

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

OBJET

**DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE - ZAE
Le Royeux - Compte-
rendu annuel 2016 de la
SEDA à la collectivité.**

==

**RAPPORTEUR
M. le Président**

Date de convocation :
21/11/17

Date d'affichage :
21/11/17

Nombre de Conseillers
en exercice : 76

Quorum : 39

Nombre de Conseillers
présents ou représentés : 72

Nombre de Conseillers
votant : 72

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS**

Séance du 27 NOVEMBRE 2017 à 18h00

salle des sports avenue Eric Jaulmes à Rouvroy (02100)

Sont présents :

M. Xavier BERTRAND, M. Roland RENARD, M. Guy DAMBRE, M. Jean-Marc WEBER, Mme Denise LEFEBVRE, M. Jérôme LECLERCQ, M. Alain VAN HYFTE, Mme Colette BLEROT, M. Christian MOIRET, Mme Agnès POTEL, M. Freddy GRZEZICZAK, M. Paul GIRONDE, M. Gilles GILLET, M. Michel BONO, M. Sylvain VAN HEESWYCK, M. Benoît LEGRAND, M. Jean-Marie ACCART, M. Jean-Louis GASDON, M. Roland MORTELLI, M. Alain RACHESBOEUF, M. Claude VASSET, Mme Danielle LANCO, M. Christian PIERRET, Mme Guylaine BROUTIN, M. Michel LANGLET, Mme Patricia KUKULSKI, M. Jean-Marc BERTRAND, M. Bernard DESTOMBES, M. Hugues VAN MAELE, M. Jean-Marie GONDRY, M. Fabien BLONDEL, M. Jean-Pierre MENET, M. Patrick MERLINAT, M. Christophe FRANCOIS, Mme Anne CARDON, Mme Monique RYO, Mme Françoise JACOB, M. Philippe VIGNON, M. Frédéric ALLIOT, M. Alexis GRANDIN, Mme Marie-Laurence MAITRE, M. Dominique FERNANDE, M. Vincent SAVELLI, M. José PEREZ, Mme Sylvette LEICHNAM, M. Karim SAÏDI, Mme Yvonne SAINT-JEAN, M. Bernard DELAIRE, M. Thomas DUDEBOUT, Mme Sandrine DIDIER, M. Philippe CAMELLE, Mme Mélanie MASSOT, M. Jacques HERY, Mme Marie-Anne VALENTIN, M. Olivier TOURNAY, M. Roger LURIN, M. Michel LEFEVRE, M. Denis LIESSE.

Monsieur Hugues DEMAREST suppléant de M. Richard TELATYNSKI, Monsieur Jean-François DUSANTER suppléant de M. Jean-Claude DUSANTER, M. Philippe LOCOCHE suppléant de Mme Myriam HARTOG, M. Bernard BRY suppléant de M. Elie BOUTROY, M. René JOLY suppléant de M. Jean LEFEVRE, Mme Edith FOUCART suppléant de M. Paul PREVOST

Sont excusés représentés :

Mme Frédérique MACAREZ représenté(e) par M. Xavier BERTRAND, M. Jean-Michel BERTONNET représenté(e) par Mme Marie-Laurence MAITRE, M. Philippe LEMOINE représenté(e) par Mme Anne CARDON, M. Christian HUGUET représenté(e) par M. Alexis GRANDIN, Mme Monique BRY représenté(e) par M. Thomas DUDEBOUT, Mme Sylvie ROBERT représenté(e) par Mme Denise LEFEBVRE, Mme Djamila MALLIARD représenté(e) par Mme Mélanie MASSOT, Mme Carole BERLEMONT représenté(e) par M. Jacques HERY

Absent(e)s :

M. Damien NICOLAS, M. Yannick LEJEUNE, Mme Sylvie SAILLARD, Mme Christine LEDORAY

Secrétaire de séance : Thomas DUDEBOUT

La SEDA, concessionnaire de la ZAE Le Royeux, présente son compte-rendu annuel au concédant. Ce document, arrêté au 31 décembre 2016, retrace les diverses opérations effectuées au cours de l'exercice et établit les prévisions pour l'année à venir.

Durant l'exercice 2016, la SEDA a réalisé 76 229 € HT de dépenses. Les recettes d'un montant de 160 443 € HT proviennent d'une cession de terrain.

Pour l'année 2017, la SEDA ne sollicite pas de participation de la collectivité.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil :

- d'approuver le compte rendu annuel 2016 de la zone Le Royeux, ci-après annexé, présenté par la SEDA.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, par 71 voix pour et 1 abstention, adopte le rapport présenté.

