



**Compte-rendu annuel
à la collectivité locale
SERVON (Exercice 2023)
ZAC du Noyer aux Perdrix
Juin 2024**

Ce document s'inscrit dans la dynamique de la convention de concession d'aménagement et le respect des dispositions de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article L. 1523.2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il vise à vous donner toutes informations pour suivre et gérer l'évolution de ce projet.

Ce compte rendu d'activité 2023 permet d'établir :

- Un état d'avancement du projet au 31 décembre 2023,
- Un avancement des acquisitions et des cessions au 31 décembre 2023,
- Les perspectives opérationnelles pour l'année 2024.

Documents associés à cette note :

1. Bilan prévisionnel actualisé comprenant ;
 - a. Etat des dépenses et des recettes arrêtées au 31 décembre 2023
 - b. Estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser
2. Tableau de programmation et de commercialisation au 31 décembre 2023

SOMMAIRE

1.	Présentation de l'opération.....	5
1.1	Situation administrative et contractuelle	5
1.2	Rappel : les principaux enjeux	6
1.3	Le programme de la ZAC (dossier de réalisation)	6
1.4	L'équipe externe	6
2.	Avancement de l'opération au 31 décembre 2023	7
2.1	Administratif et juridique (hors procédure d'expropriation)	7
2.2	Acquisitions foncières	7
2.3	Etudes et projet urbain	7
2.4	Commercialisation et projets de construction	8
2.5	Réalisation des travaux d'espaces publics et de préparation des terrains	9
3.	Réalisation des dépenses au 31 décembre 2023	11
3.1	Acquisitions (A) : 7 694 K € de dépenses prévisionnelles (identique au CRACL 2022)	11
3.2	Etudes (B) : 621 K € de dépenses prévisionnelles (577 K € au CRACL 2022)	11
3.3	Travaux (C) : 10 008 K € de dépenses prévisionnelles (10 108 K € affichés au CRACL 2022)	11
3.4	Communication (D) : 82 K € de dépenses prévisionnelles (82 K € affichés au CRACL 2022)	12
3.6	Frais généraux externes et autres (I) : 163 K € de dépenses prévisionnelles (156 K € affichés au CRACL 2022)	12
3.7	Autres dépenses (L) : 3 703 K € de dépenses prévisionnelles (3 657 K € affichés au CRACL 2022)	13
3.3.1	<i>Frais Internes (L41) : 2 963 K € de dépenses prévisionnelles (2 917 K € affichés au CRACL 2022)</i>	13
3.8	Conclusions :	13
4.	Réalisation des recettes au 31 décembre 2023	14
4.1	Cessions (B) : 25 841 K € de recettes prévisionnelles (25 841 K € affichés au CRACL 2022)	14
4.2	Participations constructeurs (D) : 307 K € de recettes prévisionnelles (307 K € affichés au CRACL 2022)	14
4.3	Produits divers (F) : 359 K € de recettes prévisionnelles (171 K € affichés au CRACL 2022)	14
4.4	Conclusions	14
5.	Solde opérationnel au 31 décembre 2023	15
6.	Situation financière	15
7.	Planning : Prévisions 2024 et suivantes	15
7.1	Administratif et juridique (hors procédure d'expropriation)	15
7.2	Procédure et acquisitions foncières	15
7.3	Communication	15
7.4	Commercialisation et projets de construction	15

7.5 Réalisation des travaux d'espaces publics en 2024/2025	15
Les réalisations porteront sur :	15
8. Arbitrages et enjeux	16
L'objectif principal est de résoudre les problèmes techniques et administratifs liés au dysfonctionnement du bassin de rétention des eaux pluviales de la Zac. Les actions de GPA et de ses maîtres d'œuvre sont ajustées au fur et à mesure des études pour répondre aux préoccupations des collectivités.....	16
D'ici fin 2024, un Porté à Connaissance (PAC) sera établi afin de présenter aux services de l'État les modifications apportées à la suite des travaux réalisés en 2018, ainsi que ceux réalisés en T4 2024/T1 2025, et d'assurer la conformité avec le Dossier Loi sur l'Eau.....	16
9. Annexes	16

