

Séance ordinaire du conseil territorial du 8 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2019-10-08\_1601

Arcueil – Approbation du Compte Rendu d'Activités  
à la Collectivité Locale (CRACL) 2018  
de la ZAC de la Vache Noire

L'an deux mille dix-neuf, le 8 octobre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 2 octobre 2019

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Repr.	M. Sac	P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Veyrunes	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Noury	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Sauerbach	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Kennedy	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	P		P
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Perreux	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		-
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	P		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	P		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Deluchat	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	M. Perillat Bottonet	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Afflatet	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Achtergaele	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Repr.	Mme Janodet	P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		-
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	P		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr.	Mme Appolaire	P
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	P		P

Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		-
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr.	M. Grillon	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	P		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P <sup>(1)</sup>	M. Chicot <sup>(2)</sup>	P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Yebouet	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr	M. Guetto	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	P		P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		-
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	P		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P <sup>(3)</sup>	M. Daudet <sup>(4)</sup>	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Repr.	M. Girard	P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr.	M. Bénétteau	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Marchand	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	P		P

(1) Jusqu'à la délibération 1559

(2) à partir de la délibération 1560

(2) Jusqu'à la délibération 1585

(4) à partir de la délibération 1586

**Secrétaire de Séance : Monsieur Robin Reda**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1549 à 1559	57	10	25	82
1560 à 1585	56	10	26	82
1586 à 1622	55	10	27	82

## Exposé des motifs

Le périmètre de la convention de restructuration urbaine (CRU) regroupe les ZAC de la Vache Noire et du Chaperon Vert situées à Arcueil. Le compte rendu aux collectivités locales (CRACL) présenté par la SADEV 94 au titre de l'exercice 2017 se décompose selon les deux opérations d'aménagement Vache Noire et Chaperon Vert.

Par délibération en date du 8 novembre 2001, la Ville d'Arcueil a approuvé la création de la ZAC de la Vache Noire et, le 23 mai 2002, arrêté le dossier de réalisation de la ZAC. La déclaration d'utilité publique a été obtenue le 13 février 2003 puis prorogée par arrêté préfectoral du 3 décembre 2007.

Un avenant n°8 au contrat de concession a été signé en 2015 pour proroger sa durée de sept années. En effet, la réalisation des deux derniers îlots de la ZAC Vache Noire ne peut être finalisée avant 2019. L'avenant n°10 approuvé en conseil municipal du 2 février 2017 répartit le bénéfice prévisionnel de la ZAC, hauteur de 83% pour la Ville et 17% pour SADEV 94.

En 2018, ont principalement eu lieu :

- Au sein de "l'Ilot Laplace", le démarrage des travaux de construction du programme immobilier, la cession des logements en accession ainsi que la signature d'un contrat de réservation avec Opaly préalable à la vente des logements sociaux
- Au 32-34 avenue Aristide Briand, en vue de réaliser un programme tertiaire de 10 100 m<sup>2</sup> SDP, la cession foncière au promoteur et le démarrage des travaux de construction
- S'agissant de la « Maison Soulas », l'obtention du permis de construire.

Le budget prévisionnel des dépenses du CRACL 2018 est de 48,843 M€ HT soit une hausse de 0,428 M€ HT (+0,9%) par rapport au CRACL 2017. Les dépenses réalisées au 31/12/2018 sont de 47,724 M€ HT.

Cette hausse est principalement liée à l'augmentation des postes de mise en état des sols (+270 186 €), de travaux (+ 96 743 €), d'impôts et de taxes (+ 27 651 €) et de sécurisation des biens acquis (+21 133 €).

En 2018, les principaux postes de dépenses ont été (supérieurs à 10 000 € HT) :

- Mise en état des sols : 1 633 674 €
- Rémunération de Sadev 94 : 617 853 €
- Frais de gardiennage de la maison Soulas puis de sécurisation par alarme : 125 926 €
- Impôts et assurances : 30 639 €
- Réalisation des panneaux de communication du chantier de l'Ilot Laplace : 22 783 €
- Prestations de géomètre : 20 728 €
- Frais de notaires, d'avocats : 16 270 €

Le budget des recettes du CRACL 2018 s'élève à 58,553 M€ HT soit une hausse de 75 000 € HT (+0,1% par rapport au CRACL 2017). Les recettes réalisées au 31 décembre 2018 s'élèvent à 57,644 M€ HT.