S'est abstenu(e) : M. Olivier TOURNAY

Pour extrait conforme,



Le Président

Xavier BERTRAND

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

002-200071892-20171127-41079-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/12/17

Publication : 01/12/17

Pour l'"Autorité Compétente"
par délégation



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SAINT QUENTINOIS

**LE ROYEUX
Opération n° 1405**

Compte-rendu annuel 2016 à la Collectivité

Comptes arrêtés au 31/12/2016

Directrice : Valérie LAUMOND

Responsable d'opération : Catherine EHLEN

SOMMAIRE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2016

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

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

3 - SITUATION FINANCIERE

PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2016 :

→ Dépenses d'études et Travaux :

Les principales dépenses réalisées en 2016 concernent les soldes de marché de travaux d'espaces verts et l'entretien des terrains (et abords) restant à commercialiser.

→ Recettes :

Vente d'un terrain à Lavalim à 157.381 € HT

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 Quentinnois 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 31.12.2016

Cf. annexe : Bilan financier prévisionnel.

3.2 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2016

Etudes, honoraires et frais divers : 4.510 H.T.

- Solde des honoraires de maîtrise d'œuvre SNC LAVALIN - ARVAL pour le réaménagement de l'entrée de la zone.
- Mission de suivi des permis de construire Arval
- Frais de communication (insertion publicitaire agenda St-Quentin)
- Frais divers : bornage du terrain Lavalim

Travaux : 36.065 € H.T.

- 22.263 €HT correspondant aux factures de travaux au prorata de l'avancement du chantier de réaménagement de l'entrée de la zone par l'entreprise TAYON.
- Travaux divers (entretien des terrains et des abords de l'avenue Missenard).

Frais financiers : 7.513 €

Frais de maîtrise d'ouvrage : 19.018 €

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

Frais de commercialisation : 6.560 €

- Correspondant à la rémunération sur la cession Lavalim.

Charges diverses : 2.564 € H.T.

Il s'agit des impôts fonciers de l'année 2016.

3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2017

Les dépenses attendues sur 2017 concernent principalement les postes suivants :

Etudes, honoraires et frais divers : 24.819 € H.T.

- Provision inscrite pour couvrir les frais de suivi de permis de construire, les frais de signalétique (changement de panneau de commercialisation), et autres frais divers.

Travaux : 24.133 € H.T.

- Solde des marchés de travaux pour le réaménagement de l'entrée de la zone : et provision pour travaux divers.

Frais financiers : 8.518 €**Frais de maîtrise d'ouvrage : 16.984 €**

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

Frais de commercialisation : 6.300 €

- Correspondant à la rémunération sur une éventuelle cession en 2017.

Charges diverses : 3.000 € H.T.

Il s'agit des impôts fonciers de l'année 2017.

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 estimée est de 135.000 €.

Une première tranche de diagnostics sera effectuée en 2017 (4 ha), le solde après récolte 2018.

Les travaux d'aménagement de la tranche conditionnelle du solde de la ZAC sont reportés en années ultérieures. 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 31/12/2016, 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 2018.
- Une participation complémentaire de 14 480 € soumise à TVA.

Il n'est pas prévu de solliciter une participation auprès de la Communauté d'Agglomération pour l'année 2017.

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 :

Tableau des terrains vendus au 31.12.2016 depuis le début de l'opération : cf. annexe.

Une recette de cession de terrain de 157.381 € a été perçue en 2016 dans le cadre de la cession d'un terrain de 15.691 m² à la société LAVALIM (SCI du Royeux).

Le planning prévisionnel de commercialisation est le suivant :

- Cession de 5.568 m² en 2017
- Cession de 162.477 m² en 2018
- Cession de 210.483 m² en 2019
- Cession de 167.697 m² en 2020
- Cession de 233.622 m² en 2021
- Le reste (127.390 m²) en 2022 et au-delà.

Autres produits :

Sur l'année 2016, aucun produit financier n'a été perçu.

Les autres produits perçus en 2016 représentent un montant de 3.063 € et correspondent au fermage perçu.

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.
- Tableau des cessions réalisées.
- Plan de commercialisation.