1. Présentation de l'opération

1.1 Situation administrative et contractuelle

13/06/2002	Délibération du Conseil Municipal de Servon désignant l'AFTRP en tant qu'aménageur de la ZAC et donnant autorisation à Monsieur le Maire de signer le traité de concession d'aménagement
03/07/2002	Signaturé de la convention publique d'aménagement
11/12/2003	Adhésion de la Commune de Servon à la Communauté de Commune de l'Orée de la Brie
05/04/2007	Délibération du Conseil Municipal de Servon approuvant le dossier de Création de la ZAC
13/12/2007	Délibération du Conseil Municipal de Servon donnant autorisation à Monsieur le Maire à signer l'avenant 1 à la convention publique d'aménagement
17/12/2007	Signature de l'avenant 1 au traité de concession d'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> - modifiant le périmètre de l'opération - modifiant le programme initial : de 250 000 m² de terrains cessibles à vocation d'activités, de commerces et de logements sociaux, à 230 000 m² cessibles à vocation d'activités et de commerces.
20/10/2009	Délibération du Conseil Communautaire déclarant d'intérêt communautaire la ZAC du Noyer aux Perdrix
25/01/2011	Délibération du Conseil Communautaire approuvant le transfert du traité de concession d'aménagement à la Communauté de Commune de l'Orée de la Brie et autorisant Monsieur le Président à signer l'avenant 2 à la convention publique d'aménagement
25/01/2011	Délibération du Conseil Communautaire approuvant le dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics
01/02/2011	Signature de l'avenant 2 à la convention publique d'aménagement modifiant la durée de l'opération, qui passe de 12 ans à 18 ans
22/06/2020	Signature de l'avenant 3 à la convention publique d'aménagement modifiant la durée de l'opération, qui passe de 18 ans à 20 ans
01/07/2022	Signature de l'avenant 4 à la convention publique d'aménagement modifiant la durée de l'opération, qui passe de 20 ans à 21 ans
30/06/2023	Signature de l'avenant 5 à la convention publique d'aménagement modifiant la durée de l'opération, qui passe de 21 ans à 23,5 ans
31/12/2025	Fin de la Convention Publique d'Aménagement

Pas de participation de la Communauté de Commune de l'Orée de la Brie ni de la Ville.

Autre financeur éventuel : sans objet

1.2 Rappel : les principaux enjeux

Par son étendue et sa localisation en entrée de ville, à proximité immédiate de la Francilienne et en bordure de la RN 19, axe de circulation majeur (38 400 véhicules par jour selon l'étude Actis), la ZAC du Noyer aux Perdrix revêt une importance stratégique pour la commune. Ce projet constitue une opportunité de maîtriser la pression foncière et immobilière qui s'exerce sur ce territoire en développant un projet d'ensemble cohérent.

L'enjeu est d'articuler le développement économique autour de commerces et activités, dans le cadre d'un projet urbain qualifié en entrée de ville.

Les objectifs poursuivis sont :

- Renforcer le potentiel économique de la commune,
- Participer à la requalification de la « façade de la ville »,
- Favoriser les modes de déplacements doux,
- Intégrer le projet dans la structure urbaine existante,
- S'inscrire dans une démarche de développement durable.

1.3 Le programme de la ZAC (dossier de réalisation)

Superficie : 36 hectares
Surface cessible : 146 300 m² SDP

Dont à minima :

Commerces	Activités
Environ 44 000 m ² SDP	Environ 50 000 m ² SDP

1.4 L'équipe externe

- Architecte Conseil : Rivière-Lettelier (depuis 2017)
- Paysagiste en chef : Artemise
- Bureau d'études techniques VRD : Urbatec
- AMO Développement durable : Les ENR
- Géomètre : ATGT
- Bureau d'études Pollution : ROCSOL - LETOURNEUR - RSK
- Notaire : Etude Castiglione Me Cagnard

- La présence d'une nappe perchée ainsi que la mauvaise capacité d'infiltration du bassin et des noues sont à l'origine du dysfonctionnement.

L'année 2023 a été consacrée à la recherche de solutions techniques.

Les études ont permis de proposer plusieurs scénarios de reprises du bassin :

Actions	Accès	Contrainte	Coût : euros HT	Efficacité
Nettoyage noue	Manuel	Sans objet	Faible	Entretien normal
Sous-solage fond de bassin	Terrain sec	Portance, engins adaptés	Faible à Moyen	Nulle
Exutoire aval à plus de 1km	Servitude - RD	Accord DIRIF et exploitant réseau	Très Elevée	Très élevée
Exutoire actuel	Existant	Rehausse surverse. Travail sur réseau existant	Elevé	A vérifier
Nouveaux puits d'infiltration	Chemin ZAC	Selon capacité infiltration / pas d'accord de la police de l'eau sur rejets des eaux dans la nappe	Moyen	Faible
Végétalisation	Manuel – A sec ou faible tranche d'eau	Niveau d'eau à maîtriser	Moyen	Faible à moyen, mais intérêt écologique

Les résultats finalisés des études permettront de valider en 2024 les solutions techniques permettant le bon fonctionnement du bassin de rétention.

