COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SAINT-QUENTINOIS

OBJET

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE -ZI Le Royeux - Compterendu annuel 2020 de la SEDA à la collectivité.

> Rapporteur : Mme la Présidente

Date de convocation : 13/10/21

Date d'affichage : 25/10/21

Nombre de Conseillers en exercice : 74

Quorum: 38

Nombre de Conseillers présents ou représentés : 66

Nombre de Conseillers votants : 64

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

DES DELIBERATIONS

Séance du 20 octobre 2021 à 18h00

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

Sont présent(e)s:

Mme Frédérique MACAREZ, M. Jérôme LECLERCO, Mme Virginie ARDAENS, M. Jean-Marc WEBER, M. Michel BONO, Mme Agnès POTEL, M. Christian MOIRET, Mme Colette BLERIOT, M. Jean-Michel BERTONNET, M. Sylvain VAN HEESWYCK, M. Freddy GRZEZICZAK, M. Dominique FERNANDE, M. Stéphane LINIER, M. Philippe VIGNON, M. Luc COLLIER, M. Christophe FRANCOIS, M. Alexis GRANDIN, M. Jean-Marie GONDRY, Mme Marie-Laurence MAITRE, M. Damien SEBBE, M. Jean-Claude DUSANTER, Mme Sylvette LEICHNAM, M. Patrick JULIEN, M. Louis SAPHORES, M. Hugues DEMAREST, M. Benoît LEGRAND, M. Jean-Marie ACCART, M. Jean-Louis GASDON, M. Roland MORTELLI, M. Gérard FELBACQ, M. Arnaud PROIX, Mme Colette NOEL, M. Thierry DEFRANCE, M. Alain BRISON, M. Bernard DESTOMBES, Mme Francine GOMEL, M. Ghislain HENRION, M. Sébastien VAN HYFTE, M. Philippe LEMOINE, M. Thomas DUDEBOUT, M. Karim SAÏDI, Mme Sylvie ROBERT, Mme Aïssata SOW, M. Bernard DELAIRE, Mme Aïcha DRAOU, M. Yves DARTUS, M. Olivier TOURNAY, Mme Agnès MAUGER, M. Roger LURIN, M. Grégoire BONO, M. Denis LIESSE.

M. Emmanuel BRICOUT suppléant de M. Damien NICOLAS, Mme Edith FOUCART suppléante de M. Paul PREVOST.

Sont excusé(e)s représenté(e)s :

M. Xavier BERTRAND représenté(e) par Mme Frédérique MACAREZ, M. Fabien BLONDEL représenté(e) par M. Damien SEBBE, M. Alain RACHESBOEUF représenté(e) par M. Christian MOIRET, Mme Rose-Marie BUCEK représenté(e) par M. Philippe LEMOINE, Mme Jocelyne DOGNA représenté(e) par M. Jean-Marc WEBER, M. Elie BOUTROY représenté(e) par M. Thierry DEFRANCE, M. Michel MAGNIEZ représenté(e) par M. Bernard DELAIRE, M. Frédéric ALLIOT représenté(e) par M. Freddy GRZEZICZAK, M. Vincent SAVELLI représenté(e) par Mme Sylvie ROBERT, Mme Lise LARGILLIERE représenté(e) par Mme Aïcha DRAOU, Mme Monique BRY représenté(e) par Mme Marie-Laurence MAITRE, Mme Najla BEHRI représenté(e) par Mme Aïssata SOW, M. Julien CALON représenté(e) par M. Olivier TOURNAY.

Absent(e)(s):

M. Frédéric MAUDENS, Mme Béatrice BERTEAUX, Mme Françoise JACOB, Mme Sandrine DIDIER, Mme Mélanie MASSOT, M. Philippe CARAMELLE, Mme Djamila MALLIARD, M. Sébastien ANETTE.

Secrétaire de Séance : M. Louis SAPHORES

La Seda, concessionnaire de la ZI Le Royeux, présente son compte-rendu annuel au concédant. Ce document, arrêté au 31 décembre 2020, retrace les diverses opérations effectuées au cours de l'exercice et établit les prévisions pour l'année à venir.

