SPLA-IN Noisy Est

COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND

ZAC DU POLE GARE DE NOISY CHAMPS

COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE

SITUATION AU 31/12/2020

SEPTEMBRE 2021

Table des matières

1/ Note de conjoncture 3

1.1 Situation juridique et administrative de l'opération 3

1.1.1 Situation de l'opération 3

1.1.2 Concession d'aménagement 5

1.1.3 Le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement inscrit au traité de concession 5

1.2 Etat d'avancement de l'opération 6

1.2.1 Procédure et autorisations administratives 6

1.2.2 Etudes urbaines et lancement d'un accord cadre de maîtrise d'œuvre 6

1.2.3 Acquisition foncière réalisée ou en cours 7

1.3 Analyse des dépenses réalisées en 2019 8

1.3.1 Frais d'étude 9

1.3.2 Acquisitions foncières 9

1.3.3 Travaux et honoraires 9

1.3.4 Frais financiers 9

1.3.5 Rémunération aménageur 9

1.3.6 Frais annexes, taxes et participations 9

1.4 Analyse des recettes 9

1.4.1 Cession des charges foncières 9

1.4.2 Autres produits 10

1.4.3 Participations des constructeurs 10

1.4.4 Participation concédant à l'équilibre de l'opération 10

1.5 Analyse des financements 10

1.5.1 L'emprunt 10

1.5.2 Les avances 10

1.5.3 La situation de trésorerie 10

2/ Bilan prévisionnel 11

3/ Plan de financement 12

4/ Comparaison avec les prévisions CRACL 2018 13

Annexes 14

Annexe 1 – Listing détaillé des dépenses et recettes cumulées au 31/12/2018. Erreur ! Signet non défini.

Annexe 2 – Détails rémunération aménageur- Année 2019 14

Annexe 3 – Programme Prévisionnel de Construction prévu au TCA 15

1/ Note de conjoncture

1.1 Situation juridique et administrative de l'opération

1.1.1 Situation de l'opération

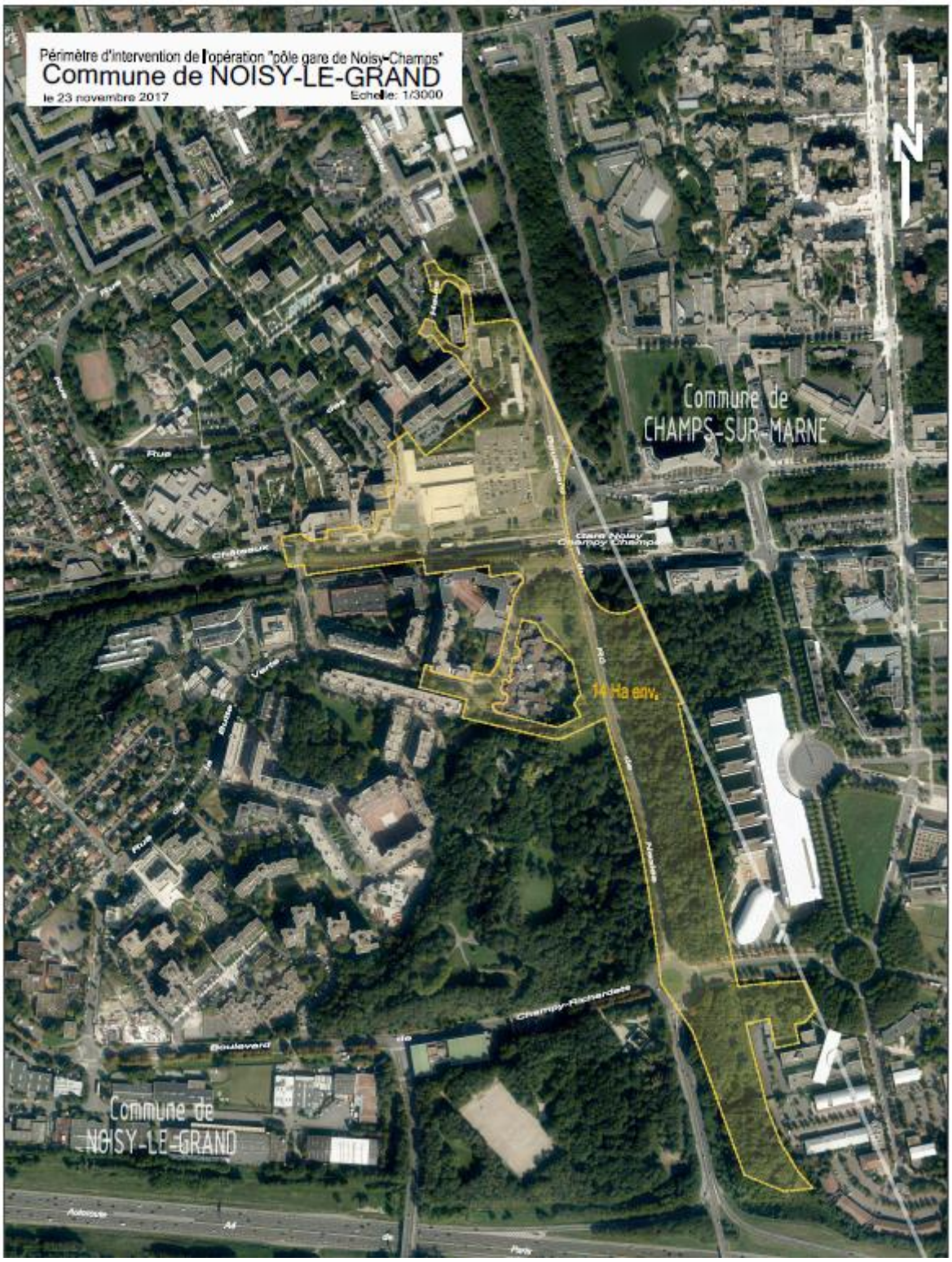
L'opération est située sur la Commune de Noisy-le-Grand, entre la gare de Noisy-Champs et les quartiers de la butte verte et du Champy. La Commune de Noisy fait partie de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est et de la Métropole du Grand Paris.