2.4 Commercialisation et projets de construction

2.4.1. Cessions réalisées en 2023.

Aucune cession foncière n'a été réalisé en 2023, étant donné que les derniers terrains ont été cédés en 2020.

Le récapitulatif des terrains cédés est repris en annexe n°2 « Tableau de programmation et de commercialisation ».

2.4.2. Cessions restant à réaliser

Aucune signature n'est prévue, tous les terrains ayant été cédés en 2020.

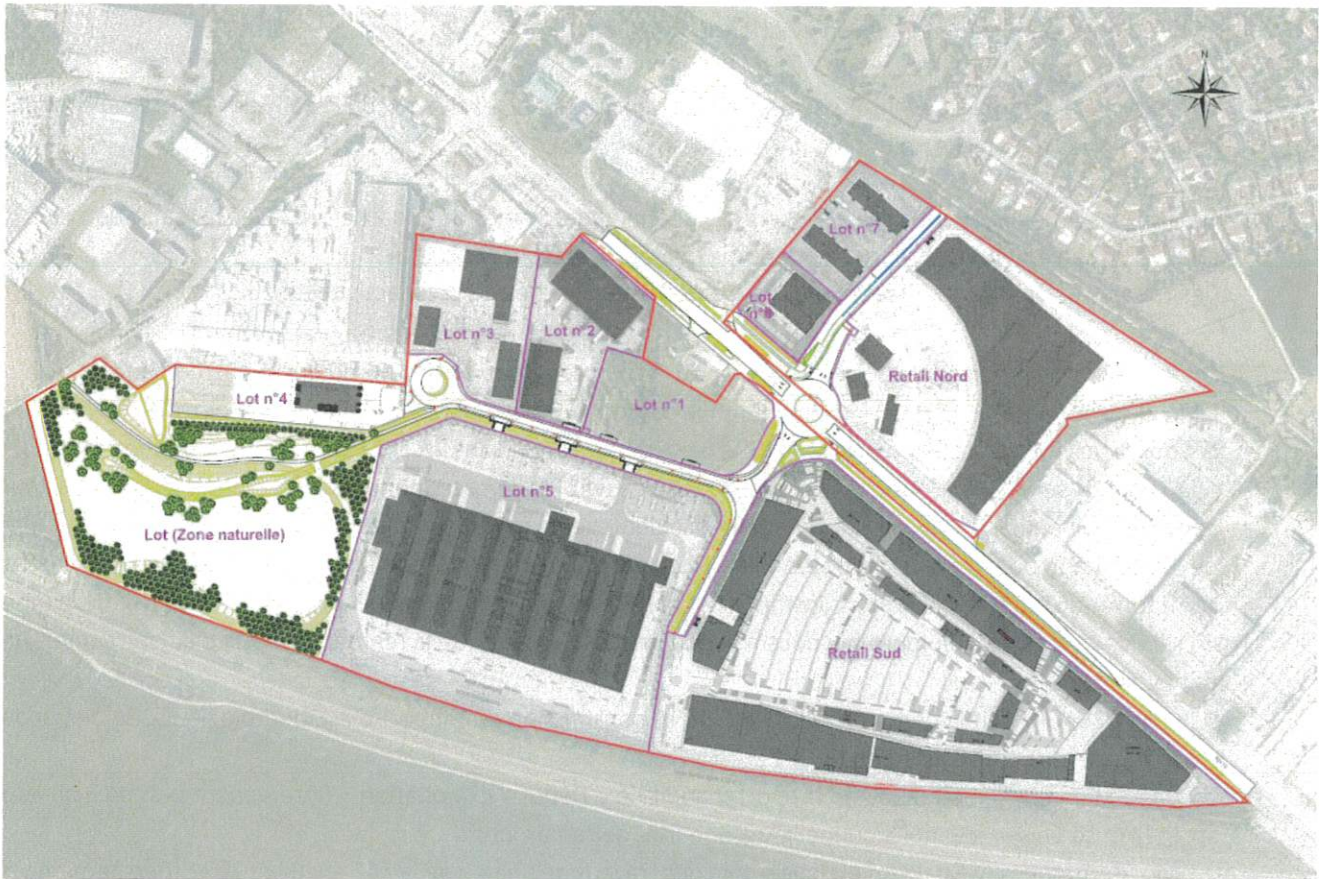


Figure 3 : Plan de commercialisation de la ZAC

2.5 Réalisation des travaux d'espaces publics et de préparation des terrains

Pour mémoire :

