

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

**OBJET**

**DEVELOPPEMENT  
ECONOMIQUE - ZAE  
Le Royeux - Compte  
rendu annuel 2018 de la  
SEDA à la collectivité.**

==

**RAPPORTEUR  
M. le Président**

Date de convocation :  
17/09/19

Date d'affichage :  
17/09/19

Nombre de Conseillers  
en exercice : 76

Quorum : 39

Nombre de Conseillers  
présents ou représentés : 73

Nombre de Conseillers  
votant : 73

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DES DELIBERATIONS**

Séance du 23 SEPTEMBRE 2019 à 18h00

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

Sont présents :

M. Xavier BERTRAND, M. Roland RENARD, Mme Frédérique MACAREZ, M. Guy DAMBRE, M. Jean-Marc WEBER, Mme Denise LEFEBVRE, M. Jérôme LECLERCQ, M. Alain VAN HYFTE, Mme Colette BLEROT, M. Jean-Michel BERTONNET, M. Christian MOIRET, Mme Agnès POTEL, M. Freddy GRZEZICZAK, M. Gilles GILLET, M. Michel BONO, M. Richard TELATYNSKI, M. Jean-Claude DUSANTER, 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. Damien NICOLAS, M. Bernard DESTOMBES, M. Hugues VAN MAELE, M. Jean-Marie GONDRY, M. Fabien BLONDEL, M. Elie BOUTROY, M. Jean-Pierre MENET, M. Patrick MERLINAT, M. Christophe FRANCOIS, Mme Anne CARDON, M. Philippe LEMOINE, Mme Monique RYO, Mme Françoise JACOB, M. Philippe VIGNON, M. Alexis GRANDIN, Mme Marie-Laurence MAITRE, M. Dominique FERNANDE, M. Vincent SAVELLI, Mme Sylvie ROBERT, M. José PEREZ, Mme Sylvette LEICHNAM, M. Karim SAÏDI, M. Bernard DELAIRE, M. Thomas DUDEBOUT, Mme Sandrine DIDIER, M. Philippe CARMELLE, Mme Djamila MALLIARD, Mme Mélanie MASSOT, Mme Carole BERLEMONT, M. Olivier TOURNAY, M. Jean LEFEVRE, M. Roger LURIN, M. Michel LEFEVRE, M. Denis LIESSE.  
M. Philippe LOCOCHE suppléant de Mme Myriam HARTOG, Mme Edith FOUCART suppléant de M. Paul PREVOST

Sont excusés représentés :

M. Paul GIRONDE représenté(e) par M. Gilles GILLET, M. Christian HUGUET représenté(e) par M. Alexis GRANDIN, M. Frédéric ALLIOT représenté(e) par M. Freddy GRZEZICZAK, Mme Monique BRY représenté(e) par Mme Marie-Laurence MAITRE, Mme Yvonne SAINT-JEAN représenté(e) par M. José PEREZ, M. Jacques HERY représenté(e) par M. Olivier TOURNAY, Mme Marie-Anne VALENTIN représenté(e) par Mme Carole BERLEMONT

Absent(e)s :

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 2018, retrace les diverses opérations effectuées au cours de l'exercice et établit les prévisions pour l'année à venir.

Durant l'exercice 2018, la SEDA a réalisé 59 300 € HT de dépenses.

Les recettes d'un montant de 893 € HT proviennent d'un fermage perçu.

Pour l'année 2019, il n'est pas prévu de solliciter une participation de l'Agglo du Saint-Quentinois.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil :

- d'approuver le compte-rendu annuel 2018 de la zone Le Royeux, ci-après annexé, présenté par la SEDA.

### DELIBERATION

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, par 70 voix pour et 3 abstentions adopte le rapport présenté.

Se sont abstenu(e)s (par vote présent ou par pouvoir) : M. Dominique FERNANDE, M. Jacques HERY, M. Olivier TOURNAY.

