

Envoyé en préfecture le 18/10/2023

Reçu en préfecture le 18/10/2023

Publié le

ID : 077-217703057-20231009-D\_138\_2023-DE



**grandparis**  
**aménagement**

# Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale Montereau-Fault-Yonne

## ZAC des Bords d'Eau (Exercice 2022)

Juin 2023

Ce document s'inscrit dans le cadre 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 .....	4
2	Avancement de l'opération au 31 décembre 2022 .....	6
3	Réalisation des dépenses au 31 décembre 2022 .....	14
3.7.1	<i>Frais financiers (L40) : 1 284 K € de dépenses prévisionnelles</i> .....	16
3.7.2	<i>Frais internes (L41) : 2 446 K € de dépenses prévisionnelles (2 386K € prévus au CRACL 2021)</i> .....	17
4	Réalisation des recettes au 31 décembre 2022 .....	18
5	Solde opérationnel au 31 décembre 2022.....	19
6	Situation financière .....	19
7	Prévisions.....	19
8	Annexes .....	21

# 1 Présentation de l'opération

## 1.1 Situation administrative et contractuelle

Dans le cadre de sa politique de l'habitat et d'aménagement durable, la commune de Montereau-Fault-Yonne a créé, par délibération de son Conseil Municipal en date du 14 décembre 2009, la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Bords d'Eau.

L'opération a pour objet de créer un quartier à vocation principale de logement accompagné de services, commerces de proximité et d'équipements publics, sur une emprise d'environ 20 ha dans la partie nord-ouest du territoire communal.

Le nouveau quartier sera réalisé en cohérence avec le reste de la ville et assurera une préservation partielle des espaces naturels qui composent le paysage urbain.

La Ville a concédé l'aménagement de cette ZAC à Grand Paris Aménagement et à la SEM SUD Développement, selon le TCA du 29 avril 2011, pour une durée de 10 ans. Un avenant n°1 au TCA a été signé le 1<sup>er</sup> décembre 2015 :

- prorogeant la concession jusqu'au 1er décembre 2026 ;
- prévoyant une participation de la Communauté de Communes des Deux Fleuves (CC2F) d'un montant de 922 800 € et de la Ville pour un montant de 891 532€ (à verser en 10 annualités à partir de 2015).

Grand Paris Aménagement par voie de protocole (du 10 septembre 2010) s'est engagé auprès de la SEM Sud Développement aux versements suivants :

- 240 K€ au titre des frais généraux de la SEM, selon un échéancier défini dans le protocole.
- 3 % du prix de vente des terrains à bâtir au titre de la commercialisation (de l'ordre de 240 K€).

28/03/2007	Délibération du Conseil Municipal décidant d'étudier l'opportunité de développer un projet d'aménagement sur le secteur des Bords d'Eau
23/08/2007	Arrêté préfectoral de création de la ZAD des Bords d'Eau
09/07/2008	Délibération du Conseil Municipal approuvant les objectifs poursuivis et lançant la concertation préalable
14/12/2009	Délibération du Conseil Municipal approuvant le bilan de la concertation préalable et créant la ZAC des Bords d'Eau
14/12/2009	Délibération du Conseil Municipal approuvant les modalités de consultation d'aménageurs
03/03/2011	Délibération du conseil Municipal désignant Grand Paris Aménagement et la SEM Sud Développement en qualité de concessionnaires conjoints
29/04/2011	Signature du TCA avec Grand Paris Aménagement et SEM Sud Développement <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exécutoire le : 29/04/2011</li> <li>- Durée : 10 ans - échéance : 28/04/2021</li> </ul>
01/12/2015	Signature de l'avenant n°1 au TCA : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Financement de l'opération par la CC2F</li> <li>• Participation de la Commune au coût de l'opération</li> </ul>
5 avril 2023	Approbation du dossier AVP des espaces publics de la ZAC par les collectivités (en COTECH)
31/12/2026	Echéance TCA, avenant à prévoir.

## 1.2 Le programme de la ZAC

Le programme global prévisionnel de constructions à édifier dans la zone comporte environ 66.400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), répartis comme suit :

	SDP PREVISIONNELLE (dossier de création)	SDP PREVISIONNELLE (stade AVP)
Logements sociaux	3.000 m <sup>2</sup>	6.200 m <sup>2</sup>
Logements en accession libre	59.650 m <sup>2</sup>	49.180 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SDP LOGEMENTS</b>	<b>62.650 m<sup>2</sup></b>	<b>55.380 m<sup>2</sup></b>
Commerces/ Services	750 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>
Équipement public (Groupe scolaire)	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SDP ZAC</b>	<b>66.400 m<sup>2</sup></b>	<b>60.117 m<sup>2</sup></b>

## 1.3 L'équipe externe :

- Architecte Conseil : Studio Kristo Nousiainen (notifié en juin 2019)
- Paysagiste en chef : Paule Green (notifié en juin 2019)
- Bureau d'études techniques VRD : BATT (notifié en juin 2019)
- AMO Développement durable : VIZEA
- Géomètre : Géo Fit Expert
- Bureau d'étude pollution : TESORA
- Notaire : (Me Hoffman)

## 1.4 Participation de la collectivité

La Commune versera au Concessionnaire une participation d'équilibre à l'opération d'un montant maximum de **891.532 € nets de taxes**. Dans le cas où l'opération d'aménagement bénéficierait de nouvelles participations de la part de collectivités ou d'autres personnes publiques, le montant de la participation financière de la Commune serait diminué à due concurrence du montant de ces participations.

La Communauté de Communes des deux fleuves (CC2F), aujourd'hui dénommée la Communauté de Commune du Pays de Montereau, a accepté, par délibération de son conseil communautaire en date du 02 mars 2015, de verser une participation financière d'un montant total de **922.800 € nets de taxes**, pour la réalisation des équipements publics relevant de sa compétence (réseau d'adduction d'eau potable et création d'une voirie nouvelle structurante).

En janvier 2022, la Communauté de Communes du Pays de Montereau, s'est engagée par courrier, à verser une participation financière d'un montant total de **150.000 € nets de taxes**, pour la réalisation du réservoir d'adduction en eau potable rendu nécessaire à l'adduction en eaux potables de la ZAC mais également afin de résorber les besoins de Surveillance. Ce réservoir (non prévu à l'origine TCA) et relevant de sa compétence a un coût estimatif de travaux entre 1,3 M € et 1,7 M € HT. Un avenant au TCA sera à prévoir afin de régulariser la situation

**Le montant de la participation des collectivités s'élève à 1.164.332 € nets de taxes.**

## 2 Avancement de l'opération au 31 décembre 2022

---

### 2.1 Administratif et juridique (hors procédure d'expropriation) :

Pour rappel, la ZAC a été créée le 23/08/2007.