Cette hausse du budget s'explique essentiellement par la création d'une nouvelle ligne de recette liée à la vente du 58 avenue Laplace à l'association des Petits voisins en vue de réaliser un café-restaurant associatif (71 193 € HT).

En 2018, les recettes enregistrées s'élèvent à 9,204 M€ HT, correspondant à la cession des lots fonciers des logements en accession de l'Ilot Laplace (3 322 550 € HT) et des 32-34 avenue Aristide Briand (5 879 940 € HT).

## Perspectives 2019

Il est principalement prévu durant l'année 2019 :

- Au sein de « l'Ilot Laplace » :
  - o Poursuite des travaux de construction du programme immobilier
  - o Conception et démarrage des travaux de l'espace public
  - o Signature d'un contrat de réservation puis d'un acte de VEFA en vue de la cession des deux commerces en rez-de-chaussée du programme immobilier
  - o Signature de l'acte de VEFA avec Opaly pour la cession des logements sociaux et des ateliers d'artistes

- o Cession à l'association Les Petites Voisines du bâtiment sis au 58 avenue Laplace en vue de la création d'un café-restaurant associatif
- Au 32-34 avenue Aristide Briand :
  - o Poursuite des travaux de construction du programme tertiaire
- Concernant la « Maison Soulas » :
  - o Cession du foncier
  - o Démarrage des travaux

Ainsi, et suite à l'avis favorable émis par le Conseil municipal d'Arcueil en date du 3 octobre 2019, il est proposé au Conseil territorial d'approuver le CRACL 2018 de la ZAC de la Vache Noire.

## DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-1 à L. 300-5-1, R. 300-4 à R. 300-11-3, L.311-1 à L. 311-7, R. 311-1 à R. 311-11 ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1523-3 ;

**Vu** la délibération n° CM2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

**Vu** le plan local d'urbanisme de la Ville d'Arcueil ;

**Vu** le traité de concession de restructuration urbaine, devenu convention publique d'aménagement, signé le 22 avril 1999 entre la Ville d'Arcueil et SADEV 94 et ses 10 avenants successifs ;

**Vu** le dossier de réalisation de la ZAC de la Vache Noire modifiée ;

**Vu** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31 décembre 2018 de la ZAC de la Vache Noire, notamment l'état financier au 31 décembre 2018 et le bilan prévisionnel actualisé présenté par la SADEV 94 ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal d'Arcueil en date du 3 octobre 2019 ;

**Considérant** que cette opération d'aménagement initiée par la Commune d'Arcueil n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par le Conseil de la Métropole du Grand Paris en application de la loi NOTRe susvisée ;

**Considérant** que la ZAC de la Vache Noire est donc une opération transférée de plein droit à l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en devient le nouveau concédant et se substitue à la commune d'Arcueil dans ses droits et obligations ;

**Considérant** que, conformément aux articles L. 300-5-II-3° du code de l'urbanisme et à l'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales, le concédant qui a décidé de participer financièrement au coût de l'opération exerce un contrôle technique, financier et comptable ;

**Considérant** qu'à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte-rendu financier comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

**Considérant** que l'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ;

**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

**Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale de la ZAC de la Vache Noire pour l'année 2018 comprenant l'état financier au 31 décembre 2018 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Arcueil pour une durée d'un mois.
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 82**



A Vitry-sur Seine, le 14 octobre 2019

Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 15 octobre 2019  
ayant été affichée le 15 octobre 2019

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.*



## COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	ARCUEIL
Nom de l'opération	ZAC DE LA VACHE NOIRE
Numéro de l'opération	168
Date	CRACL 2018

## I- Rappel des éléments du projet

Par délibération du conseil municipal en date du 8 novembre 2001, la ville d'Arcueil a approuvé la création de la ZAC de la Vache Noire étendue et reprogrammée. Par une autre délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2002, la ville d'Arcueil a arrêté le dossier de modification du PLU, le dossier de réalisation de la ZAC et le dossier d'enquête préalable à la DUP.

L'enquête publique du PLU et l'enquête préalable à la DUP se sont déroulées en 2002. L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de la ZAC a été obtenu le 13 février 2003, et prorogé par arrêté préfectoral n° 2007/4738 en date du 03 décembre 2007.