La gare de Noisy Champs deviendra une gare clef du réseau du Grand Paris Express avec la mise en service des lignes 15,16 et la future ligne 11 prolongée en interconnexion avec le RER A. Elle représente ainsi une opportunité unique de renforcer le maillage du territoire.

Elle s'accompagnera de projets structurants qui consolideront la visibilité du territoire Noisy-Champs et son attractivité pour des investisseurs extérieurs.

Ce nouveau pôle viendra en synergie avec :
- Le pôle tertiaire du Mont d'Est, symbole de la réussite économique de Noisy-le-Grand et principal pôle tertiaire à l'est parisien,
- La cité Descartes, campus d'excellence et pôle de recherche majeur de l'Ile de France,
- La zone d'activités économique des Richardets.

Les projets prennent place autour de la future gare Noisy – Champs, emblématique du Grand Paris Express et première gare à énergie positive, qui sera parmi les 1ères à être mise en service : elle représentera un nœud d'interconnexions majeur de la région, avec la ligne 15 en 2025 (Pont de Sèvres, Noisy-Champs), la ligne 16 en 2030 (Noisy-Champs – Le Bourget), et le prolongement de la ligne 11 (Mairie des Lilas – Noisy-Champs) ainsi qu'un pôle multimodal d'une qualité environnementale exemplaire (TC, autopartage, mobilités douces). Elle sera située à moins de 15 min de Paris et à 15 min du TGV Marne-la-Vallée. L'aménagement de la gare du GPE est ainsi un véritable accélérateur de potentialités du quartier.



Carte n°1 – Périmètre de l'opération TCA du 29/12/2017

1.1.2 Concession d'aménagement

Le 27 décembre 2017, la commune de Noisy-le-Grand et l'EPAMARNE ont créé la SPLA IN NOISY EST.

Le 28 décembre 2017, la commune et la SPLA IN Noisy Est ont signé un traité de concession, d'une durée de 10 ans, sur le périmètre du projet du pôle gare de Noisy Champs. Le 1er janvier 2018 le Territoire Grand Paris Grand Est de la Métropole du Grand Paris dont fait partie Noisy-le-Grand a repris la compétence d'aménagement et s'est substitué à la Ville, par application des lois NOTRE et MAPTAM.

Un avenant n°1 au Traité de Concession a été signé le 02/05/2019 conformément à la délibération de l'EPT Grand Paris Grand Est du 21/02/2019. Par cet avenant, les parties ont souhaité acter le transfert de l'opération au profit de l'EPT Grand Paris Grand Est et ont convenu de traiter les conséquences juridiques et financières liées au changement de personne publique concédante.

