

OBJET

DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE - ZAC
Maréchal Juin - 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 : 69

Nombre de Conseillers
votants : 68

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, M. Vincent SAVELLI, Mme Lise LARGILLIERE, M. Bernard DELAIRE, Mme Aïcha DRAOU, M. Yves DARTUS, 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, M. Julien CALON représenté(e) par M. Olivier TOURNAY.

Absent(e)(s) :

M. Elie BOUTROY, M. Frédéric ALLIOT, Mme Mélanie MASSOT, Mme Djamilia MALLIARD, Mme Sylvie SAILLARD, Mme Nathalie VITOUX, M. Roger LURIN.

Secrétaire de Séance : M. Louis SAPHORES

La Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois a souhaité requalifier l'ancienne friche industrielle du Maréchal Juin en aménageant une zone mixte de logements et services. Cette zone comptera en plus des espaces publics de qualité, un centre de formation-extension du campus de l'UPJV, un bâtiment tertiaire d'entreprises, une résidence et maison de services aux étudiants, et plusieurs immeubles de logements.

La SEDA, concessionnaire de la ZAC du Maréchal Juin depuis 2019 pour une durée de 8 ans, 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 60 392 € HT de dépenses, dont 27 445 € HT de frais de maîtrise d'ouvrage.

Aucune recette n'a été perçue durant l'année réalisée.

Pour l'année 2020, la SEDA sollicite une participation complémentaire de la collectivité à hauteur de 26 759 € HT.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil :

- d'approuver le compte-rendu annuel 2019 de la ZAC du Maréchal Juin, ci-après annexé, présenté par la SEDA.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, par 65 voix pour et 3 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, Olivier TOURNAY

Pour extrait conforme,



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

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

002-200071892-20201209-51773A-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17 décembre 2020
Publication : 16 décembre 2020

Pour l'"Autorité Compétente"
par délégation

Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois
ZAC du Maréchal Juin

BILAN FINANCIER : Echancier Prévisionnel (CRACL 2019)

BILAN EN EUROS H.T. 30-oct-20

| DEPENSES | CONCESSION | CRACL 2019 | ECART | Réalisé 2018 | Réalisé 2019 | Cumul 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 et au-delà |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Acquisitions, Indemnités & Frais d'acquisition | 1 810 509 | 1 597 181 | -213 328 | 0 | 0 | 0 | 50 000 | 1 395 871 | 50 000 | 50 000 | 51 310 | 0 |
| Propriétés CASQ (BZ413 et BZ 260) | 1 165 000 | 1 165 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 165 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres propriétés | 192 600 | | -192 600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Frais d'acquisitions | 40 728 | 20 000 | -20 728 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| sondages et fouilles archéologiques | 210 871 | 210 871 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 000 | 160 871 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| mise en état des sols et terrains | 201 310 | 201 310 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 51 310 | 0 |
| Etudes, Honoraires & frais divers | 1 876 416 | 1 876 416 | 0 | 0 | 32 907 | 32 907 | 50 000 | 160 000 | 350 000 | 600 000 | 456 499 | 227 010 |
| Etudes générales | 422 396 | 422 396 | 0 | 0 | 32 907 | 32 907 | 50 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 39 489 | 0 |
| Etudes et frais centre de formation | 727 010 | 727 010 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 60 000 | 250 000 | 250 000 | 167 010 | 0 |
| Etudes et frais pépinière | 727 010 | 727 010 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 250 000 | 250 000 | 227 010 |
| Travaux | 9 296 448 | 9 296 448 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 000 | 2 300 000 | 2 300 000 | 1 768 192 | 2 728 256 |
| Travaux infrastructures | 1 839 936 | 1 839 936 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 000 | 800 000 | 800 000 | 39 936 | 0 |
| Travaux centre de formation | 3 728 256 | 3 728 256 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 500 000 | 1 500 000 | 728 256 | 0 |
| Travaux pépinière | 3 728 256 | 3 728 256 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 000 000 | 2 728 256 |
| Frais Financiers | 63 339 | 33 539 | -29 800 | 0 | 39 | 39 | 2 500 | 0 | 0 | 22 000 | 9 000 | 0 |
| sur emprunt | 63 339 | 0 | -63 339 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| sur court terme | | 33 539 | 33 539 | 0 | 39 | 39 | 2 500 | 0 | 0 | 22 000 | 9 000 | 0 |
| Frais de Maîtrise d'ouvrage | 637 518 | 634 115 | -3 403 | 0 | 27 445 | 27 445 | 31 500 | 35 444 | 151 846 | 135 000 | 105 039 | 147 841 |
| Pilotage général | 151 179 | 145 976 | -5 203 | 0 | 1 645 | 1 645 | 5 500 | 27 044 | 49 500 | 49 000 | 8 537 | 4 750 |
| Forfait pilotage général | 50 000 | 51 800 | 1 800 | 0 | 25 800 | 25 800 | 26 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| rémunération réalisation superstructures | 356 421 | 356 421 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 400 | 70 000 | 80 000 | 85 811 | 118 211 |
| rémunération commercialisation | 59 918 | 59 918 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 000 | 32 346 | 6 000 | 10 692 | 4 880 |
| rémunération de liquidation | 20 000 | 20 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 000 |
| Frais généraux et charges de gestion | 245 000 | 245 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 000 | 30 000 | 40 000 | 30 000 | 40 000 | 95 000 |
| TOTAL Dépenses H.T. | 13 929 230 | 13 682 699 | -246 531 | 0 | 60 392 | 60 392 | 144 000 | 1 821 315 | 2 891 846 | 3 137 000 | 2 430 040 | 3 198 107 |