## II- Actions menées en 2018

### Commercialisation

- Cession à Kaufman & Broad du 32-34 avenue Aristide Briand en vue de la réalisation d'un programme tertiaire de 10 100 m<sup>2</sup> SDP (Green Oak).
- Cession à la SCCV llot Laplace des logements en accession de l'Ilot Laplace (cages ABC).
- Signature d'un contrat de réservation avec Opaly en vue de la cession des logements sociaux de la cage D du programme immobilier de l'Ilot Laplace.
- Discussions avec l'association les Petites Voisines en vue de la cession du bâtiment sis 58 avenue Laplace.

### Projets :

- Obtention du PC de la maison Soulas par le groupe Gidec.
- Travail avec les opérateurs désignés dans le cadre de la future cession des projets du 32-34 Briand (bureaux) et de la maison Soulas (commerces de restauration).

### Travaux :

#### Construction

- Démarrage des travaux de construction du programme immobilier de l'Ilot Laplace
- Démarrage des travaux de construction du programme Green Oak (32-34 Briand)

### Foncier :

- Mise sous alarme et vidéo-surveillance de la Maison Soulas

## III- Perspectives pour 2019

### Travaux :

- Poursuite des travaux de construction du programme immobilier l'Ilot Laplace.
- Poursuite des travaux de construction du programme tertiaire Green Oak (32-34 avenue Aristide Briand).
- Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'espace public piétonnier et paysager de l'Ilot Laplace.
- Co-conception de l'espace public de l'Ilot Laplace avec les services de la Ville et ses habitants.
- Démarrage des travaux de l'espace public de l'Ilot Laplace.
- Démarrage des travaux de rénovation de la maison Soulas.

### Commercialisation :

- Signature d'un contrat de réservation puis d'un acte de VEFA en vue de la cession des deux commerces en rez-de-chaussée du programme immobilier de l'Ilot Laplace.
- Signature de l'acte de VEFA avec Opaly pour la cession des logements sociaux et des ateliers d'artistes de l'Ilot Laplace (bâtiment D).
- Cession de la Maison Soulas
- Cession à l'association Les Petites Voisines du bâtiment sis 58 avenue Laplace en vue de la création d'un tiers lieux (café-restaurant associatif).

## IV – Réalisation des dépenses au 31 décembre 2018

Le budget des dépenses de la ZAC est de **48 842 554 € HT**

Ce budget présente une augmentation de 427 533 € HT au regard du CRACL 2017. Cette augmentation est en partie liée à la hausse du budget des lignes suivantes :

- Mise en état des sols (+270 186 € HT).
- Gestion locative/sécurisation des biens acquis (+21 133 € HT).
- Travaux (+ 96 743 €).
- Impôts et taxes (+ 27 651 € HT).

Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2018 représentent un montant de **2 430 311 € HT**, soit un montant total de dépenses réalisées depuis le début de l'opération de **47 724 058 € HT**.

Elles se répartissent comme suit :

**10 – Etudes : 392 296 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 411 931 € HT.**

**Budget : Pas d'évolution du budget**

**Dépenses réalisées : + 8 145 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent au paiement des factures de l'année de l'étude de réaménagement des jardins ouvriers (8 000 € HT) et la reproduction en version numérique et papier des PC de l'Ilot Laplace.

**20 – Acquisitions : 17 654 983 HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 17 723 334 € HT.**

**Budget : - 18 695 € HT**

Le budget de la ligne Acquisitions diminue suite à :

- La diminution du budget de la ligne Frais d'acquisition notaires (- 28 695 € HT). Une provision est toutefois prévue pour les frais de régularisation foncière.
- Cette diminution est compensée par l'augmentation du budget (+ 10 000 € HT) conformément au montant réellement engagé pour l'acquisition par Sadev 94 à la Ville d'Arcueil des derniers terrains nécessaires à la réalisation de l'Ilot Laplace.

**Dépenses réalisées : + 16 270 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent à :

- Des frais de notaires (12 591 € HT)
- Des frais de contentieux et d'avocats divers (3 679 € HT).

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2019 correspondent à des provisions pour des frais de notaire et frais de contentieux éventuels.

**30 – Mise en état des sols : 12 078 951 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 12 080 809 € HT.**

**Budget : + 270 186 € HT**

Les lignes suivantes augmentent par rapport au CRACL 2017 :

- Démolition, terrassements, murages (+7 875 € HT) afin notamment de prendre en charge les travaux supplémentaires de démolition du 32-34 Briand suite à la découverte de zones amiantées.
- Sondages : (+146 909 € HT) afin de prendre en charge les études liées à la découverte de terres polluées au droit de l'Ilot Laplace en vue de leur mise en décharge spécialisées.
- Consolidations (+ 115 377 € HT) afin de prendre en charge les travaux supplémentaires dans le cadre des travaux d'injection des carrières au droit de l'ilot Laplace.

