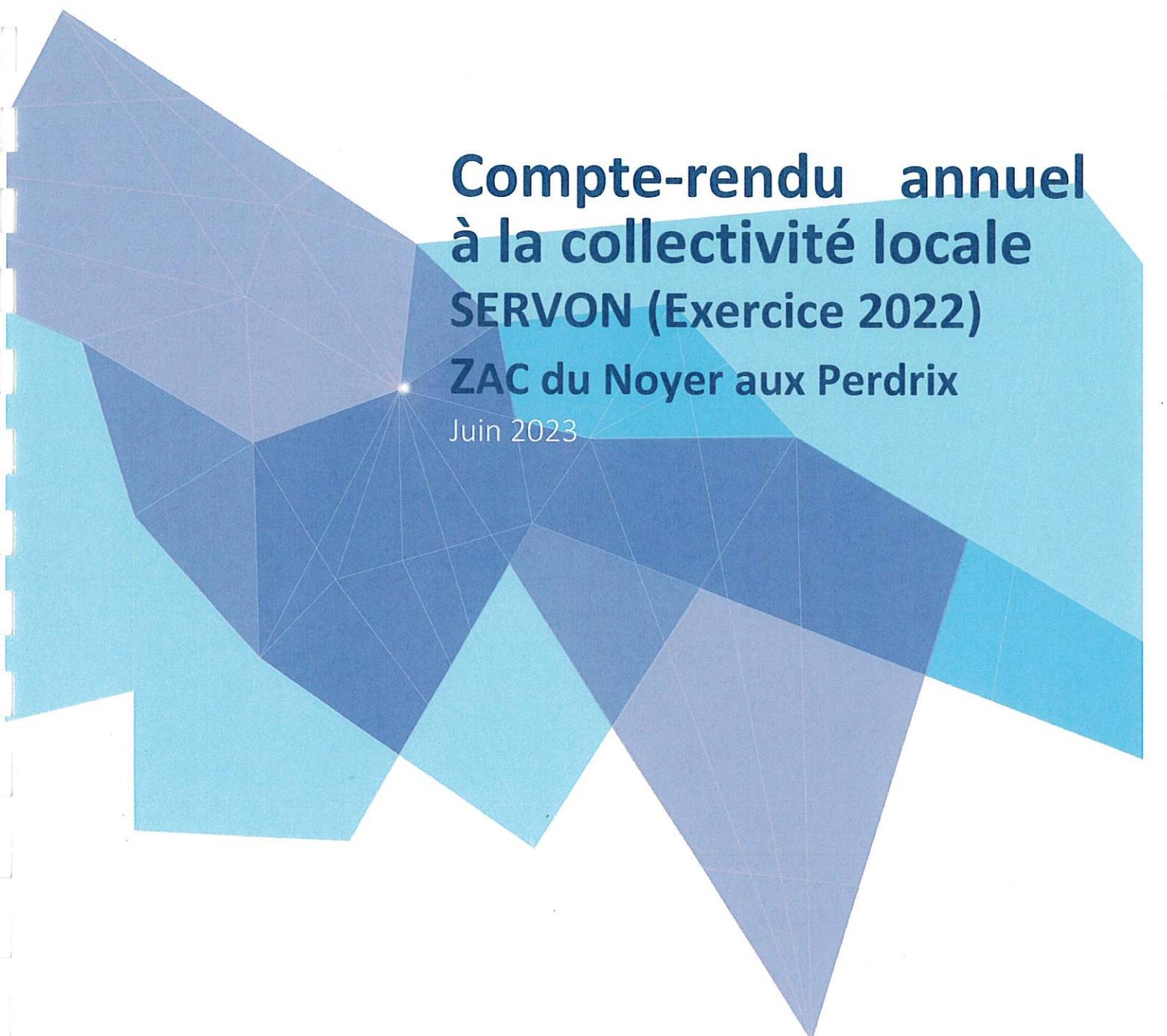


grandparis
aménagement



**Compte-rendu annuel
à la collectivité locale
SERVON (Exercice 2022)
ZAC du Noyer aux Perdrix
Juin 2023**

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 2022 permet d'établir :

- Un état d'avancement du projet au 31 décembre 2022,
- Un avancement des acquisitions et des cessions au 31 décembre 2022,
- Les perspectives opérationnelles pour l'année 2023.