Un protocole tripartite (SPLAIN Noisy Est, Ville de Noisy le Grand et EPT Grand Paris Grand Est) a été signé le 02/05/2019 et a pour objet de traiter les conséquences du transfert de la compétence de la Commune vers l'EPT en matière de :

- Maîtrise et de cession foncière,
- Gestion des flux financiers de l'opération d'aménagement,
- Réalisation des ouvrages publics et de réception, de remise et de transfert des ouvrages publics réalisés par l'Aménageur à la personne publique compétente.

Le 11/10/2019, la Métropole du Grand Paris a déclaré l'opération Noisy-Pôle-Gare d'intérêt métropolitain. Un avenant n°2 au TCA a été signé le 14/12/2020 par la Métropole du Grand Paris et par la SPLAIN Noisy Est. L'EPT Grand Paris Grand Est a signé cet avenant le 20/04/2021.

De plus, un avenant n°1 dit de clôture du protocole tripartite Ville de Noisy-le-Grand, EPT Grand Paris Grand Est et SPLA-IN Noisy Est a été signé le 20 avril 2021.

Le présent compte rendu est établi conformément aux dispositions de l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, repris par l'article 17 de la concession d'aménagement qui précise : « l'aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31/10, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- Le bilan prévisionnel global actualisé,
- Le plan global de trésorerie actualisé,
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisé pendant la durée de l'exercice écoulé,
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ».

1.1.3 Le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement inscrit au traité de concession

Le programme prévisionnel global des constructions prévues dans l'opération et inscrite au traité de concession et réparti comme suit (exprimé en surface de plancher):

- Environ 71 000 M² consacrés au logement, soit environ 1100 unités,
- Environ 8800 M² destinés à accueillir des commerces,
- Environ 48 000 M² de surfaces destinées à accueillir des surfaces économiques (bureaux, activités ou services).

Le programme prévisionnel des équipements publics à réaliser par la SPLAIN Noisy Est est le suivant :

- Travaux d'infrastructures : ensemble des travaux de voierie, de réseaux et d'aménagement d'espaces publics à réaliser pour permettre la viabilisation du quartier,

- Travaux de superstructure : la participation à la reconstitution des capacités de stationnement par la réalisation d'un ouvrage rue des Hauts Châteaux.

Le programme des équipements publics à réaliser sera précisé dans le dossier de réalisation de la ZAC qui sera approuvé par le concédant.

En 2018, l'Etat a souhaité implanter sur le territoire de Noisy-le-Grand uns Structure d'Accompagnement à la Sortie (SAS) fléchant un foncier Etat (le site Louis Lumière) lui appartenant. Ce site avait été inscrit par la Ville de Noisy le Grand dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 ». L'EPAMARNE, propriétaire de la parcelle CH51, en accord avec la Ville a donc proposé un échange de terrain « Louis Lumière – parcelle CH 51 ». Cet échange foncier a été signé par EPAMARNE et le Préfet de Seine Saint Denis, le 19 décembre 2018.

Le projet de la SAS s'inscrit dans un programme national pour l'immobilier pénitentiaire dont l'objectif est d'aboutir avant la fin du quinquennat. Une SAS est un établissement pénitentiaire d'une capacité d'environ 120 places, d'une surface de 5000 M² de SDP ayant pour vocation d'accueillir des détenus sélectionnés en fin de peine (environ 1 an avant la sortie de prison) pour les aider dans leur réinsertion. L'implantation d'une SAS doit se faire idéalement en milieu urbain à proximité des transports en commun, car il doit être accessible aux différents acteurs sociaux (CAF, Pôle Emploi…) susceptibles de se rendre sur le site quotidiennement afin de préparer la sortie des détenus. En aucun cas les détenus ne peuvent sortir du site qui est clôturé (pas de semi-liberté).

Un avenant n°3 au TCA intégrant cette nouvelle programmation devra être conclu en 2021-2022 entre la Métropole du Grand Paris et la SPLA-IN Noisy Est. Cet avenant sera également l'occasion de mettre à jour notamment le bilan de l'opération d'aménagement pour donner suite au rendu du plan guide et des études préliminaires ainsi que le programme des équipements publics en cours de stabilisation.

