillet 2002.

Par avenant n°2, du 11 juin 2004, la participation financière à l'équilibre financier de l'opération, à son terme, a été fixé à 1 100 000 €, conformément aux dispositions du CRAC au 31/12/03, et la durée de la convention publique d'aménagement a été prorogée de 5 ans, soit jusqu'au 17 février 2010.

Par avenant n°3, du 07 juillet 2005, la participation financière à l'équilibre financier de l'opération, à son terme, a été fixée à 780 000 €.

Par avenant n°4, du 03 juin 2006, la participation financière à l'équilibre financier de l'opération, à son terme, a été fixée à 230 000 €.

Par avenant n°5, du 26 juin 2008, la participation financière à l'équilibre financier de l'opération, à son terme, a été fixée à 340 000 €.

Par avenant n°6, du 25 mai 2009, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée de 3 ans portant ainsi la date prévisionnelle de fin de concession au 17 février 2013.

Par avenant n°7 en date du 5 juillet 2011, il a été acté la modification de la participation d'équilibre de la Ville. Cette participation a été fixée à 230 000 €.

Par avenant n°8 en date du 3 juillet 2012, il a été acté la modification de la participation d'équilibre de la Ville, désormais fixée à 250 000 € et la prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 17 février 2016.

Par avenant n°9 en date du 26 juin 2014, il a été acté la modification de la participation d'équilibre de la Ville, désormais fixée à 280 000 € et du seuil forfaitaire de rémunération annuelle.

Par avenant n°10 en date du 29 juin 2015, il a été acté la prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2017.

Par avenant n°11 en date du 4 juillet 2016, il a été acté l'augmentation de la participation d'équilibre de la Ville portée ainsi de 280 k€ à 350 k€.

Un avenant n°12 de transfert de la concession d'aménagement au profit de la nouvelle Communauté de Communes du Grand Charolais, qui se substitue à la Ville de PARAY-LE-MONIAL a été signé le 5/1/2017. Cet avenant intègre également une prorogation de la durée de la concession d'aménagement de 3 ans, jusqu'au 31 décembre 2020.

Un avenant n°13 de prolongation de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024 afin de commercialiser les terrains restants et procéder aux travaux d'accès de ces terrains ainsi qu'aux travaux et aux aménagements paysagers du bassin de rétention évalués à 140 k€ a été signé le 10 juillet 2019.

Un avenant n°14 pour prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025 afin de finaliser les travaux d'aménagement nécessaires, notamment le bassin de rétention, a été signé le 18 juillet 2024.

II. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

1) Foncier

La SEMA a mené à son terme la procédure d'acquisition par voie d'expropriation (à l'exception des terrains acquis auprès de la ville, de l'état et du Conseil Général) de l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC (consorts DEMONT).

Le jugement d'expropriation a été prononcé le 25 juin 2004.

Appel a été interjeté par la SEMA le 30 juillet 2004, et les indemnités, y compris les sommes consignées à la CDC, ont été réglées fin août 2004, permettant ainsi à la SEMA de prendre possession de l'ensemble des terrains expropriés début septembre 2004.

Les arrêts de la cour d'appel ont été prononcés les 4 et 25 avril 2005, prononçant partiellement la déchéance de l'appel de la SEMA. La SEMA n'a pas accepté ce jugement ni les indemnités proposées par le juge d'appel là où l'appel de la SEMA n'a pas été rejeté. La SEMA s'est pourvue en cassation contre l'ensemble des arrêts rendus par la cour d'appel de DIJON.

La Cour de Cassation a rendu un arrêt le 20 décembre 2006 rejetant le pourvoi en cassation de la SEMA pour les dossiers DEMONT/GABERT et

DEMONT/COGNARD et a cassé l'arrêt de la Cour d'Appel de DIJON pour le dossier succession DEMONT.

Pour les deux premiers dossiers la SEMA a donc déconsigné en 2007 les sommes bloquées à la CDC sur la base de 4 €/m².