Documents associés à cette note :

1. Bilan prévisionnel actualisé comprenant :
 - a. Etat des dépenses et des recettes arrêtées au 31 décembre 2022
 - b. Estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser
2. Tableau de programmation et de commercialisation au 31 décembre 2022

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 2022	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 2022	11
3.1	Acquisitions (A) : 7 694 K € de dépenses prévisionnelles (identique au CRACL 2020)	11
3.2	Etudes (B) : 577 K € de dépenses prévisionnelles (540 K € au CRACL 2021)	11
3.3	Travaux (C) : 10 108 K € de dépenses prévisionnelles (9 412k € affichés au CRACL 2021)	11
3.4	Communication (D) : 82 K € de dépenses prévisionnelles (83k € affichés au CRACL 2021)	12
3.6	Frais généraux externes et autres (I) : 156 K € de dépenses prévisionnelles (149 K € affichés au CRACL 2021)	13
3.7	Autres dépenses (L) : 3 657 K € de dépenses prévisionnelles (3 616 K € affichés au CRACL 2021) ..	13
3.3.1	<i>Frais internes (L41) : 2 917 K € de dépenses prévisionnelles (2 875 k € affichés au CRACL 2021)</i>	13
3.8	Conclusions :	14
4.	Réalisation des recettes au 31 décembre 2022	15
4.1	Cessions (B) : 25 841K€ de recettes prévisionnelles (25 841k € affichés au CRACL 2021)	15
4.2	Participations constructeurs (D) : 307 K € de recettes prévisionnelles (312k € affichés au CRACL 2021)	15
4.3	Produits divers (F) : 171K € de recettes prévisionnelles (124 K € affichés au CRACL 2021)	15
4.4	Conclusions	15
5.	Solde opérationnel au 31 décembre 2022	16
6.	Situation financière	16

7. Planning : Prévisions 2023 et suivantes16

7.1 Administratif et juridique (hors procédure d'expropriation).....16

7.2 Procédure et acquisitions foncières16

7.3 Communication16

7.4 Commercialisation et projets de construction16

7.5 Réalisation des travaux d'espaces publics en 2023/2024.....17

Les réalisations porteront sur :17

8. Arbitrages et enjeux17

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.....17

D'ici fin 2023, un Porter 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 potentiellement ceux réalisés en 2024, et d'assurer la conformité avec le Dossier Loi sur l'Eau.17

9. Annexes.....17

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	Signature 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
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

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 : ROC SOL - LETOURNEUR - RSK
- Notaire : Etude Castiglione Me Cagnard

2. Avancement de l'opération au 31 décembre 2022

Cette partie expose toutes les actions - procédures, commercialisation, conception et travaux - réalisés au cours de l'exercice 2022.

2.1 Administratif et juridique (hors procédure d'expropriation)

La 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, est intervenue le 22 juin 2020 pour une fin d'opération au 10 juillet 2022.

La 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, est intervenue le 1er juillet 2022 pour une fin d'opération au 10 juillet 2023.

La 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, sera à prévoir pour juin 2023, il proposera de porter la fin de l'opération au 31 décembre 2025.

L'objet de cet avenant sera de permettre la résolution de la problématique du bassin avec la réalisation des travaux de reprise de ce dernier, afin de procéder à une remise en gestion et une rétrocession des espaces publics de la Zac, dans les meilleures conditions pour les parties.

2.2 Acquisitions foncières

Aucune action n'a été conduite en 2022. La maîtrise foncière de la ZAC est achevée depuis 2015.

