

nexity

une belle vie immobilière

**Roissy
Pays de
France**
AGGLOMÉRATION



Communauté d'Agglomération ROISSY PAYS DE FRANCE

Zone d'Aménagement Concerté « MULTI-SITES » à Moussy-le-Neuf Compte-Rendu d'Activité au Concédant (CRAC) Années 2017-2023

CONCESSION D'AMENAGEMENT NEXITY FONCIER CONSEIL

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
1.1 Situation.....	4
1.2 Historique, rappel des décisions prises et faits marquants	5
1.3 Programme de la concession	6
1.3.1 Les principes d'aménagement.....	6
1.3.2 Le programme de la Z.A.C.....	7
1.4 Le cadre contractuel et les missions de l'aménageur	8
1.4.1 Missions du concessionnaire.....	8
1.4.2 Date d'effet et durée du contrat	8
1.4.3 Rémunération.....	8
2. ETAT D'AVANCEMENT.....	9
2.1 Maitrise foncière.....	9
2.2 Procédures opérationnelles	10
2.3 Etudes techniques	10
2.4 Autres honoraires	11
3. BILAN PREVISIONNEL RECALE	11
3.1 Analyse des dépenses à fin 2023.....	11
3.1.1 Dépenses de maîtrise foncière	11
3.1.2 Taxes foncières	11
3.1.3 Participations.....	11
3.1.4 Travaux d'aménagement.....	12
3.1.5 Honoraires techniques	12
3.1.6 Autres honoraires.....	13
3.1.7 Frais commerciaux.....	13
3.1.8 Honoraires de gestion, frais financiers et assurance	13

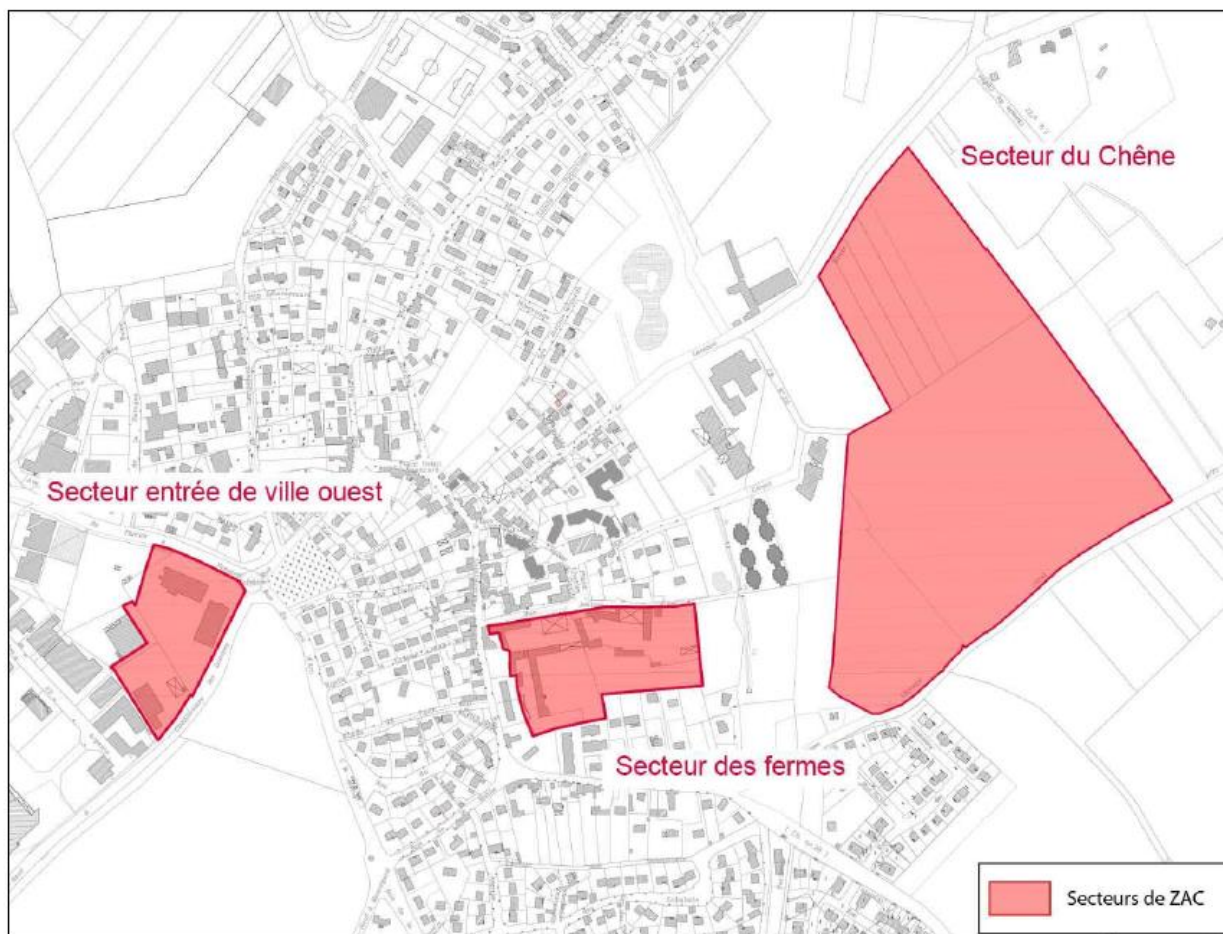
3.2	Analyse des recettes à fin d'année 2023	14
3.2.1	Programmation de logements.....	14
3.3	Evolution prévisible des dépenses et des recettes.....	14
4.	CONCLUSIONS & PERSPECTIVES POUR 2024 ...	16
5.	ANNEXES	17