1.2 Etat d'avancement de l'opération

1.2.1 Procédure et autorisations administratives

- Etude d'impact environnementale

L'étude d'impact a été finalisée en juin 2018 et complété en fin d'année 2018 pour y intégrer le projet de Structure d'Accompagnement à la Sortie (SAS) portée par l'APIJ. Cette étude d'impact a été déposée par l'EPT Grand Paris Grand Est le 03/04/2019 auprès de l'Autorité Environnementale. Cette dernière (le CGEDD compétent car le programme du SAS est inclus dans la ZAC) a rendu son avis le 04/07/2019.

En 2020, la SPLA a lancé une mise à jour de l'étude d'impact et des relevés faune/flore pour faire suite aux évolutions du plan guide et du périmètre de la ZAC. L'étude d'impact sera redéposée auprès de l'Autorité Environnementale en 2022.

- Dossier de création de la ZAC

Le dossier de création de la ZAC a été déposé auprès de l'Autorité Environnementale en même temps que l'étude d'impact. Il sera mis à jour dans les mêmes délais que l'étude d'impact. La création de la ZAC est prévue au premier semestre 2022.

1.2.2 Etudes urbaines et lancement d'un accord cadre de maîtrise d'œuvre

En 2017, l'équipe de maîtrise d'œuvre DEVILLERS/BERIM/AGI2D a mené pour le compte de la Ville de Noisy le Grand et la SOCAREN les études pré-opérationnelles (schéma d'aménagement).

Le 18 décembre 2018, la SPLAIN Noisy Est a signé une convention de groupement de commandes avec la Ville de Noisy le Grand pour la passation de marchés publics.

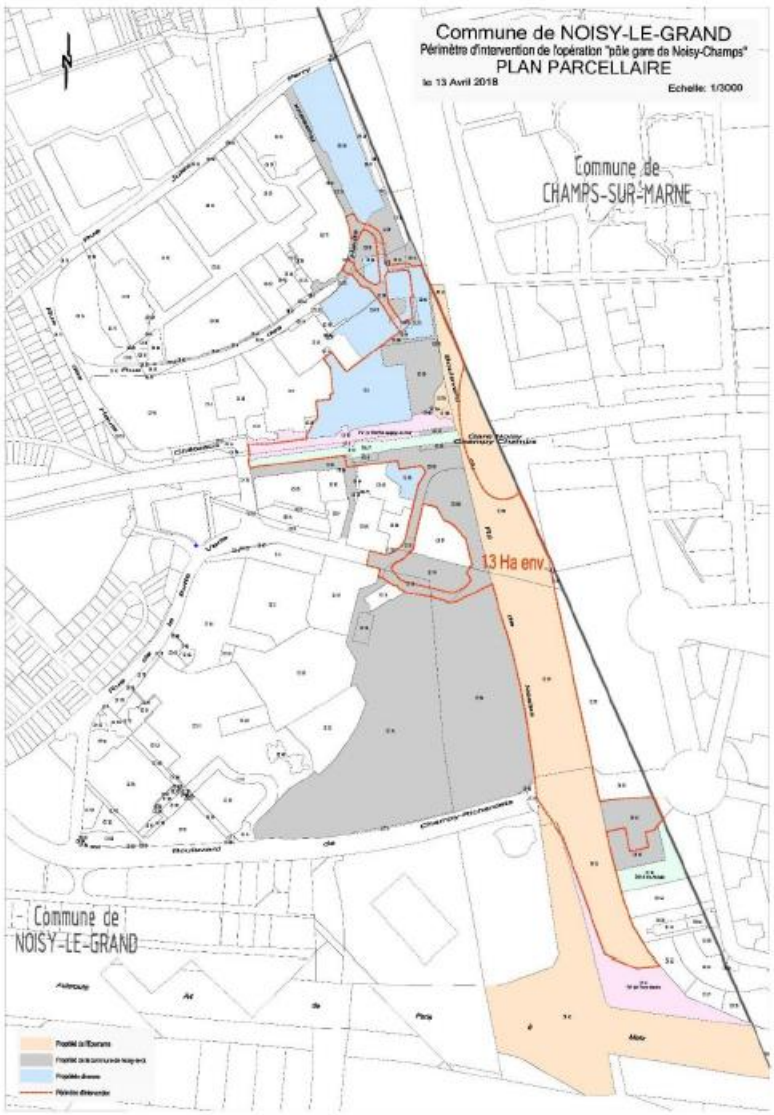
En vertu de cette convention, la SPLA IN Noisy Est et la Ville de Noisy ont lancé un appel d'offre – accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine et d'espaces publics afin de retenir le futur maître d'œuvre de l'opération d'aménagement. L'Avis d'Appel Public à la Concurrence a été envoyé le 09 novembre 2018 fixant la date limite de remise des candidatures au 17 décembre 2018. 18 candidatures nous sont parvenues. Les compétences demandées sont les suivantes : architecture/urbanisme, paysage, bureau d'études techniques, développement durable, programmation urbaine, concertation/communication, Manager BIM. Cinq groupements de maîtrise d'œuvre ont été admis à remettre une offre. Trois groupements ont été reçu en audition en phase de négociation le 05/11/2019.