Pour l'autre dossier, l'arrêt de la Cour d'Appel de Besançon a été rendu le 30 avril 2008 fixant à 80 000 € la somme due par la SEMA à titre d'indemnité définitive sur la base de 4 €/m², et ce conformément à la demande de la SEMA et du Commissaire du Gouvernement, déboutant ainsi les consorts DEMONT de leur demande excessive. La SEMA a donc procédé en mai 2008 à la déconsignation de la somme de 65 560,22 € consignée fin août 2004, dont 31 862,40 € reversés à la SEMA. La procédure est donc à ce jour entièrement achevée.

Par ailleurs, les négociations engagées avec l'état et le Département ont permis de régulariser (avril et octobre 2004 pour l'état et janvier 2005 pour le conseil général) les actes d'acquisition des terrains appartenant respectivement à ces deux collectivités, soit environ 11 000 m².

En 2023, la SEMA a acheté, à l'amiable, les parcelles A 595 et A 1153 à M. Bonnefoy d'une surface totale de 5 148 m² afin de réaliser les travaux du bassin de rétention de la ZAC.

2) Viabilité

Au 31 décembre 2024, la SEMA a réalisé la quasi-totalité des travaux de viabilité et d'aménagements paysagers de la ZAC, dont :

- . La rue de la grande Bruyère et le giratoire (au carrefour avec la voie communale menant à l'aérodrome de la Forêt, avec restructuration d'une partie de cette voie sur l'emprise de la ZAC,
- . La réalisation du bassin de rétention sud mis en œuvre sur la ZAC dite extension de la ZAC des Sables (Domaine résidentiel des Miquets)
- . La signalétique des Parcs Nord de PARAY mise en œuvre en collaboration avec l'Association « Portes de Bourgogne Sud ».

Le montant des travaux réalisés au 31 décembre 2024 s'élève à environ 1 419 k € HT.

L'achèvement des travaux d'aménagement et de viabilité y compris la création du bassin de rétention des eaux pluviales « ouest » et son aménagement paysager sont en cours de chiffrage.

Des études ont été réalisées pour définir le périmètre et calibrer le volume du bassin nécessaire. Des échanges avec la DIR-CE et des investigations complémentaires sont en cours.

3) Commercialisation

3.1 Les cessions réalisées

En juin 2009, un terrain de 31 101 m² a été vendu au profit de NORMINTER pour transfert du magasin INTERMARCHÉ implanté quai de l'Industrie, et implantation d'enseignes complémentaires, moyennant le prix de 1 034 k€ TTC.

En 2017, une vente a été signée avec la SCI IMMO LAF 71 portant sur un terrain de 6 000 m² détaché du terrain initialement réservé pour FRENCH REAL ESTATE, pour l'implantation d'une structure de promotion de matériels agricoles, au prix de 198 000 € HT.

En 2020, la SEMA a vendu un terrain de 6 639 m² à la société Kiloutou au prix de 232 365 € HT.

Le détail de l'ensemble des cessions réalisées au 31/12/24 est donné dans le tableau « état des cessions ».

3.2 Les cessions restant à réaliser

Il ne reste plus de surface à commercialiser.

Le prix de cession était fixé à 35 € HT/m².

3.3 Les cessions en cours

Toutes les surfaces étant vendues, il ne reste plus de cessions en cours.

III. FINANCEMENT

1) Emprunts

La SEMA a souscrit en 2002, avec la garantie de la Ville de PARAY-LE-MONIAL, un prêt de 230 000 € auprès de la Caisse d'Épargne de Bourgogne, pour une durée de 5 ans. Cet emprunt est entièrement remboursé depuis la dernière échéance de juin 2007.

Pour mener à bien l'opération, et notamment faire face aux sommes consignées suite au jugement d'expropriation du 25 juin 2004, la SEMA a ouvert une ligne de crédit de 200 k€ auprès de la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté. Ce découvert a été complètement soldé courant juillet 2009.

