

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DU
SAINT-
QUENTINOIS**

OBJET

**DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE - ZAE
Le Royeux - Compte-
rendu annuel 2019 à la
collectivité.**

==

**Rapporteur :
Mme la Présidente**

Date de convocation :
03/12/20

Date d'affichage :
03/12/20

Nombre de Conseillers
en exercice : 76

Quorum : 26

Nombre de Conseillers
présents ou représentés : 70

Nombre de Conseillers
votants : 69

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS**

Séance du 9 décembre 2020 à 18h00

en la salle des sports avenue Eric Jaulmes à 02100 Rouvroy.

Sont présent(e)s :

Mme Frédérique MACAREZ, M. Jérôme LECLERCQ, Mme Virginie ARDAENS, M. Jean-Marc WEBER, M. Michel BONO, Mme Agnès POTEL, M. Christian MOIRET, Mme Colette BLEROT, M. Jean-Michel BERTONNET, M. Sylvain VAN HEESWYCK, M. Freddy GRZEZICZAK, M. Dominique FERNANDE, M. Stéphane LINIER, M. Philippe VIGNON, M. Luc COLLIER, M. Fabien BLONDEL, M. Christophe FRANCOIS, M. Alexis GRANDIN, M. Alain RACHESBOEUF, Mme Rose-Marie BUCEK, M. Jean-Marie GONDRY, Mme Marie-Laurence MAITRE, M. Jean-Claude DUSANTER, Mme Sylvette LEICHNAM, M. Patrick JULIEN, M. Louis SAPHORES, M. Hugues DEMAREST, M. Jean-Marie ACCART, M. Jean-Louis GASDON, M. Roland MORTELLI, M. Gérard FELBACQ, M. Arnaud PROIX, Mme Colette NOEL, M. Frédéric MAUDENS, M. Thierry DEFRANCE, Mme Jocelyne DOGNA, M. Alain BRISON, M. Damien NICOLAS, M. Bernard DESTOMBES, Mme Francine GOMEL, M. Ghislain HENRION, M. Sébastien VAN HYFTE, M. Philippe LEMOINE, Mme Béatrice BERTEAUX, M. Thomas DUDEBOUT, Mme Françoise JACOB, M. Karim SAÏDI, M. Michel MAGNIEZ, Mme Aïssata SOW, Mme Sandrine DIDIER, Mme Lise LARGILLIERE, M. Bernard DELAIRE, Mme Aïcha DRAOU, M. Yves DARTUS, Mme Sylvie SAILLARD, M. Sébastien ANETTE, M. Olivier TOURNAY, Mme Agnès MAUGER, M. Grégoire BONO, M. Denis LIESSE.

Mme Laurence DUREUX suppléante de M. Benoît LEGRAND, Mme Edith FOUCART suppléante de M. Paul PREVOST.

Sont excusé(e)s représenté(e)s :

M. Xavier BERTRAND représenté(e) par M. Freddy GRZEZICZAK, M. Damien SEBBE représenté(e) par Mme Frédérique MACAREZ, Mme Sylvie ROBERT représenté(e) par Mme Françoise JACOB, Mme Monique BRY représenté(e) par Mme Marie-Laurence MAITRE, M. Philippe CAMELLE représenté(e) par Mme Lise LARGILLIERE, Mme Najla BEHRI représenté(e) par Mme Aïcha DRAOU, Mme Nathalie VITOUX représenté(e) par Mme Sylvie SAILLARD, M. Julien CALON représenté(e) par M. Olivier TOURNAY.

Absent(e)(s) :

M. Elie BOUTROY, M. Frédéric ALLIOT, Mme Mélanie MASSOT, M. Vincent SAVELLI, Mme Djamila MALLIARD, M. Roger LURIN.

Secrétaire de Séance : M. Louis SAPHORES

La SEDA, concessionnaire de la ZAE Le Royeux, présente son compte-rendu annuel au concédant. Ce document, arrêté au 31 décembre 2019, retrace les diverses opérations effectuées au cours de l'exercice et établit les prévisions pour l'année à venir.