L'accord cadre de maîtrise d'oeuvre a été notifié par la Ville de Noisy-le-Grand en janvier 2020 au groupement Devillers et Associés (mandataire)/Berim/Vizéa/Adéquation/Atelier des Giboulés/Sensomoto paysage.

En 2020, la SPLA-IN Noisy Est a lancé la mise à jour du plan guide et les études préliminaires de l'opération d'aménagement. Ainsi, le périmètre et la programmation de la ZAC seront requestionnés.

1.2.3 Acquisition foncière réalisée ou en cours

Un pacte foncier a été signé le 28/12/2017 entre l'EPAMARNE et la Ville de Noisy. En effet, la Ville de Noisy le Grand et l'EPAMARNE disposent d'une partie du foncier nécessaire à l'opération, localisée essentiellement au pied de la gare de Noisy Champs et le long du boulevard actuel du Ru de Nesles. Le reste du foncier sera à acquérir par la SPLA-IN soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation soit par délégation du droit de préemption de l'autorité compétente. Afin de doter la SPLA-IN d'un patrimoine foncier, les parties sont convenues de la signature du pacte qui détermine les modalités de mise en œuvre de la cession des fonciers, propriétés d'EPAMARNE et de la Ville de Noisy-le-Grand à la SPLA-IN.



Carte n°2 – Foncier

A la suite de l'échange foncier du 17 décembre 2018 opéré entre EPAMARNE et l'ETAT, le pacte foncier, dont la parcelle CH51 fait partie, devra être mis à jour en 2022. La reprise du plan guide par la nouvelle maîtrise d'œuvre pourra également faire évoluer le pacte foncier.

1.3 Analyse des dépenses réalisées en 2020

En préambule de ce chapitre, une erreur a été commise dans le CRACL de 2018, approuvé par le concédant le 21 janvier 2020. En effet, le montant de la refacturation des études EPAMARNE (314 114 €) était indiqué en TTC et non en HT. Nous avons donc corrigé cette erreur dans le présent CRACL en ajoutant une colonne intitulée « bilan 2018 rectifié en HT » soit un montant de refacturation des études EPAMARNE de 261 836 € HT.

1.3.1 Frais d'études

Les études suivantes ont été commandées par la SPLA-IN Noisy Est en 2020 pour un montant de **196 765 € HT** (factures payées du 01/01 au 31/12/2020) :

- Mise à jour du plan guide et réalisation des études préliminaires : 128 832 €
- Etude de trafic : 15 703 €
- Etude sur le financement et le montage du parking de la rue des Hauts Châteaux : 11 860 €
- Mise à jour de l'étude d'impact : 7 345 €
- Etude bilan d'aménagement et montage opérationnel, centre commercial du Champy : 33 025 €

1.3.2 Acquisitions foncières

Aucune acquisition foncière a été réalisée en 2020.

1.3.3 Travaux et honoraires

Sans objet

1.3.4 Frais financiers

Sans objet

1.3.5 Rémunération aménageur

La SPLAIN Noisy Est a appelé une rémunération aménageur d'un montant de **98 850 €** pour l'année 2020.

Cette rémunération aménageur est venu couvrir les dépenses de la SPLA-IN liées aux conventions de prestations de services conclues avec EPAMARNE et la SOCAREN. En effet, EPAMARNE a perçu 76 850 € HT au titre des prestations réalisées sur l'année 2020 et la SOCAREN a perçu 22 000 € HT.

1.3.6 Frais annexes, taxes et participations

Sans objet

1.4 Analyse des recettes

1.4.1 Cession des charges foncières

Sans objet

1.4.2 Autres produits

Sans objet

1.4.3 Participations des constructeurs

Sans objet

1.4.4 Participation concédant à l'équilibre de l'opération

La SPLA-IN Noisy Est a réalisé un appel de fonds en date du 27/11/2020 à la Métropole du Grand Paris pour un montant de 380 000 €. Ce montant a été versé par la Métropole le 24/12/2020.

