

L'ancrage de lune

L'ÉCO-QUARTIER DE TRILPORT

ZAC MULTISITES SAINT-FIACRE / VERDUN
ET BERLIOZ / FUBLAINES,
DITE ZAC DE L'ANCRE DE LUNE
A TRILPORT

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
ANNEE 2021**

Exercice	2021
Date d'établissement du document	Novembre 2022
Nom de la société	Grand Paris Aménagement
Nom de la Collectivité concédante	Commune de TRILPORT
Nom de l'opération	ZAC multisites Saint-Fiacre / Verdun et Berlioz / Fublaines
N° de l'opération	2013002G
Responsable du projet	Clément DERYM

Sommaire

A. Historique de l'opération	3
1. <i>Historique du projet de ZAC</i>	3
2. <i>Les interlocuteurs</i>	5
3. <i>Avancement des procédures</i>	5
B. Bilan des acquisitions effectuées en 2020	7
1. <i>Promesses de vente signées</i>	7
2. <i>Actes de vente signés</i>	7
3. <i>Indemnités d'évictions des exploitants agricoles</i>	7
C. Bilan des cessions effectuées en 2020	8
1. <i>Promesses de vente signées</i>	8
2. <i>Actes de vente signés</i>	8
D. Bilan des études effectuées en 2020	9
E. Travaux et accompagnement des travaux en 2020	10
1. <i>Mise en état des sols</i>	10
2. <i>Travaux d'aménagement</i>	10
3. <i>Accompagnement des travaux</i>	10
F. Bilan actualisé de l'opération à fin 2020	11
G. Evolution du bilan en 2020	14
H. Phasage opérationnel et financier	18
I. Conclusions pour l'année 2020	19
J. Les principales orientations pour 2021	20

A. HISTORIQUE DE L'OPERATION

Création de la ZAC	25 novembre 2011
Traité de concession d'aménagement (TCA)	16 janvier 2013
Durée du TCA	12 ans
Avenant n°1 au TCA	7 décembre 2016
Avenant n°2 au TCA	21 décembre 2020

1. Historique du projet de ZAC

Le périmètre de la ZAC représente une superficie d'environ 8 hectares, répartis en deux secteurs :

- Le site Saint-Fiacre / Verdun (environ 6 ha) est délimité :
 - o Au nord-ouest, par le futur Pôle Gare,
 - o Au nord, par la voie de chemin de fer Paris - Château Thierry, axe de transport en commun d'envergure,
 - o Au nord-est, par un secteur agricole,
 - o A l'est, par une zone d'activités à optimiser,
 - o Au sud, par la RD603 (ex-RN3), axe de circulation automobile important, et par la zone d'extension du centre-ville,
 - o A l'ouest, par le centre-ville, mêlant commerces de proximité et bâti ancien principalement organisé autour de cours communes.

- Le site Berlioz / Fublaines (environ 2 ha) est délimité :
 - o A l'ouest, au sud et à l'est par des terres agricoles de type openfield,
 - o Au nord-est, par le lotissement de la rue Berlioz et le collège,
 - o Au nord, par un espace vert peu valorisé destiné à accueillir un traitement paysager de qualité,
 - o Au nord-ouest, par un ensemble de pavillons d'initiative privée réalisé entre les rues de Fublaines et de Nanteuil.

Le programme de la ZAC établi par la Commune de Trilport répond notamment aux exigences suivantes :

- Répondre à une demande de logements importante sur la commune, et diversifier l'offre résidentielle,
- Recréer une trame urbaine lisible.

Pour mettre en œuvre ce programme, la Commune de Trilport a créé, par délibération du 25 novembre 2011, la ZAC multisites Saint-Fiacre / Verdun et Berlioz / Fublaines.

Par délibération du 20 décembre 2012, la Commune a désigné l'AFTRP (aujourd'hui Grand Paris Aménagement) en qualité de concessionnaire, suite à une consultation d'aménageur. Par la même délibération, le Conseil Municipal a autorisé le Maire de Trilport à signer le traité de concession d'aménagement.

Le Traité de Concession d'Aménagement a été signé par le Maire de Trilport et le Président Directeur Général de Grand Paris Aménagement le 16 janvier 2013.

Le programme de la ZAC porte principalement sur la création de logements. L'opération s'articule autour de deux sites : « Berlioz / Fublaines » et « Saint Fiacre / Verdun ». Ce dernier, le plus important, comporte trois phases dont la dernière, conditionnelle. L'objectif recherché est de créer une mixité à la fois des typologies (logements collectifs et logements individuels), des générations et de la programmation : logements sociaux, en accession libre ou accession aidée, résidence jeunes travailleurs.

Site Saint-Fiacre /Verdun

Le déploiement de l'opération est prévu depuis l'origine en trois phases :

- **Phase 1**, constituée de deux lots (A et B), comportant des logements collectifs et individuels, sur un foncier disparate (ancienne exploitation agricole, maison et jardin privés), avec un nombre de logements estimé à 148.
- **Phase 2**, constituée de trois lots, C, D et E, comportant uniquement du logement collectif, sur un foncier encore non maîtrisé (fond de jardins, et emprises d'activités économiques), avec un nombre de logements est estimé à 259.
- **Phase 3**, constituée de trois lots F, G et H, comportant à la fois des logements collectifs, intermédiaires et individuels. L'emprise foncière de cette phase est entièrement occupée aujourd'hui par des activités économiques. Il faut souligner que la réalisation de cette phase est soumise à l'acquisition d'une partie du parc d'activités Kléber pour un montant inférieur à 4 392 000 € HT, incluant le coût d'éventuelles fouilles archéologiques préventives. Pour rappel, cette phase est optionnelle et indépendante des deux premières.