La SEMA a souscrit en fin d'année 2006 un emprunt de 500 k€, auprès de DEXIA, amortissable sur une durée de 3 ans. La dernière échéance a été réglée le 01/01/10.

La SEMA a contracté en juin 2012, auprès de la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté, un prêt de 200 k€ avec la garantie de la Ville, amortissable sur une durée de 3 ans au taux fixe de 2,90 %. La dernière échéance de ce prêt a eu lieu le 25 mai 2015.

La SEMA n'a pas prévu de contracter de nouveau prêt en 2025.

2) Avances

Au 31/12/24 la S.E.M.A. n'a encaissé aucune avance.

Le déroulement prévisionnel de l'opération sur l'année 2025 ne nécessite pas de solliciter d'avance de trésorerie.

3) Participations

Au 31/12/24 la S.E.M.A. a encaissé 350 000 € soit la totalité de la participation d'équilibre de cette opération.

IV. COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL FIN D'OPERATION

Le bilan financier prévisionnel fin d'opération s'équilibre en recettes et dépenses à 2 711 921 € avec une participation de la Communauté de Communes du Grand Charolais de 350 000 €.

Il est rappelé qu'il s'agit d'une participation d'équilibre qui n'entre pas dans le champ d'application de la TVA.

Compte-tenu de la complexité de la mise en œuvre des travaux d'aménagement du nouveau bassin de rétention sur des emprises foncières (qui ne sont pas entièrement maîtrisées par la SEMA), il est proposé de prolonger la concession de 2 ans soit jusqu'au 31 décembre 2027.

ANNEXES

ANNEXE 2

ACQUISITIONS

SEMA / PARAY-LE-MONIAL / EXTENSION ZAC DU CHAMP BOSSU							OPERATION N°	116	SEMA				
ETAT DES ACQUISITIONS										RÉEL YC REMPLOI		DOMAINES HORS REM	
VENDEUR	DATE ACTE	CADASTRE	SURFACE (m2)	PRDX en €	dont TVA	MONTANT REGI	DATE REGL	OBSERVATIONS	PU €/m2	PU F/m2	PU €/m2	PU F/m2	
ETAT	08/04/2004	A 1234	6 563	15 000,00	-	15 000,00	18-mars-04	-	2,29 €	14,99 F			
ETAT	13/10/2004	A 696	63	145,00	-	145,00	08-sept-04	-	2,30 €	15,10 F			
DEMONT JEAN DENIS SUCCESSIONS CONSORTS DEMONT	JGT EXPRO 25/06/03 RD EXPRO 17/10/03	A 1227	17 906	47 802,18 65 560,22	-	47 802,18 65 560,22	24-août-04 24-août-04	VERSE AUX EXPROPRIÉS CONSIGNE CDC	6,33 €	41,53 F			
DEMONT FRANCOIS SUCCESSIONS DEMONT/QUILLET/COGNARD	JGT EXPRO 25/06/03 RD EXPRO 17/10/03	A 687,689,115 1152,1231	36 933	96 440,49 85 059,51 3 080,44	-	82 663,28 13 777,21 85 059,51 0,00	24-août-04 09-sept-04 24-août-04 11-mai-07	VERSE AUX EXPROPRIÉS VERSE AUX EXPROPRIÉS CONSIGNE CDC INTÉRÊTS DE CONSIGNATION	4,91 €	32,24 F			
DEMONT MARIE-THERESE	JGT EXPRO 25/06/03 ORD EXPRO 17/10/03	A 493, 1229	17 697	46 573,41 36 226,59 1 311,95	-	46 573,41 36 226,59 0,00	24-août-04 24-août-04 11-mai-07	VERSE AUX EXPROPRIÉS CONSIGNE CDC INTÉRÊTS DE CONSIGNATION	4,68 €	30,69 F			
CONSEIL GENERAL	06-avr-05	A 1249,1250	4 317	9 929,00	-	9 929,00	21-févr-05	-	2,30 €	15,09 F			
Ville de PARAY	25-mars-05	A 1237	603	1,00	-	-	-	EMPRISE EX CHEMIN VI VALIDE CM 10/05/04	0,00 €	0,01 F			
Ville de PARAY	20/11/2006 23/11/2006	A 1280,1281, 1282,1283	856	1,00	-	-	-	EMPRISE EX CHEMIN VI VALIDE CM 09/10/06	0,00 €	0,01 F			
BONNEFOY	27/03/2023	A 595, A 1153	5 148	30 888,00	-				6,00 €				
TOTAUX			90 086,00	438 018,79	0,00	402 736,40							