- Les travaux de terrassement du bassin sud de la ZAC ont été achevés en octobre 2018. Enedis a mis en service les pompes de relevage en janvier 2019. La remise en gestion à la collectivité s'est effectuée en février/ mars 2019.
- Les travaux menés sur le Retail Sud ont entraîné à l'été 2019 une surcharge du réseau des eaux usées (EU), ce qui a eu pour conséquence de rendre hors service les pompes de relevage permettant d'écouler le surplus d'eau émanant de la rue du Noyer dans le réseau principal situé sous la RD. Grand Paris Aménagement a remplacé l'ensemble des pompes et a effectué un curage complet du réseau.
- Les infrastructures VRD de la ZAC ont été remises en gestion à la collectivité au T2 2018.
- Les opérations de réception des espaces verts de l'ensemble de la ZAC ont débuté au T3 2018. Les travaux d'espaces verts se sont poursuivis courant 2019. Leur finalisation a eu lieu au T4 2020 et ils ont été remis en gestion à la collectivité en juin 2021.

Les travaux d'aménagement conduits en 2021 ont concerné :

- La reprise des dommages réalisés sur les espaces publics durant les travaux du Retail Sud. Ces travaux ont été inclus dans les travaux de finition de la ZAC réalisés en 2021 ;
- Grand Paris Aménagement a réalisé les travaux définitifs des voiries de la partie sud, avec la réalisation de la couche de roulement et la reprise des abords du Retail sud courant 2021. Ces travaux doivent faire l'objet d'une remise en gestion auprès de la collectivité en 2022.
- Les travaux de finitions ont été réalisés en 2021, il comprenait en outre les modifications demandées par la DIRIF dans le cadre de la réception du giratoire datant du 8 novembre 2019. Pour mémoire, la réception de cet ouvrage a été réalisée auprès de la DIRIF le 8 novembre 2019, dans le cadre de l'IPMS, l'inspection Préalable à la mise en service, et l'ensemble des réserves liées au PV de réception a été levé en 2021. L'inspecteur général, avait demandé un compte-rendu des accidents sur le rond-point établi sur la base de la main courante de l'exploitant pour vérifier la potentialité accidentogène du rond-point pour des mesures correctives, compte-rendu qui n'a jamais été transmis. Il est précisé qu'un bilan à 6 mois devait être fait à partir de la mise en service du giratoire, aujourd'hui nous n'avons pas connaissance de la réalisation de ce bilan qui semble ne pas avoir été fait.

Depuis 2020, GPA fait la demande à la DIRIF de la transmission du rapport d'accidentologie. Cette demande est restée sans réponse jusqu'en fin 2022.

GPA a reçu en fin d'année 2022 un rapport d'audit de « Début d'exploitation » (intervenant plus de 3 années après la mise en service) qui a donné lieu à une liste de remarques :

- o Remarques préalablement levées lors des travaux de finition de la ZAC en juillet 2021 (hors remarques concernant des travaux à réaliser par les collectivités),
- o Ou remarques se rapportant à des modifications réalisées par la DIRIF elle-même (présence de GBA sur la chaussée et installées par la DIRIF),
- o Ou encore des remarques sur des modifications demandées par les collectivités mais restées sans retour ou avec un avis négatif de la part de la DIRIF (dangerosité des cheminements piétons et cycles (cf demande de feu tricolore)).

A ce jour, nous n'arrivons pas à savoir quelles sont les réelles attentes de la DIRIF sur ce dossier, malgré nos relances et nos demandes de réunions, laissées sans réponses de leur part.

A noter que l'ensemble des plans (AVP et Pro) présentant la géométrie du rond-point, a été transmis et validé par la DIRIF, en amont de la réalisation.

Les travaux restant à réaliser :

- Des travaux de reprises sont prévus en 2024, pour remédier aux dysfonctionnements du réseau EP et du bassin de la Zac, après validation de toutes les parties impliquées et des services de l'État suite à l'instruction d'un Porté à Connaissance.

3. Réalisation des dépenses au 31 décembre 2023

L'intégralité des montants suivants sont exprimés hors taxes.

Sont précisés pour chaque poste : le montant prévisionnel final des dépenses, le montant dépensé sur l'opération en date du 31 décembre 2023 et la partie consommée au cours de l'exercice 2023 (c'est-à-dire la différence entre le réalisé total et le réalisé 2022 présenté au CRACL précédent).

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à **22 376 K €** (dont 21 306 K € réglés à fin décembre 2023, et 165 K € au cours de l'exercice 2023). Ce montant est stable par rapport au dépenses prévisionnelles de 22 380 K € prévus au CRACL 2021 (-4 K €).