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SAINT QUENTINOIS
LE ROYEUX**

BILAN FINANCIER : Echancier Prévisionnel

**BILAN EN EUROS H.T. 16-nov-17
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 2015	CRACL 2016	ECART
1 029 857	1 029 857	0
1 223 356	1 223 356	-0
6 975 370	6 984 409	9 039
	135 000	135 000
418 147	426 742	8 595
592 940	595 667	2 727
317 806	317 806	0
15 245	15 245	0
65 579	64 443	-1 136
10 638 300	10 657 524	19 224

Cumul au 31 12 14	Réalisé 2015	Cumul au 31 12 15	Réalisé 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 016 482	0	1 016 482	0	0	0	0	0	0	13 375
1 039 492	13 779	1 053 271	4 510	24 819	22 500	22 500	23 500	44 432	27 824
5 582 446	428 355	6 010 801	36 065	24 133	7 000	7 000	7 000	881 212	11 198
					135 000				
352 739	5 125	357 864	7 513	8 456	15 078	8 014	5 280	24 537	0
431 577	31 554	463 131	19 018	16 964	12 093	13 031	12 107	40 363	18 960
196 116	3 078	199 194	6 560	2 227	7 221	9 355	7 453	10 383	75 413
									15 245
41 045	2 834	43 879	2 564	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
8 659 897	484 725	9 144 622	76 229	79 599	201 892	62 900	58 340	1 003 928	165 014

LIBELLES RECETTES
Cessions de Terrains
<i>surfaces à commercialiser</i>
Participation d'équilibre
Participation d'équilibre diagnostics archéologiques
Participation au financement des équipements publics (soumis à TVA)
Participation complémentaire (soumis à TVA)
Participations avant 2005
Subventions
<i>Subvention FEDER</i>
<i>Autres subventions (nationales)</i>
Produits financiers
Autres Produits (divers)
TOTAL Recettes H.T.

Dernier bilan approuvé: CRACL 2015	CRACL 2016	ECART
4 073 339	4 089 501	16 162
239 075	239 075	0
165 520	165 520	0
	135 000	135 000
700 000	700 000	0
14 480	14 480	-0
4 705 844	4 705 844	0
623 925	623 925	0
77 616	77 616	0
546 309	546 309	0
288 864	288 864	0
66 328	69 391	3 063
10 638 300	10 657 524	19 224

Cumul au 31 12 14	Réalisé 2015	Cumul au 31 12 15	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 917 137	44 082	1 961 219	157 381	50 112	162 477	210 483	167 697	233 622	1 146 510
	4 395 m2	4 395 m2	15 691 m2	5 568 m2	18 053 m2	23 387 m2	18 633 m2	25 958 m2	127 390 m2
	165 520	165 520							
						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							
288 864		288 864							
63 254	3 074	66 328	3 063						
8 299 024	227 156	8 526 180	160 443	50 112	162 477	345 483	167 697	233 622	1 146 510

MOYENS DE FINANCEMENT

Total	Total
-------	-------

Cumul au 31 12 14	Réalisé 2015	Cumul au 31 12 15	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
----------------------	-----------------	----------------------	------	------	------	------	------	------	------

Solde annuel H.T. (Recettes - Dépenses)

0	-0
---	----

-360 873	-257 569	-618 442	84 214	-29 487	-39 415	282 583	109 357	-770 306	981 496
----------	----------	----------	--------	---------	---------	---------	---------	----------	---------

Mouvements de trésorerie de l'année avant TVA
Solde cumulée (état de trésorerie avant TVA)

382 334	673 134
---------	---------

15 599	-347 075	-331 475	101 665	-29 651	-13 216	318 384	136 400	-909 107	1 202 464
15 599	-331 475	-331 475	-229 811	-259 461	-272 677	45 707	182 107	-727 000	475 464

TVA collectée (sur recettes)
TVA versée (sur dépenses)
Crédit deTVA
TVA à reverser

1 682 593	1 973 393
1 300 259	1 300 259
0	0
382 334	382 334

1 522 759	29 280	1 552 039	27 174	10 022	32 495	42 097	33 539	46 724	229 302
1 146 287	118 785	1 265 072	9 723	10 186	6 296	6 296	6 496	185 525	8 334
0	89 506	0	0	164	0	0	0	138 800	0
376 472	0	286 966	17 451	0	26 199	35 801	27 043	0	220 968

Avance du Concédant
Mouvements de trésorerie de l'année après TVA et avance
Solde cumulée (situation de trésorerie effective)

0	
0	290 800

-360 873	-257 569	-618 442	84 214	-29 487	-39 415	282 583	109 357	-770 306	981 496
-360 873	-618 442	-618 442	-534 228	-563 715	-603 130	-320 547	-211 190	-981 496	-0