Site Berlioz / Fublaines

Il doit accueillir environ 50 logements individuels le long d'une voie de desserte menant au collège du Bois de l'Enclume.

Depuis la désignation de Grand Paris Aménagement en tant qu'aménageur de la ZAC, le projet a été retravaillé et amendé :

- La programmation initiale a été revue à la baisse, la constructibilité ayant été ramenée de 46 000 m² de surface de plancher à environ 41 000 m² de surface de plancher.
- En raison de la non-maîtrise foncière du secteur Berlioz / Fublaines, l'aménagement de ce site est reporté, et sera réalisé de manière concomitante à la phase 2 du secteur Saint-Fiacre / Verdun.
- Le lot D, au sein de la seconde phase, est situé sur une emprise occupée aujourd'hui par une activité artisanale et il s'avère que le terrain d'assiette du lot est pollué aux phtalates. Le coût de son acquisition et de sa dépollution dépasse ses capacités de recette de charges foncières. Le lot D a ainsi été exclu de la phase 2 du secteur Saint-Fiacre / Verdun.

Le projet d'aménagement porte une ambition forte en matière de développement durable et sociétal. Les espaces publics sont conçus de manière à intégrer pleinement la gestion de l'eau, et à favoriser les circulations douces. Les espaces publics seront fortement plantés, avec des essences locales et dans un esprit de sobriété en matière d'entretien. La concertation avec les habitants, débutée dès l'origine du projet, et concernant globalement l'écoquartier de L'Ancre de Lune, au sein duquel s'intègre la ZAC multisites Saint-Fiacre / Verdun et Berlioz / Fublaines, se poursuit alors que les projets de construction sont étudiés et que les travaux sont en cours.

2. Les interlocuteurs

Partenaires :

Concédant :	Commune de Trilport
Concessionnaire :	Grand Paris Aménagement - Direction du Territoire Grand Paris Nord (ex AFTRP)

Equipe GRAND PARIS AMÉNAGEMENT :

Maîtrise d'œuvre urbaine :	Lieux FAUVES
Maîtrise d'œuvre VRD :	Babylone (paysagiste) et Igrec Ingénierie (BET VRD)
AMO développement durable :	Cap Terre
AMO concertation communication :	Ville Ouverte
Bureau d'études DLE et étude d'impact :	Confluences
Géomètres :	Sogefra (fin de contrat en 2018) DML (début de contrat : octobre 2018)

3. Avancement des procédures

Procédures

Grand Paris Aménagement a finalisé les procédures d'urbanisme et environnementales relatives à la ZAC :

- Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en Conseil Municipal le 22 mars 2018. L'étude d'impact actualisée avait été soumise à l'avis de l'autorité environnementale, qui a rendu un avis en date du 15 novembre 2017, et qui a fait l'objet d'un mémoire en réponse en date du 19 décembre 2017.
- Le dossier Loi sur l'Eau a été déposé auprès des services de l'Etat le 13 août 2018. Pour mémoire, le projet de ZAC est soumis à déclaration. La Préfecture de Seine-et-Marne a adressé un courrier daté du 27 décembre 2018, par lequel elle informait Grand Paris Aménagement de sa non-opposition au projet de ZAC.
- Le Conseil Municipal ayant validé par délibération du 17 décembre 2017 le dépôt du dossier de Déclaration d'Utilité Publique sur la totalité du périmètre de la ZAC, Grand Paris Aménagement a adressé pour instruction le dossier en Préfecture de Seine-et-Marne le 29 octobre 2018. Cette procédure est réalisée conjointement avec le dossier d'enquête parcellaire sur les phases 1 et 2, afin d'engager par la suite de la cessibilité sur les phases 1 et 2 du secteur Saint-Fiacre / Verdun, ainsi que sur le secteur Berlioz / Fublaines.
En raison d'un arrêt du Conseil d'Etat concernant l'Autorité Environnementale intervenu le 6 décembre 2017, annulant l'article R. 122-6 IV du code de l'environnement, la Préfecture de Seine-et-Marne a sollicité la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour rendre un nouvel avis sur l'étude d'impact de la ZAC. Cet avis a été remis par la MRAe le 17 mai 2018, et suivi d'un mémoire en réponse daté du 22 juin 2018.
Un arrêté Préfectoral prévoyant la tenue de l'enquête publique en début d'année 2019 a été pris le 23 novembre 2018.
L'arrêté de DUP a été signé par le Préfet le 11 juillet 2019.

Au vu de l'absence d'accords amiables avec les propriétaires pour l'aménagement des phases 2 du secteur Saint-Fiacre / Verdun et du secteur Berlioz / Fublaines, Grand Paris Aménagement a demandé la cessibilité des terrains en décembre 2020.

Le calendrier de cette procédure prévoit que Grand Paris Aménagement soit propriétaire des éventuels terrains expropriés au plus tôt début 2023.

Archéologie préventive

Le diagnostic archéologique sur les emprises de la première phase des aménagements du secteur Saint-Fiacre / Verdun ayant été réalisé en novembre 2017, Grand Paris Aménagement a reçu le rapport de diagnostic le 23 juillet 2018, par courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, qui lève la prescription de fouille sur la première phase du secteur. En 2021, la prescription de fouille a été levée sur la phase 2 du secteur Saint-Fiacre / Verdun, et un diagnostic archéologique a été prescrit sur le secteur Berlioz-Fublaines.

B. BILAN DES ACQUISITIONS EFFECTUEES EN 2021

1. Promesses de vente signées

Aucune promesse de vente n'a été signée en 2021 pour l'acquisition des parcelles constitutives des phases 2 et 3.