Ces dépenses sont détaillées ci-après :

3.1 Acquisitions (A) : 7 694 K € de dépenses prévisionnelles (identique au CRACL 2022)

dont 7 694 K € réalisés à fin 2023

Aucune dépense n'a été réalisée en 2023 sur ce poste.

Ce poste comprend :

- le montant des acquisitions foncières ;
- les indemnités d'éviction ;
- les frais annexes sur acquisition.

Les acquisitions foncières sont achevées.

3.2 Etudes (B) : 621 K € de dépenses prévisionnelles (577 K € au CRACL 2022)

dont 599 K € réalisés à fin 2023

dont 49 K € réalisés au cours de l'exercice 2023

Ce poste comprend :

- les études pré-opérationnelles ;
- les études opérationnelles ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale et paysagère et autres honoraires pour prestation d'études techniques (géomètre, études de sols...).

Il y a une évolution à la hausse (+44 K €) sur ce poste par rapport au CRACL 2022, expliquée par une augmentation du poste études en lien avec la reprise des études liées au bassin de rétention des eaux pluviales de la Zac.

- 16 K € ont été dépensés en 2023, pour des frais d'étude liée à la problématique du bassin ;
- 33 K € ont été dépensés en 2022, pour des frais de relevés topographiques.

3.3 Travaux (C) : 10 008 K € de dépenses prévisionnelles (10 108 K € affichés au CRACL 2022)

dont 9 023 K € réalisés à fin 2023

dont 40 K € réalisés au cours de l'exercice 2023

Ce poste comprend :

- o les travaux de remise en état des sols ;
- o les travaux d'aménagement et de constructions dont les infrastructures des concessionnaires ;
- o les frais d'actualisations et de révisions ;
- o les honoraires techniques sur travaux ;
- o les constructions et participations.

L'évolution de -100 K € par rapport au CRACL de 2022 correspond à :

- o un ajustement de + 43 K € pour provision d'honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- o un ajustement de l'actualisation des travaux de reprise du réseau EP (+557 K €) ;
- o un ajustement du montant des « aléas sur travaux » (-700 K € pour les travaux de reprise du bassin EP remonté dans le poste travaux d'infrastructure). Un montant d'aléas de 312 K € est conservé au regard des potentielles reprises à réaliser dans le cadre du rapport d'accidentologie de la DIRIF.

12 K € ont été dépensés en 2023 et sont détaillés ci-dessous :

- o 57 K € de travaux (paiement des travaux de finitions et autres petits travaux liés à la DIRIF) ;
- o -17 k € en honoraires de maîtrise d'œuvre.

3.4 Communication (D) : 82 K € de dépenses prévisionnelles (82 K € affichés au CRACL 2022)

dont 82 K€ réalisés à fin 2023

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2023

Ce poste correspond au coût de la communication opérationnelle.

3.5 Gestion foncière et immobilière (E) : 103 K € de dépenses prévisionnelles (103 K € affichés au CRACL 2022)

dont 98 K € réalisés à fin 2023

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2023

Ce poste comprend :

- o Les prestations de propreté et de nettoyage ;
- o Les consommations d'eau, électricité, gaz ;
- o Les frais de gardiennage éventuels.

3.6 Frais généraux externes et autres (I) : 163 K € de dépenses prévisionnelles (156 K € affichés au CRACL 2022)

dont 151 K € réalisés à fin 2023

dont 6 K € réalisés au cours de l'exercice 2023

Ce poste comprend :

- o Les frais d'annonces et conseils juridiques (avocats, huissiers, ...) ;
- o Les frais de notaires, frais d'avocats, assurances ;

- Les frais de commercialisation ;
- Autres frais divers dont déplacements professionnels et réceptions ;
- Les impôts versés et taxes assimilées ;
- Les charges financières et exceptionnelles.

Les dépenses en 2023 correspondent à de l'assistance juridique.

A noter, que des frais de conseils juridiques sont prévus en 2024, dans le cadre de la reprise du dossier du bassin de rétention des eaux pluviales, et notamment pour la relecture du Porté à connaissance.

3.7 Autres dépenses (L) : 3 703 K € de dépenses prévisionnelles (3 657 K € affichés au CRACL 2022)

3.3.1 Frais internes (L41) : 2 963 K € de dépenses prévisionnelles (2 917 K € affichés au CRACL 2022)

dont 2 916 K € réalisés à fin 2023

dont 70 K € réalisés au cours de l'exercice 2023

Le montant prévisionnel de la rémunération de Grand Paris Aménagement fait l'objet de réajustements annuels pour couvrir les frais internes de l'aménageur au regard du temps passé et de la durée de l'opération.