1.5 Analyse des financements

1.5.1 L'emprunt

Sans objet

1.5.2 Les avances

Afin de financer ses besoins en trésorerie (refacturation des études à la SPLAIN), EPAMARNE a réalisé en 2018 une avance en compte courant d'associé d'un montant de 314 113.62 € TTC (voir convention d'avance en compte courant ci-jointe en annexe).

1.5.3 La situation de trésorerie

La situation de trésorerie de l'opération au 31 décembre 2020 est de 124 2471 €

2/ Bilan – réalisé à fin 2020

Plan de financement - ZAC Noisy Pôle Gare - SPLAIN Noisy Est								
	TOTAL PREVU AU TCA (2017)	Bilan 2018 approuvé le 21/01/2020	Bilan 2018 rectifié en HT	Dépenses réalisées en 2019 (HT)	Réalisé à fin 2019 (HT)	Dépenses réalisées en 2020 (HT)	Réalisé à fin 2020 (HT)	Total Reste à réaliser (HT)
DEPENSES PREVISIONNELLES	**72 578 808 €**	**390 089 €**	**337 811 €**	**85 000 €**	**422 811 €**	**297 038 €**	**719 850 €**	**71 858 958 €**
Etudes préopérationnelles	760 000 €	314 114 €	261 836 €	15 000 €	276 836 €	67 933 €	344 769 €	415 231 €
Refacturation études (prévues au pacte d'actionnaire)		*314 114 €*	*261 836 €*	*0 €*	261 836 €	0 €	261 836 €	
Communication	30 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	30 000 €
Etudes opérationnelles	140 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 082 €
Etudes complémentaires (dossier de création, etc	340 000 €	0 €	0 €	15 000 €	15 000 €	60 588 €	75 588 €	133 494 €
Géomètre, geotech, pollution	90 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	90 000 €
Etudes réglementaires	160 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 345 €	7 345 €	152 655 €
Acquisitions	33 413 164 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	33 413 164 €
Travaux	18 909 756 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 909 756 €
Honoraires MOE et honoraires en infrastructures	2 269 171 €	0 €	0 €	0 €	0 €	128 832 €	128 832 €	2 140 339 €
Participation aménageur	10 652 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 652 000 €
Dépenses diverses	533 539 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 424 €	1 424 €	532 115 €
Rémunération aménageur	5 091 178 €	75 975 €	75 975 €	70 000 €	145 975 €	98 850 €	244 825 €	4 846 353 €
Frais financier	950 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	950 000 €
RECETTES PREVISIONNELLES	**72 578 808 €**	**80 048 €**	**80 048 €**	**106 044 €**	**186 092 €**	**380 000 €**	**566 092 €**	**72 392 716 €**
Cession charges foncières	56 714 523 €				0 €	0 €	0 €	56 714 523 €
Participation et subventions	15 864 285 €	80 048 €	80 048 €	106 044 €	186 092 €	380 000 €	566 092 €	15 678 193 €
Participation concédant	11 634 282 €				186 092 €	380 000 €	566 092 €	11 068 190 €
dont terrains apportés en nature	*6 371 530 €*				*0 €*	*0 €*	*0 €*	*6 371 530 €*
dont participation équilibre	*5 262 752 €*	*80 048 €*	*80 048 €*	*106 044 €*	*186 092 €*	*380 000 €*	*566 092 €*	*4 696 660 €*
Subventions	4 230 003 €				0 €		0 €	4 230 003 €
RESULTAT	**0 €**	**-310 041 €**	**-257 763 €**	**21 044 €**	**-236 719 €**	**82 962 €**	**-153 758 €**	
FINANCEMENT MOBILISE	**25 500 000 €**	**314 114 €**	**314 114 €**	**0 €**	**314 114 €**	**0 €**	**314 114 €**	
FONDS PROPRES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
AVANCES	1 000 000 €	314 114 €	314 114 €	0 €	314 114 €	0 €	314 114 €	
Avances en compte courant d'associés (EPAMARNE) TTC		314 114 €	314 114 €	0 €	314 114 €	0 €	314 114 €	
EMPRUNT BANCAIRE	24 500 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
AMORTISSEMENT		-15 195 €	-36 887 €	-3 000 €	-55 082 €	18 997 €	-36 085 €	
Remboursement des avances	1 000 000 €							
Remboursement des emprunts	24 500 000 €							
TVA		15 195 €	36 887 €	3 000 €	*55 082 €*	*39 833 €*	*94 915 €*	
Remboursement crédit TVA				0 €	*0 €*	*58 830 €*	*58 830 €*	
TRESORERIE CUMULEE		**-11 122 €**	**19 464 €**	**18 044 €**	***22 313 €***	***124 271 €***	***124 271 €***	