Grand Paris Aménagement a obtenu le 23 octobre 2018 une Autorisation d'Occupation Temporaire auprès de la Préfecture de Seine-et-Marne, afin de pouvoir accéder aux terrains de la ZAC, en vue d'y effectuer les études nécessaires à l'avancement du projet : études géotechniques et hydrauliques, études de géomètre expert, études archéologiques et études de pollution notamment.

Début janvier 2019 s'est déroulé les états des lieux en présence des propriétaires et d'un représentant de la mairie de Montereau-Fault-Yonne pour les propriétaires ne pouvant se rendre aux dates indiquées. Les invitations à l'état des lieux valaient notification de l'arrêté préfectoral.

Les études (géomètre, sondages géotechniques) ont ainsi pu débuter dans la seconde moitié du mois de février 2019 et être reprises en 2021 dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact.

Il est cependant à prévoir la contractualisation d'un avenant au TCA afin de proroger l'opération, aujourd'hui ayant une fin au 31/12/2026, au regard du planning prévisionnel qui indique à ce jour une opérationnalité jusqu'à fin 2032.

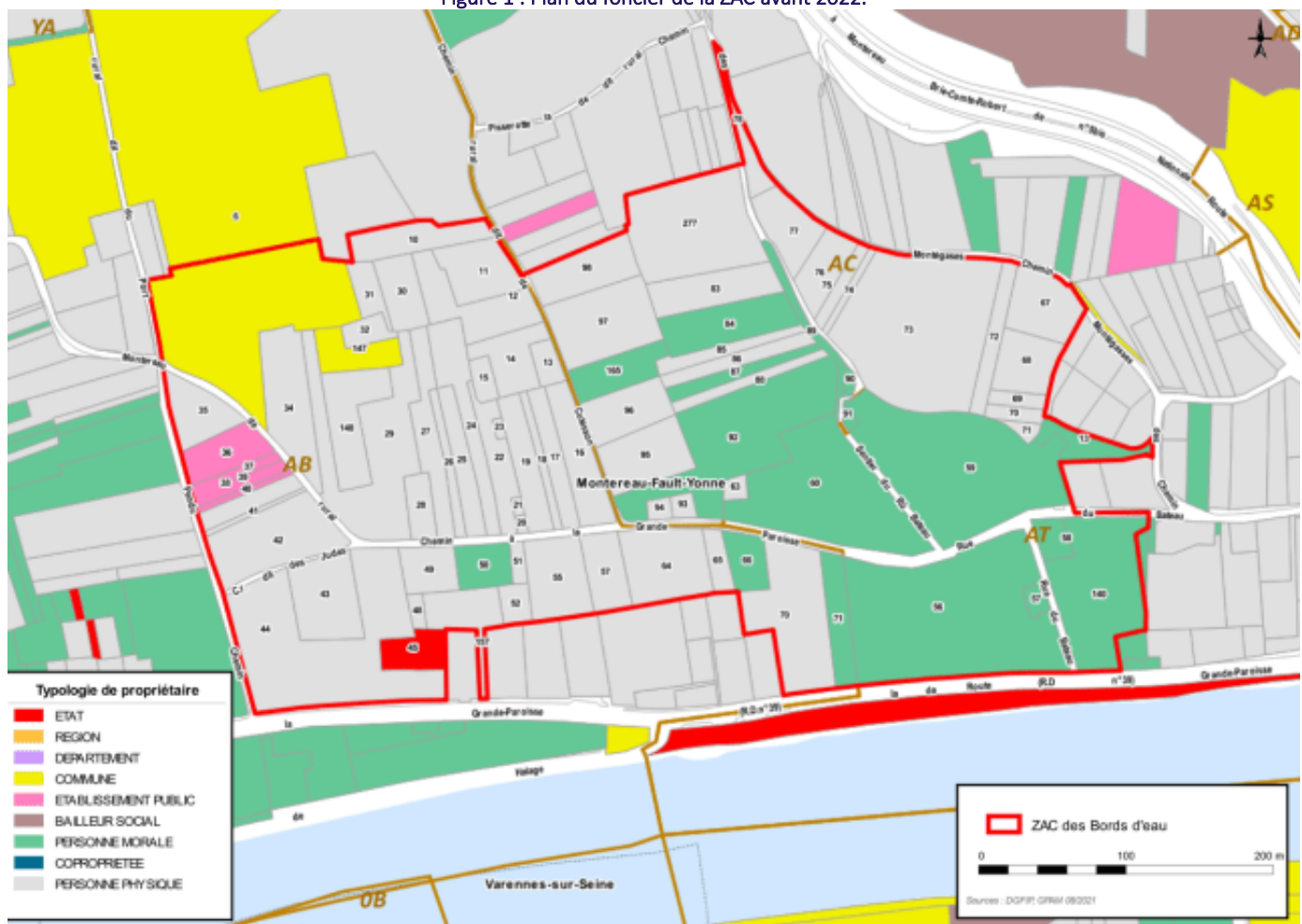
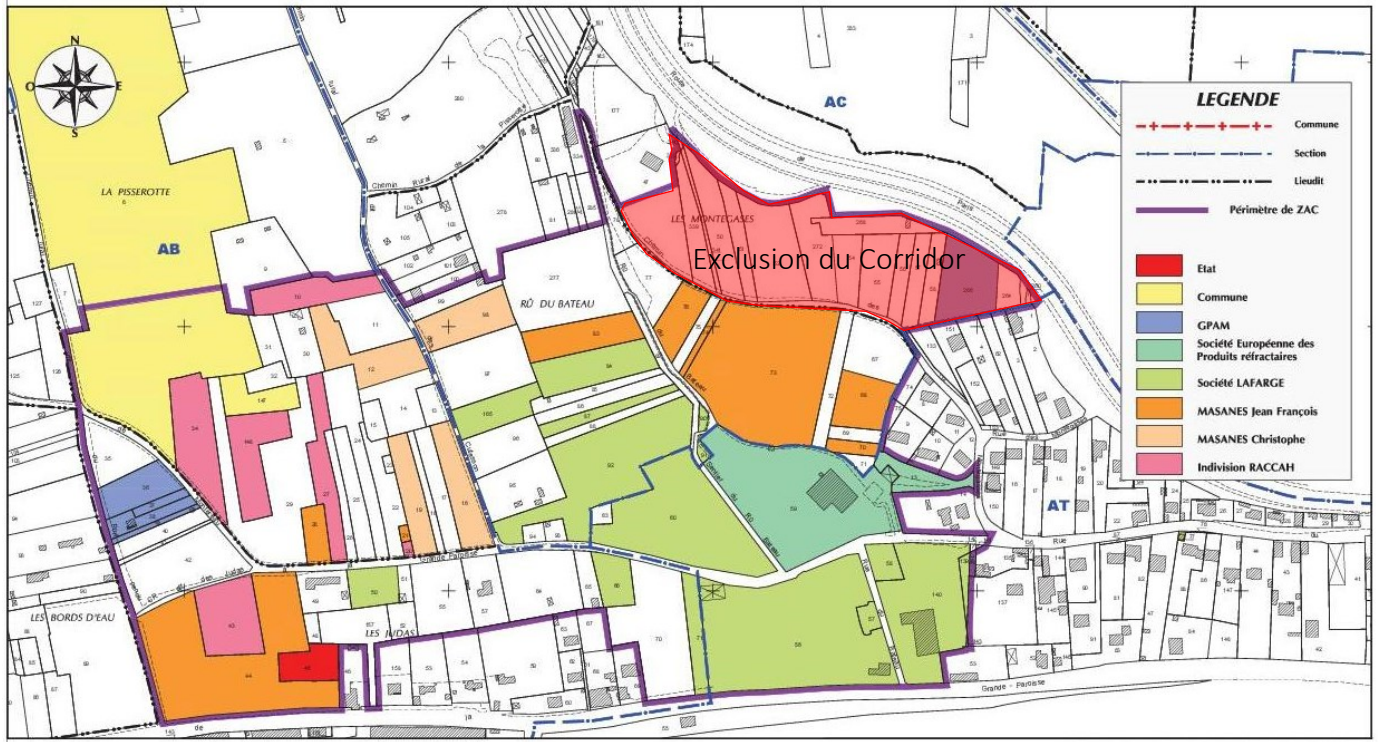
### 2.2 Acquisitions foncières :