L'évolution de +46 K € par rapport au CRACL 2022 s'explique par un ajustement à la hausse des moyens mobilisés par l'établissement pour conduire son opération dû à l'allongement du délai contractuel du TCA jusqu'à décembre 2025 (cf. avenant 5).

3.3.2 Frais financiers (L401) : 740 K € de dépenses prévisionnelles (740 K € au CRACL 2022)

dont 740 K € réalisés à fin 2023

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2023

Les frais financiers sont évalués sur la base de l'échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes de l'opération. La mise à jour du montant prévisionnel des frais financiers suivant les conditions du marché.

3.8 Conclusions :

Le CRACL 2023 présente une légère diminution des dépenses à hauteur de -4 K € par rapport au CRACL de 2022 qui s'explique ainsi :

- +44 K € sur le poste Etudes ;
- -100 K € en « travaux d'infrastructures » et « honoraires techniques » ;
- +6 K € de frais généraux externes ;
- +46 k € de frais internes liés à l'allongement de la durée de l'opération.

4. Réalisation des recettes au 31 décembre 2023

L'intégralité des montants suivants est exprimée en hors taxes.

Le montant total des recettes prévisionnelles de l'opération s'élève à **26 506 K €** (dont 26 175 K € réalisés au 31 décembre 2023 et 0 € au cours de l'exercice 2023).

Le total des recettes prévisionnelles est augmenté de + 188 K € par rapport au CRACL 2022.

La somme de 26 506 K € est répartie comme suit :

4.1 Cessions (B) : 25 841 K € de recettes prévisionnelles (25 841 K € affichés au CRACL 2022)

dont 25 841 K € réalisés à fin 2023

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2023

4.2 Participations constructeurs (D) : 307 K € de recettes prévisionnelles (307 K € affichés au CRACL 2022)

dont 202 K € réalisés à fin 2023

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2023

Ce poste correspond aux participations versées par les acquéreurs des lots 6 (Etamine) et 7 (Stone Hedge). Suite à une demande de l'opérateur, le lot 7 de la ZAC a été divisé en 2 lots distincts : 7a et 7b. Deux conventions de participations financières aux équipements de la ZAC sont ainsi signées.

Il n'y a pas d'évolution par rapport au CRACL de 2022.

Il est attendu en 2024 une recette de 104 K € correspondant au paiement de la convention financière du lot 7b, signée le 04/09/2023 (avenant à prévoir en 2024 pour augmentation de surface).

4.3 Produits divers (F) : 359 K € de recettes prévisionnelles (171 K € affichés au CRACL 2022)

dont 132K € réalisés à fin 2023

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2023

Ce poste comprend :

- Les loyers et autres produits, dont la participation des promoteurs à la communication
- Les produits financiers calculés

L'évolution de sur ce poste s'explique par :

- Une augmentation de + 188 K € des produits financiers.
-

Nota : il n'y a pas de frais financiers sur 2023, car ces derniers ont été calculés et intégrée dans le bilan au T3 2024.

4.4. Conclusions

Le CRACL 2023 présente une évolution des recettes de + 188 K € par rapport au CRACL de 2022. Celle-ci s'explique par :

- +188 K € en produits divers.

5. Solde opérationnel au 31 décembre 2023

A fin d'opération, soit au 31 décembre 2025 (cf. avenant n°5 de prorogation), l'opération devrait présenter un solde opérationnel positif de **4 131 K € H.T** (+192 K € par rapport au CRACL de 2022).

6. Situation financière

Cf. annexe1 – Bilan prévisionnel actualisé y compris :

- Etat des réalisations en recettes et dépenses arrêté au 31/12/2023
- Estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser.

7. Planning : Prévisions 2024 et suivantes

7.1 Administratif et juridique (hors procédure d'expropriation)

Il est à prévoir en 2024 :

- L'établissement d'un Porté à connaissance (PAC) auprès des services de l'Etat concernant la modification et la conformité des travaux réalisés en 2018 et ceux réalisés en 2024, au regard du Dossier Loi sur l'Eau ;
- La continuité des études concernant le bassin de rétention des eaux pluviales la rétrocession des espaces publics de la Zac.

7.2 Procédure et acquisitions foncières

Sans objet.

7.3 Communication

Sans objet.

7.4 Commercialisation et projets de construction

Il est à prévoir en 2024 :

- la validation du permis de construire du lot 7b, pour la réalisation d'un parc d'activité ;
- le démarrage des travaux du lot 1b, 1a et 7b.

7.5 Réalisation des travaux d'espaces publics en 2024/2025

Les réalisations porteront sur :

- Une reprise du bassin et du réseau d'eau pluviale ;
- Une potentielle reprise des études et des travaux du giratoire de la RN 19 (DIRIF).