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Situation

Le projet de ZAC se situe à Moussy-le-Neuf (3.270 habitants en 2021) et concerne 3 sites distincts d'une surface totale de 15,8 ha :

- Le secteur de l'entrée de Ville Ouest (1,25 ha), bordé par la route de Vémars et la route de Choisy (RD 26)
- Le secteur des Fermes (2,35 ha), desservi par la rue Jeanne d'Arc
- Le secteur du Chêne (12,2 ha), en limite est du territoire communal, desservi au nord par la rue de Lamaze (RD 26) et la rue des Aubépines au sud.



1.2 Historique, rappel des décisions prises et faits marquants

- 5 décembre 2014** Par délibération, le Conseil Municipal de Moussy-le-Neuf et approuvé le lancement d'une opération d'aménagement sous forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).
- 2 octobre 2015** Le Conseil Municipal décide de modifier le périmètre et créer une ZAC dite « Multi-sites » sur 3 secteurs distincts (Secteur du Chêne, des Fermes et de l'Entrée de Ville Ouest), pour permettre de répondre aux besoins de la commune, en logements notamment, sur les 15 prochaines années.
- 21 décembre 2016** Par délibération, le Conseil Municipal de Moussy-le-Neuf a approuvé le dossier de création de la ZAC
- 21 juin 2017** La commune de Moussy le Neuf a signé le traité de concession d'aménagement de la ZAC « Multi-sites » avec Foncier Conseil
- 5 février 2018** Par délibération, le Conseil Municipal de Moussy-le-Neuf a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC
- 27 juin 2019** La ZAC Multi-sites de Moussy-le-Neuf a été déclarée d'intérêt communautaire et a été transférée à la communauté d'agglomération Roissy Pays de France par délibération du conseil communautaire n° 19.164
- 18 octobre 2019** Signature de l'avenant n° 1 au traité de concession transférant la compétence du concédant à la CARPF

1.3 Programme de la concession

L'objectif assigné à la ZAC est la réalisation **d'environ 450 nouveaux logements (avec une marge de 10%)**, qui déclinent et intègrent les principes de mixité et de diversité sociale, urbaine et architecturale.

Le programme global de la ZAC prévoit la réalisation de **35% de logements locatifs sociaux, soit environ 158 logements**.

1.3.1 Les principes d'aménagement

La ZAC " Multi-sites " conformément aux directives du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune et au dossier de création de la ZAC a pour objectif de contribuer à la production d'une offre diversifiée de logements tant sur le plan de la mixité sociale que sur les formes urbaine et architecturale.