Aucune acquisition foncière n'a eu lieu en 2022.

En 2017, Grand Paris Aménagement a repris les discussions amiables avec les plus grands propriétaires fonciers de la ZAC (Lafarge, Société Européenne des Produits Réfractaires, Jean-François et Christophe MASANES).

En 2018, Grand Paris Aménagement a sollicité auprès de la DNID un Etat Global des Cessions, obtenu le 12/03/2018, pour une valorisation du foncier de 2 351 K€.





Les négociations amiables avec Messieurs MASANES et la société LAFARGE en 2018 n'ont pas abouties.

Le 30 septembre 2020, une promesse de vente a été signée avec la Société Européenne des Produits Réfractaires, en vue d'une acquisition amiable (superficie de 2 000 m<sup>2</sup>), pour une signature d'acte d'acquisition devant intervenir avant le 16 décembre 2022. Au regard du décalage de planning sur la DUP (condition suspensive de réalisation de l'acquisition), la promesse de vente a été prorogée au 16/12/2024. Il faut cependant prendre en compte qu'au regard du planning d'obtention de la déclaration d'utilité publique, un nouvel avenant sera probablement à réaliser pour une signature d'acte à programmer en 2025.

En 2021, le travail sur le foncier a consisté en :

- La mise à jour du périmètre de la Zac afin d'exclure les parcelles intégrées dans le corridor écologique et celles non utiles au projet. Cette réduction du périmètre de Zac a été adoptée par une délibération du conseil municipal du 30 juin 2021.
- Une nouvelle prise de contact avec la société LAFARGE sur l'acquisition de leurs terrains (représentant 20% de la surface de la Zac). Lors de ce rendez-vous, Grand Paris Aménagement a fait une proposition financière à hauteur de 405 K€ (remploi inclus) en se basant sur l'EGS de 2018. Cette dernière a de nouveau été refusée par la société Lafarge.
- En décembre 2021, Grand Paris Aménagement a transmis un courrier à l'ensemble des propriétaires connus et répertoriés, afin de réitérer son intention d'acquérir les terrains inclus dans le périmètre de la Zac.

L'année 2022, a été consacrée à :

- La mise à jour de l'EGS transmis par la DNID en mai 2022, permettant ainsi à Grand Paris Aménagement de stabiliser le bilan de l'opération au regard de l'évolution du coût du foncier, d'asseoir ses propositions financières et de reprendre contacts avec les propriétaires.
- Un courrier a été transmis fin 2022 à l'ensemble des propriétaires, afin de réitérer l'intention de GPA d'acquérir les terrains inclus dans le périmètre de la Zac, sur la base de l'actualisation du prix du foncier.

L'année 2023, sera consacrée :

- Au lancement de la procédure de concertation du public, nécessaire dans le cadre de la Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au regard du projet et afin de déposer le dossier Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU.
- A la production du dossier de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU.

L'objectif étant de déposer le dossier de MEC DUP, au T2 2024.

## 2.3 Etudes et projet urbain :

### 2.3.1. Etudes :

#### a. Maîtrise d'œuvre :

Les marchés de maîtrise d'œuvre de la ZAC (urbaine, paysagère et ingénierie VRD) notifiés en 2013 aux entreprises Agence UP, Land'ACT et Degouy sont arrivés à leur terme au mois de février 2019.

Grand Paris Aménagement a lancé une nouvelle consultation de maîtrise d'œuvre groupée (Architecte/Urbaniste-Paysagiste-Ingénierie VRD) le 12 novembre 2018. Le groupement formé par Studio Kristo Nousiainen (Architecte/Urbaniste), Paule Green (Paysagiste) et BATT (Ingénierie VRD) a été sélectionné. Leur marché a été notifié en juin 2019.



Un travail de reprises et d'approfondissement du plan-guide a été mené par la nouvelle MOE de la ZAC à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, permettant la finalisation de ce dernier.

La période électorale de 2020, ainsi que la crise sanitaire, ont décalé la validation du plan guide par les collectivités en 2021 (Copil du 5/02/2021). Depuis cette date et jusqu'à octobre 2022, le travail d'élaboration de l'avant-projet de l'aménagement des espaces publics a été réalisé. Un premier AVP a été établi en 2021 et a fait l'objet d'échanges et de reprises entre la MOE et GPA afin d'aboutir à un projet viable techniquement et financièrement au regard du déficit important de l'opération.