Les espaces verts côté sud de la Zac, ont été remis en gestion par procès-verbal de remise en gestion signé en date du 04/06/2021 avec la Communauté de Commune.

Les travaux de finitions des aménagements du secteur sud ont été remis en gestion en date du 09/06/2022.

L'ensemble de la ZAC est donc remis en gestion auprès de la collectivité.

8. Arbitrages et enjeux

L'objectif principal est de résoudre les problèmes techniques et administratifs liés au dysfonctionnement du bassin de rétention des eaux pluviales de la Zac. Les actions de GPA et de ses maîtres d'œuvre sont ajustées au fur et à mesure des études pour répondre aux préoccupations des collectivités.

D'ici fin 2024, un Porté à Connaissance (PAC) sera établi afin de présenter aux services de l'État les modifications apportées à la suite des travaux réalisés en 2018, ainsi que ceux réalisés en T4 2024/T1 2025, et d'assurer la conformité avec le Dossier Loi sur l'Eau.

9. Annexes

1. Bilan prévisionnel actualisé intégrant :
 - a) Etat des réalisations en recettes et en dépenses arrêté au 31/12/2023
 - b) Estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser

2. Tableau de programmation et de commercialisation au 31 décembre 2023

Annexe 1 : 2002036G – Servon – ZAC du Noyer aux Perdrix – Tableau financier CRACL 2023
CR 2002036G Servon - ZAC du noyer aux perdrix

Ligne	Intitulé	CRACL 2022		Réalisé au 31/12/2023		2024	Prévisionnel 2025	2026	CRACL 2023	Ecart
		2022	2023	2023	2024					
	SOLDE OPERATIONNEL	3 938	-165	4 870	-514		-286	61	4 131	192
	DEPENSES	22 380	165	21 306	724		346		22 376	-4
A	ACQUISITIONS	7 694		7 694					7 694	0
A1	ACQUISITIONS AMENAGEMENT	7 694		7 694					7 694	0
A101	ACQUISITIONS	7 478		7 478					7 478	0
A102	INDEMNITES D'ÉVICTIONS	131		131					131	0
A103	FRAIS ANNEXES SUR ACQUISITION	86		86					86	0
A5	ALEAS FONCIER	0		0					0	0
B	ETUDES	577	49	599	19		3		621	44
B103	DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES	3		3					3	0
B2	ETUDES ENTRE PRISE D'INITIATIVE ET DOSSIER CREATION ZAC ET A	277		277					277	0
B3	ETUDES APRES TCA OU CREATION DE ZAC	295	49	318	18		3		339	44
B302	GÉOMÈTRE	63	33	92			3		95	33
B303	DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES	104	16	101	15				116	11
B305	ETUDES DE SOLS ET BÂTIS	128		125	3				128	0
B4	ALEAS ETUDES	2		1	0				2	0
C	TRAVAUX	10 108	40	9 023	657		328		10 008	-100
C1	TRAVAUX REMISE EN ETAT DES SOLS	952		952					952	0
C101	ARCHÉOLOGIE (FOUILLES ET REDEVANCES)	701		701					701	0
C102	DÉPOLLUTION ET CONFORTEMENTS DES SOLS	8		8					8	0
C103	TRAVAUX DE GROSSES DÉMOLITIONS	213		213					213	0
C104	NETTOYAGE ET ENTRETIEN DES SOLS	30		30					30	0
C2	TRAVAUX AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION	7 074	57	7 037	266		328		7 631	557
C21	TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION EN CHARGES	7 074	57	7 037	266		328		7 631	557
C211	TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCESSIONNAIRES (EDF, GDF...)	556		541	15				556	0
C213	TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	6 518	57	6 496	251		328		7 075	557
C214	ACTUALISATION - REVISIONS SUR TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRU	0		0					0	0
C3	HONORAIRES TECHNIQUES SUR TRAVAUX	1 071	-17	1 035	79				1 114	43
C301	HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE DONT FRAIS DE CONCOURS	793	-19	757	78				835	43
C302	CONTROLES TECHNIQUES	17		17					17	0
C303	ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION	64		64					64	0
C304	FRAIS DE REPRODUCTION ET PUBLICITE LEGALE	13		13					13	0
C306	COORDINATEUR SECURITE PROTECTION SANTE	31		31					31	0
C307	PROGRAMMISTE SUPERSTRUCTURES	11		11					11	0
C308	AMO TRAVAUX	141	2	141					141	0
C310	ACTUALISATION - REVISIONS SUR HONORAIRES TECHNIQUES	0		0	1				1	1
C5	CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS	0		0					0	0
C6	ALEAS TRAVAUX	1 012			312				312	-700
D	COMMUNICATION ET DOCUMENTATION	82		82					82	0
D1	COMMUNICATION OPERATIONNELLE	82		82					82	0
E	GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE	103		98	5				103	0
E1	GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE OPERATIONNELLE	103		98	5				103	0
H	MOYENS GENERAUX	1		1					1	0
H5	FRAIS DE TÉLÉPHONE ET FRAIS POSTAUX	0		0					0	0
I	FRAIS GÉNÉRAUX EXTERNES AUTRES	156	6	151	11		0		163	6
I1	ANNONCES ET CONSEILS	36	6	30	11				42	6
I2	ASSURANCES	19	0	19					19	0
I3	FRAIS DE COMMERCIALISATION	2		2					2	0
I5	DÉPLACEMENTS PROFESSIONNELS	2		2					2	0
I6	IMPÔTS ET TAXES ASSIMILÉS	59	0	59	0		0		60	0
I7	CHARGES FINANCIÈRES	5		5					5	0
I8	CHARGES EXCEPTIONNELLES	34		34					34	0
L	AUTRES DÉPENSES	3 657	70	3 657	32		15		3 703	46
L4	CHARGES CALCULEES	3 657	70	3 657	32		15		3 703	46
L40	REMUNERATION DES FONDS PROPRES	740		740					740	0
L401	FRAIS FINANCIERS INTERNES	740		740					740	0
L41	FRAIS INTERNES	2 917	70	2 916	32		15		2 963	46
B	RECETTES	26 318		26 175	210		60	61	26 506	188
B1	CESSIONS	25 841		25 841					25 841	0
B11	LOGEMENTS	0		0					0	0
B111	SOCIAL	0		0					0	0
B2	TERTIAIRE	25 841		25 841					25 841	0
B203	ACTIVITÉ	11 822		11 822					11 822	0
B205	COQUE COMMERCIALE / RETAIL PARC / LOISIRS	14 019		14 019					14 019	0
B3	AUTRES CESSIONS	0		0					0	0
D	SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	307		202	104				307	0
D116	CONTRIBUTIONS ORGANISMES PRIVÉS (RBST CO-AMNAGEURS, PART. CON	288		183	104				288	0
D117	REBOURSEMENT TRAVAUX ET AUTRES PRODUITS DE GESTION DIVERS	19		19					19	0
F	PRODUITS DIVERS	171		132	106		60	61	359	188
F1	LOYERS	47		47					47	0
F102	LOYERS DIVERS COMMERCES	47		47					47	0
F4	AUTRES PRODUITS	8		8					8	0
F40	AUTRES PRODUITS EN OPERATIONS	0		0					0	0
F41	AUTRES PRODUITS DIVERS	8		8					8	0
F7	PRODUITS CALCULES	116		78	106		60	61	304	188
F70	REMUNERATION DES FONDS PROPRES	116		78	106		60	61	304	188