Op. 1405 -ZAC Industrielle de GAUCHY

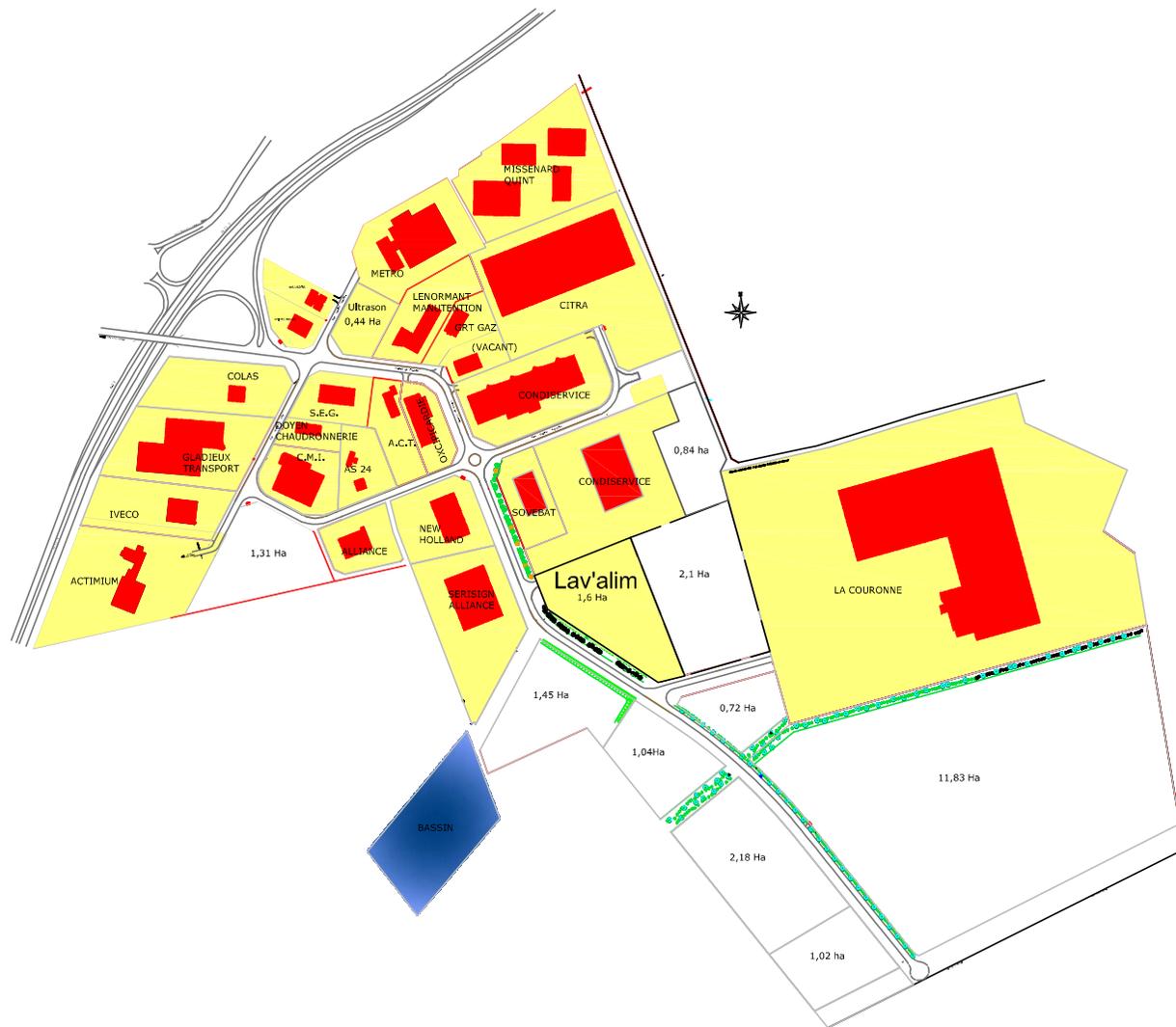
en francs

FC	NOM	DATE ACTE	ACTIVITE	SUPERFICIE CEDEE	CUMUL SURFACE	MONTANT TTC	CUMUL PRIX
1	SCREG	31/12/1987	usine liants hydroc.	10 000		395 500,00	
2	NUIT D'HOTEL	22/05/1991	hôtel 63 chambres	2 940	12 940	378 657,58	774 157,58
3	SEG	30/11/1990	électricité générale	5 100	18 040	201 705,00	975 862,58
4	C.M.I.	30/04/1992	chaudronnerie	6 630	24 670	389 913,62	1 365 776,20
5	OXIPICARDIE	09/10/1992	chaudronnerie	4 491	29 161	264 117,96	1 629 894,16
7	T.O.E.	02/02/1993	transports	15 000	44 161	882 157,50	2 512 051,66
9	DOYEN	17/04/1992	chaudronnerie	2 500	46 661	112 500,00	2 624 551,66
10	CONDI SERVICE	22/09/1993	conditionnement et emballage	15 754	62 415	1 005 646,50	3 630 198,16
11	I.B.S.	03/06/1993	découpe de pièces PVC	3 000	65 415	135 000,00	3 765 198,16
12	GDF	27/01/1995	construction et ateliers de bureaux	3 600	69 015	234 828,00	4 000 026,16
13	LELEU VI (SCI Le Royeux)	10/04/1996	atelier spécialisé injection et freinage	10 066	79 081	606 979,80	4 607 005,96