Saint-Fiacre / Verdun, phase 2 :

Les contacts avec les propriétaires en vue d'acquisitions amiables n'ont pas abouti les années précédentes. Aucune nouvelle offre n'a été formulée dans le courant de l'année 2021, et la procédure d'expropriation a suivi son cours.

Saint-Fiacre / Verdun, phase 3 :

Des contacts ont eu lieu depuis 2016 avec le propriétaire du parc d'activités Kléber. Celui-ci n'est pas vendeur de l'emprise de son parc qui est située dans la ZAC. A ce jour, l'opportunité de poursuivre les études sur la faisabilité de la phase 3 n'est pas avérée. En effet, l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales est largement supérieur au montant fixé à l'article 2.4 du Traité de Concession d'Aménagement.

Cependant, une partie de la parcelle AK4 est nécessaire à la réalisation d'une voie de sortie de l'éco-quartier vers la rue d'Armentières. A cet effet, Grand Paris Aménagement, s'étant rapproché du propriétaire du parc d'activité, a proposé une solution maintenant d'une part la continuité de la circulation interne au parc d'activité et d'autre part créant la voie de sortie de la ZAC vers le Nord. Les divisions parcellaires actant cette solution ont été réalisées en 2020.

2. Actes de vente signés

Berlioz / Fublaines :

Un décès d'une propriétaire de parcelle ayant été enregistré, Grand Paris Aménagement s'est rapproché de l'héritier, cette démarche a abouti à l'acquisition amiable de la parcelle C 2660 en avril 2021.

3. Indemnités d'évictions des exploitants agricoles

Un protocole d'éviction agricole a été signée en août 2021 pour les parcelles C 2660 et C 2262.

C. BILAN DES CESSIONS EFFECTUEES EN 2021

1. Promesses de vente signées

Une promesse de vente à double bénéficiaire a été signée avec 3F Seine et Marne et 3F Résidences en novembre 2021, sur les lots C2 et C3. Ces lots vont accueillir respectivement un programme de 45 logements sociaux familiaux et une résidence jeunes travailleurs de 84 chambres.

La commercialisation des lots à bâtir de la Villa Parisienne a débuté en mai 2020, mais n'a donné lieu à la signature d'aucun accord.

2. Actes de vente signés

Les actes de vente des lots A1 et A2, respectivement au Foyer Rémois et à Coop Access, ont été signés à l'été 2021. Ces lots comportent un programme de 53 logements sociaux familiaux et 40 logements en accession sociale à la propriété.

D. BILAN DES ETUDES EFFECTUEES EN 2021

- Maîtrise d'œuvre urbaine :

Ces missions ont été réalisées par JAP, avec le concours ponctuel de Babylone, Cap Terre et I-grec Ingénierie.

_ Avis sur les PC modificatifs des lots A1 et A2

_ Fiche des lots C2 et C3, en vue de l'approfondissement du programme de construction du foyer Jeunes Travailleurs et des logements sociaux familiaux de la phase 2

Parallèlement, les missions de maîtrise d'œuvre urbaines se sont poursuivies : les études PRO de dimensionnement des espaces publics de la phase 2, permettant le fonctionnement urbain de cette phase.

- Géomètre :

Plusieurs missions ont été réalisées par DML dans le courant de l'année 2021 :

- Piquetage des travaux de la Villa parisienne ;
- Relevés topographiques de la phase 2 ;
- Etablissement de plans de cession et de bornage.

- Etude géotechnique :

Le suivi piézométrique de la nappe s'est poursuivi avec le bureau d'études ESIRIS : quatre piézomètres avaient été implantés en 2018, deux sur le site Berlioz / Fublaines et deux sur le secteur Saint-Fiacre / Verdun, afin de surveiller le comportement de la nappe phréatique pendant le développement de la ZAC (mission prévue pour 5 ans avec un relevé semestriel).

Des études pollution, géotechniques, amiante et plomb ont été diligentées au premier semestre 2021 sur la phase 2 du secteur Saint-Fiacre / Verdun.

E. TRAVAUX ET ACCOMPAGNEMENT DES TRAVAUX EN 2021

1. Mise en état des sols

Aucuns travaux de mise en état des sols n'ont été réalisés en 2020.

2. Travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagement de la ZAC ont commencé en 2019, avec la réalisation de la rue Simone Veil, ainsi que la réfection de la chaussée de la Villa Parisienne. Ces travaux ont été interrompus en 2020, conformément au planning de l'opération, qui prévoyait la réalisation de chacun des aménagements en 2 phases, l'une de viabilisation, l'autre de finition.

Les travaux de réseaux nécessitant une préparation importante avec ENEDIS, et une coordination étroite avec la Ville pour la réalisation de l'enfouissement des réseaux aériens de la Villa Parisienne, les travaux des espaces publics ont repris en 2021, parallèlement à l'achèvement du premier programme de construction (lot B1).

Grand Paris Aménagement et la Ville de Trilport ont signé une Convention de Maîtrise d'Ouvrage Unique en mars 2021 en vue des enfouissements des réseaux aériens de la Villa Parisienne. Une grande part des travaux de réfection de la Villa parisienne a pu être réalisés en 2021.

Pour mémoire, les entreprises désignées pour réaliser les espaces publics de la première phase sont :

- Lot 1, terrassement et voirie : COLAS
- Lot 2, électricité : ENGIE
- Lot 3, espaces verts et plantations : TERIDEAL

3. Accompagnement des travaux

Qualiconsult, dont les missions de Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS), et Responsable Environnement Chantier (REC) ont débuté en 2018, a poursuivi ses missions, notamment pour veiller à la gestion du chantier sous la maîtrise d'ouvrage du Foyer Rémois sur le lot B1.