Pour extrait conforme,



Le Président

Xavier BERTRAND

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

002-200071892-20190923-47209-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/10/19

Publication : 24/09/19

Pour l'"Autorité Compétente"  
par délégation



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SAINT QUENTINOIS**

**LE ROYEUX  
Opération n° 1405**

**Compte-rendu annuel 2018 à la Collectivité**

**Comptes arrêtés au 31/12/2018**

**Directrice : Nathalie TANIÈRE**

**Responsable d'opération : Catherine EHLEN**

## **SOMMAIRE**

**PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2017**

**1 - SITUATION ADMINISTRATIVE**

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

**3 - SITUATION FINANCIERE**

## **PREAMBULE : RESUME DES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONSTATEES EN 2018 :**

### **→ Dépenses d'études et Travaux :**

Les principales dépenses réalisées en 2018 (59.300€) concernent la gestion courante de la zone d'activité et l'entretien des terrains restant à commercialiser; la rémunération de l'aménageur, les frais financiers liés au déficit de l'opération, la redevance d'archéologie préventive des diagnostics effectués en 2016, et les frais de géomètre pour le piquetage des zones de fouille.

### **→ Recettes 893 € :**

Les recettes constatées en 2018 sont les fermages perçus sur les terrains.

## **1 - SITUATION ADMINISTRATIVE**

### **1.1 - Rappel des principaux actes administratifs.**

<b>Date</b>	<b>Objet</b>	<b>Nature</b>
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.

<b>Echéance de la convention : 31.12.2022</b>
---

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 31.12.2018**

Cf. annexe : Bilan financier prévisionnel.

#### **3.2 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2018**

**Etudes, honoraires et frais divers : 1.982€ H.T.**

- Piquetage des terrains pour diagnostics d'archéologie préventive.

**Archéologie préventive : 20.776 € H.T.**

Redevance d'archéologie préventive des terrains diagnostiqués en 2016.

**Frais financiers : 5.980 €**

Intérêts sur découvert de l'opération.

**Frais de maîtrise d'ouvrage : 17.489€**

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

N.B. l'avenant n°12 de la concession d'aménagement prévoyait une diminution de la rémunération opérationnelle forfaitaire de la SEDA à compter de 2018, passant de 15.000 € révisables à 10.000 € révisables. Or, en 2018, suite à une erreur matérielle, la rémunération forfaitaire appelée a été de 15.000 €, soit un trop perçu de 5.000 € qui seront déduits de la rémunération appelée en 2019, la faisant passer de 10.000 € à 5.000 €.

**Charges de gestion : 13.073 € H.T.**

Il s'agit des impôts fonciers de l'année 2018 et frais d'entretien des terrains à commercialiser et des abords.

#### **3.3 - Dépenses attendues sur l'année 2019**

Les dépenses attendues sur 2019 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, les frais de signalétique et autres frais divers.

**Travaux : 7.000 € H.T.**

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

**Frais financiers : 9.247 €**

**Frais de maîtrise d'ouvrage : 7.111 €**

- Correspondant à la rémunération de suivi technique forfaitaire de l'opération et la rémunération proportionnelle, diminuées des 5.000 € trop perçu en 2018.

**Frais de commercialisation : 4.073 €**

- Correspondant à la rémunération de suivi commercial de l'opération lié à la vente Abribox.

**Charges diverses : 12.000 € H.T.**

Il s'agit des impôts fonciers de l'année 2019 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 €.

Planning des diagnostics (voir plan en annexe) :

Une première tranche de diagnostics a été effectuée fin 2017 (4 ha) et dont la redevance a été payée en 2018.

Tranche 2 : réalisée en octobre 2018 sur +/-3,68 ha

Tranche 3 A : réalisée en mars 2019 sur +/- 3,1 ha

Tranche 3B : à réaliser en octobre 2019 sur +/- 11 ha

A l'issue de ces trois tranches, la totalité des terrains restant à commercialiser sur la ZI du Royeux sera diagnostiquée.

Les travaux d'aménagement de la tranche conditionnelle du solde de la ZAC sont imputés prévisionnellement sur 2021. 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 31/12/2018, 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.

Il n'est pas prévu de solliciter une participation auprès de la Communauté d'Agglomération pour l'année 2019.

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 31.12.2018 depuis le début de l'opération : cf. annexe.