en francs							
FC	NOM	DATE ACTE	ACTIVITE	SUPERFICIE CEDEE	CUMUL SURFACE	MONTANT TTC	CUMUL PRIX
14	Transports ACT	28/10/1996	Transport autos- caravanes	4 987	84 068	330 787,71	4 937 793,67
15	La Poste	30/12/1996	centre de distribution courrier et messagerie	4 395	88 463	238 516,65	5 176 310,32
16	NORMINTER (SCI IMREST)	07/11/1997	restaurant	3 000	91 463	397 980,00	5 574 290,32
17	CITRA (SOGEFIMUR)	09/07/1998	construction plate-forme logistique de transport	32 800	124 263	1 780 056,00	7 354 346,32
18	SCI ZI 77 (Mr LENORMANT)	16/04/1998	réparation et négoce de chariots élévateurs	7 654	131 917	415 382,58	7 769 728,90
19	SOFODIM (METRO)	10/02/1998	magasin METRO	13 354	145 271	866 295,44	8 636 024,34
20	AS 24	07/12/1999	station automatique de carburants	4 948	150 219	656 401,68	9 292 426,02
21	SCI LE ROYEUX (M. LELEU)	22/06/2000	bande supplémentaire de 5 m de terrain	790	151 009	47 242,00	9 339 668,02

en euros

FC	NOM	DATE ACTE	ACTIVITE	SUPERFICIE CEDEE	CUMUL SURFACE	MONTANT TTC	CUMUL PRIX
22	CEPAP	24/02/2004	bâtiments à usage de bureaux, d'unité de production et de	132 767	132 767	136 344,00	136 244,00
23	EGEA GIBERT	05/12/2001	bâtiments à usage de bureaux, d'unité de production et de stockage, accès et aires de stationnement	18 100	150 867	95 704,51	231 948,51
24	MISSENARD QUINT INDUSTRIES	18/10/2001	quatre bâtiments de stockage et d'atelier avec locaux et bureaux de	19 893	170 760	108 812,13	340 760,64
25	SAS BERNARDI	19/12/2003	dépannage agricole, maintenance, dépannage, dépositaire,	8 777	179 537	89 226,98	429 987,62
26	CRAYTON	15/04/2004	grossiste et distributeur de	5 516	185 053	46 179,95	476 167,57
27	SCI de L'EUROPE (Imprimerie JPL)	04/11/2005	imprimerie	16 166	201 219	86 112,00	562 279,57
31	SOVEBAT	18/06/2012	atelier, locaux sociaux et bureaux	5 972	207 191	70 044,48	632 324,05
32	ULTRA'SON	27.01.2015	construction d'un immeuble de stockage	4 395	209 791	51 913,74	684 237,79
33	ARKEA Crédit Bail (ex CONDI PLUS)	31.10.2014	locaux d'entrepôt, de locaux sociaux et des bureaux	24 134	231 325	210 002,81	842 326,86
34	SCI du ROYEUX (LAVALLIM)	15.12.2016	locaux d'atelier, bureaux + local technique	15 691	228 854	184 554,54	868 792,33



1405

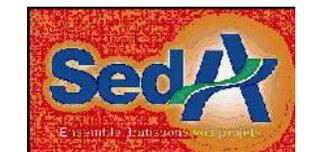
Z.I. Le Royeux

Gauchy

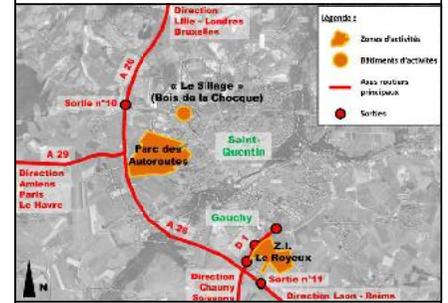
PLAN DE COMMERCIALISATION



Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin



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



PLAN DE SITUATION

Légende :

	Acte authentique		Disponible
	Compromis de vente		
	Option		
	Projet		

N	Echelle :	Date de modification :
	1 : 5000	06/07/2017

Nom du fichier : Le_Royeux.dwg