Annexe 2 : Servon – ZAC du Noyer aux Perdrix – Tableau de programmation et de commercialisation

SECTEUR	MAÎTRE D'OUVRAGE	DESIGNATION	SURFACE CEDEE	Programmation		Montant Cession en k€	AVANCEMENT
				Activité	Commerce		
Périmètre Nord	O'Marché Frais	Retail Nord	49 305 m ²		x	5 160	livré
	Etamine	Lot 6	4 968 m ²		x	79 (Convention)	livré
	SAS STONE HEDGE	Lot 7a	4 355 m ²	x		105 (Convention)	livré
		Lot 7b	4 377 m ²	x		104 (Convention)	PC instruit
	TOTAL			63 005m ²			
Périmètre Sud	Terra Nobilis 2	Lot 1a	2 675 m ²	x		361	PC instruit
	QUATTRUCCI	Lot 1b	9 618 m ²	x	x	1 303	PC instruit
	SAS STONE HEDGE	Lot 2	13 834 m ²	x		1 417	livré
	SAS STONE HEDGE	Lot 3	7 461 m ²	x		1 203	livré
	HENRIQUES INVESTIMMO	Lot 4	9 237 m ²	x		462	livré
	IDEC	Lot 5	75 775 m ²	x		6 461	livré
	APSYS	Retail Sud	91 130 m ²		x	8 858	livré
	TOTAL			209 730 m ²			
TOTAL ZAC du Noyer aux Perdrix			272 735 m ²				

Accusé de réception en préfecture
077-247700644-20241120-64-2024_Del-DE
Date de télétransmission : 22/11/2024
Date de réception préfecture : 22/11/2024