L'AVP stabilisé a été transmis pour validation aux collectivités en octobre 2022.

b. Les études pré-opérationnelles :

Les premiers résultats de l'étude de pollution réalisée en février 2019 confortent le caractère sanitaire compatible des sols avec le projet urbain. Toutefois, des points de vigilance sont mis en évidence, notamment au droit du groupe scolaire pour lesquels des études complémentaires devront être menées.

Les premiers résultats de l'étude géotechnique/hydraulique, indiquent que le sol est compatible avec le projet d'aménagement, des fondations spéciales seraient requises pour les bâtiments présentant deux niveaux de sous-sols.

En 2021, ces résultats ont été confortés suite à la réception du rapport analysant les relevés des piézomètres installés sur site, démontrant la non-présence d'une nappe à moins de 10 mètres de la surface du terrain naturel.

Des sondages complémentaires pourront être réalisés en fonction de l'évolution du projet urbain.

Cependant, l'étude géotechnique/hydraulique a mis en évidence la présence d'une zone humide sur la ZAC. La reprise du projet urbain l'a pris en compte afin de la protéger et de la conserver. Cette évolution est présentée en 2.3.2.

c. Etude d'impact :

Un premier avis a été sollicité début 2019, auprès de la DDT 77 sur l'étude Faune/Flore. Des compléments de sondages et d'observations ont été demandés par cette dernière.

À la suite de la reprise des études par la nouvelle maîtrise d'œuvre, la fin de l'année 2022 a été consacrée à la mise à jour de l'étude d'impact en tenant compte des remarques de la DDT 77. Le rapport finalisé sera transmis en 2023.

d. Etudes générales :

En 2021 et 2022, les études suivantes ont été actualisées :

- Etude de circulation et de mobilité,
- Etude d'approvisionnement en énergies renouvelables,
- Etude acoustique,
- Etude qualité de l'air,
- Etude Faune/ Flore.

En 2023 les études ci-dessous seront menées :

- D'avril à septembre 2023, la réalisation d'une étude Faune/flore dans le cadre de l'élaboration de l'étude de compensation sur le terrain appartenant à la collectivité.
- La finalisation du dossier d'étude d'impact lié à l'opération et au réservoir AEP.

### 2.3.2. Evolution du projet urbain :

Un travail de reprises et d'approfondissement de l'AVP a été mené par la MOE de la ZAC et Grand Paris Aménagement, permettant la finalisation de ce dernier.

Les évolutions de l'AVP du projet, travaillées en 2022, sont les suivantes :

#### a. Tracé des voiries et l'accessibilité :

- o Reconfiguration des voiries et de leurs profils (géométrie de la voirie), en réponse à la hausse des coûts des travaux, dans le but d'identifier des solutions permettant des économies et une réduction des dépenses liées aux aménagements publics. L'objectif étant de rétablir un bilan opérationnel moins déficitaire pour le projet.

#### b. Programmes de logements et équipements :

- o Le nombre de logements a été ajusté, en augmentant de 750 à 775 logements, afin de répondre au besoin en logement et dans le but de rétablir un équilibre au bilan opérationnel.
- o Travail sur le dimensionnement du réservoir d'adduction en eaux potables de la ZAC (emplacement et superstructure),
- o Travail sur le dimensionnement du groupe scolaire qui constitue un élément architectural permettant de marquer l'entrée et l'identité du quartier. Le choix géographique a été guidé par la surface de la parcelle s'adaptant à la destination du bâtiment mais également en raison de la présence de l'ancienne cimenterie, pouvant ainsi être réhabilitée et conservant ainsi une trace du passé industriel du site.

#### c. Paysage en environnement :

- o Préservation de la zone humide située au centre-est de la ZAC par la création d'un grand parc Nord/Sud. L'objectif est de faire pénétrer le corridor écologique situé au Nord de la ZAC dans le futur quartier et de maintenir une trame verte nécessaire à la préservation des espèces indigènes.
- o Création de noues plantées et d'un bassin d'infiltration pour gérer les eaux pluviales de façon plus durable. Cela pourrait également permettre de maintenir l'eau pluviale en fond de noue dans un objectif d'intégrer dès la phase amont une possibilité de gestion différenciée et plus durable des espaces verts.
- o Aménagement de venelles piétonnes permettant de pourvoir le quartier en espace de respiration, de faire pénétrer le corridor écologique dans la ZAC et d'ouvrir des vues vers la Seine, les coteaux et le centre-ville de Montereau.

L'année 2022, a été consacrée à :

- La stabilisation du programme de l'opération en termes de nombre de logements.
- La stabilisation du projet d'espace public, avec un travail conséquent sur la structure urbaine du futur quartier et le bilan de l'opération afin de réduire le coût de réalisation des espaces publics qui n'avaient pas été mis à jour depuis 2018.
- La production du dossier d'Avant-Projet des espaces publics de la ZAC, transmis fin octobre 2022 aux collectivités pour validation.
- La finalisation des études nécessaires à la constitution du dossier d'Etude d'impact de la MEC DUP.

L'année 2023, sera consacrée à :

- La validation de l'AVP des espaces publics par les collectivités.
- Le lancement de la procédure de concertation du public dans le cadre de la Mise en compatibilité du PLU au regard du projet.
- La production du dossier de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU (dépôt prévu T2 2024).
- La stabilisation du Programme des Equipements Publics de la ZAC (PEP), et dans ce cadre la validation des collectivités sur le projet de groupe scolaire et sur le réservoir à réaliser pour les besoins de la ZAC et du quartier de Surville.
- L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.
- La stabilisation des subventions qui pourraient être sollicitées afin de résorber le déficit de l'opération.

L'objectif étant de déposer les dossiers de MEC DUP, d'étude d'impact, et de réalisation incluant le Programme des Equipements publics au même moment, soit au T2 2024.



Plan masse de l'aménagement stade AVP – SKN/PG/BATT (octobre 2022)

L'AVP a été finalisé à l'automne 2021, cependant certains sujets concernant l'adduction en eau potable, la programmation du nombre de logements, du Groupe Scolaire, et l'équilibre financier du bilan opérationnel, ont fait l'objet en 2022, de précisions et d'évolutions sur la structure urbaine et le bilan de l'opération afin de réduire le coût de réalisation des espaces publics qui n'avaient pas fait l'objet de mise à jour depuis 2018.