Le planning prévisionnel de commercialisation est le suivant :

- Cession de 10.182 m<sup>2</sup> en 2019
- Cession de 13.439 m<sup>2</sup> en 2020
- Cession de 25.958 m<sup>2</sup> en 2021
- Le solde (169.410 m<sup>2</sup>) en 2022 et au-delà.

### **Autres produits :**

Sur l'année 2018, aucun produit financier n'a été perçu.

Les autres produits perçus en 2018 représentent un montant de 893 € et correspondent au fermage.

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

### **ANNEXES :**

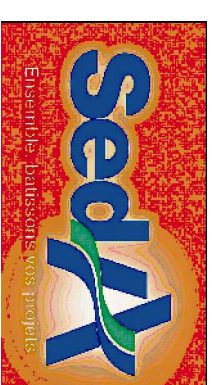
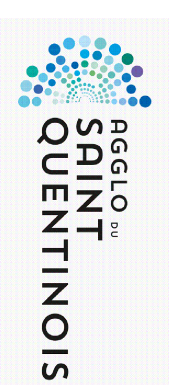
- Bilan financier prévisionnel de l'opération.
- Tableau des cessions réalisées.
- Plan de commercialisation.
- Plan des diagnostics d'archéologie préventive

1405

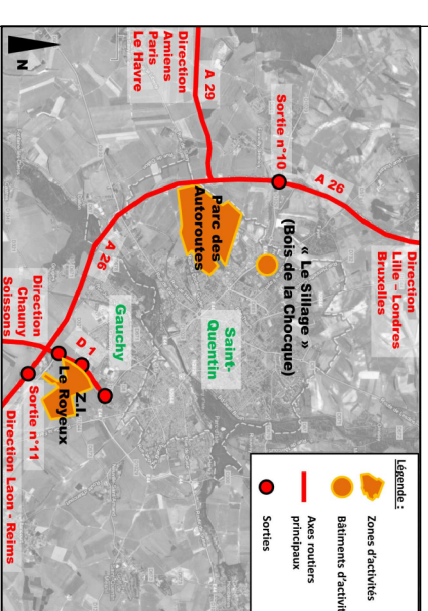
Z.I. Le Royeux

Gauchy

PLAN DE COMMERCIALISATION

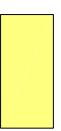

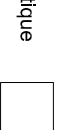
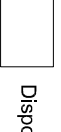



Pôle d'activités du Griffon  
10 rue Pierre-Gilles de Gennes  
CS 10658 - 02000 LAON CEDEX  
Tél. : 03.23.23.00.55 - Fax : 03.23.23.54.53



PLAN DE SITUATION

Légende :

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



Echelle :	Date de modification :
1 : 5000	03/07/2019

Nom du fichier : Le Royeux.dwg

## BILAN FINANCIER : Echancier Prévisionnel

**BILAN EN EUROS H.T. 08-juil-19**  
**Fin de concession 31/12/2022**

LIBELLES DEPENSES	Dernier bilan approuvé: CRACL 2017	CRACL 2018	ECART	Cumul réalisé au 31/12/2017	Réalisé 2018	Cumul réalisé au 31/12/2018	2019	2020	2021	2022
Acquisitions, Indemnités & Frais d'acquisition	1 029 857	1 029 857	0	1 016 482	0	1 016 482	0	0	0	13 375
Etudes, Honoraires & frais divers	1 223 356	1 195 338	-28 018	1 060 043	1 982	1 062 025	30 000	30 000	30 000	43 313
Travaux	6 987 118	6 987 118	0	6 066 301		6 066 301	7 000	7 000	883 767	22 896
Archéologie préventive	135 000	135 000	0	0	20 776	20 776			114 224	
Frais Financiers	426 742	426 742	0	370 847	5 980	376 827	9 250	6 440	19 510	14 720
<i>sur emprunt sur court terme</i>										
Frais de Maîtrise d'ouvrage	595 666	595 666	0	499 392	17 489	516 881	7 111	12 821	40 093	13 910
<i>rem. pourcentage Forfait</i>							2 111	2 821	30 093	10 904
Frais de commercialisation	317 806	317 806	0	205 754		205 754	5 000	10 000	10 000	10 000
Frais de liquidation	15 245	15 245	0	0			4 073	5 376	10 383	92 221
Charges de gestion (impôts, assurances, & entretiens)	64 443	93 354	28 911	50 948	13 073	64 021	12 000	7 000	7 000	8 333
<b>TOTAL Dépenses H.T.</b>	<b>10 795 233</b>	<b>10 796 126</b>	<b>0</b>	<b>9 269 766</b>	<b>59 300</b>	<b>9 329 066</b>	<b>69 433</b>	<b>68 637</b>	<b>1 104 977</b>	<b>224 013</b>