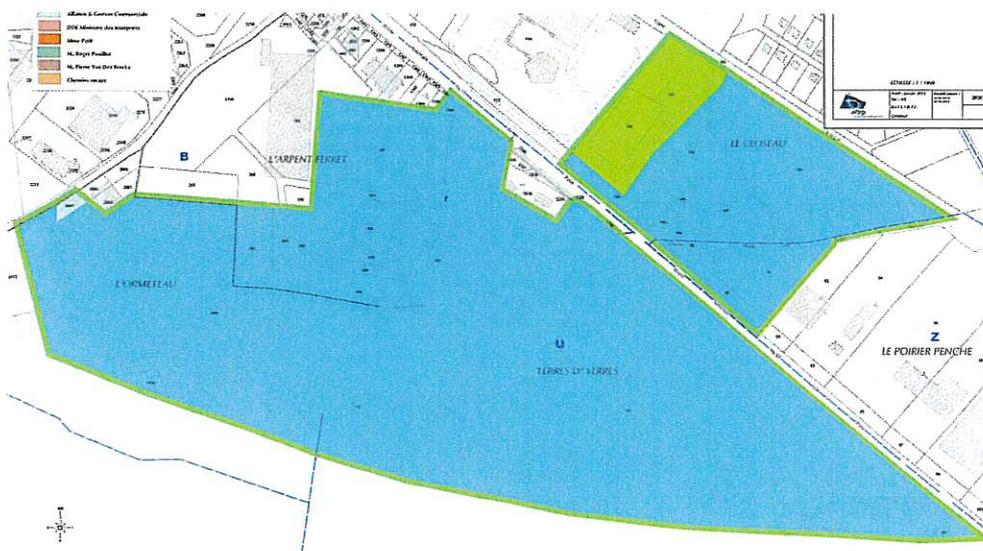


Figure 1 : Plan du foncier de la ZAC

2.3 Etudes et projet urbain

Aucune action n'a été conduite en 2022.

Cependant à la suite de l'alerte portée par les collectivités sur le mauvais fonctionnement du bassin de rétention des eaux pluviales de la Zac, des études ont été relancées à partir de fin 2021. Elles se sont poursuivies en 2022, afin d'investiguer sur les raisons du dysfonctionnement.

Les études réalisées en 2022 ont permis de soulever deux problématiques :

- Les lots privés ne respectent pas les limitations de rejets de leurs eaux pluviales (0,4 l/seconde) ;
- La présence d'une nappe perchée ainsi que la mauvaise capacité d'infiltration du bassin et des noues sont à l'origine du dysfonctionnement.

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

Actions	Accès	Contrainte	Cout * 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 1 km	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 2023 les solutions techniques permettant le bon fonctionnement du bassin de rétention.

2.4 Commercialisation et projets de construction

2.4.1. Cessions réalisées en 2022.

Aucune cession foncière n'a été réalisé en 2022, 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.