F. BILAN ACTUALISE DE L'OPERATION A FIN 2021

Tableau de correspondance des lignes entre le bilan annexé au Traité de concession d'Aménagement et à son avenant n°1 et au bilan de l'opération tel que suivi par Grand Paris Aménagement (en k€)

Bilan des dépenses issu du Traité de Concession				Bilan des dépenses – CRACL	
Répartition des dépenses	Bilan TCA 2013	Bilan avenant 1 au TCA 2016	Bilan CRACL 2020	Répartition des dépenses	Bilan actualisé 2021
Acquisitions foncières				Acquisitions foncières	
Saint-Fiacre / Verdun	6 994	6 519	1 801	Saint-Fiacre / Verdun phases 1 et 2	1 805
Berlioz / Fublaines	188	190	4 831	Saint-Fiacre / Verdun phase 3	4 831
			430	Berlioz / Fublaines	430
Mise en état des sols	1 789	1 591	1 476	Mise en état des sols	1 472
Etudes pré-opérationnelles	268	270	400	Etudes	408
Travaux				Travaux	
Saint-Fiacre / Verdun	4 448	2 856	3 086	Saint-Fiacre / Verdun phases 1 et 2	3 444
Berlioz / Fublaines	1 351	1 629	1 629	Saint-Fiacre / Verdun phase 3	1 873
		1 687	1 612	Berlioz / Fublaines	1 640
Honoraires	1 081	1 121	1 445	Honoraires techniques sur travaux	1 677
Frais généraux	2 851	2 648	3 062	Frais généraux	3 063
Aléas et frais divers	973	950	234	Communication et documentation	230
			187	Gestion foncière et immobilière	196
			861	Frais généraux externes	861
Participations	640	640	823	Contributions et participations	823
Frais financiers	950	964	1 407	Frais financiers internes	1 263
Rémunération du risque	1 080	1 000	1 000	Rémunération du risque	1 000
Total dépenses	22 613	22 065	24 359	Total dépenses	25 014

Bilan des recettes issu du Traité de Concession				Bilan des recettes - CRACL	
Répartition des recettes	Bilan TCA 2013	Bilan avenant 1 au TCA 2016	Bilan CRACL 2020	Répartition des recettes	Bilan actualisé 2021
Secteur Saint-Fiacre / Verdun				Cessions Secteur Saint-Fiacre / Verdun	
Phases 1 et 2	8 660	5 544	7039	Phases 1 et 2	7 134
Phase 3	9 432	11 647	11 179	Phase 3	11 179
Secteur Berlioz / Fublaines	4 320	4 400	4 400	Secteur Berlioz / Fublaines	4 400
Subventions	200	200	353	Subventions	968
			29	Autres recettes	49
Total recettes	22 612	21 791	23 000	Total recettes	23 730