| RECETTES | CONCESSION | CRACL 2019 | ECART | Réalisé 2018 | Réalisé 2019 | Cumul 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 et au-delà |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|--------------|--------------|------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Cessions de Terrains | 1 198 360 | 1 198 360 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 120 000 | 646 920 | 120 000 | 213 840 | 97 600 |
| Accession libre (120 €HT / m² SDP) | 363 840 | 363 840 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 150 000 | 0 | 213 840 | 0 |
| Accession sociale ou localif social (80 €HT/m² SDP) | 337 600 | 337 600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 120 000 | 0 | 120 000 | 0 | 97 600 |
| tertiaire - commerces - logements étudiants (120€HT/m² SDP) | 496 920 | 496 920 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 496 920 | 0 | 0 | 0 |
| Participations | 8 380 871 | 8 188 273 | -192 598 | 0 | 0 | 0 | 26 759 | 2 015 584 | 1 696 302 | 1 674 409 | 1 662 245 | 1 112 974 |
| CASQ - infrastructures | 243 266 | 243 266 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26 759 | 72 980 | 63 249 | 80 278 | 0 | 0 |
| CASQ - pépinière | 2 682 267 | 2 682 268 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 670 567 | 1 341 134 | 670 567 |
| CASQ - centre de formation | 2 682 267 | 2 682 268 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 670 567 | 1 341 134 | 670 567 | 0 | 0 |
| CASQ - participation d'équilibre | 442 407 | 442 407 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 442 407 |
| CASQ - participation en terrain | 1 165 000 | 1 165 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 165 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ville de Saint-Quentin - infrastructures | 973 064 | 973 064 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 107 037 | 291 919 | 252 997 | 321 111 | 0 |
| Ville de Saint-Quentin - pépinière | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ville de Saint-Quentin - centre de formation | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ville de Saint-Quentin - participation en terrain | 192 600 | | -192 600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres Produits (divers) | 4 350 000 | 4 350 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 500 000 | 500 000 | 1 000 000 | 2 350 000 |
| Reversement subventions perçues par la CASQ (nature inconnue à ce jour) | 4 350 000 | 4 350 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 500 000 | 500 000 | 1 000 000 | 2 350 000 |
| TOTAL Recettes H.T. | 13 929 231 | 13 736 633 | -192 598 | 0 | 0 | 0 | 26 759 | 2 135 584 | 2 843 222 | 2 294 409 | 2 876 085 | 3 560 574 |

| MOYENS DE FINANCEMENT |
|---|
| Solde annuel H.T. (Recettes - Dépenses) |
| Solde cumulé (état de trésorerie avant TVA) |
| TVA collectée (sur recettes) |
| TVA versée (sur dépenses) |
| Crédit de TVA |
| TVA à reverser |
| Avance du Concédant |
| Mouvements de trésorerie de l'année après TVA et avance |
| Solde cumulé (situation de trésorerie effective) |