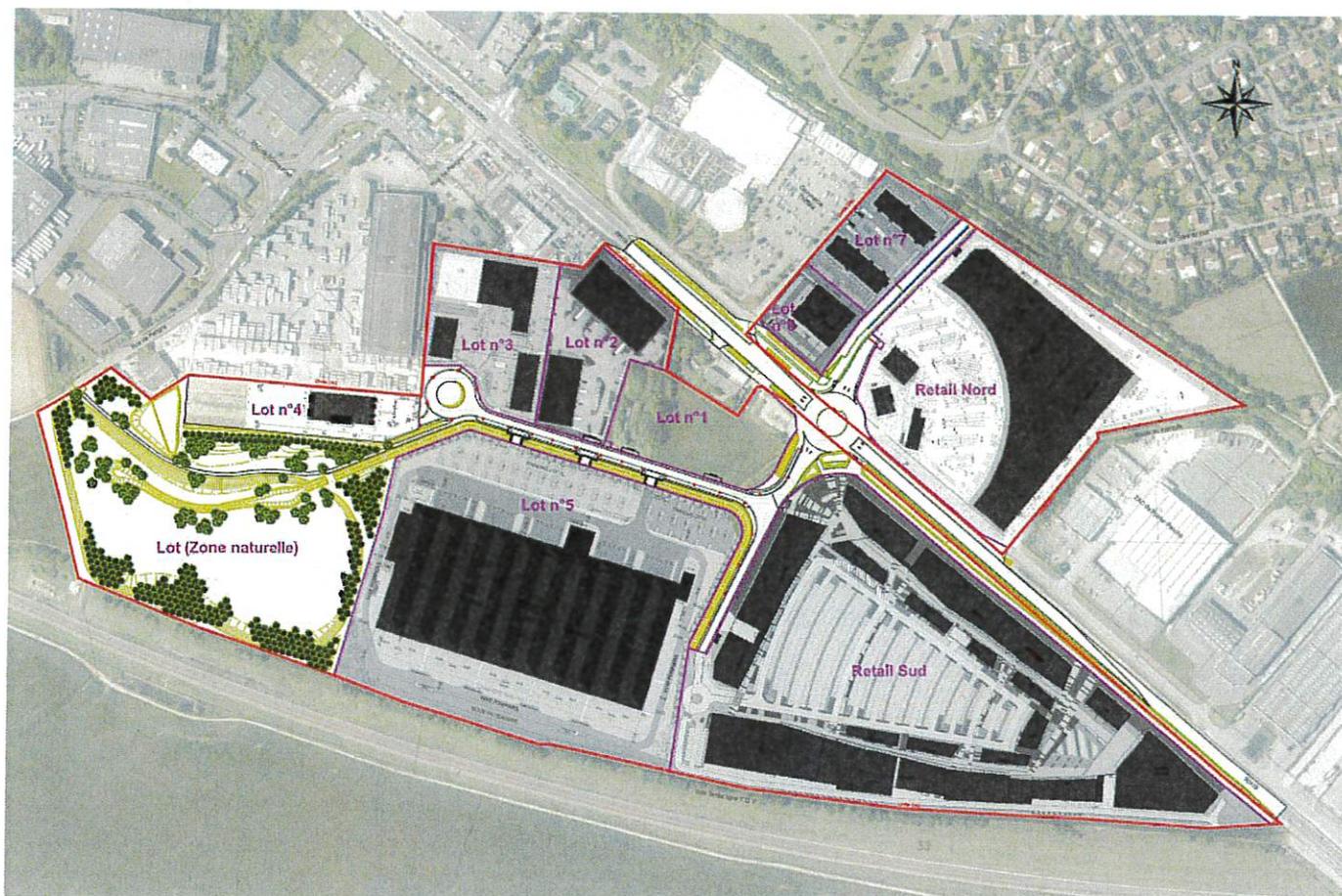


Figure 3 : Plan de commercialisation de la ZAC

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 de définitif 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 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 08 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 ont été levées 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.

GAP 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 une liste de remarques, remarques préalablement levées lors des travaux de finition de la ZAC en juillet 2021 (hors remarques concernant des travaux à réaliser par les collectivités), ou remarques se rapportant à des modifications réalisées par la DIRIF elle-même (présence de GBA sur la chaussée et installées par la DIRIF), 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)).

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 rondpoint, ont été transmis et validés par la DIRIF, en amont de la réalisation.

Les travaux restant à réaliser :

Des travaux de reprises sont prévus 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.

3. Réalisation des dépenses au 31 décembre 2022

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 2022 et la partie consommée au cours de l'exercice 2021 (c'est-à-dire la différence entre le réalisé total et le réalisé 2021 présenté au CRACL précédent).

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 22 380 K € (dont 21 140 K € réglés à fin décembre 2022, et 144 K € au cours de l'exercice 2022). Ce montant est en hausse par rapport au dépenses prévisionnelles de 21 593 K € prévus au CRACL 2021 (+787 K €).

Ces dépenses sont détaillées ci-après :

3.1 Acquisitions (A) : 7 694 K € de dépenses prévisionnelles (identique au CRACL 2020)

dont 7 694 K€ réalisés à fin 2022

Aucune dépense n'a été réalisée en 2022 sur ce poste.

Ce poste comprend :

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

Les acquisitions foncières sont achevées.

3.2 Etudes (B) : 577 K € de dépenses prévisionnelles (540 K € au CRACL 2021)

dont 550 K € réalisés à fin 2022

dont 54 K € réalisés au cours de l'exercice 2022

Ce poste comprend :

- o les études pré-opérationnelles;
- o 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 (+37K €) sur ce poste par rapport au CRACL 2021, 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.

- 30 K € ont été dépensés en 2022, pour des frais d'étude liée à la problématique du bassin.
- 23 K € ont été dépensés en 2022, pour des frais d'étude de sols liée au bassin et aux lots privés.