Résultat de l'opération : Total Recettes - Total Dépenses = - 1 285 k€

Bilan de l'opération
En k€ HT au 31 décembre 2021

Intitulé	Bilan Avenant 1 au TCA	CRACL 2020			CRACL 2021			Ecart CRACL 2021-CRACL 2020
		Prévisionnel			Prévisionnel			
		Ensemble ZAC	Total phases 1 et 2	Phase 3	Ensemble ZAC	Total phases 1 et 2	Phase 3	
SOLDE OPERATIONNEL	1 000	-3 003	1 643	-1 360	-2 928	1 643	-1 285	75
DEPENSES	20 791	14 824	9 535	24 360	15 479	9 535	25 014	655
ACQUISITIONS	6 709	2 231	4 831	7 062	2 235	4 831	7 066	4
ACQUISITIONS AMENAGEMENT		2 008	4 831	6 839	2 012	4 831	6 843	4
ACQUISITIONS		1 638	3 865	5 502	1 638	3 865	5 502	0
INDEMNITÉS D'ÉVICTIONS		277	725	1 001	280	725	1 004	3
FRAIS ANNEXES SUR ACQUISITION		94	242	336	95	242	337	1
ALEAS FONCIER		223	0	223	223	0	223	0
ALEAS ACQUISITIONS FONCIERES (PREVISIONS UNIQUEMENT)		223	0	223	223	0	223	0
ETUDES	270	400	0	400	408	0	408	8
ETUDES APRES TCA OU CREATION DE ZAC		350	0	350	362	0	362	12
GÉOMÈTRE		49	0	49	60	0	60	11
DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES		182	0	182	189	0	189	7
ETUDES DE SOLS ET BÂTIS		119	0	119	113	0	113	-6
ALEAS ETUDES		50	0	50	46	0	46	-4
ALEAS SUR ETUDES (PREVISIONS UNIQUEMENT)		50	0	50	46	0	46	-4
TRAVAUX	9 250	7 400	2 745	10 145	8 184	2 745	10 929	784
TRAVAUX REMISE EN ETAT DES SOLS	1 591	604	872	1 476	600	872	1 472	-4
ARCHÉOLOGIE (FOUILLES ET REDEVANCES)		158	0	158	158	0	158	0
DÉPOLLUTION ET CONFORTEMENTS DES SOLS		50	0	50	30	0	30	-20
TRAVAUX DE GROSSES DÉMOLITIONS		383	698	1 080	383	698	1 080	0
NETTOYAGE ET ENTRETIEN DES SOLS		14	174	188	30	174	204	16
TRAVAUX AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION	5 898	4 528	1 629	6 156	4 993	1 629	6 622	466
TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION EN CHARGES		4 528	1 629	6 156	4 993	1 629	6 622	466
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCESSIONNAIRES (EDF, GDF...)		676	400	1 076	653	400	1 053	-22
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE		3 802	1 179	4 981	4 287	1 179	5 466	486
ACTUALISATION - REVISIONS SUR TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRU		50	50	100	52	50	102	2
HONORAIRES TECHNIQUES SUR TRAVAUX	1 121	1 201	244	1 445	1 432	244	1 677	232
HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE DONT FRAIS DE CONCOURS		1 019	192	1 211	1 251	192	1 443	232
FRAIS DE REPRODUCTION ET PUBLICITE LEGALE		16	0	16	16	0	16	0
COORDINATEUR SECURITE PROTECTION SANTE		166	50	216	166	50	216	0
CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS	640	823	0	823	823	0	823	0
REPRISE HISTORIQUE		640	0	640	640	0	640	0
CONTRIBUTIONS TCA ET PEP		145	0	145	145	0	145	0
AUTRES CONTRIBUTIONS		39	0	39	39	0	39	0
ALEAS TRAVAUX		245	0	245	335	0	335	90
ALEAS SUR TRAVAUX AMENAGEMENT (PREVISIONS UNIQUEMENT)		245	0	245	335	0	335	90
COMMUNICATION ET DOCUMENTATION	170	125	109	234	121	109	230	-4
GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE		187	0	187	196	0	196	8
MOYENS GENERAUX		0	0	0	0	0	0	0
FRAIS GÉNÉRAUX EXTERNES AUTRES	780	404	458	861	404	458	861	0
ANNONCES ET CONSEILS		48	30	78	49	30	79	1
ASSURANCES		1	0	1	2	0	2	1
FRAIS DE COMMERCIALISATION		300	378	678	300	378	678	0
AUTRES FRAIS DIVERS		3	0	3	3	0	3	0
DÉPLACEMENTS PROFESSIONNELS		1	0	1	1	0	1	0
IMPÔTS ET TAXES ASSIMILES		51	50	101	50	50	100	-1
CHARGES FINANCIERES		0	0	0	0	0	0	0
AUTRES DÉPENSES	3 612	4 077	1 393	5 470	3 932	1 393	5 325	-144
CHARGES CALCULEES	3 612	4 077	1 393	5 470	3 932	1 393	5 325	-144
FRAIS FINANCIERS INTERNES	964	1 062	345	1 407	918	345	1 263	-145
FRAIS INTERNES	2 648	3 014	1 048	4 062	3 015	1 048	4 063	0
RECETTES	21 791	11 821	11 179	23 000	12 551	11 179	23 730	730
CESSIONS	21 591	11 439	11 179	22 618	11 534	11 179	22 713	95
LOGEMENTS		11 408	11 179	22 587	11 478	11 179	22 657	70
LIBRE		8 262	7 825	16 087	8 310	7 825	16 135	48
SOCIAL		3 147	3 354	6 500	3 169	3 354	6 522	22
TERTIAIRE		25	0	25	50	0	50	25
AUTRES CESSIONS		6	0	6	6	0	6	0
AUTRES CESSIONS AMENAGEMENT		6	0	6	6	0	6	0
SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	200	353	0	353	968	0	968	615
PRODUITS DIVERS		29	0	29	49	0	49	20
LOYERS		29	0	29	40	0	40	11
FINANCEMENT		0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE		-3 003	1 643	-1 360	-2 928	1 643	-1 285	75

G. EVOLUTION DU BILAN EN 2021

Les chiffres donnés dans le tableau ci-dessus et dans les remarques ci-dessous sont exprimés en Hors Taxes (H.T.).

Dépenses :

Total prévisionnel actualisé : 25 014 k€
Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 5 715 k€
(dont réalisé en 2021) : 808 k€
Reste à réaliser : 19 299 k€

Foncier

Total prévisionnel actualisé : 7 066 k€
Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 1 031 k€
(dont réalisé en 2021) : 33 k€
Reste à réaliser : 6 035 k€

Le réalisé 2021 correspond essentiellement à l'acquisition amiable sur le secteur Berlioz-Fublaines et aux frais de procédure d'expropriation.

Etudes

Total prévisionnel actualisé : 408 k€
Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 288 k€
(dont réalisé en 2021) : 35 k€
Reste à réaliser : 119 k€

Les études 2021 correspondent principalement aux diagnostics de la phase 2 du secteur Saint-Fiacre / Verdun.

Mise en état des sols

Total prévisionnel actualisé : 1 472 k€
Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 131 k€
(dont réalisé en 2021) : 11 k€
Reste à réaliser : 1 341 k€

Aucune opération significative de remise en état des sols n'a été réalisée en 2021, mis à part quelques interventions de nettoyage et entretien sur la phase 1.

Travaux (dont aléas)

Total prévisionnel actualisé : 6 957 k€
Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 785 k€
(dont réalisé en 2021) : 346 k€
Reste à réaliser : 6 957 k€

Le montant prévisionnel des travaux inclut un aléa sur les travaux restants à réaliser de 335k€. Le poste a évolué de 556 k€ entre les CRACL 2020 et 2021, notamment pour tenir compte de l'étude PRO des espaces publics de la phase 2 du secteur Saint-Fiacre / Verdun et de la révision des autres

postes travaux. Les dépenses 2021 correspondent aux travaux des abords du lot A et à la réfection de la Villa parisienne.

Honoraires Techniques

Total prévisionnel actualisé : 1 677 k€
Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 477 k€
(dont réalisé en 2021) : 35 k€
Reste à réaliser : 1 200 k€

Les honoraires de maîtrise d'œuvre, de CSPS et REC représentent quant à eux un réalisé de 477k€, pour un bilan à terminaison prévu à hauteur de 1 677k€, présentant une évolution à la hausse de 232k€, afin de tenir compte du nouveau marché de maîtrise d'œuvre et notamment du renforcement de la mission de suivi des lots à bâtir.

