



# Communauté d'Agglomération ROISSY PAYS DE FRANCE

## **Zone d'Aménagement Concerté « MULTI-SITES » à Moussy-le-Neuf Compte-Rendu d'Activité au Concédant (CRAC) Année 2024**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
NEXITY FONCIER CONSEIL**

# SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION DE L'OPERATION .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Situation.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Historique, rappel des décisions prises et faits marquants .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Programme de la concession .....</b>	<b>7</b>
1.3.1 Les principes d'aménagement.....	7
1.3.2 Le programme de la Z.A.C.....	8
<b>1.4 Le cadre contractuel et les missions de l'aménageur .....</b>	<b>10</b>
1.4.1 Missions du concessionnaire.....	10
1.4.2 Date d'effet et durée du contrat .....	10
1.4.3 Rémunération.....	10
<b>2. ETAT D'AVANCEMENT.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Maitrise foncière.....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Procédures opérationnelles .....</b>	<b>12</b>
<b>2.3 Etudes techniques .....</b>	<b>12</b>
<b>2.4 Autres honoraires .....</b>	<b>13</b>
<b>3. BILAN PREVISIONNEL RECALE .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Analyse des dépenses à fin 2024.....</b>	<b>13</b>
3.1.1 Dépenses de maîtrise foncière .....	13
3.1.2 Taxes foncières .....	13
3.1.3 Participations.....	14
3.1.4 Travaux d'aménagement.....	14
3.1.5 Honoraires techniques.....	14
3.1.6 Autres honoraires.....	15
3.1.7 Frais commerciaux.....	15
3.1.8 Honoraires de gestion, frais financiers et assurance .....	15

<b>3.2</b>	<b>Analyse des recettes à fin d'année 2024 .....</b>	<b>16</b>
3.2.1	Programmation de logements.....	16
<b>3.3</b>	<b>Evolution prévisible des dépenses et des recettes.....</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>CONCLUSIONS &amp; PERSPECTIVES POUR 2025 ...</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>19</b>

# 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 a 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 diversités 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 m<sup>2</sup> 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	- <b>448 logements environ dont 168 logements locatifs sociaux (38%)</b>

L'année 2024 est marquée par des échanges entre NEXITY, l'agglomération et la commune de Moussy-le-Neuf portant sur la programmation et le planning prévisionnel de la ZAC. NEXITY FONCIER CONSEIL propose d'augmenter le nombre de logements pour atteindre un total d'environ 480 logements afin de réaliser un phasage plus diffus, soit une augmentation de 15 à 32 logements supplémentaires selon le scénario retenu.

Trois hypothèses pour le secteur des Chênes sont étudiées concernant le nombre de terrains à bâtir :

- 152 terrains à bâtir ;
- 165 terrains à bâtir ;
- 169 terrains à bâtir.

Au 31 décembre 2024, la commune n'a pas acté de scénario.

### **En termes d'équipements**

La participation de l'aménageur aux équipements publics sera sous forme numéraire, dont le montant reste à confirmer selon l'hypothèse de programmation retenue par le concédant.

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 1000<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SDP est prévue pour l'extension des emprises commerciales existantes. De plus, 4500 m<sup>2</sup> 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 signé le 21 juin 2017 et prend donc fin le 21 juin 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 m<sup>2</sup> soit environ 1,6% de l'emprise, le reste appartenant à des propriétaires privés.

Secteur	Parcelle	Surface parcellaire (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )
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	
<b>Total</b>		<b>157 570</b>	<b>157 570</b>

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, dont la mise à jour est en cours.

## 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, et seront à mettre à jour selon l'hypothèse de programmation retenue par le concédant.

**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

**GEOSTRATYS** : Mise à jour des études 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.

Afin de faciliter l'organisation des diagnostics archéologiques, Foncier Conseil a demandé par écrit en octobre 2024 à la DRAC de faire un arrêté de prescription de diagnostics par secteur, au lieu d'un arrêté global. Ces arrêtés ont été délivrés le 04 Novembre 2024.

## 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 2024

### 3.1.1 Dépenses de maîtrise foncière

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

Réalisé au 31/12/2024 : 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 31/12/2024 : 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.
- L'apport d'un terrain d'assiette d'une surface de 1000 m<sup>2</sup>
- L'aménagement de la Rue des Aubépines

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

Réalisé au 31/12/2024 : 0 K€ TTC.

Montant total prévisionnel : 1900 K€ TTC, ce montant sera amené à évoluer en fonction de l'hypothèse de programmation retenue.

### 3.1.4 Travaux d'aménagement

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

Réalisé au 31/12/2024 : 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 2024, Foncier Conseil a déjà réglé les honoraires suivantes :

**Atelier LD : 48 238,68 € 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 : 3634,27 € TTC**

**Confluences : 11 868,00 € TTC**

Réalisé au 31/12/2024 : 1 680 € 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 31/12/2024 : 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 31/12/2024 : 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 31/12/2024 : 1,9 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 31/12/2024 : 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 31/12/2024 : 0 K€ TTC.

Montant total prévisionnel : 181 K€ TTC

## **3.2 Analyse des recettes à fin d'année 2024**

### **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, avec une marge de 10%.

Réalisé au 31/12/2024 : 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 2024	A FIN 2025	A FIN DE ZAC
	TTC	TTC	TTC
<b>RECETTES</b>			
Maisons individuelles en accession	0	0	24 936
Logements collectifs en accession	0	0	4 838
Logements collectifs sociaux	0	0	6 079
Activités / Commerces	0	0	1 344
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 197</b>
<b>DEPENSES</b>			
Foncier	0	0	15 650
Participations Globales et Forfaitaires	0	0	1 900
Impôts foncier	0	0	150
Archéologie	0	0	384
Travaux d'aménagement	0	0	11 057
Honoraires externes	244	616	1 288
Frais de gestion et montage	1,9	3	2 748
Frais bancaires	0	20	1 571
Frais commerciaux	0	31	467
Assurance	0	0	181
Juridique	18	20	149
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>263,9</b>	<b>690</b>	<b>35 545</b>

### 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 2025

L'objectif pour cette année 2025 est de sécuriser les acquisitions foncières avec les propriétaires, arrêter la programmation et le montant des participations. Il est également prévu de lancer la procédure de DUP en 2025.



**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***