Les dépenses réalisées en 2020, d'un montant de 66 827 € HT, concernent principalement la réalisation d'études de piquetage des terrains, des frais de maîtrise d'ouvrage, de commercialisation ainsi que des charges de gestion.

Les recettes de l'année 2020 proviennent de la vente de deux terrains pour un montant de 211 274 € HT, et d'une participation d'équilibre liée aux diagnostics archéologiques, versée par la collectivité à hauteur de 135 000 €, non soumis à la TVA.

Pour l'année 2021, il n'est pas prévu de solliciter une participation de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil :

- d'approuver le compte-rendu annuel 2020 de la ZI Le Royeux, ci-après annexé, présenté par la Seda.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, par 62 voix pour et 2 absentions adopte le rapport présenté.

Dominique FERNANDE, Stéphane LINIER ne prennent pas part au vote (par vote présent ou par pouvoir).

Se sont abstenu(e)s (par vote présent ou par pouvoir): 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

002-200071892-20211020-54251-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25 octobre 2021

Publication: 25 octobre 2021

Pour l'"Autorité Compétente" par délégation





COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SAINT QUENTINOIS

LE ROYEUX Opération n° 1405

Compte-rendu annuel 2020 à la Collectivité

Comptes arrêtés au 31/12/2020

Directrice: Nathalie TANIERE

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 compterde 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.

<u>Principaux objectifs</u>: 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 31.12.2020

Cf. annexe: Bilan financier prévisionnel.

3.2 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2020

66.827 décomposés comme suit :

Etudes, honoraires et frais divers : 11.650 H.T.

- Piquetage des terrains pour les divisions des parcelles destinées à la cession (Haurec, Standbox, Volvo et Sci Romy) + suivi de permis de construire.

Frais financiers: 6.472 €

Intérêts sur découvert de l'opération.

Frais de maîtrise d'ouvrage : 14.235€

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

Frais de Commercialisation : 12.084 €

Correspond à la rémunération de commercialisation sur les cessions intervenues en 2020 (Volvo, Standbox)

Charges de gestion : 22.386 € H.T.

Il s'agit des impôts fonciers de l'année 2020, frais d'entretien des terrains à commercialiser et des abords, indemnité d'exploitation des terrains Sci Romy, frais d'huissier et d'avocat procédure d'expulsion des gens du voyage

3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2021

Les dépenses attendues sur 2021, 211.507 €, concernent principalement les postes suivants :

Etudes, honoraires et frais divers : 30.000 € H.T.

- Provision inscrite pour couvrir les frais de suivi de permis de construire et les frais de maîtrise d'œuvre pour la voirie sud.

Travaux : 0 € H.T.

Frais financiers : sera calculé en fonction de la date d'intervention des cessions prévues, qui devraient permettre de retrouver un solde de trésorerie positif à fin d'année.

Archéologie préventive : 114.224 €

Redevance d'archéologie préventive des diagnostics effectués en 2018 et 2019

Frais de maîtrise d'ouvrage : 17.275 €

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

Frais de commercialisation : 44.008 €

- Correspondant à la rémunération de suivi commercial de l'opération lié aux ventes prévues en 2021 : Haurec, Fournilabo DCF Formation et Sci Romy.

Charges diverses : 6.000 € H.T.

Il s'agit des impôts fonciers de l'année 2021 et frais d'entretien des terrains à commercialiser et des abords.

3.4 - Dépenses attendues sur les années à venir

Les dépenses attendues sur les années à venir se rapportent aux travaux de la voirie sud, permettant de desservir les +/- 4ha restant à commercialiser sur la zone (voir plan en annexe 4, études en cours).

Les études de projet sont en cours par la maîtrise d'œuvre feront l'objet d'une validation par l'agglo.

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, deux ventes ont été réalisées pour un montant global de 211.274 € HT :

- Volvo le 18/12/2020 (surface de terrain 19.143 m² prix de cession 172.287 € HT)
- Standbox le 9/9/2020 (surface de terrain 3.109 m² prix de cession :38.986,86 € HT)

Plusieurs compromis de vente ont été signés durant 2020/2021 et devraient faire l'objet de cession en 2021/2022 :

Sci Romy (74.493 m², Fournilabo (7.048 m²), DCF Formation (13.504 m²) Lav'alim (1.430 m²).