LIBELLES RECETTES	CRACL 2017	CRACL 2018	ECART	Cumul réalisé au 31/12/2017	2018	Cumul réalisé au 31/12/2018	2019	2020	2021	2022
Cessions de Terrains	4 089 501	4 089 501	0	2 118 600	0	2 118 600	91 638	120 951	233 622	1 524 690
<i>surfaces à commercialiser</i>				20 086 m2		20 086 m2	10 182 m2	13 439 m2	25 958 m2	169 410 m2
Participation d'équilibre	165 520	165 520	0	165 520		165 520				
Participation d'équilibre diagnostics archéologiques	135 000	135 000	0	0		0		135 000		
Participation au financement des équipements publics (soumis à TVA)	700 000	700 000	0	700 000		700 000				
Participation complémentaire (soumis à TVA)	14 480	14 480	0	14 480		14 480				
Participations avant 2005	4 705 844	4 705 844	0	4 705 844		4 705 844				
Subventions	623 925	623 925	0	623 925		623 925				
<i>Subvention FEDER Autres subventions (nationales)</i>				77 616		77 616				
Produits financiers	288 864	288 864	0	546 309		546 309				
Autres Produits (divers)	72 100	72 993	893	72 100	893	72 993				
<b>TOTAL Recettes H.T.</b>	<b>10 795 233</b>	<b>10 796 126</b>	<b>893</b>	<b>8 689 332</b>	<b>893</b>	<b>8 690 225</b>	<b>91 638</b>	<b>255 951</b>	<b>233 622</b>	<b>1 524 690</b>

MOYENS DE FINANCEMENT	Total			Cumul réalisé au 31/12/2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Solde annuel H.T. (Recettes - Dépenses)	-0			-580 434	-58 407	22 205	187 314	-871 355	1 300 677	
Mouvements de trésorerie de l'année avant TVA				-280 037	-61 326	31 548	203 180	-1 008 308	1 591 140	
<b>Solde cumulée (état de trésorerie avant TVA)</b>	<b>673 134</b>			<b>-560 073</b>	<b>-341 363</b>	<b>-309 814</b>	<b>-106 634</b>	<b>-1 114 942</b>	<b>476 198</b>	
TVA collectée (sur recettes)	1 973 393			1 589 939						
TVA versée (sur dépenses)	1 300 259			1 579 213		1 579 213	18 328	24 190	46 724	
<b>Crédit de TVA</b>	<b>0</b>			<b>1 278 815</b>	<b>2 919</b>	<b>1 281 734</b>	<b>8 984</b>	<b>8 324</b>	<b>183 677</b>	
<b>TVA à reverser</b>	<b>382 334</b>			<b>0</b>	<b>2 919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>136 953</b>	<b>0</b>	
<b>Avance du Concédant</b>				<b>300 397</b>	<b>0</b>	<b>9 344</b>	<b>15 866</b>	<b>0</b>	<b>290 462</b>	
Mouvements de trésorerie de l'année après TVA et avance				-580 434	-58 407	-638 841	22 205	187 314	-871 355	1 300 677
<b>Solde cumulée (situation de trésorerie effective)</b>	<b>290 800</b>			<b>-580 434</b>	<b>-638 841</b>	<b>-638 841</b>	<b>-616 636</b>	<b>-429 322</b>	<b>-1 300 677</b>	<b>0</b>

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@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

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