**Dépenses réalisées : + 1 633 674 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent :

- Au paiement des situations de travaux d'injections des carrières de l'Ilot Laplace : 1 041 114 € HT.
- Au paiement des dernières situations de travaux de démolition du 32-34 Briand : 31 130 € HT.
- Au paiement des situations de travaux liées à la démolition du transformateur EDF au droit de l'Ilot Laplace et du pignon du Bahut ainsi que les frais de maîtrise d'œuvre afférents : 382 102 € HT.
- Au paiement des différentes missions de sondages de sols (EQRS, analyse des terres, structure, géotechnique, télédétection de réseaux) : 146 910 € HT

Les dépenses prévisionnelles inscrites sur ce poste en 2019 correspondent à une provision pour des sondages divers.

**40 – Travaux : 7 5 93 191 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 8 457 218 € HT.**

**Budget : + 96 743 € HT**

Cette augmentation par rapport au CRACL 2017 est liée à l'augmentation du budget de la ligne *Concessionnaires électricité* (+ 90 671 € HT) afin de prendre en charge le déplacement du poste transformateur et de tous les frais afférents y compris la location d'une cabine provisoire.

Cela correspond aussi à l'augmentation de la ligne *Divers (clôtures, entretien)* afin de prendre en charge les travaux de dévoiement de ventilation chez le riverains du projet de l'Ilot Laplace ainsi que la location d'un container maritime de stockage pour l'Association des jardins Ouvriers d'Arcueil Bagneux (+ 15 951 € HT).

Le budget Concessionnaire Gaz est de son côté diminué, les futures travaux de branchement étant à la charge du constructeur des bâtiment E et F (- 9 880 € HT).

**Dépenses réalisées : - 55 262 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent :

- A la location d'une cabine de transformateur provisoire pour l'opération de construction de l'Ilot Laplace : 52 110 € HT.
- A la location d'un container maritime de stockage pour l'AJOAB ainsi que des travaux de débroussaillage : 9 622 € HT.
- Aux travaux de dévoiement des VMC des riverains de l'Ilot Laplace (bâtiment EF) : 2 742€ HT
- Aux travaux de ravalement du pignon du 28 avenue Aristide Briand suite aux travaux de démolition du 32-34 Briand : 4 640 € HT.

En parallèle à ces dépenses, une réfaction au marché de consolidation de Solétanche-Bachy d'un montant de 125 608 € HT a été enregistré ce qui génère la perception d'un trop perçu (baisse du montant des dépenses).

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2019 correspondent à des provisions pour la réalisation des travaux d'espace public de l'Ilot Laplace.

**50 – Travaux de construction : 1 300 137, 45 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 1 313 144 € HT.**

**Budget : Pas d'évolution**

**Dépenses réalisées :**

Aucune dépense n'a été enregistrée sur ce poste en 2018.

Aucune dépense n'est prévue sur ce poste en 2019.

**60 – Honoraires techniques : 431 232 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 463 660 € HT.**

**Budget : + 9 000 €HT**

Cette augmentation par rapport au CRACL 2017 est liée à l'augmentation du budget de la ligne *Géomètre* (+ 9 000 € HT) afin de prendre en charge les dernières missions de géomètre.

**Dépenses réalisées : + 20 728 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent à des prestations de géomètre.

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2019 correspondent à des provisions pour des prestations de géomètre.

**70 – Impôts et assurances : 760 208 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 761 879 € HT.**

**Budget : + 27 651 € HT**

Cette augmentation par rapport au CRACL 2017 est liée à l'augmentation du budget des lignes *Impôts fonciers* et *Autres taxes* afin de correspondre aux dépenses réellement engagées.

**Dépenses réalisées : + 30 639 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent au paiement des impôts fonciers et à des frais d'assurance multirisque.

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2019 correspondent à des provisions pour le paiement des impôts fonciers et des frais d'assurance multirisque.

**80 – Contentieux : 19 385 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 19 385 € HT.**

**Budget : + 7 385 € HT**

Cette augmentation par rapport au CRACL 2017 est liée à l'augmentation du budget afin de correspondre aux dépenses réellement engagées.

**Dépenses réalisées : 8 241 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent au paiement des frais d'avocats suite au contentieux avec la copropriété du 28 Briand après la démolition du 32-34 Briand.