La validation de l'AVP était prévue pour décembre 2022.



## 2.4 Commercialisation et projets de construction

### 2.4.1 Les cessions réalisées en 2022 (Cf. annexe n°2)

Aucune cession n'a été réalisée en 2022.

### 2.4.2 Les cessions à réaliser en 2023 (Cf. annexe n°2)

Aucune cession n'est prévue en 2023.

Ci-dessous le plan masse avec la programmation en logements.



## 2.5 Réalisation des travaux d'espaces publics

### 2.5.1 Réalisés en 2022

Aucuns travaux n'ont été réalisés en 2022.

### 2.5.2 Remises en gestion

Sans objet.

## 2.6 Communication et concertation :

Aucune action n'a été conduite en 2022.

## 2.7 Gouvernance et pilotage :

- 2 COFIL :
  - Le 01/03/2022,
  - Le 08/07/2022.
- COTECH :
  - Mise en place de Cotech réguliers restreint avec la ville toutes les 3 semaines avec invitation de la CCPM suivant les sujets.

### 3 Réalisation des dépenses au 31 décembre 2022

---

L'intégralité des montants suivants est exprimée hors taxes.

Sont précisés pour chaque poste :

- le montant prévisionnel final des dépenses au terme de l'opération ;
- les montants dépensés sur l'opération en date du 31 décembre 2022 ;
- la partie consommée au cours de l'exercice 2022 (c'est-à-dire la différence entre le réalisé total et le réalisé 2021 présenté au CRACL précédent).

Le bilan d'opération est déficitaire (- 1 044 K€ à fin d'opération) avec une diminution du déficit par rapport au CRACL 2021 de 1 980 K€.

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 25 990 K€ (dont 1 836 K€ réglés à fin décembre 2022, dont 209 K€ au cours de l'exercice 2022), soit une augmentation de + 1 840 K€ par rapport au CRACL 2021 (24 150 K€ de dépenses prévisionnelles).

Le détail des dépenses par poste est le suivant :

#### 3.1 Acquisitions (A) : 4 650 K € de dépenses prévisionnelles

dont 14 K€ réalisés à fin 2022

Aucune dépense réalisée sur l'exercice 2022.

Ce poste comprend :

- le montant des acquisitions foncières ;
- les indemnités d'éviction ;
- les frais d'acquisitions divers (frais de notaire...).

L'évolution de + 1 663 K€ par rapport au CRACL 2021 s'explique par une actualisation des frais d'acquisition en lien avec la mise à jour de l'EGS mis à jour en mai 2022 mais également aux aléas d'acquisition augmentés de 30 à 100% afin de sécuriser l'impact futur du coût du foncier. A noter que ces aléas seront diminués en 2025 suivant les retours du dossier de DUP et du dossier d'expropriation.

#### 3.2 Etudes (B) : 573 K € de dépenses prévisionnelles

dont 281 K€ réalisés à fin 2022.

dont 11 K€ réalisés sur l'exercice 2022.

Ce poste comprend :

- les études opérationnelles ;
- les prestations d'études techniques (géomètre, études de sol...) ;
- des aléas sur études (estimés à 27 K €).

L'évolution de + 35 K€ par rapport au CRACL 2021 s'explique de la manière suivante :

- + 16 K€ pour la mission de compensation dans le cadre du dossier d'étude d'impact ;
- + 19 K€ de provision pour la mission du BET MEC PLU



### 3.3 Travaux (C) : 16 527 k € de dépenses prévisionnelles (+ 188 K € par rapport au CRACL de 2021)

dont 492 K€ réalisés à fin 2022 ;  
dont 32 K€ réalisés sur l'exercice 2022.

Ce poste comprend :

- La redevance d'archéologie hors provisions pour fouilles, les coûts de dépollution et de confortement des sols, les travaux de démolitions, les travaux de mise en état des sols (défrichage, entretien...) (Cf. 3.3.1) ;
- Les travaux d'aménagement et de construction dont les infrastructures des concessionnaires, les frais d'actualisation et de révisions, les contributions et participations (Cf. 3.3.2) ;
- Les honoraires techniques sur travaux (Cf 3.3.3) ;
- Les aléas prévisionnels de travaux (Cf 3.3.4).

#### **3.3.1 Remise en états des sols (C1) : 642 K € HT de dépenses prévisionnelles (+0 K€ par rapport au CRACL 2021).**

Ce poste intègre :

- La redevance due au titre de l'archéologie préventive et des fouilles (100 K€ HT) ;
- Les provisions pour dépollutions et confortement des sols (100 K€ HT) ;
- Les provisions pour travaux de grosses démolitions (260 K€ HT) ;
- Les provisions pour nettoyage (182 K€ HT).

Aucune évolution n'est constatée sur ce poste par rapport au CRACL précédent.  
Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2022.

#### **3.3.2 Travaux d'aménagement (C2) : 12 894 k€ HT de dépenses prévisionnelles (+83€ par rapport au CRACL 2021).**

Une évolution de +83 k € est inscrite au bilan au titre de travaux d'infrastructures concessionnaires.  
Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2022.

#### **3.3.3 Honoraires techniques sur travaux (C3) : 1 430 k € HT de dépenses prévisionnelles (+68 k€ par rapport au CRACL 2021).**

Ce poste comprend :

- Les honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- Les honoraires de contrôleurs techniques ;
- Les honoraires d'Ordonnancement Pilotage et Coordination (O.P.C.) ;
- Les frais de reproduction, publicité légale ;
- Les honoraires de Coordonnateur Sécurité Protection Santé (C.S.P.S) ;
- Les autres honoraires pour prestation d'études technique ou mission AMO

L'augmentation des provisions sur ce poste (+68 K€) correspond à l'augmentation des honoraires techniques sur travaux en raison de l'actualisation du coût des travaux d'espaces publics.

Les 32 K€ dépensés en 2022 correspondent à :

- o 32 K € de paiement d'honoraires de maîtrise d'œuvre concernant la réalisation de l'AVP et les réunions liées.

### **3.3.4 Aléas prévisionnels sur travaux (C6) : 1 560 k € HT de dépenses prévisionnelles (+36 k€ par rapport au CRACL 2021).**

Ce poste correspond à une revalorisation des aléas « Travaux » et « MOE Travaux » afin de prévenir une hausse du montant des travaux et consécutive à la hausse du prévisionnel sur le poste « travaux d'infrastructure (poste C2) ». Le ratio utilisé est de 10%.