3/ Plan de financement prévisionnel

Plan de financement - ZAC Noisy Pôle Gare - SPLAIN Noisy Est						
	TOTAL PREVU AU TCA (2017)	Réalisé à fin 2020 (HT)	Total Reste à réaliser (HT)	Prévisionnel		
				2021	2022	Au-delà
DEPENSES PREVISIONNELLES	**72 578 808 €**	**719 850 €**	**71 858 958 €**	**399 972 €**	**685 278 €**	**70 773 708 €**
Etudes préopérationnelles	760 000 €	344 769 €	415 231 €	137 972 €	82 000 €	195 260 €
Refacturation études (prévues au pacte d'actionnaire)		261 836 €		0 €	0 €	0 €
Communication	30 000 €	0 €	30 000 €	0 €	5 000 €	25 000 €
Etudes opérationnelles	140 000 €	0 €	9 082 €	0 €	0 €	9 082 €
Etudes complémentaires (dossier de création, etc	340 000 €	75 588 €	133 494 €	33 268 €	0 €	100 227 €
Géomètre, geotech, pollution	90 000 €	0 €	90 000 €	83 915 €	38 000 €	-31 915 €
Etudes réglementaires	160 000 €	7 345 €	152 655 €	20 789 €	39 000 €	92 866 €
Acquisitions	33 413 164 €	0 €	33 413 164 €	0 €	119 821 €	33 293 343 €
Travaux	18 909 756 €	0 €	18 909 756 €	0 €	0 €	18 909 756 €
Honoraires MOE et honoraires en infrastructures	2 269 171 €	128 832 €	2 140 339 €	157 000 €	322 565 €	1 660 774 €
Participation aménageur	10 652 000 €	0 €	10 652 000 €	0 €	0 €	10 652 000 €
Dépenses diverses	533 539 €	1 424 €	532 115 €	5 000 €	56 100 €	471 015 €
Rémunération aménageur	5 091 178 €	244 825 €	4 846 353 €	100 000 €	104 793 €	4 641 560 €
Frais financier	950 000 €	0 €	950 000 €	0 €	0 €	950 000 €
RECETTES PREVISIONNELLES	**72 578 808 €**	**566 092 €**	**72 392 716 €**	**425 000 €**	**700 000 €**	**71 267 716 €**
Cession charges foncières	56 714 523 €	0 €	56 714 523 €	0 €	0 €	56 714 523 €
Participation et subventions	15 864 285 €	566 092 €	15 678 193 €	425 000 €	700 000 €	14 553 193 €
Participation concédant	11 634 282 €	566 092 €	11 068 190 €	425 000 €	700 000 €	9 943 190 €
dont terrains apportés en nature	*6 371 530 €*	*0 €*	*6 371 530 €*	*0 €*	*0 €*	6 371 530 €
dont participation équilibre	*5 262 752 €*	*566 092 €*	*4 696 660 €*	*425 000 €*	*700 000 €*	3 571 660 €
Subventions	4 230 003 €	0 €	4 230 003 €	0 €	0 €	4 230 003 €
RESULTAT	**0 €**	**-153 758 €**		**25 029 €**	**14 722 €**	
FINANCEMENT MOBILISE	**25 500 000 €**	**314 114 €**		**0 €**	**0 €**	**25 185 886 €**
FONDS PROPRES	0 €	0 €		0 €	0 €	0 €
AVANCES	1 000 000 €	314 114 €		0 €	0 €	685 886 €
Avances en compte courant d'associés (EPAMARNE) TTC		314 114 €		0 €		
EMPRUNT BANCAIRE	24 500 000 €	0 €		0 €	0 €	24 500 000 €
AMORTISSEMENT		-36 085 €		34 921 €	-32 139 €	
Remboursement des avances	1 000 000 €					1 000 000 €
Remboursement des emprunts	24 500 000 €					24 500 000 €
TVA		*94 915 €*		59 994 €	92 133 €	
Remboursement crédit TVA		*58 830 €*		94 915 €	59 994 €	
TRESORERIE CUMULEE		***124 271 €***		**184 221 €**	**166 803 €**	

