

# AMENAGEMENT De la ZAC du Centre Bourg A Saint-Cyr-en-Val

COMPTE RENDU D'ACTIVITE  
C.R.A.C. 2022

Concessionnaire :  **EXIA** ENSEMBLIER  
URBAIN

Concédant : 

## COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE POUR 2022

Conformément au traité de concession en date du 10 juillet 2015, EXIA établit un Compte Rendu annuel d'Activité à la Collectivité (CRAC).

Ce compte rendu comporte :

- Une note de conjoncture sur les conditions techniques et financières de la réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé,
- L'échéancier actualisé de réalisation des équipements publics de la zone,
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice,
- Le bilan financier prévisionnel actualisé de la zone assortie du prix de vente des terrains aménagés pour chaque secteur de la ZAC,
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- Une note de conjoncture sur les perspectives à venir.

### RAPPEL DE L'OPERATION

La commune a la volonté de mener une politique de développement globale et sans à-coup à l'échelle de la commune.

Parmi ses orientations principales, la commune souhaite renforcer son attractivité en terme :

- D'activités de commerces de proximité et de services (pôle de santé) à la population ;
- De logements par la réalisation de programmes adaptés aux évolutions sociales constatées et à la demande croissante de la part de jeunes qui souhaiteraient rester sur la commune, de familles primo-accédantes souhaitant profiter du cadre de vie offert par Saint-Cyr-en-Val ou de ménages établis ou de retraités recherchant le confort d'une « ville à la campagne ».

A travers ces orientations, la commune affiche une volonté forte pour :

- L'amélioration du parcours résidentiel sur la commune ;
- L'ajustement de l'offre et de la demande (réduction de l'inadéquation entre augmentation des petits ménages et offre de grands logements...);
- La réalisation de logements diversifiés (typologies bâties et de financements) répondant à une demande variée ;
- Une urbanisation progressive et maîtrisée permettant de phaser les extensions et projets envisagés, et l'arrivée de populations nouvelles sur la commune ;
- La qualité des opérations à réaliser.

**UNE NOTE DE CONJONCTURE SUR LES CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES DE LA REALISATION DE L'OPERATION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE :**

2022, fin des travaux d'aménagement.

**TRAVAUX**

Finalisation des travaux d'aménagement et des espaces verts.

**L'ECHEANCIER ACTUALISE DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZONE,**

Fin de la réalisation des équipements publics avec la traversée de Morchène, la réalisation des espaces verts, la liaison douce.

**FONCIER**

Aucune acquisition foncière sur l'année 2022

## LE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE DE LA ZONE ASSORTIE DU PRIX DE VENTE DES TERRAINS AMENAGES POUR CHAQUE SECTEUR DE LA ZAC,

Commune de Saint-Cyr-en-Val  
ZAC centre-bourg  
Bilan d'aménagement 31/12/2022

DEPENSES	réalisé 2019 ht	cumul réalisé 2016 à 2019 ht	%	réactualisé 2019 ht	réalisé 2020 ht	cumul réalisé 2016 à 2020 ht	%	réactualisé 2020 ht	réalisé 2021 ht	cumul réalisé 2016 à 2021 ht	%	réactualisé 2021 ht	réalisé 2022 ht	cumul réalisé 2016 à 2022 ht	%	réactualisé 2022 ht
<b>FONCIER :</b>																
îlot 1 CAB MEDICAL		50 000	100%	50 000		50 000	100%	50 000		50 000	100%	50 000		50 000	100%	50 000
îlot 1 SOCIAL		214 999	100%	214 999		214 999	100%	214 999		214 999	100%	214 999		214 999	100%	214 999
<b>TOTAL îlot 1</b>		<b>0</b>		<b>264 999</b>		<b>264 999</b>		<b>264 999</b>		<b>264 999</b>		<b>264 999</b>		<b>0</b>		<b>264 999</b>
îlot 2	1 010 200	1 010 200	100%	1 010 200		1 010 200	100%	1 010 200		1 010 200	100%	1 010 200		1 010 200	100%	1 010 200
<b>TOTAL îlots 1et 2</b>				<b>1 275 199</b>		<b>1 275 199</b>		<b>1 275 199</b>		<b>1 275 199</b>		<b>1 275 199</b>		<b>0</b>		<b>1 275 199</b>
Frais d'acte...+ taxes foncieres	106 527	117 492	98%	120 000	5 809	123 301	100%	123 301		123 301	100%	123 301		123 301	100%	123 301
<b>sous-total :</b>	<b>1 116 727</b>	<b>1 392 691</b>		<b>1 395 199</b>	<b>5 809</b>	<b>1 398 500</b>		<b>1 398 500</b>		<b>1 398 500</b>		<b>1 398 500</b>		<b>1 398 500</b>		<b>1 398 500</b>
<b>TRAVAUX :</b>																
voirie desserte + parking + espace paysager îlot 1		3 609	100%	3 609		3 609	100%	3 609		3 609	100%	3 609		3 609	100%	3 609
parking + cycles + voies piétonnes îlot 2	40 792	40 792	29%	143 000	12 133	52 924	37%	143 000	73 193	126 117	74%	169 832	39 468	165 585	99%	168 025
Aménagement traversée Morchène / passerelle		0	0%	25 000		0	0%	25 000		0	0%	59 000	59 000	59 000	100%	59 000
Démolitions + rapport amiante + désamiantage	97 723	116 894	100%	116 950		116 894	100%	116 894		116 894	100%	116 894		116 894	100%	116 894
INRAP fouilles archéologiques		1 411	100%	1 411		1 411	100%	1 411		1 411	100%	1 411		1 411	100%	1 411
<b>sous-total :</b>	<b>138 515</b>	<b>162 705</b>		<b>289 970</b>	<b>12 133</b>	<b>174 838</b>		<b>289 914</b>		<b>248 031</b>		<b>350 746</b>		<b>346 499</b>		<b>348 939</b>
<b>HONORAIRES :</b>																
Études de ZAC :		85 000	100%	85 000		85 000	100%	85 000		85 000	100%	85 000		85 000	100%	85 000
Archi + Maitrise d'œuvre et Bureaux études et conception + géomètre	2 475	45 696	100%	45 696		45 696	100%	45 696		45 696	100%	45 696		45 696	96%	47 446
Frais divers et publicitaires + avocats	9 342	41 626	100%	41 626		41 626	100%	41 626		41 626	100%	41 626		41 626	100%	41 626
<b>sous-total :</b>	<b>11 817</b>	<b>172 322</b>		<b>172 322</b>	<b>-</b>	<b>172 322</b>		<b>172 322</b>		<b>172 322</b>		<b>172 322</b>		<b>172 322</b>		<b>174 072</b>
<b>TOTAL DEPENSES :</b>	<b>1 267 059</b>	<b>1 727 717</b>	<b>93%</b>	<b>1 857 491</b>	<b>17 942</b>	<b>1 745 659</b>	<b>94%</b>	<b>1 860 736</b>	<b>73 193</b>	<b>1 818 852</b>	<b>95%</b>	<b>1 921 568</b>	<b>98 468</b>	<b>1 917 320</b>	<b>100%</b>	<b>1 921 511</b>