Ainsi, le projet repose sur les objectifs et enjeux suivants :

- S'inscrire dans une démarche de développement durable, à haute qualité de vie et forte exigence environnementale, afin de proposer aux futurs habitants un cadre de vie agréable et qualitatif ;
- Offrir une réelle diversité de logements, tant en termes de mixité sociale que de typologie, s'appuyant principalement sur une offre résidentielle renouvelée
- Assurer l'accessibilité du secteur par le biais d'une trame viaire hiérarchisée, qui se connecte au réseau existant, et par un maillage de liaisons douces ;
- Valoriser la qualité paysagère du site en réalisant un quartier où l'élément végétal prédomine ;
- Aménager les réceptivités foncières identifiées dans le cadre du PLU ;
- Réaliser un parcours résidentiel plus complet sur la commune et répondre aux objectifs résidentiels du Programme Local de l'Habitat Intercommunal ;
- Renforcer le Cœur de Bourg ;

- Valoriser l'entrée de Ville Ouest en confortant l'attractivité de la zone économique.

1.3.2 Le programme de la Z.A.C.

Le programme global de la ZAC Multi-sites prévoit une constructibilité d'environ 45 000 m² de SDP.

En termes d'habitat

La réalisation de la ZAC est prévue en 3 secteurs opérationnels, avec la programmation envisagée suivante :

	PROGRAMME
SECTEUR DU CHENE	<u>202 Logements environ :</u> - 137 terrains à bâtir - 65 collectifs sociaux
SECTEUR ENTREE DE VILLE OUEST	- 39 collectifs sociaux
SECTEURS DES FERMES	<u>207 logements environ :</u> - 22 terrains à bâtir - 121 collectifs en accession - 64 collectifs sociaux
SUR L'ENSEMBLE DE LA ZAC	- 448 logements environ dont 168 logements locatifs sociaux (38%)

En termes d'équipements

La participation de l'aménageur aux équipements publics sera sous forme numéraire (1 900 000 €).

Pour rappel, la réalisation de la ZAC « Multisites » permettra la création sur le secteur des Fermes un centre culturel et son parking en sous-sol. Une emprise foncière de 1000² environ est réservée pour ces équipements dont le foncier sera cédé à la commune par l'aménageur.

Autres constructions

Sur le secteur Entrée de Ville Ouest, environ 1000 m² de SDP est prévue pour l'extension des emprises commerciales existantes. De plus, 4500 m² de SDP seront à vocation commerciale, artisanale ou de bureau.

1.4 Le cadre contractuel et les missions de l'aménageur

1.4.1 Missions du concessionnaire

La mission de l'aménageur consiste à acquérir, aménager, équiper puis céder l'ensemble des terrains compris, à l'exclusion de toute mission de construction.

Le contrat de concession d'aménagement a été signé le 21 juin 2017 entre la commune de Moussy-le-Neuf représentée par son maire et la société Nexity Foncier Conseil.

Par l'avenant n°1 signé le 18 octobre 2019 la concession de l'aménagement a été transférée à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

1.4.2 Date d'effet et durée du contrat

La durée de la concession est fixée, par l'article 5, à 15 années à compter de la notification par courrier recommandé. Le TCA a été notifié le 12 juillet 2017 et prend donc fin le 12 juillet 2032.

1.4.3 Rémunération

Conformément à l'article 24 du contrat de concession, l'aménageur doit se rémunérer sur les résultats de l'opération.

Aucune autre rémunération n'est donc accordée à l'aménageur.

2. ETAT D'AVANCEMENT

2.1 Maitrise foncière

Le périmètre de la ZAC (15,8 ha) englobe des parcelles publiques, appartenant à la commune de Moussy-le-Neuf pour 2511 m² soit environ 1,6% de l'emprise, le reste appartenant à des propriétaires privés.

Secteur	Parcelle	Surface parcellaire (en m ²)	Surface totale (en m ²)
Entrée de ville	AT 765	719	12553
	AT 445	11 433	
	AK 101	303	
	AK 104	98	
Fermes	AS 29	6 732	23 455
	AS 30	42	
	AS 33	4 547	
	AS 34	7 367	
	AS 35	4 767	
Chênes	ZB 53 (partie)	69 136	121 562
	ZE 88	20 467	
	ZB 111	2 267	
	ZB 73 (partie)	19 782	
	ZB 55	5 132	
	ZB 110	2 267	
	ZB 56 (partie)	2 511	
Total		157 570	157 570

Conformément au traité de concession d'aménagement, l'achat des terrains se fera suivant les 3 tranches opérationnelles définies et avant démarrage des travaux.