Durant l'exercice 2019, la SEDA a réalisé 32 004 € HT de dépenses.

Les recettes d'un montant de 2 739 € HT, proviennent d'un fermage perçu.

Pour l'année 2020, il est prévu de solliciter une participation d'équilibre de l'Agglo du Saint-Quentinois, pour les diagnostics archéologiques de 135 000 € HT, non soumis à la TVA.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil :

- d'approuver le compte-rendu annuel 2019 de la zone Le Royeux, ci-après annexé, présenté par la SEDA.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, par 64 voix pour et 5 absentions adopte le rapport présenté.

Dominique FERNANDE ne prend pas part au vote (par vote présent ou par pouvoir).

Se sont abstenu(e)s (par vote présent ou par pouvoir): Sébastien ANETTE, Julien CALON, Sylvie SAILLARD, Olivier TOURNAY, Nathalie VITOUX

Pour extrait conforme,



Frédérique MACAREZ
Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Saint-Quentinois

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

002-200071892-20201209-51724-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16 décembre 2020

Publication : 16 décembre 2020

Pour l'"Autorité Compétente"
par délégation



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SAINT QUENTINOIS

**LE ROYEUX
Opération n° 1405**

Compte-rendu annuel 2019 à la Collectivité

Comptes arrêtés au 31/12/2019

Directrice : Nathalie TANIÈRE

Responsable d'opération : Catherine EHLEN

SOMMAIRE

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

2 - RAPPEL SITUATION, OBJECTIFS ET PROGRAMME DE L'OPERATION

3 - SITUATION FINANCIERE

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

1.1 - Rappel des principaux actes administratifs.

Date	Objet	Nature
29.12.1978	Approbation du dossier de création	Arrêté Préfectoral
14.12.2001	Approbation de la modification du PLU de Gauchy qui édicte les règles d'urbanisme applicables au Royeux	Délibération Communale

1.2 - Convention de Concession d'Aménagement

Signée entre le District de Saint Quentin et la SEDA le 24.02.1981 pour une durée de 8 ans.

Echéance de la convention : 31.12.2022

Cette convention a depuis fait l'objet de 12 avenants.

Avenant n°10 : avenant de modification de la rémunération de l'aménageur et de prolongation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31.12.2017.

Avenant n°11 : avenant de modification de la participation de la Collectivité.

Avenant n°12 : avenant de prorogation de la concession jusqu'au 31/12/2022 et modification de la rémunération forfaitaire de l'aménageur : 10.000 €/an à compter de 2018 au lieu de 15.000 €/an.

2 - RAPPEL OBJECTIFS ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Surface de l'opération : 75,7 ha dont environ 62 ha cessibles.

Principaux objectifs : Dans le cadre de sa politique globale de développement, la Communauté d'Agglomération du Saint Quentinois a souhaité poursuivre l'urbanisation de son territoire en créant une nouvelle zone à vocation d'activités sur la partie Sud Ouest de son Territoire.

Rappel du programme : Travaux d'aménagement de la ZAC:

- Création des voiries de desserte de la zone, suivant le plan d'aménagement défini ;
- Réalisation au long de ces voies de l'ensemble des réseaux permettant d'assurer la desserte et la viabilisation de l'ensemble des terrains cessibles pour les acquéreurs ;

- Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales ;
- Et, d'une façon générale, réalisation de tous les travaux accessoires nécessaires au bon fonctionnement de la zone, et définis en accord entre l'aménageur et la Collectivité Co-contractante.

L'ensemble de ces travaux sera réalisé en plusieurs grandes phases opérationnelles.

3 - SITUATION FINANCIERE

3.1 - Bilan C.R.A.C.L. au 31.12.2019

Cf. annexe : Bilan financier prévisionnel.

3.2 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2019

Etudes, honoraires et frais divers : 1.200 H.T.