Contributions réglementaires

Total prévisionnel actualisé : 823 k€
Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 715 k€
(dont réalisé en 2021) : 75 k€
Reste à réaliser : 109 k€

Le montant de ce poste s'élève à 823 233 €, montant stable par rapport au CRACL 2020. La dépense 2021 correspond à la participation pour le renforcement du réseau d'eau potable hors ZAC, et le reste à réaliser à la participation pour la réfection de la rue Saint-Fiacre et aux compensations agricoles.

Frais divers

Total prévisionnel actualisé : 1 287 k€
Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 210 k€
(dont réalisé en 2021) : 70 k€
Reste à réaliser : 1 077 k€

Ce poste est réparti dans le bilan de l'opération au sein des lignes « Communication et documentation », « Gestion foncière et immobilière », « Moyens généraux » et « Frais généraux externes autres ». Au bilan actualisé, le montant total de ce poste est globalement stable (+4 k€). Les dépenses réalisées en 2021 concernent notamment des missions de communication autour de l'inauguration du bâtiment B1, et des travaux de sécurisation réguliers.

Rémunération de Grand Paris Aménagement

(correspond aux lignes « Frais Généraux » et « Rémunération du risque » du tableau de la page 11)

Total prévisionnel actualisé : 4 063 k€
Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 1 810 k€
(dont réalisé en 2021) : 204 k€
Reste à réaliser : 2 253 k€

Au bilan actualisé, le montant total de ce poste reste stable.

Frais financiers

Total prévisionnel actualisé : 1 263 k€
Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 269 k€
(dont réalisé en 2021) : 0 k€
Reste à réaliser : 994 k€

Le volume de frais financiers est en diminution (- 145 k€) par rapport à l'estimation du CRACL 2020, du fait de la légère amélioration du bilan (fonds friches) qui se répercute sur la trésorerie des années restantes.

Le réalisé 2021 n'a pas pu être consolidé, et a été estimé à 52k€. Dans l'attente de consolidation dans le prochain CRACL, ce montant a été inclus dans le prévisionnel 2022, ce qui explique le montant nul dans la colonne 2021.

Le bilan actualisé porte ce montant à 1 263 k€, en considérant la réalisation de la phase 3.

Recettes :

Total prévisionnel actualisé : 23 730 k€ (+ 730 k€ par rapport au CRACL 2020)

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 2 644 k€

(dont réalisé en 2021) : 1 886 k€

Reste à réaliser : 21 086 k€

Cessions de charges foncières

Total prévisionnel actualisé : 22 713 k€

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 2 287 k€

(dont réalisé en 2021) : 1 567 k€

Reste à réaliser : 20 425 k€

Le bilan actualisé de l'opération prévoit désormais un montant total de recettes de charges foncières de 22 713 k€.

Ce montant est en augmentation par rapport au montant prévisionnel des recettes de charges foncières prévu au CRACL 2020 (+95k€), et s'explique par une actualisation des montants de charge foncière des lots A1 et A2 vendus en 2021.

Subventions

Total prévisionnel actualisé : 968 k€

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 308 k€

(dont réalisé en 2021) : 300 k€

Reste à réaliser : 660 k€

Le montant de ce poste a augmenté de 615k€ du fait de l'obtention de la subvention Etat fonds friches (600k€), partiellement versée en 2021, et de l'actualisation du montant des remboursements travaux.

Le bilan à terminaison intègre la Convention de Maîtrise d'Ouvrage Unique conclue pour l'enfouissement des réseaux de la Villa Parisienne, et les travaux réalisés par Grand Paris Aménagement pour le compte d'ENEDIS.

Autres recettes

Total prévisionnel actualisé : 49 k€

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 49 k€

(dont réalisé en 2021) : 20 k€

Reste à réaliser : 0 k€

La présence de locataires sur les terrains achetés fin 2016 auprès de l'EPFIF a permis à Grand Paris Aménagement de percevoir quelques recettes locatives. De plus, les installations de chantier des preneurs hors des terrains qui leur sont vendus donnent lieu à des convention d'occupation qui sont soumises à redevance. Ainsi, à fin 2021, le montant de ces recettes s'élève à 49k€.

Solde :

Le solde prévisionnel de l'ensemble de la ZAC s'établit à - 1 285 k€, soit une légère amélioration de 75k€ par rapport au CRACL précédent.