| 2018 | 2019 |
|------|---------|
| 0 | -60 392 |
| 0 | -60 392 |
| 0 | 0 |
| 0 | 4 914 |
| 0 | 4 914 |
| 0 | 0 |
| 0 | -55 478 |
| 0 | -55 478 |

| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2026 et au-delà |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| -117 241 | 314 269 | -48 624 | -842 591 | 446 045 | 362 467 |
| -177 633 | 136 637 | 88 013 | -754 578 | -308 533 | 53 934 |
| 5 352 | 182 117 | 568 644 | 446 882 | 575 217 | 613 873 |
| 12 000 | 88 000 | 548 000 | 596 000 | 463 200 | 610 053 |
| 6 648 | 0 | 0 | 149 118 | 0 | 0 |
| 0 | 94 117 | 20 644 | 0 | 112 017 | 3 820 |
| -110 593 | 220 153 | -69 268 | -693 473 | 334 028 | 358 647 |
| -166 070 | 54 082 | -15 186 | -708 659 | -374 631 | -15 984 |



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SAINT-QUENTINOIS

**Friche du Maréchal Juin
Opération n° 1505**

Compte-rendu annuel 2019 à la Collectivité

Comptes arrêtés au 31/12/2019

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 |
|-------------|--|---------------|
| 22/01/2018 | Bilan de la concertation | D.C.C. |
| 23/09/2020 | Approbation du dossier de création de ZAC | D.C.C. |
| | Approbation du dossier de réalisation de ZAC | D.C.C. |

1.2 - Convention Publique d'Aménagement

Signée le 28 janvier 2019 entre la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois et la SEDA sur une durée de 8 ans.

Echéance de la convention : 28.01.2027

2 - RAPPEL OBJECTIFS ET PROGRAMME DE L'OPERATION

Surface de l'opération :

Le périmètre de l'opération, initialement d'environ 2,5 hectares, a été réduit par le concédant afin de tenir compte des observations formulées pendant et après la concertation.

Ce périmètre est double et il doit faire l'objet d'une délibération de la collectivité au cours du second semestre 2020 :

- Le périmètre de la ZAC qui se limitera aux seules parcelles BZ 260 et BZ 413, aujourd'hui propriété de la Communauté d'Agglomération
- Le périmètre de la concession qui, en plus du périmètre de la ZAC comportera l'embellissement des espaces publics jouxtant la ZAC. Ce périmètre précis sera arrêté à la fin 2020 ou début 2021.

Le périmètre précis de l'opération sera détaillé dans le prochain compte-rendu d'activités.

Principaux objectifs :

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois a souhaité requalifier l'ancienne friche industrielle du Maréchal Juin en aménageant une zone mixte de logements et services.

Cette zone comptera en plus des espaces publics de qualité, un centre de formation, une pépinière d'entreprises, une maison des étudiants, et plusieurs immeubles de logements.

Programme :

TRAVAUX DE TOUS LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE LA ZONE ET LOCALISES A L'EXTERIEUR DU PERIMETRE ADMINISTRATIF DE LA ZAC :

- les travaux sur les différents réseaux permettant la viabilisation et la desserte de la zone
- les travaux superficiels d'embellissement des rues de la Croix Saint Claude, Boulevard du Maréchal Juin et rue Saint Antoine
- les travaux superficiels d'embellissement permettant une liaison harmonieuse entre la rue Saint Antoine et la rue du Général Leclerc.

Ces travaux devront être définis avec précision lors de l'élaboration du dossier PRO, en cours à la date de rédaction du présent compte-rendu d'activités.

TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA ZAC :

- Création des voiries internes de la zone, piétonnes ou circulées, suivant le plan d'aménagement en cours d'élaboration qui sera validé par le concédant
- La viabilisation interne tous réseaux permettant la desserte des différentes constructions de la zone
- Paysagement qualitatif, éclairage public, mobilier urbain, signalétique en accompagnement de l'ensemble des voiries et espaces publics réalisés
- 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.