Il est toutefois précisé dans l'article 17.2 du TCA que l'aménageur n'engagera la réalisation de l'opération sur le secteur du Chêne qu'une fois les accords conclus avec les propriétaires du secteur des Fermes (signature de protocole d'accord ou de promesse de vente), sauf accord du concédant pour réaliser le secteur du Chêne plus tôt.

L'aménageur n'a pas encore acquis de parcelle à ce jour.

2.2 Procédures opérationnelles

Depuis 2017, l'aménageur a lancé les procédures opérationnelles suivantes :

- La préparation du dossier de D.U.P
- L'élaboration du dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau
- La mise à jour de l'étude préalable à la compensation agricole
- L'élaboration d'une étude environnementale, qu'il faudra mettre à jour.

2.3 Etudes techniques

L'aménageur réalise plusieurs études portant sur l'élaboration des directives d'urbanisme, le suivi et la coordination de la phase de réalisation de la Z.A.C. Il s'appuie sur différents prestataires :

ATELIER LD : Architecte paysagiste. Accompagne la maîtrise d'ouvrage sur la conception architecturale, paysagère et urbanistique de la ZAC. A ce jour, les plans de masse sont réalisés.

INTEGRALE ENVIRONNEMENT : Bureau d'études spécialisé dans les travaux VRD (Voirie et Réseaux Divers). Assiste le concessionnaire de la ZAC sur la conception et réalisation des travaux d'aménagements.

A ce jour, seules les études techniques de conception sont réalisées, car les travaux n'ont pas encore commencé.

DURIS MAUGER : Géomètre Expert (Relevé topographique, états parcellaires, bornage contradictoire avec les voisins de l'opération, piquetage et bornage des parcelles créées, mise à jour des documents d'arpentage, ...).

A ce jour, les relevés topographiques et les états parcellaires sont réalisés.

ICSEO : Bureau d'études géotechnique et loi sur l'Eau.

A ce jour les études G1 et G2 sur une partie du secteur des Chênes sont réalisées, ainsi qu'un projet de dossier au titre de la loi sur l'eau.

Green Affair : Compensation agricole.

A ce jour, les études préalables à la compensation agricoles sont réalisées.

CONFLUENCES : Etudes d'impact

Archéologie

Par arrêté préfectoral n°2017-677 du 8 Décembre 2017, une prescription de diagnostic archéologique a été notifié à l'aménageur sur le périmètre de la ZAC.

Aucun diagnostic n'a été réalisé à ce jour.

2.4 Autres honoraires

SEGAT / FRECHE ET ASSOCIES : Conseil juridique

ACTEHUIS : Constat d'huissier

3. BILAN PREVISIONNEL RECALE

3.1 Analyse des dépenses à fin 2023

3.1.1 Dépenses de maîtrise foncière

Aucune dépense de maîtrise foncière n'a été réalisée à ce jour.

Réalisé au 31/12/2023 : 0 K€ TTC.

Montant total prévisionnel : 15 650 K€ TTC.

3.1.2 Taxes foncières

A ce jour, aucune taxe foncière n'a été appelée à l'aménageur.

Réalisé au 31/12/2023 : 0 K€ TTC.

Montant total prévisionnel : 150 K € TTC

3.1.3 Participations

Les participations définies dans le cadre du contrat de concession d'aménagement concernent :

- Le financement des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone à la hauteur de 1.900.000 €
- L'apport d'un terrain d'assiette d'une surface de 1000 m²
- L'aménagement de la Rue des Aubépines

A ce jour, l'aménageur n'a versé aucune participation.

Réalisé au 31/12/2023 : 0 K€ TTC.

Montant total prévisionnel : 1 900 K€ TTC

3.1.4 Travaux d'aménagement

A ce jour, l'aménageur n'a pas entrepris de travaux.

Réalisé au 31/12/2023 : 0 K€ TTC.

Montant total prévisionnel : 11 057 K€ TTC

3.1.5 Honoraires techniques

Le montant des honoraires techniques recouvre l'équipe pluridisciplinaire qui a permis d'élaborer le dossier de réalisation de la ZAC.

Il s'agit également des prestataires qui œuvrent tant sur l'élaboration des directives d'urbanisme que sur le suivi et la coordination de la phase de réalisation de la Z.A.C.