### **3.4 Communication et documentation (D) : 310K € de dépenses prévisionnelles**

dont 30 K€ réalisés à fin 2022 ;  
dont 0 € réalisés sur l'exercice 2022.

Ce poste est lié au coût de la communication opérationnelle reventilé sur l'ensemble des opérations de l'établissement et réévalué à 1 % du montant de l'opération, ce qui explique l'évolution de +47 k € en 2022.

### **3.5 Gestion Foncière et immobilière (E) : 120 K € de dépenses prévisionnelles**

dont 0 K € réalisés à fin 2022 ;  
Aucune dépense n'a été réalisée sur l'exercice 2022.

Ce poste correspond au coût de la gestion opérationnelle du site. Ce poste a été ajouté, il est évalué à 120 K€, au regard de l'état actuel du site (bâtis, etc).

### **3.6 Frais généraux externes et autres (I) : 80K € de dépenses prévisionnelles**

dont 4 K€ réalisés à fin 2022 ;  
dont 0 k€ réalisés sur l'exercice 2022.

Ce poste comprend :

- Les frais d'annonces et conseils juridiques (avocats, huissiers...)
- 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.

L'évolution de -16 K€ par rapport au CRACL de 2021 s'explique par une diminution des provisions pour taxes et autres impôts liés au portage du foncier au regard des acquisitions décalées d'une année.

### **3.7 Autres dépenses (L) : 3 730 K € de dépenses prévisionnelles (3 807 K € prévus au CRACL 2021)**

#### **3.7.1 Frais financiers (L401) : 1 284 K € de dépenses prévisionnelles**

dont 144 K € réalisés à fin 2022 ;  
dont 35 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. Cet échéancier intègre lui-même l'ensemble des procédures nécessaires au passage à l'opérationnel et tient compte des conditions de marché et du rythme prévisionnel de cession des charges foncières.

Ce poste enregistre une diminution de -137 K€ à fin d'opération par rapport au CRACL 2021, dû au calendrier opérationnel et en impact direct sur la trésorerie de l'opération.

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.

### *3.7.2 Frais internes (L41) : 2 446 K € de dépenses prévisionnelles (2 386K € prévus au CRACL 2021)*

Dont 872 K € réalisés à fin 2022 ;  
dont 131 K € réalisés au cours de l'exercice 2022.

Les frais généraux sont destinés à couvrir les frais de structure et de fonctionnement de Grand Paris Aménagement. Conformément au traité de concession d'aménagement signé le 29 avril 2011, les frais généraux de l'Aménageur sont imputés annuellement au budget de l'opération. Ils traduisent les frais de mobilisation des équipes de Grand Paris Aménagement.

L'évolution de +60 K € par rapport au CRACL de 2021 correspond

- A la mise à jour du temps passé.

### **3.8 Conclusions :**

Le CRACL 2022 présente une augmentation prévisionnelle des dépenses à fin d'opération de **1 840 K €** par rapport au CRACL de 2021 qui s'explique ainsi :

- o + 1 663 K€ en acquisitions foncières ;
- o + 35 K€ en frais d'études ;
- o + 188 K€ en travaux et honoraires techniques ;
- o + 47 K€ en frais de communication ;
- o -16 K€ de frais généraux externes
- o -77 K€ en frais généraux et financiers.

## 4 Réalisation des recettes au 31 décembre 2022

Le montant total des recettes prévisionnelles de l'opération s'élève à 24 946 K € HT (21 126 K € HT prévus au CRACL 2021), dont 648 K€ à fin décembre 2022. Il est en évolution de + 3 820 K€ par rapport au CRACL 2021.

81 K€ ont été perçus en 2022, au titre de la participation de la Ville.

### 4.1 Cessions (B) : 18 782 K € de recettes prévisionnelles (19 312 K € au CRACL 2021).

dont 0 K€ réalisé à fin 2022 ;

Aucune cession réalisée (Cf. annexe 2).

Les recettes prévisionnelles sont, à ce jour, calculées sur les hypothèses de vente suivantes :

- o 25 320 m<sup>2</sup> de logements libres collectifs à 200 €/ sdp, soit 5 064 K€ de recette prévisionnelle (+ 612 K €) ;
- o 5 760 m<sup>2</sup> de logements intermédiaires à 200 €/ sdp, soit 1 152 K€ de recette prévisionnelle (- 507K €) ;
- o 6 200 m<sup>2</sup> de logements sociaux à 250 €/ sdp, soit 1 550 K € de recette prévisionnelle ;
- o 143 maisons individuelles vendues directement par Grand Paris Aménagement à 70 K €, soit 10 570 € de recettes prévisionnelles, cette recette a été diminuée de -530 K€ en raison de la demande de la ville de conserver l'entièreté de la surface du terrain lié au groupe scolaire ;
- o 30 maisons individuelles vendues en macro-lots à opérateurs tiers à 30 K€, soit 930 K€ de recettes prévisionnelles ;
- o 760 m<sup>2</sup> de commerces à 100 €/ sdp, soit 76 K€ de recette prévisionnelle ;

### 4.2 Participations et subventions : 6 164 K € de recettes prévisionnelles

dont 648 K€ réalisés à fin 2022 ;

dont 81 K€ sur l'exercice 2022.

Ce poste comprend :

- La participation de la CC2F (devenue CCPM) pour la réalisation des équipements publics relevant de sa compétence,
- La participation d'équilibre de la Ville.

Ces participations et l'échéancier de leur versement sont définis dans le TCA.

- La participation de la CCPM, à hauteur de 150 K€, dans le cadre de la réalisation du réservoir AEP (courrier d'engagement de la CCPM en date du 16 juin 2022),

Les subventions identifiées pour participer à l'équilibre financier de l'opération sont :

- La subvention liée au 100 QIE pour un montant de 4 M€, à noter que le montant est indicatif et que l'éligibilité de la ZAC est relative à l'appréciation de la Région,
- La subvention liée au Fond vert pour un montant de 200 K€, à noter que le montant est indicatif et que l'éligibilité de la ZAC est relative à l'appréciation de la Région.

Les 81 K€ réalisés sur l'exercice 2022 correspondent au versement de la participation communale, selon l'échéancier du TCA (échéance à 2025).