- Piquetage des terrains pour diagnostics d'archéologie préventive et division parcellaire pour cession.

Travaux : 698 € H.T.

Modification signalétique.

Frais financiers : 6.419 €

Intérêts sur découvert de l'opération.

Frais de maîtrise d'ouvrage : 11.761€

- Correspondant à la rémunération de suivi technique de l'opération et de gestion financière.

Charges de gestion : 11.926 € H.T.

Il s'agit des impôts fonciers de l'année 2019 et frais d'entretien des terrains à commercialiser et des abords.

3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2020

Les dépenses attendues sur 2020 concernent principalement les postes suivants :

Etudes, honoraires et frais divers : 10.000 € H.T.

- Provision inscrite pour couvrir les frais de suivi de permis de construire et autres frais divers.

Travaux : 7.000 € H.T.

- Provision inscrite pour couvrir d'éventuels petits travaux d'entretien ou de raccordement.

Frais financiers : 3.828 €

Frais de maîtrise d'ouvrage : 13.477 €

- Correspondant à la rémunération de suivi technique forfaitaire de l'opération et la rémunération proportionnelle.

Frais de commercialisation : 14.800 €

- Correspondant à la rémunération de suivi commercial de l'opération lié aux ventes Haurec, Volvo, Standbox et Lavalim.

Charges diverses : 6.000 € H.T.

Il s'agit des impôts fonciers de l'année 2020 et frais d'entretien des terrains à commercialiser et des abords.

3.4 - Dépenses attendues sur les années à venir

A la demande de la DRAC, les terrains restant à commercialiser sur la première tranche d'aménagement feront l'objet de diagnostics d'archéologie préventive. La dépense totale est estimée à 135.000 €.

L'ensemble des terrains de la zone ont été diagnostiqués. Aucune prescription de fouille n'a été prescrite.

Les travaux d'aménagement de la tranche conditionnelle du solde de la ZAC sont imputés prévisionnellement sur 2022. La réalisation de ces travaux reste bien entendu fonction de l'état d'avancement de la commercialisation.

3.5 - Bilan des recettes**Participations de la Collectivité :**

Le financement de l'opération par la Collectivité est, au 31/12/2019, assuré par :

- une participation au financement des équipements publics d'un montant total de 700 000 € HT soit 837 200 € TTC. Il s'agit d'une participation versée en contrepartie d'un bien (financement des équipements publics destinés à être incorporés dans le patrimoine de la Collectivité) et soumise à la TVA, s'agissant d'une opération réalisée à titre onéreux.
- Des participations versées avant 2005 à hauteur de 4 705 844 € HT.
- Une participation d'équilibre de 165 520 €.
- Une participation d'équilibre liée aux diagnostics d'archéologie préventive de 135.000 € en 2020.
- Une participation complémentaire de 14 480 € soumise à TVA.

Pour la période courant jusqu'à la date prévisionnelle de clôture de l'opération, l'implication financière définitive de la Collectivité sera à réajuster précisément en fonction des résultats de commercialisation qui seront constatés.

Recettes de commercialisation :

- En 2020, il est prévu de vendre 37.000 m² correspondant aux cessions de Haurec, Standbox, Volvo, et Lavalim.

D'autres contacts sont en cours et pourraient faire l'objet de cession en 2021.

Suite aux récentes divisions cadastrales qui ont été opérées par géomètre en vue des cessions ci-dessus, nous avons une photographie plus précise des surfaces restant à commercialiser.

Nous avons donc ajusté la surface cessible globale, passant de 239.075 m² à 207.512 m², soit une diminution de recette prévisionnelle de cession de 103.239 €HT. Cette diminution de recette a été compensée par une diminution de dépenses en travaux et en maîtrise d'œuvre.

En fonction des travaux d'aménagement qui devront encore être faits pour viabiliser la parcelle de 11ha, la surface cessible pourra encore varier. Tout dépendra si elle est vendue d'un seul tenant ou non.

Autres produits :

Sur l'année 2019, aucun produit financier n'a été perçu.