3.3 Travaux (C) : 10 108 K € de dépenses prévisionnelles (9 412k € affichés au CRACL 2021)

dont 8 984 K € réalisés à fin 2022

dont 12 K € réalisés au cours de l'exercice 2022

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 + 697 k € par rapport au CRACL de 2021 correspond à :

- o un ajustement du cout des raccordements concessionnaires (-15 k €) ;
- o un ajustement de + 1 k € pour provision d'honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- o un ajustement de + 12 k € lié à des travaux effectués dans le cadre des études sur le bassin (curage réseau), et de la réalisation du cheminement piéton du lot 6 (non prévu) ;
- o un ajustement de l'actualisation des travaux (-3 k €) ;
- o une augmentation de 2 k € lié à l'AMO aménagement, en remplacement d'un congés interne (compensation avec les frais d'imputation de GPA sur le poste frais internes) ;
- o un ajustement du montant des « aléas sur travaux » (+700K €) au regard des potentielles reprises à réaliser dans le cadre du rapport d'accidentologie de la DIRIF et des travaux de reprise du bassin.

12 K € ont été dépensés en 2021 et sont détaillés ci-dessous :

- o 8 k € de travaux (curage réseaux et autres petits travaux)
- o 2k € d'honoraires d'AMO aménagement Viviane PENET
- o 4 k € en honoraires de maîtrise d'œuvre.

3.4 Communication (D) : 82 K € de dépenses prévisionnelles (83k € affichés au CRACL 2021)

dont 82 K€ réalisés à fin 2022

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2022

Ce poste correspond au coût de la communication opérationnelle (-1 K € par rapport au CRACL de 2021).

3.5 Gestion foncière et immobilière (E) : 10 K € de dépenses prévisionnelles (98k € affichés au CRACL 2021)

dont 98 K € réalisés à fin 2022

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2022

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) : 156 K € de dépenses prévisionnelles (149 K € affichés au CRACL 2021)

- dont 145 K € réalisés à fin 2022
- dont 2 K € réalisés au cours de l'exercice 2022

Ce poste comprend :

- o Les frais d'annonces et conseils juridiques (avocats, huissiers, ...),
- o Les frais de notaires, frais d'avocats, assurances,
- o Les frais de commercialisation,
- o Autres frais divers dont déplacements professionnels et réceptions,
- o Les impôts versés et taxes assimilées,
- o Les charges financières et exceptionnelles.

Les dépenses en 2022 correspondent à de l'assistance juridique.

A noter, que des frais de conseils juridiques sont prévus en 2023, dans le cadre de la reprise du dossier du bassin de rétention des eaux pluviales, et notamment pour la réalisation du Porter à connaissance.

3.7 Autres dépenses (L) : 3 657 K € de dépenses prévisionnelles (3 616 K € affichés au CRACL 2021)

3.3.1 *Frais internes (L41) : 2 917 K € de dépenses prévisionnelles (2 875 k € affichés au CRACL 2021)*

- dont 2 846 K € réalisés à fin 2022
- dont 77 K € réalisés au cours de l'exercice 2022

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 +41 K € par rapport au CRACL 2021 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 2021)*

- dont 740 K € réalisés à fin 2022
- dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2022

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.

A noter : le taux de frais financier du bilan CRACL 2022 est passé à 3% sur le prévisionnel, du fait de l'augmentation du taux du livret A, référence de calcul du niveau de rémunération des fonds propres de GPA.

3.8 Conclusions :

Le CRACL 2022 présente une augmentation des dépenses à hauteur de +787 K € par rapport au CRACL de 2021 qui s'explique ainsi :

- o +37k € sur le poste Etudes
- o +697k € en « travaux d'infrastructures » et « honoraires techniques » ;
- o -1k € en frais de communication ;
- o +5k € en gestion foncière et Immobilière ;
- o +8 K € de frais généraux externes
- o +41 k € de frais internes liés à l'allongement de la durée de l'opération ;

4. Réalisation des recettes au 31 décembre 2022

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

Le montant total des recettes prévisionnelles de l'opération s'élève à 26 318 K € (dont 26 276 K € réalisés au 31 décembre 2022 et 39k € au cours de l'exercice 2022).

Le total des recettes prévisionnelles est augmenté de + 42K€ par rapport au CRACL 2021.

La somme de 26 318K € est répartie comme suit :

4.1 Cessions (B) : 25 841K€ de recettes prévisionnelles (25 841k € affichés au CRACL 2021)

dont 25 841K € réalisés à fin 2022

dont 0K € réalisés au cours de l'exercice 2022

4.2 Participations constructeurs (D) : 307 K € de recettes prévisionnelles (312k € affichés au CRACL 2021)

dont 202 K€ réalisés à fin 2022

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2022

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 à signer.