D'autres ventes sont en cours de rédaction des compromis (Distry et les Abattoirs de l'Aisne).

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
- Plan prévisionnel des travaux à venir

BILAN FINANCIER : Echéancier Prévisionnel

BILAN EN EUROS H.T. 03-juin-21 Fin de concession 31/12/2022

LIBELLES DEPENSES		
Acquisitions, Indemnités & Frais d'acquisition		
Etudes, Honoraires & frais divers		
Travaux		
Archéologie préventive		
Frais Financiers		
Frais de Maîtrise d'ouvrage		
Frais de commercialisation		
Frais de liquidation		
Charges de gestion (impôts, assurances, & entretiens)		
	TOTAL Dépenses H.T.	

Dernier bilan approuvé: CRACL 2019	CRACL 2020	ECART
1 029 857	1 029 857	0
1 146 538	1 146 538	0
6 939 955	6 939 955	0
135 000	135 000	0
426 742	426 742	0
595 666	595 666	-0
313 215	296 942	-16 273
15 245	15 245	0
93 354	109 627	16 273
10 695 573	10 695 572	-1

Cumul réalisé au 31/12/2019	Réalisé 2020	Cumul réalisé au 31/12/2020	2021	2022
1 016 482	0	1 016 482	0	13 375
1 063 225	11 650	1 074 875	30 000	41 663
6 066 999	0	6 066 999	0	872 956
20 776		20 776	114 224	
383 246	6 472	389 718		37 024
528 642	14 235	542 877	17 275	35 514
205 754	12 084	217 838	44 008	35 096
0		0		15 245
75 947	22 386	98 333	6 000	5 294
9 361 070	66 827	9 427 897	211 507	1 056 168

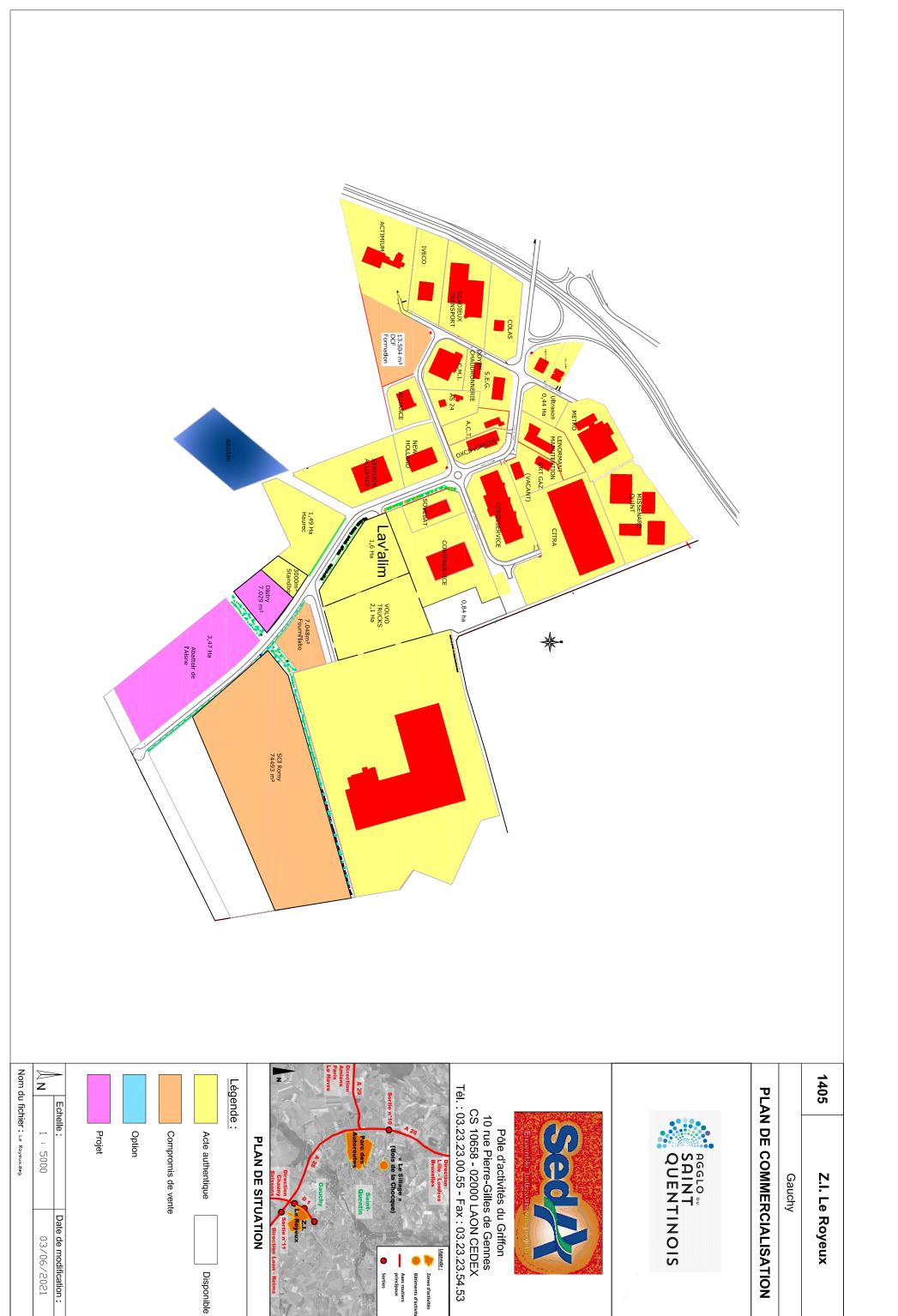
LIBELLES RECETTES				
Cessions de Terrains 9 HT/m ²				
	surfaces restant à commercialiser			
Participation d'équilibre				
Participation d'équilibre diagnostics archéologiques				
Participation au financement des équipements publics (soum	nis à TVA)			
Participation complémentaire (soumis à TVA)				
Participations avant 2005				
Subventions				
	Subvention FEDER			
	Autres subventions (nationales)			
	Subvention Département			
	Subvention FNADT			
Produits financiers				
Autres Produits (divers)				
	TOTAL Recettes H.T.			