Au 31 décembre 2023, Foncier Conseil a déjà réglé les honoraires suivantes :

Atelier LD : 46 558,68 € TTC

Intégrale Environnement : 133 572,30 € TTC

Duris Mauger : 20 304, 00 € TTC

ICSEO : 20 580,00 € TTC pour les études géotechniques et 7152,00 € TTC pour le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau

Green Affair : 3 634,27 € TTC

Confluences : 11 868,00 € TTC

La totalité des montants des honoraires techniques réglées au 31 décembre 2023 est de **243 669,25 € TTC**.

Montant total prévisionnel : 1 288 K€ TTC

3.1.6 Autres honoraires

SEGAT / Frêche et associés : Conseil juridique : 17 330 € TTC

Actehuis : Constats d'huissier 938,68 € TTC

Réalisé au 31/12/2023 : 18,27 K€ TTC

Montant total prévisionnel : 149 K€ TTC

3.1.7 Frais commerciaux

Les frais et honoraires commerciaux regroupent toutes les dépenses liées à la communication de l'opération, frais de reproduction, les honoraires des commerciaux en charge de la vente des charges foncières.

Aucun frais n'a été engagé sur ce poste.

Réalisé au 31/12/2023 : 0 K€ TTC.

Montant total prévisionnel : 467 K€ TTC

3.1.8 Honoraires de gestion, frais financiers et assurance

Les honoraires de gestion depuis la désignation de Nexity en qualité de concessionnaire de la Z.A.C. regroupent tous les frais et charges de personnels mis à disposition de l'opération.

Foncier Conseil n'a pas encore facturé d'honoraire de gestion.

Réalisé au 31/12/2023 : 1,5 K€ TTC.

Montant total prévisionnel : 2 748 K€ TTC

L'opération assure le portage des frais financiers de l'aménagement de la Z.A.C.

Réalisé au 31/12/2023 : 0 K€ TTC.

Montant total prévisionnel : 1 571 K€ TTC

L'aménageur souscrit diverses assurances pour le bon déroulement de ses activités (responsabilité civile professionnelle, garantie financière d'achèvement lors de la réalisation des travaux, etc.),

Réalisé au 31/12/2023 : 0 K€ TTC.

Montant total prévisionnel : 181 K€ TTC

3.2 Analyse des recettes à fin d'année 2023

3.2.1 Programmation de logements

Le programme de la Z.A.C. indiqué dans le contrat de concession d'aménagement et repris dans le dossier de réalisation est de 450 logements environ.

Réalisé au 31/12/2023 : Nexity Foncier Conseil n'a réalisé aucune vente de charge foncière.

Montant total prévisionnel : 37 197 K€ TTC

Trésorerie K€ T.T.C. (20%)	De 2017 A FIN 2023	A FIN 2024	A FIN DE ZAC
	TTC	TTC	TTC
RECETTES			
Maisons individuelles en accession	0	0	24936
Logements collectifs en accession	0	0	4838
Logements collectifs sociaux	0	0	6079
Activités / Commerces	0	0	1344
TOTAL RECETTES	0	0	37197

Concession d'aménagement – CRAC 2017-2023

DEPENSES			
Foncier	0	0	15650
Participations Globales et Forfaitaires	0	0	1900
Impôts foncier	0	0	150
Archéologie	0	0	384
Travaux d'aménagement	0	0	11057
Honoraires externes	244	616	1288
Frais de gestion et montage	1,5	1,5	2748
Frais bancaires	0	0	1571
Frais commerciaux	0	31	467
Assurance	0	0	181
Juridique	18	10	149
TOTAL DEPENSES	263,5	658,5	35545

3.3 Evolution prévisible des dépenses et des recettes

Il reste encore plusieurs inconnues qui peuvent avoir des incidences financières sur le bilan : les résultats des diagnostics archéologiques, l'acquisition des terrains, la commercialisation des lots à bâtir, l'évolution des coûts travaux, etc.

4. CONCLUSIONS & PERSPECTIVES POUR 2024

L'objectif pour cette année 2024 est de sécuriser les acquisitions foncières avec les propriétaires et stabiliser un plan masse.

5. ANNEXES

Plan masse d'intention de la Z.A.C. – Secteur des Fermes



Plan masse d'intention de la Z.A.C. – Secteur du Chêne



Plan masse d'intention de la Z.A.C. – Secteur Entrée de Ville Ouest