### 4.3 Conclusion :

L'évolution de +3 820 K€ sur ce poste par rapport au CRACL 2021 s'explique par un réajustement des surfaces cessibles (-7 LAB) ;

## 5 Solde opérationnel au 31 décembre 2022

---

L'opération présente un solde opérationnel prévisionnel négatif de -1 044 K€ H.T. (diminué de 1 980 K€, par rapport au CRACL de 2021 qui était d'un solde opérationnel prévisionnel de -3 023 k €).

Ce montant de - 1 044 K€ H.T. correspond au résultat prévisionnel à fin d'opération.

## 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 Prévisions

---

### 7.1 Procédures administratives et réglementaires

En 2023, Grand Paris Aménagement :

- Poursuivra les échanges avec les propriétaires de la ZAC en vue d'acquisitions amiables.
- Engagera la préparation de la Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du PLU, pour un dépôt du dossier prévu au T2 2024 (date de dépôt décalée par rapport au CRACL 2019 en raison des élections municipales de 2020 et du contexte sanitaire, de la relance des études et du projet et enfin des procédures en cours).
- Finalisera l'étude d'impact avec l'objectif de déposer le dossier au T2 2024.
- Engagera la préparation du dossier de réalisation de la ZAC et du dossier de Programme des Equipements Publics (PEP), pour un dépôt du dossier prévu à avril 2024.

### 7.2 Projet d'aménagement

L'enjeu de 2023 est d'aboutir à la validation de l'Avant-Projet de la ZAC sur les bases du plan guide ajusté et de la modification de la programmation soumis à la validation des collectivités en 2022.

Pour rappel, il a été validé l'abandon du collège dans le projet des équipements publics, en raison d'une programmation non adaptée au projet de la Zac (Dimensionnement et programmation d'un collège incompatible au regard du besoin réel de la Ville).

Par décision du Département et en accord avec les collectivités, le projet de passerelle entre la Zac est le centre-ville est à ce jour à l'arrêt, en raison de la programmation et du besoin en termes de foncier pour la réalisation de cet ouvrage.

La conception et les dimensions du réservoir d'eau potable de la Zac doivent être déterminées afin de finaliser l'Avant-Projet, l'Étude d'Impact et le dossier de réalisation, qui comprendront le Programme des Équipements Publics (PEP) incluant le réservoir AEP. Le surcoût entraîné par sa réalisation, n'était pas prévu dans le TCA. LA CCPM a validé sa participation à hauteur de 10% du coût annoncé de l'équipement. Ce sujet doit être traité en coordination avec la Communauté de Commune afin de statuer sur le partage financier à établir. Des études complémentaires ont été menées en 2021 et en 2022 afin de déterminer le besoin réel au regard du déficit constaté sur le quartier de Surville. L'arbitrage sur ce sujet est nécessaire à la finalisation du chiffrage de l'AVP.

### 7.3 Commercialisation et projets de construction

Grand Paris Aménagement approchera des opérateurs immobiliers pour affiner ses hypothèses de programmation au cours de l'année 2024.

Sous réserve de l'avancement des acquisitions foncières, la signature des premiers protocoles de vente pourrait intervenir d'ici fin 2025.

### 7.4 Réalisation de travaux d'espaces publics

Sous réserve de la bonne avancée des procédures d'acquisition foncière et de la commercialisation, les premiers travaux pourraient s'engager en 2027.

### 7.5 Prévisions

#### 2023

<u>TCA</u>	Sans objet
<u>Procédures</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitution du dossier d'étude d'impact mise à jour</li> <li>- Constitution du dossier de MEC DUP</li> <li>- Constitution du dossier de PEP</li> <li>- Constitution du dossier de réalisation</li> </ul>
<u>Etudes</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Engagement et validation de l'AVP</li> <li>- Mise à jour de l'étude d'impact et études complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etudes réseau AEP</li> <li>• Etudes faunes flore</li> <li>• Etudes circulation/pollution/bruit</li> </ul> </li> </ul>
<u>Label Ecologique</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diagnostics</li> <li>- Définition de la stratégie et des objectifs</li> </ul>
<u>Equipe</u>	Sans objet
<u>Travaux</u>	Sans objet
<u>Remise en gestion</u>	Sans objet
<u>Communication et concertation</u>	<p>Communication auprès des habitants</p> <p>Concertation au titre de la MEC DUP au T4 2023</p>
<u>Commercialisation</u>	Sans objet



<u>Acquisitions</u>	- Élaboration du dossier de MEC DUP - Poursuite des négociations avec les propriétaires privés
<u>Cessions</u>	Sans objet
<u>Livraison</u>	Sans objet

## 2024 et suivantes

<u>TCA</u>	Sans objet
<u>Procédures</u>	- Dépôt de l'étude d'impact mise à jour (T2 2024) - Dépôt du dossier de DUP valant mise en compatibilité (T2 2024) - Validation du dossier de PEP (début 2024) - Validation du dossier de réalisation (début 2024)
<u>Etudes</u>	- PRO phase 1 (2025) - DCE (2026) - CPAUPE (2025) - Fiche de lot (2025)
<u>Label Ecologique</u>	Engagement du processus de labélisation
<u>Travaux</u>	Sans objet
<u>Remise en gestion</u>	Sans objet
<u>Communication et concertation</u>	Enquête publique MEC DUP/ EI Communication auprès des habitants
<u>Commercialisation</u>	1ères signatures de Protocoles fin 2025
<u>Acquisitions</u>	- Suivi du dossier de MEC DUP - Poursuite des négociations avec les propriétaires privés
<u>Cessions</u>	Sans objet
<u>Livraison</u>	Sans objet

## **8 Annexes**

1. Bilan prévisionnel actualisé y compris :
  - 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. Tableaux des acquisitions et des cessions au 31/12/2022