RECETTES	surface de plancher prev :	RECETTES FONCIERES PREV dossier réalisation 2016	surface de plancher réalisée	RECETTES FONCIERES cumul réalisé 2016 à 2020	RECETTES FONCIERES REACTUALISEES 2021	RECETTES FONCIERES REACTUALISEES 2022
<b>Cession des fonciers</b>						
Réalisé						
<b>îlot 1 - POLE DE SANTE (HORS ZAC)</b>						
Pole de Santé	450	72000	455	50 000		
Pole Santé (reprise FRAIS ZAC)				23 812		
<b>îlot 1 - OPH + Commerces</b>						
îlot 1 - Locatif social (OPH):	240	43 200	454,29	111 910		
îlot 1 - commerces	240	43 200	225,71			
Réalisé						
<b>îlot 2 - Logements + Commerces</b>						
îlot 2 - commerces	360	64 800	299	1 670 000		
Ilot 2 - accession libre :	3410	1 415 150	3862			
<b>TOTAL RECETTES :</b>		<b>1 638 350</b>		<b>1 855 722</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MARGE REC - DEP :</b>	<b>4%</b>	<b>64 750</b>	<b>0%</b>	<b>-5 014</b>	<b>-65 846</b>	<b>-65 789</b>

## LE PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE FAISANT APPARAITRE L'ECHEANCIER DES RECETTES ET DES DEPENSES DE L'OPERATION,

Commune de Saint-Cyr-en-Val  
ZAC centre-bourg

### PREVISIONNEL TRESORERIE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	juin-23	total
<b>DEPENSES</b>										
foncier + frais		54 634	211 499	9831	1 116 727	5 809	-			1 398 500
										-
INRAP fouilles archéologiques		1 411								1 411
demolition + desamiantage		11 355		7 816	97 723		-			116 894
amenagements ilots 1				3 609						3 609
amenagements ilots 2					40 792	12 133	73 193	39 468	2 440	165 585
traversée Morchene							-	59 000		59 000
										-
Etudes ZAC	42 500	42 500								85 000
Archi + Maitrise d'œuvre et Bureaux études et conception + géomètre	19 630	4 559	8 355	10 677	2 475				1 750	45 696
Frais divers et publicitaires + avocats	1 725	5 660	17 399	7 500	9 342					41 626
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>63 855</b>	<b>120 119</b>	<b>237 253</b>	<b>39 433</b>	<b>1 267 059</b>	<b>17 942</b>	<b>73 193</b>	<b>98 468</b>	<b>4 190</b>	<b>1 921 512</b>
<b>RECETTES</b>										
cession foncier		73 812		111 910	1 670 000	-	-			1 855 722
<b>SOLDE CUMULE</b>	<b>-63 855</b>	<b>-110 162</b>	<b>-347 415</b>	<b>-274 938</b>	<b>128 003</b>	<b>110 061</b>	<b>36 868</b>	<b>-61 600</b>	<b>-65 789</b>	

## **UNE NOTE DE CONJONCTURE SUR LES PERSPECTIVES A VENIR,**

### **Réalisations sur 2022 :**

- Fin des travaux d'aménagement des espaces publics

### **Réalisations sur 2023 :**

- Rétrocession des espaces publics sur l'ilot Sud
- Clôture de la ZAC