Les autres produits perçus en 2019 représentent un montant de 2.739 € et correspondent aux fermages.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver le présent compte-rendu annuel ainsi que le montant des participations prévues au bilan.

ANNEXES :

- Bilan financier prévisionnel de l'opération.
- Plan de commercialisation.
- Plan des diagnostics d'archéologie préventive

BILAN FINANCIER : Echancier Prévisionnel

BILAN EN EUROS H.T. 03-sept-20

Fin de concession 31/12/2022

LIBELLES DEPENSES	Dernier bilan approuvé: CRACL 2017	Dernier bilan approuvé: CRACL 2018	CRACL 2019	ECART	Cumul réalisé au 31/12/2017	Réalisé 2018	Cumul réalisé au 31/12/2018	2019	Cumul réalisé au 31/12/2019	2020	2021	2022
Acquisitions, Indemnités & Frais d'acquisition	1 029 857	1 029 857	1 029 857	0	1 016 482	0	1 016 482	0	1 016 482	0	0	13 375
Etudes, Honoraires & frais divers	1 223 356	1 195 338	1 146 538	-48 800	1 060 043	1 982	1 062 025	1 200	1 063 225	10 000	30 000	43 313
Travaux	6 987 118	6 987 118	6 939 955	-47 163	6 066 301		6 066 301	698	6 066 999	7 000	0	865 956
Archéologie préventive	135 000	135 000	135 000	0	0	20 776	20 776		20 776		114 224	
Frais Financiers	426 742	426 742	426 742	0	370 847	5 980	376 827	6 419	383 246	3 828	3 741	35 926
Frais de Maîtrise d'ouvrage	595 666	595 666	595 666	0	499 392	17 489	516 881	11 761	528 642	13 477	12 253	41 295
Frais de commercialisation	317 806	317 806	313 215	-4 591	205 754		205 754	0	205 754	14 800	8 000	84 662
Frais de liquidation	15 245	15 245	15 245	0	0				0			15 245
Charges de gestion (impôts, assurances, & entretiens)	64 443	93 354	93 354	0	50 948	13 073	64 021	11 926	75 947	6 000	6 000	5 407
TOTAL Dépenses H.T.	10 795 233	10 796 126	10 695 573	-100 553	9 269 766	59 300	9 329 066	32 004	9 361 070	55 105	174 218	1 105 178

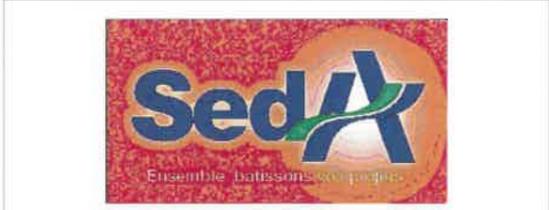
LIBELLES RECETTES	CRACL 2017	CRACL 2018	CRACL 2019	ECART	Cumul réalisé au 31/12/2017	2018	Cumul réalisé au 31/12/2018	2019	Cumul réalisé au 31/12/2019	2020	2021	2022
Cessions de Terrains 9 HT/m ²	4 089 501	4 089 501	3 986 208	-103 293	2 118 600	0	2 118 600	0	2 118 600	333 000	180 000	1 354 608
<i>surfaces restant à commercialiser</i>	<i>239 075</i>		<i>207 512</i>							<i>37 000 m2</i>	<i>20 000 m2</i>	<i>150 512 m2</i>
Participation d'équilibre	165 520	165 520	165 520	0	165 520		165 520		165 520 m2			
Participation d'équilibre diagnostics archéologiques	135 000	135 000	135 000	0	0		0		0	135 000		
Participation au financement des équipements publics (soumis à TVA)	700 000	700 000	700 000	0	700 000		700 000		700 000			
Participation complémentaire (soumis à TVA)	14 480	14 480	14 480	0	14 480		14 480		14 480			
Participations avant 2005	4 705 844	4 705 844	4 705 844	0	4 705 844		4 705 844		4 705 844			
Subventions	623 925	623 925	623 925	0	623 925		623 925		623 925			
<i>Subvention FEDER</i>	<i>77 616</i>	<i>77 616</i>	<i>77 616</i>	<i>0</i>	<i>77 616</i>		<i>77 616</i>		<i>77 616</i>			
<i>Autres subventions (nationales)</i>	<i>546 309</i>	<i>546 309</i>	<i>546 309</i>	<i>0</i>	<i>546 309</i>		<i>546 309</i>		<i>546 309</i>			
Produits financiers	288 864	288 864	288 864	0	288 864		288 864		288 864			
Autres Produits (divers)	72 100	72 993	75 732	2 739	72 100	893	72 993	2 739	75 732			
TOTAL Recettes H.T.	10 795 233	10 796 126	10 695 572	-100 554	8 689 332	893	8 690 225	2 739	8 692 964	468 000	180 000	1 354 608