H. PHASAGE OPERATIONNEL ET FINANCIER

En k€ au 31 décembre 2021

Intitulé	Bilan Avenant 1 au TCA	Phases 1 et 2 seulement													Ecart CRACL 2021-CRACL 2020	
		CRACL 2020			Engagements	Réalisation au 31/12/2021	Réalisation Année 2021	Prévisionnel					CRACL 2021			
		Prévisionnel						Phases 1 et 2					Prévisionnel			
		Ensemble ZAC	Total phases 1 et 2	Phase 3	Ensemble ZAC	au 31/12/2021	au 31/12/2021	2022	2023	2024	2025	au-delà	Total phases 1 et 2	Phase 3		Ensemble ZAC
SOLDE OPERATIONNEL	1 000	-3 003	1 643	-1 360	-2 434	-3 072	1 078	-699	-1 560	1 828	-230	804	-2 928	1 643	-1 285	75
DEPENSES	20 791	14 824	9 535	24 360	7 001	5 715	808	859	4 139	2 034	1 336	1 396	15 475	9 535	25 014	655
ACQUISITIONS	6 709	2 231	4 831	7 062	1 034	1 031	33	20	1 184	0	0	0	2 231	4 831	7 066	4
ACQUISITIONS AMENAGEMENT		2 008	4 831	6 839	1 034	1 031	33	20	961	0	0	0	2 012	4 831	6 843	4
ACQUISITIONS		1 638	3 865	5 502	816	816	24	0	821	0	0	0	1 638	3 865	5 502	0
INDEMNITES D'EVICTIIONS		277	725	1 001	199	199	5	20	60	0	0	0	280	725	1 004	3
FRAIS ANNEXES SUR ACQUISITION		94	242	336	19	16	4	0	79	0	0	0	95	242	337	1
ALEAS FONCIER		223	0	223	0	0	0	0	223	0	0	0	223	0	223	0
ALEAS ACQUISITIONS FONCIERES (PREVISIONS UNIQUEMENT)		223	0	223	0	0	0	0	223	0	0	0	223	0	223	0
ETUDES	270	400	0	400	300	288	35	34	22	16	18	30	408	0	408	8
ETUDES APRES TCA OU CREATION DE ZAC		350	0	350	300	288	35	29	14	8	8	15	362	0	362	12
GÉOMÈTRE		49	0	49	25	24	8	13	9	3	3	7	60	0	60	11
DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES		182	0	182	189	186	6	3	0	0	0	0	189	0	189	7
ETUDES DE SOLS ET BÂTIS		119	0	119	85	78	21	12	5	5	5	8	113	0	113	-6
ALEAS ETUDES		50	0	50	0	0	0	5	8	8	10	15	46	0	46	-4
ALEAS SUR ETUDES (PREVISIONS UNIQUEMENT)		50	0	50	0	0	0	5	8	8	10	15	46	0	46	-4
TRAVAUX	9 250	7 400	2 745	10 145	3 293	2 107	466	451	2 528	1 613	963	522	8 184	2 745	10 929	784
TRAVAUX REMISE EN ETAT DES SOLS	1 591	604	872	1 476	131	131	11	4	460	5	0	0	600	872	1 472	-4
ARCHÉOLOGIE (FOUILLES ET REDEVANCES)		158	0	158	8	8	0	0	150	0	0	0	158	0	158	0
DÉPOLLUTION ET CONFORTEMENTS DES SOLS		50	0	50	0	0	0	0	30	0	0	0	30	0	30	-20
TRAVAUX DE GROSSES DÉMOLITIONS		383	698	1 080	113	113	0	0	270	0	0	0	383	698	1 080	0
NETTOYAGE ET ENTRETIEN DES SOLS		14	174	188	11	11	11	4	10	5	0	0	30	174	204	16
TRAVAUX AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION	5 898	4 528	1 629	6 156	1 326	785	346	231	1 686	1 301	763	227	4 993	1 629	6 622	466
TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION EN CHARGES		4 528	1 629	6 156	1 326	785	346	231	1 686	1 301	763	227	4 993	1 629	6 622	466
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCESSIONNAIRES (EDF, GDF...)		676	400	1 076	112	78	78	18	433	124	0	0	653	400	1 053	-22
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE		3 802	1 179	4 981	1 214	707	268	210	1 234	1 160	752	225	4 287	1 179	5 466	486
ACTUALISATION - REVISIONS SUR TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRU		50	50	100	0	0	0	3	19	17	11	2	52	50	102	2
HONORAIRES TECHNIQUES SUR TRAVAUX	1 121	1 201	244	1 445	683	477	35	195	194	158	128	282	1 432	244	1 677	232
HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE DONT FRAIS DE CONCOURS		1 019	192	1 211	603	447	33	183	156	115	100	249	1 251	192	1 443	232
FRAIS DE REPRODUCTION ET PUBLICITE LEGALE		16	0	16	11	11	0	1	1	1	0	2	16	0	16	0
COORDINATEUR SECURITE PROTECTION SANTE		166	50	216	69	18	1	11	36	42	28	32	166	50	216	0
CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS	640	823	0	823	1 153	715	75	0	70	39	0	0	823	0	823	0
REPRISE HISTORIQUE		640	0	640	640	640	0	0	0	0	0	0	640	0	640	0
CONTRIBUTIONS TCA ET PEP		145	0	145	513	75	75	0	70	0	0	0	145	0	145	0
AUTRES CONTRIBUTIONS		39	0	39	0	0	0	0	0	39	0	0	39	0	39	0
ALEAS TRAVAUX		245	0	245	0	0	0	21	118	110	73	13	335	0	335	90
ALEAS SUR TRAVAUX AMENAGEMENT (PREVISIONS UNIQUEMENT)		245	0	245	0	0	0	21	118	110	73	13	335	0	335	90
COMMUNICATION ET DOCUMENTATION	170	125	109	234	53	52	5	8	14	16	9	23	123	109	230	-4
GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE		187	0	187	131	100	59	25	25	15	15	16	196	0	196	8
MOYENS GENERAUX		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS GÉNÉRAUX EXTERNES AUTRES	780	404	458	861	112	57	6	10	57	80	65	135	404	458	861	0
ANNONCES ET CONSEILS		48	30	78	87	34	1	5	5	5	0	0	49	30	79	1
ASSURANCES		1	0	1	2	2	1	0	0	0	0	0	2	0	2	1
FRAIS DE COMMERCIALISATION		300	378	678	0	0	0	0	45	70	60	125	300	378	678	0
AUTRES FRAIS DIVERS		3	0	3	3	3	0	0	0	0	0	0	3	0	3	0
DÉPLACEMENTS PROFESSIONNELS		1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
IMPÔTS ET TAXES ASSIMILÉS		51	50	101	20	18	4	5	7	5	5	10	50	50	100	-1
CHARGES FINANCIERES		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AUTRES DÉPENSES	3 612	4 077	1 393	5 470	2 079	2 079	204	313	309	294	266	671	3 932	1 393	5 325	-144
CHARGES CALCULEES	3 612	4 077	1 393	5 470	2 079	2 079	204	313	309	294	266	671	3 932	1 393	5 325	-144
FRAIS FINANCIERS INTERNES	964	1 062	345	1 407	269	269	0	136	102	110	84	216	918	345	1 263	-145
FRAIS INTERNES	2 648	3 014	1 048	4 062	1 810	1 810	204	176	207	184	182	455	3 015	1 048	4 063	0
RECETTES	21 791	11 821	11 179	23 000	4 568	2 644	1 886	160	2 579	3 862	1 106	2 200	12 551	11 179	23 730	730
CESSIONS	21 591	11 439	11 179	22 618	3 871	2 287	1 567	0	2 179	3 812	1 056	2 200	11 534	11 179	22 713	99
LOGEMENTS		11 408	11 179	22 587	3 815	2 231	1 516	0	2 179	3 812	1 056	2 200	11 478	11 179	22 657	70
LIBRE		8 262	7 825	16 087	647	647	647	0	595	3 812	1 056	2 200	8 310	7 825	16 135	48
SOCIAL		3 147	3 354	6 500	2 605	1 585	870	0	1 584	0	0	0	3 169	3 354	6 522	22
TERTIAIRE		25	0	25	50	50	50	0	0	0	0	0	50	0	50	25
AUTRES CESSIONS		6	0	6	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0	6	0
AUTRES CESSIONS AMENAGEMENT		6	0	6	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0	6	0
SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	200	353	0	353	648	308	300	160	400	50	50	0	968	0	968	618
PRODUITS DIVERS		29	0	29	49	49	20	0	0	0	0	0	49	0	49	20
LOYERS		29	0	29	40	40	11	0	0	0	0	0	40	0	40	11
FINANCEMENT		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE		-3 003	1 643	-1 360	0	-3 072	-3 482	-3 754	-5 562	-3 309	-3 530	-2 928	-2 928	1 643	-1 285	75