ANNEXE 3

AVANCES

ETAT DES AVANCES

116



COLLECTIVITÉ COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHAROLAIS
COMMUNE PARAY-LE-MONIAL
OPERATION EXTENSION ZAC DU CHAMP BOSSU
MODE C.P.A.
CONVENTION 24/01/2000 CONCESSION
28/03/2003 C.P.A.

DATE DEMANDE	MONTANT DEMANDE	MONTANT VERSE	DATE VERSEMENT	ORIGINE	COMMENTAIRES
TOTAUX en €	0,00	0,00			

DATE DE MISE A JOUR mars-22

ANNEXE 4

CESSIONS

SEMA / PARAY-LE-MONIAL / EXTENSION PARC D'ACTIVITÉS DU CHAMP BOSSU									
ETAT DES CESSIONS									
								OPERATION N°	116
ACQUEREUR	DATE ACTE	CADASTRE	SURFACE (m2)	PRIX en €	dont TVA	MONTANT REGLE	DATE REGLT	OBSERVATIONS	PU HT/M2
SARL JLC RAMEAU (STHIL)	03-déc-04	A 1250 A-493-(p)	2 500,00	55 315,00	9 065,00	5 531,50 49 783,50	18-sept-02 12-janv-05	AC 1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	18,50 €
VILLAGES-HOTEL (SFIH)	28-janv-05	A 1238,1241,1244 A-1152(p); 689(p)	4 118,00	115 345,10	18 902,71	10 285,60 2 571,40	29-juil-02 06-août-02	AC 1 SUR COMPROMIS SOLDE AC1	23,42 €
	22-juil-05	A 1267,1262,1257,	751,00	21 273,79	3 486,34	102 488,10 21 273,79	15-févr-05 01-août-05	SOLDE ACTE VENTE 1 100% ACTE VENTE 2	
STÉ DAMAN-DELÉCLUSE	21-janv-05	A 1253,1255	1 988,00	43 986,49	7 208,49	3 318,90	10-juil-02	AC 1 SUR COMPROMIS	18,50 €
	28-janv-05	A-800(p);801-(p)				40 667,59	15-févr-05	SOLDE ACTE VENTE 1	
SARL JLC RAMEAU (STHIL)	10-avr-06 14-avr-06	A 1270	515,00	13 310,46	2 181,31	13 310,46	09-mai-06	100% ACTE VENTE 2	21,61 €
Henri IMBERT (BRASSERIE RESTAURANT)	14-sept-06	A 1258,1261,1265, 1266,1264 A2-1242-1242,1239	2 608,00	84 319,96	13 818,32	7 774,00 76 545,96	27-oct-04 02-oct-06	AC 1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	27,03 €
KAIKINGER	18-janv-06	A 1297,1301 A-1250(p)-1254(p)	2 000,00	78 936,00	12 936,00	6 600,00 72 336,00	10-avr-06 23-oct-06	AC 1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	33,00 €
VMONT PROMOTION DEFIMODE+IDEE ET DECO+...	20-nov-06 23-nov-06	A 1249,1282,1283, 1286,1293,1298,1302	12 351,00	483 142,77	79 177,24	17 160,00 465 982,77	03-févr-05 07-déc-06	AC 1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	32,71 €
MARTIN BELAYSOUD	18-janv-07	A 1296, 1300 A-1250(p)-1254(p)	3 000,00	131 626,54	21 570,90	10 500,00 121 126,54	06-janv-06 01-févr-07	AC 1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	36,69 €