Il y a une évolution de -5 k € par rapport au CRACL de 2021.

Il est attendu en 2023 une recette de 104 K € correspondant au paiement de la convention financière du lot 7b, en cours de signature (PC déposé à ce jour).

4.3 Produits divers (F) : 171K € de recettes prévisionnelles (124 K € affichés au CRACL 2021)

dont 132K € réalisés à fin 2022

dont 39 K € réalisés au cours de l'exercice 2022

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 + 47 k € des produits financiers.

4.4. Conclusions

Le CRACL 2022 présente une évolution des recettes de + 42K € par rapport au CRACL de 2021. Celle-ci s'explique par :

- -5K€ liés à l'augmentation de la contribution de Stone Hedge adaptée à celle initialement estimée, au regard du programme stabilisé ;
- +47k € en produits divers.

5. Solde opérationnel au 31 décembre 2022

A fin d'opération, soit au 31 décembre 2025 (cf. avenant n°5 de prorogation en cours d'établissement), l'opération devrait présenter un solde opérationnel positif de 3 938 K € H.T (-744K € par rapport au CRACL de 2021).

6. Situation financière

Cf. annexe1 – Bilan prévisionnel actualisé y compris :

- Etat des réalisations en recettes et dépenses arrêté au 31/12/2022
- Estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser.

7. Planning : Prévisions 2023 et suivantes

7.1 Administratif et juridique (hors procédure d'expropriation)

Il est à prévoir en 2023 :

- L'établissement d'un Porter à connaissance (PAC) auprès des services de l'Etat concernant la modification et la conformité des travaux réalisés en 2018 et potentiellement 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

La programmation du lot 7b est remis en question par Stone Hedge au profit de 3 cellules d'activités. L'année 2022 a été l'objet de nombreux échanges entre les collectivités et Stone Hedge, afin de stabiliser un projet.

Il est à prévoir en 2023 :

- Le dépôt du permis de construire du lot 7b, pour la réalisation d'un parc d'activité ;
- Le dépôt du permis de construire modificatif du lot 1a/1b, pour la réalisation d'une station-service et de cellule commerciales et d'activités ;
- Le démarrage des travaux du lot 1b, 1a et 7b.

7.5 Réalisation des travaux d'espaces publics en 2023/2024

Les réalisations porteront sur :

- o Une potentielle reprise du bassin et/ou du réseau d'eau pluviale.

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 09 juin 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 2023, un Porter 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 potentiellement ceux réalisés en 2024, 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 31/12/2022
 - b) Estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser
2. Tableau de programmation et de commercialisation au 31 décembre 2022