TRAVAUX DE CONSTRUCTION A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC :

- Construction d'un centre de formation, en cours de programmation
- Construction d'une pépinière d'entreprises, en cours de programmation

L'ensemble de ces travaux sera réalisé en plusieurs phases opérationnelles, dont la définition est en cours.

3 – EVENEMENTS IMPORTANTS DE L'ANNEE 2019

L'année 2019 a été une importante phase de définition du projet d'ensemble, de lancement des études de programmation des équipements, et d'études techniques détaillées ci-après.

Au niveau des études techniques, des piézomètres ont été mis en place avec un suivi sur une année, mettant en avant une profondeur de nappe phréatique, dans le cas le plus défavorable, à 8,57 mètres du terrain naturel.

Les sondages archéologiques ont été réalisés sur les parcelles BZ 260 et BZ 413, et des fouilles ont été prescrites sur la parcelle BZ413. Ces fouilles se dérouleront en 2021 afin d'aboutir à la libération archéologique de l'ensemble des terrains du périmètre de la ZAC.

Saisie dans le cadre de la procédure au cas par cas, la DREAL a confirmé que l'opération n'était pas soumise à étude d'impact.

Au niveau de la procédure opérationnelle, le COPIL du 3 octobre 2019 a validé le choix opérationnel de la procédure de ZAC. Le dossier de création de ZAC a été approuvé lors du Conseil Communautaire du 23 septembre 2020 par délibération.

Lors de ce COPIL du 3 octobre 2019, il nous a été demandé de geler les études sur la zone afin que les élus puissent décider de l'intégration ou non du square riverain. La décision a été prise en juin 2020 de sortir le square du périmètre de la ZAC. Les études ont ainsi pu redémarrer en juillet 2020.

En lien avec le point ci-dessous, le COPIL du 12 juin 2020 a décidé de la réduction du périmètre de la ZAC aux seules parcelles BZ 260 et BZ 413, ce qui n'empêche pas les travaux d'embellissement des voiries périphériques, à réaliser par le concessionnaire. Ce COPIL a également validé le plan d'aménagement d'ensemble, qui subira de légères adaptations lors de la phase PRO des études, dont le rendu se fera au cours du second semestre 2020. Ce plan est annexé au présent compte-rendu d'activité.

Par ailleurs, de nombreux rendez-vous pré-programmatiques ont eu lieu entre le programmiste et les éventuels utilisateurs de la maison des étudiants, du centre de formation, et de la pépinière d'entreprises. Ces programmes seront remis au cours du second semestre 2020.

4 - SITUATION FINANCIERE

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

Le bilan financier prévisionnel est joint en annexe.

4.2 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2019 : 60 392 € H.T.

Honoraires et frais divers : 32 907 € H.T. répartis sur les postes suivants :

- Programmation des équipements (HEXA INGENIERIE) : 2 250 €HT
- Etude de conception de zone (TESSON/HEXA/MV2) : 27 687 € HT
- Pose et suivi de piezomètre (CEBTP) : 2 380 €HT
- Levé topographique (LEDUC) : 590 €HT

Frais financiers : 39 € H.T.

Frais de Maîtrise d'ouvrage : 26 647 € H.T.

Rémunération S.E.D.A. (forfait de 25 000 € révisable + 5 % des dépenses d'études soit 1647 €HT)

4.3 – Dépenses principales attendues sur 2020 et les années à venir :

L'année 2020 a été marquée par un fort ralentissement de mission comme indiqué ci-avant, et par les difficultés de la crise sanitaire. Peu de dépenses d'études sont donc prévues sur 2020, à hauteur de 50 000 €HT, pour la finalisation du dossier PRO et des études de programmation.

De même, le forfait du concessionnaire de 25 000 €HT est également budgeté.

Les dépenses seront plus importantes en 2021, de par l'acquisition du terrain d'assiette de la zone à la Communauté d'Agglomération, et de par le démarrage attendu des travaux de viabilisation de la zone.

4.4 - Bilan des recettes

Il n'y a eu aucune recette sur l'année 2019.

Pour l'année 2020, il est prévu une participation de la Communauté d'Agglomération de 26 759 €HT.

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

ANNEXES :

- Echancier prévisionnel des dépenses de la ZAC.
- Plan d'aménagement de la zone niveau avant-projet