- Zoom sur le prévisionnel 2021

En 2021, sont prévues les dépenses suivantes :

- Etude complémentaire sur l'immobilier commercial du Champy (5,2 K€),
- Etude de programmation et montage opérationnel parking rue des Hauts-Châteaux (4 K€)
- Mise à jour de l'étude d'impact et des relevés faune-flore (13,3 K€)
- Plan guide et études préliminaires des espaces publics (78,5 K€)
- Etude de faisabilité lots S1 et jardins familiaux (41,7 K€)
- Etude programmation scolaire – secteur Gavroche (19 K€)
- Etude technique définition ouvrage parking rue des Hauts Châteaux (26,3 K€)
- Etudes géotechniques (65 K€)
- Concertation/communication (10 K€)
- Frais juridiques (10K€)
- Rémunération aménageur (100 K€)

Les recettes prévisionnelles sont les suivantes :

- Participation du concédant à l'équilibre (425 K €)

4/ Comparaison avec les prévisions du CRACL 2019

	2020– Prévu au CRACL 2019 (HT)	Réalisé 2020 (HT)	% d'exécution
DEPENSES			
Etudes et honoraires de MOE	240 129 €	196 765 €	82 %
Dépenses diverses (publicité moniteur)	0 €	1 424 €	0 %
Rémunération aménageur	98 850 €	98 850 €	100 %
TOTAL DEPENSES	338 979 €	297 039 €	*88 %*
RECETTES			
Participation concédant	380 000 €	380 000 €	100 %
TOTAL RECETTES	380 000 €	380 000 €	100 %
RESULTAT	41 021 €	82 962 €	

Annexes

Annexe 1 – Détails rémunération aménageur- Année 2020

Il est rappelé que la SPLAIN Noisy Est ne dispose pas de salarié et a recours à deux conventions de prestations de service auprès d'EPAMARNE et de la SOCAREN.

La rémunération aménageur est détaillée dans les deux tableaux ci-dessous (EPAMARNE et SOCAREN).

Tableau EPAMARNE – frais engagés en 2020

EPAMARNE PRESTATION DE SERVICES EPAMARNE-SPLA-IN NOISY EST

PRESTATION DE SERVICES EPA MARNE	PREVISIONNEL 2020	REALISE 2020		
		Coût ETP	*Temps passé ETP*	*Montant HT*
Organisation et secrétariat général de la SPLA IN	13 000 €	85 000 €	15%	12 750 €
Organisation et conduite du projet	49 000 €	95 000 €	14%	13 300 €
Procédures pré -opérationnelles et réglementaires	0 €	95 000 €	0%	0 €
Développement et Commercialisation	0 €	85 000 €	0%	0 €
Etudes opérationnelles, conception et suivi	29 000 €	95 000 €	20%	19 000 €
Responsable foncier acquisition retrocession, juridique	39 000 €	85 000 €	8%	6 800 €
Gestion administrative, expertise comptable et com	77 000 €	75 000 €	20%	15 000 €
Moyens matériels	10 000 €	10 000 €	100%	10 000 €
Autres dépenses	11 000,00 €	5%		0 €
TOTAL	**228 000,00 €**			**76 850,00 €**

Tableau SOCAREN – frais engagés en 2020

CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES SOCAREN / SPLAIN - NOISY EST

PRESTATION DE SERVICES	Rappel convention		REALISE 2020	
	Coût ETP	Prévisionnel 2020	Temps passé ETP	Montant HT
Directeur technique	150 000,00	39 000,00	10%	15 000,00
Pilotage travaux d'aménagement	85 000,00	35 000,00	0,0%	-
Secrétariat	70 000,00	14 000,00	10%	7 000,00
Moyens matériel		5 000,00		-
Autres dépenses		5 000,00		-
		98 000,00		**22 000,00**

Annexe 2 – Programme Prévisionnel de Construction prévu au Traité de Concession d'Aménagement

Tel que défini à l'article 1.2 du TCA, le programme prévisionnel de construction est défini comme suit :

- Environ 71 500 M² de SDP de logements soit environ 1100 unités,
- Environ 48 000 M² de SDP d'activités économiques (bureaux, activités ou hôtels),
- Environ 8 800 M² de SDP de commerces.