CR 2002036G Servon - ZAC du noyer aux perdrix

Ligne	Intitulé	CRACL 2021		Réalisé au 31/12/2022		2023	2024 Prévisionnel	2025	CRACL 2022	Ecart
		2021	2022	2022	2022					
	SOLDE OPERATIONNEL									
	DEPENSES	4 683	-105	5 035	-57	-1 037	-2	3 938	-744	
A	ACQUISITIONS	21 593	144	21 140	180	1 047	12	22 380	787	
A1	ACQUISITIONS AMENAGEMENT	7 694		7 694				7 694	0	
A101	ACQUISITIONS	7 694		7 694				7 694	0	
A102	INDEMNITÉS D'ÉVICTIONS	7 478		7 478				7 478	0	
A103	FRAIS ANNEXES SUR ACQUISITION	131		131				131	0	
A5	ALEAS FONCIER	86		86				86	0	
B	ETUDES	0	54	550	27			0	0	
B103	DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES	540						577	37	
B2	ETUDES ENTRE PRISE D'INITIATIVE ET DOSSIER CREATION ZAC ET A	3		3				3	0	
B3	ETUDES APRES TCA OU CREATION DE ZAC	277	54	277	25			277	0	
B302	GÉOMÈTRE	256		269				295	39	
B303	DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES	63		60	3			63	0	
B305	ETUDES DE SOLS ET BÂTIS	92	30	85	19			104	13	
B4	ALEAS ETUDES	102	23	125	3			128	26	
C	TRAVAUX	4			2			2	-2	
C1	TRAVAUX REMISE EN ETAT DES SOLS	9 412	12	8 984	103	1 022		10 108	697	
C101	ARCHÉOLOGIE (FOUILLES ET REDEVANCES)	952		952				952	0	
C102	DÉPOLLUTION ET CONFORTEMENTS DES SOLS	701		701				701	0	
C103	TRAVAUX DE GROSSES DÉMOLITIONS	8		8				8	0	
C104	NETTOYAGE ET ENTRETIEN DES SOLS	213		213				213	0	
C2	TRAVAUX AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION	30		30				30	0	
C21	TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION EN CHARGES	7 080	8	6 980	84	10		7 074	-6	
C211	TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCESSIONNAIRES (EDF, GDF...)	7 080	8	6 980	84	10		7 074	-6	
C213	TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	571		541	15			556	-15	
C214	ACTUALISATION - REVISIONS SUR TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRU	6 506	8	6 439	69	10		6 518	12	
C3	HONORAIRES TECHNIQUES SUR TRAVAUX	3	4	1 052	19			0	-3	
C301	HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE DONT FRAIS DE CONCOURS	1 068	4	777	16			1 071	3	
C302	CONTROLES TECHNIQUES	792	4	17				793	1	
C303	ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION	17		64				17	0	
C304	FRAIS DE REPRODUCTION ET PUBLICITE LEGALE	64		13				64	0	
C306	COORDINATEUR SECURITE PROTECTION SANTE	13		31				13	0	
C307	PROGRAMMISTE SUPERSTRUCTURES	31		11				31	0	
C308	AMO TRAVAUX	11		139	2			11	0	
C310	ACTUALISATION - REVISIONS SUR HONORAIRES TECHNIQUES	139			0			141	2	
C5	CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS	0						0	0	
C6	ALEAS TRAVAUX	312				1 012		1 012	700	
D	COMMUNICATION ET DOCUMENTATION	83		82				82	-1	
D1	COMMUNICATION OPERATIONNELLE	83		82				82	-1	
E	GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE	98		98	5			103	5	
E1	GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE OPERATIONNELLE	98		98	5			103	5	
H	MOYENS GENERAUX	1		1				1	0	
H5	FRAIS DE TÉLÉPHONE ET FRAIS POSTAUX	0		0				0	0	
I	FRAIS GÉNÉRAUX EXTERNES AUTRES	149	2	145	12	0		156	8	
I1	ANNONCES ET CONSEILS	28	1	25	11			36	8	
I2	ASSURANCES	19		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		59	1	
I7	CHARGES FINANCIÈRES	5		5				5	0	
I8	CHARGES EXCEPTIONNELLES	34		34				34	0	
L	AUTRES DÉPENSES	3 616	77	3 586	33	25	12	3 657	41	
L4	CHARGES CALCULÉES	3 616	77	3 586	33	25	12	3 657	41	
L40	REMUNERATION DES FONDS PROPRES	740		740				740	0	
L401	FRAIS FINANCIERS INTERNES	740		740				740	0	
L41	FRAIS INTERNES	2 875	77	2 846	33	25	12	2 917	41	
B	RECETTES	26 276	39	26 175	123	10	10	26 318	42	
B1	CESSIONS	25 841		25 841				25 841	0	
B101	LOGEMENTS	0						0	0	
B11	SOCIAL	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	
D	SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	312		202	104			307	-5	
D116	CONTRIBUTIONS ORGANISMES PRIVÉS (RBST CO-AMNAGEURS, PART. CON	293		183	104			288	-5	
D117	REMBOURSEMENT TRAVAUX ET AUTRES PRODUITS DE GESTION DIVERS	19		19				19	0	
F	PRODUITS DIVERS	124	39	132	19	10	10	171	47	
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	
F41	AUTRES PRODUITS DIVERS	8		8				8	0	
F7	PRODUITS CALCULÉS	69	39	78	19	10	10	116	47	
F70	REMUNERATION DES FONDS PROPRES	69	39	78	19	10	10	116	47	

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 en cours d'instruction
TOTAL			63 005 m²				
Périmètre Sud	Terra Nobilis 2	Lot 1a	2 675 m ²	x		361	PC en cours d'instruction
	QUATTRUCCI	Lot 1b	9 618 m ²	x	x	1 303	PC en cours d'instruction
	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 m²			
TOTAL ZAC du Noyer aux Perdrix			272 735 m²				