MOYENS DE FINANCEMENT	Total				Cumul réalisé au 31/12/2017	2018	Cumul réalisé au 31/12/2018	2019	Cumul réalisé au 31/12/2019	2020	2021	2022
Solde annuel H.T. (Recettes - Dépenses)	-0				-580 434	-58 407	-638 841	-29 265	-668 106	412 895	5 782	249 430
Mouvements de trésorerie de l'année avant TVA					-280 037	-61 326		-30 711		475 303	34 990	337 650
Solde cumulée (état de trésorerie avant TVA)	673 134		673 134		-560 073	-341 363		-372 074		103 229	138 219	475 869
TVA collectée (sur recettes)	1 973 393		1 973 393		1 579 213		1 579 213	0	1 579 213	66 600	36 000	270 922
TVA versée (sur dépenses)	1 300 259		1 300 259		1 278 815	2 919	1 281 734	1 446	1 283 181	4 192	6 792	182 701
Crédit de TVA	0		0		0	2 919		1 446		0	0	0
TVA à reverser	382 334		382 334		300 397	0		0		62 408	29 208	88 220
Avance du Concédant												
Mouvements de trésorerie de l'année après TVA et avance					-580 434	-58 407	-638 841	-29 265	-668 106	412 895	5 782	249 430
Solde cumulée (situation de trésorerie effective)	290 800		290 799		-580 434	-638 841	-638 841	-668 106	-668 106	-255 211	-249 429	0

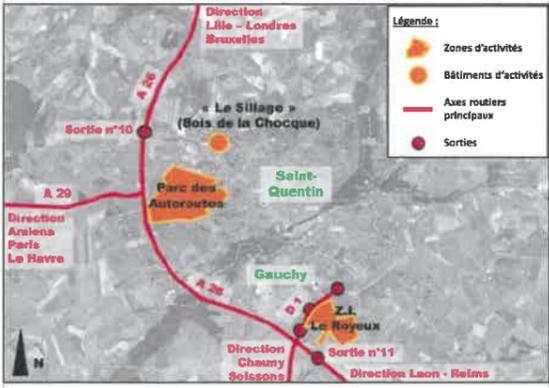
1405 Z.I. Le Royeux

Gauchy

PLAN DE COMMERCIALISATION



Pôle d'activités du Griffon
 10 rue Pierre-Gilles de Genes
 CS 10658 - 02000 LAON CEDEX
 Tél. : 03.23.23.00.55 - Fax : 03.23.23.54.53



PLAN DE SITUATION

Légende :

- Acte authentique
- Compromis de vente
- Option
- Projet
- Disponible



Echelle : 1 5000 Date de modification : 03/09/2020

Nom du fichier : Le Royeux.dwg

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
AISNE

Commune :
GAUCHY

Section : ZI
Feuille : 000 ZI 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 08/07/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS
51 Boulevard Roosevelt 02321
02321 SAINT-QUENTIN CEDEX
tél. 03 23 65 57 41 - fax 03 23 65 57 93
sip.saint-quentin@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