SCI Clé des Champs MAGA MEUBLES	22-nov-07 30-nov-07	A 1339	5 000,00	220 034,94	36 059,24	17 500,00 202 534,94	25-sept-06 10-déc-07	AC 1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	36,80 €
Henri IMBERT (BRASSERIE RESTAURANT)	28-déc-07 18-déc-08	A 1280	136,00	1,00	0,16			COMPLT A VENTE DU 14/09/06	-
NORMINTER	05-juin-09	A 1354,1355	31 101,00	1 033 586,19	169 383,69	37 000,00 996 586,19	10-nov-06 16-juin-09	AC 1 SUR COMPROMIS SOLDE ACTE	29,50 €
SCI DAM DEL KEL VÉTO DAMAN DELÉCLUSE		A 1295	12,00	1				RÉGULARISATION	
SCI IMMO LAE 71 Alain MURE	20-janv-17	A 1430	6 000,00	237 600,00	39 600,00	237 600,00	10-mars-17	100% ACTE	33,00 €
KILOUTOU IMMOBILIER	30-juin-20	A 1431	6 639,00	278 838,00	46 473,00	23 236,50 255 601,50	28-janv-20	AC SOLDE	35,00 €
TOTAUX			78 719,00	2 797 317,23	459 862,41	2 797 315,23			
ETAT DES COMPROMIS EN COURS									
ACQUÉREUR	DATE COMPROMIS	CADASTRE	SURFACE (m2)	PRIX en €	dont TVA	MONTANT REGLE	DATE REGLT	OBSERVATIONS	PU HT/M2
TOTAUX			85 358,00	3 076 155,23	506 335,41	3 076 153,23			
ETAT DES COMPROMIS ANNULÉS									
ACQUÉREUR	DATE COMPROMIS	CADASTRE	SURFACE (m2)	PRIX en €	dont TVA	MONTANT REGLE	DATE REGLT	OBSERVATIONS	PU HT/M2
KEPHREN	05-janv-07	A 1252,1304,1303	10 689,00	447 441,54	73 326,54	37 411,50 -37 411,50	02-févr-07 19-mars-08	AC 1 SUR COMPROMIS REMBT AC1	35,00 €
FRENCH REAL ESTATE	14-août-09	A 1348(p)	11 170,00	534 372,80	87 572,80	22 340,00 -22 340,00	07-sept-09 16-mars-16	AC 1 SUR COMPROMIS REMBT AC1	40,00 €
TOTAUX			21 859,00	981 814,34	160 899,34	0,00			



ANNEXE 5

PARTICIPATIONS

ETAT DES PARTICIPATIONS

116



COLLECTIVITÉ COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHAROLAI S
COMMUNE PARAY-LE-MONIAL
OPERATION EXTENSION ZAC DU CHAMP BOSSU
MODE C.P.A.
CONVENTION 24/01/2000 CONCESSION
28/03/2003 C.P.A.

DATE DEMANDE	MONTANT DEMANDÉ	MONTANT VERSÉ	DATE VERSEMENT	ORIGINE	COMMENTAIRES
18/04/2013	150 000	150 000	08-mai-13	VILLE	ACOMPTE 1
08/04/2015	100 000	100 000	27-avr-15	VILLE	ACOMPTE 2
21/12/2017	50 000	50 000	21-déc-17	CC GD CHAROL	PARTICIPATION BP 2017
02/08/2018	50 000	50 000	05-oct-18	CC GD CHAROL	PARTICIPATION BP 2018
TOTAUX en €	350 000	350 000			

DATE DE MISE A JOUR mars-22

ANNEXE 6
PLAN DE LA ZAC