I. CONCLUSIONS POUR L'ANNEE 2021

L'année 2021 a connu une forte actualité sur les missions de commercialisation :

- Le chantier de construction du lot B1 s'est terminé ;
- Deux permis de construire modificatifs ont été déposés et obtenus sur les lots A1 et A2 du secteur Saint-Fiacre / Verdun ;
- Les lots A1 et A2 ont été vendus à l'été 2021 ;
- Une promesse de vente a été signée avec le groupe 3F pour les lots C2 et C3.

En termes de procédure, Grand Paris Aménagement a obtenu l'ordonnance d'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation de la phase 2 sur les secteurs Saint-Fiacre / Verdun et Berlioz / Fublaines. La DRAC a été sollicitée pour lever les prescriptions archéologiques sur les secteurs Saint-Fiacre / Verdun et Berlioz / Fublaines. Les démarches auprès des subventionneurs ont abouti à l'obtention de la subvention fonds friches Etat et à un cadrage des attendus de l'Agence de l'eau.

Les travaux réalisés directement sous maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Aménagement ont principalement consisté en la réalisation des abords du lot B1 et en la réfection de la Villa parisienne. La consultation pour un marché de maîtrise d'œuvre a été lancée pour prendre la suite du précédent marché arrivé à échéance.

J. LES PRINCIPALES ORIENTATIONS POUR 2022

Procédures

Grand Paris Aménagement prévoit de faire réaliser un diagnostic archéologique sur les lieux du secteur Berlioz-Fublaines courant 2022, selon les disponibilités de l'INRAP. Le calendrier de la phase d'expropriation prévoit la saisine du juge et son transport en 2022, ce qui permettra la maîtrise foncière de la phase 2 et du secteur Berlioz / Fublaines au début de l'année 2023.

Etudes

En 2022, Grand Paris Aménagement prévoit de lancer des études complémentaires pour une meilleure connaissance des terrains constitutifs de la phase 2, par l'intermédiaire de l'arrêté préfectoral qui lui autorise l'accès aux terrains.

Grand Paris Aménagement participera à la mise en œuvre de l'appel à projet mené par le CAUE 77, qui aboutira à terme à l'installation de prototypes de mobilier urbain en bois feuillu sur l'opération.

Etudes de maîtrise d'œuvre et travaux

La mission DET pour l'exécution de la tranche 1 des travaux de la première phase (viabilisation des lots) se poursuivra en 2022 jusqu'à réception et remise en gestion à la commune. Les constructions des lots A1 et A2 feront également l'objet d'un suivi de conformité au cahier des charges.

Dans le cadre de la relance de la mission de maîtrise d'œuvre par Grand Paris Aménagement, un état des lieux, une étude de capacité sur les lots C1, E1 et E2, et un ajustement du PRO de la phase 2 seront réalisés.

Commercialisation

Grand Paris Aménagement a prévu de lancer une consultation restreinte sur les lots C1, E1 et E2, selon de nouvelles modalités de commercialisation initiées par l'établissement. Les opérateurs seront sélectionnés sur la base de niveaux d'engagement sur des critères de qualité, à charge foncière fixe, et les maîtrises d'œuvre seront sélectionnées ultérieurement et en concertation.

Enfin, Grand Paris Aménagement accompagnera les opérateurs des lots C2 et C3, selon leur nouvelle méthodologie qui a pour objet de désigner l'entreprise de construction avant la désignation de la maîtrise d'œuvre, afin d'optimiser la prise en compte des contraintes de la construction hors-site.

Ces modalités de commercialisation visent à poursuivre la pratique de l'expérimentation sur la ZAC, dans l'objectif de projets exemplaires et démonstrateurs.