## ANNEXE N°1 : Bilan prévisionnel au 31/12/2022 (en K€ H.T.)

Ligne	Intitulé	CRACL	2022		2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà	CRACL	Bilan
		2021	2022	au 31/12/2022	Prévisionnel							2022
	SOLDE OPERATIONNEL	-3 023	-128	-1 188	-565	-1 428	-6 776	2 847	1 119	4 947	-1 044	1 980
	DEPENSES	24 150	209	1 836	646	1 509	7 570	5 854	3 730	4 846	25 990	1 840
A	ACQUISITIONS	2 987		14			3 069	1 568			4 650	1 663
A1	ACQUISITIONS AMENAGEMENT	2 504		14			1 932	909			2 855	351
A101	ACQUISITIONS	2 333		12			1 675	817			2 504	171
A102	INDEMNITÉS D'ÉVICTIONS	58					58				58	0
A103	FRAIS ANNEXES SUR ACQUISITION	114		2			200	92			293	180
A5	ALEAS FONCIER	484					1 136	659			1 795	1 312
B	ETUDES	538	11	281	149	53	39	15	10	26	573	35
B3	ETUDES APRES TCA OU CREATION DE ZAC	510	11	281	136	42	36	15	10	26	546	35
B302	GÉOMÈTRE	115		24	10	15	15	15	10	26	115	0
B303	DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES	249	8	157	102	26					284	35
B304	HQE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE	50	3	12	16	1	21				50	0
B305	ETUDES DE SOLS ET BÂTIS	96		88	8						96	0
B4	ALEAS ETUDES	27			13	11	3				27	0
C	TRAVAUX	16 339	32	492	238	1 173	3 958	3 688	3 292	3 687	16 527	188
C1	TRAVAUX REMISE EN ETAT DES SOLS	642		18	50	240	220	70	44		642	0
C101	ARCHÉOLOGIE (FOUILLES ET REDEVANCES)	100			50	50					100	0
C102	DÉPOLLUTION ET CONFORTEMENTSDES SOLS	100				60	40				100	0
C103	TRAVAUX DE GROSSES DÉMOLITIONS	260				70	120	70			260	0
C104	NETTOYAGE ET ENTRETIEN DES SOLS	182		18		60	60		44		182	0
C2	TRAVAUX AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION	12 811			28	760	3 279	3 005	2 827	2 995	12 894	83
C21	TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION EN CHARGES	12 811			28	760	3 279	3 005	2 827	2 995	12 894	83
C211	TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCESSIONNAIRES (EDF, GDF...)	2 238			28	760	1 275	70	70	118	2 322	83
C213	TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	10 231					1 946	2 816	2 677	2 793	10 231	0
C214	ACTUALISATION - REVISIONS SUR TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRU	342					58	119	80	84	342	0
C3	HONORAIRES TECHNIQUES SUR TRAVAUX	1 362	32	474	157	84	123	140	138	314	1 430	68
C301	HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE DONT FRAIS DE CONCOURS	778	32	330	121	44	44	44	44	187	813	35
C303	ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION	352		120		40	40	40	40	72	352	0
C304	FRAIS DE REPRODUCTION ET PUBLICITE LEGALE	3		0	3						3	0
C306	COORDINATEUR SECURITE PROTECTION SANTE	205					39	56	54	56	205	0
C308	AMO TRAVAUX	24		24	34						57	34
C6	ALEAS TRAVAUX	1 524			3	89	336	473	283	377	1 560	36
D	COMMUNICATION ET DOCUMENTATION	263		30	6	14	77	67	47	68	310	47
D1	COMMUNICATION OPERATIONNELLE	263		30	6	14	77	67	47	68	310	47
E	GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE	120					60	60			120	0
E1	GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE OPERATIONNELLE	120					60	60			120	120
E104	GARDIENNAGE	120					60	60			120	120
I	FRAIS GÉNÉRAUX EXTERNES AUTRES	96		4	5	3	22	16	8	22	80	-16
I1	ANNONCES ET CONSEILS	16		4	5	3	2	2			16	0
I6	IMPÔTS ET TAXES ASSIMILÉS	80					20	14	8	22	64	-16
L	AUTRES DÉPENSES	3 807	166	1 016	248	265	345	439	373	1 043	3 730	-77
L4	CHARGES CALCULEES	3 807	166	1 016	248	265	345	439	373	1 043	3 730	-77
L40	REMUNERATION DES FONDS PROPRES	1 421	35	144	46	64	169	252	194	416	1 284	-137
L41	FRAIS INTERNES	2 386	131	872	202	202	176	187	179	627	2 446	60
	RECETTES	21 126	81	648	81	81	794	8 701	4 849	9 792	24 946	3 820
B	CESSIONS	19 312						4 141	4 849	9 792	18 782	-530
B1	LOGEMENTS	19 236						4 065	4 849	9 792	18 706	-530
B10	LIBRE	16 534						2 729	3 886	9 389	16 004	-530
B101	LOGEMENT LIBRE COLLECTIF	5 064						1 519	2 026	1 519	5 064	0
B103	LOGEMENT LIBRE LOT À BATIR	11 470						1 210	1 860	7 870	10 940	-530
B11	SOCIAL	1 550						875	675		1 550	0
B111	LOGEMENT SOCIAL COLLECTIF	1 550						875	675		1 550	0
B12	INTERMÉDIAIRE	1 152						461	288	403	1 152	0
B121	LOGEMENT INTERMÉDIAIRE COLLECTIF	1 152						461	288	403	1 152	0
B2	TERTIAIRE	76						76			76	0
B3	AUTRES CESSIONS											0
B31	AUTRES CESSIONS AMENAGEMENT											0
B311	EQUIPEMENTS											0
D	SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	1 814	81	648	81	81	794	4 560			6 164	4 350
D1	SUBVENTIONS ET CONTRIBUTIONS						150	4 200			4 350	4 350
D103	SUBVENTIONS REGION							4 200			4 200	4 200
D115	SUBVENTIONS AUTRES ORG. PUBLICS DONT PARTICIP. EQUILIBRE ET						150				150	150
D2	PARTICIPATIONS	1 814	81	648	81	81	644	360			1 814	0
D201	PARTICIPATION D'EQUILIBRE DU CONCEDANT / COLLECTIVITES LOCAL	892	81	648	81	81	81				892	0
D203	Participation CC2F devenu CCPM	923					563	360			923	0



## ANNEXE N°2a : Tableau des acquisitions au 31/12/2022

N°	Biens			Ancien propriétaire	Modalités d'acquisition		Prix (€ HT)	
	Nature	Surface	Dénomination	Nom	Modalité	Date de l'acte notarié	Principal	Indemnités
1	Friche boisée + chalet	951 m <sup>2</sup>	AB 38 – AB 39			2009	15 000	
2	Voirie	2 310 m <sup>2</sup>	AC 266			2010	20 790	
3	Friche boisée	1 728 m <sup>2</sup>	AB 36 – AB 37			2011	12 000	

## ANNEXE N°2b : Tableau des cessions au 31/12/2022

N°	Nom du lot	Preneur	Type d'occupation	Surface du lot (m <sup>2</sup> )	Surface de Plancher cédée (m <sup>2</sup> SDP)	Date de la signature de la promesse de vente	Date de signature de l'acte de vente	Prix de vente (€ HT)
AUCUNE CESSION								