CRACL 2019	CRACL 2020	ECART
3 986 208	3 997 214	11 006
207 512		
165 520	165 520	(
135 000	135 000	(
700 000	700 000	Ú
14 480	14 480	C
4 705 844	4 705 844	(
623 925	623 925	Ú
77 616	77 616	0
546 309	546 309	0
		C
		C
288 864	288 864	Ú
75 732	75 732	(
10 695 573	10 706 579	11 006

_				
Cumul réalisé au 31/12/2019	Réalisé 2020	Cumul réalisé au 31/12/2020	2021	2022
2 118 600	211 274	2 329 874	990 171	677 169
	22 252 m2		110 019 m2	75 241 m2
165 520 m2		165 520 m2		
0	135 000	135 000		
700 000		700 000		
14 480		14 480		
4 705 844		4 705 844		
623 925		623 925		
77 616		77 616		
546 309		546 309		
0		0		
0		0		
288 864		288 864		
75 732		75 732		
8 692 964	346 274	9 039 238	990 171	677 169

MOYENS DE FINANCEMENT		
Solde annuel H.T. (Recettes - Dépenses)		
Colde dimidel 11.1. (Neocited Deponded)		
Mouvements de trésorerie de l'année avant TVA		
Solde cumulée (état de trésorerie avant TVA)	673 134	1
TVA collectée (sur recettes)	1 973 393	3
TVA versée (sur dépenses)	1 300 259	9
Crédit deTVA		o l
TVA à reverser	382 334	1
Avance du Concédant		
Mouvements de trésorerie de l'année après TVA et avance		
Solde cumulée (situation de trésorerie effective)	290 800	

	Cumul réalisé au 31/12/2019	2020	Cumul réalisé au 31/12/2020	2021	2022
	-668 106	279 447		778 664	-378 999
		317 104		969 907	-427 321
673 134		-54 969		914 937	487 616
1 973 393	1 579 213	42 255	1 621 467	198 034	135 434
1 300 259	1 283 181	4 597	1 287 778	6 792	183 756
0		0		0	48 323
382 334		37 657		191 242	0
	-668 106	279 447	-388 659	778 664	-378 999
290 800	-668 106	-388 659	-388 659	390 006	11 007



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 IMPOTS 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