Aucune dépense n'est prévue sur ce poste en 2019.

**90 – Gestion locative : 1 365 735 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 1 464 445 € HT.**

**Budget : + 21 133 € HT**

Cette augmentation par rapport au CRACL 2017 est liée à l'augmentation du budget afin de correspondre aux dépenses réellement engagées sur les lignes suivantes :

- Sécurisation des biens acquis (surveillance, murage etc. 32-34 Briand et école Laplace avant démolition) : + 21 133 € HT.

**Dépenses réalisées : + 125 925 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent aux frais de gardiennage de la maison Soulas puis des frais de sécurisation par alarme.

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2019 correspondent à des provisions pour les frais sécurisation par alarme de la maison Soulas.

**A10 – Commercialisation : 351 488 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 357 562 € HT.**

**Budget : + 6 354 € HT**

Cette augmentation par rapport au CRACL 2017 est liée à l'augmentation du budget de la ligne *Frais de communication (panneaux, plaquettes etc.)* afin de correspondre aux dépenses réellement engagées et notamment les panneaux de communication du chantier de l'Ilot Laplace.

**Dépenses réalisées : 22 783 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent à la conception puis la mise en place des panneaux de communication du chantier de l'Ilot Laplace.

Aucune dépense n'est prévue sur ce poste en 2019.

**A20 – Frais divers : 442 994 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 449 402 € HT.**

**Budget : - 4 402 € HT**

Cette diminution par rapport au CRACL 2017 est liée au fait que les dépenses sur ce poste se réduisent chaque année et qu'une simple provision pour des prestations de coursiers est nécessaire.

**Dépenses réalisées : 71 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent à des dépenses de coursiers.

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2019 correspondent à des provisions pour frais divers (coursiers).

**A30 – Frais financiers : 465 873 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 467 533 € HT.**

**Budget : + 1 901 € HT**

Cette augmentation par rapport au CRACL 2017 est liée à l'augmentation du budget des lignes *Frais sur emprunt* et *Intérêt à court terme* afin de correspondre aux dépenses réellement engagées.

**Dépenses réalisées : 1 241 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent au paiement de frais sur emprunt (16 €) et d'intérêts à court terme (1 225 € HT).

Aucune dépense n'est prévue sur ce poste en 2019.

**A40 – Rémunération société : 4 685 947 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 4 704 900 € HT.**

**Budget : + 10 276 € HT**

Le budget Rémunération société augmente compte-tenu des évolutions du budget en recettes et en dépenses conformément aux termes de la convention d'aménagement et ses avenants.

**Dépenses réalisées : + 617 853 € HT**

Les dépenses enregistrées sur ce poste en 2018, correspondent à la rémunération de la société, calculée conformément aux termes de la convention d'aménagement.

Les dépenses inscrites sur ce poste pour l'année 2019 sont calculées conformément aux termes de la convention d'aménagement.

**A50 – TVA non récupérable : 181 632 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 181 632,80 € HT**

**Pas d'évolution de budget**

**Dépenses réalisées :**

Aucune dépense n'a été effectuée sur ce poste en 2018.

Aucune dépense n'est inscrite sur ce poste au titre de l'année 2018.

## V- Réalisation des recettes au 31 décembre 2018

Le budget des recettes de la ZAC s'élève à **58 553 008 € HT**.

Ce budget présente une augmentation de 75 045 € HT au regard du CRACL 2017 et s'explique par :

- La création d'une nouvelle ligne de recette liée à la future vente du 58 avenue Laplace à l'association des Petits voisins : +71 193 € HT.
- L'augmentation de la recette liée à la vente des logements en accession du programme de l'Ilot Laplace à la SCCV Ilot Laplace suite à l'actualisation du prix : + 3 360 € HT.
- L'augmentation des recettes liées à la gestion locative : + 49 € HT.

Les recettes réalisées au titre de l'exercice 2018 sont de **9 203 826 € HT**, soit un montant total de recettes réalisées depuis le début de l'opération de **57 644 403 € HT**.

Elles se répartissent de la manière suivante :

**10 – Vente de charges foncières : 55 525 720 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 56 434 325 € HT**

**Budget : + 74 553 € HT**

Cette augmentation de budget est due à l'augmentation des recettes de charges foncières des lots suivants :

- 58 Laplace : + 71 193 € HT
- Ilot Laplace (logements en accession) : + 3 360 € HT

**Recettes réalisées : + 9 202 490 € HT**

Ces recettes correspondent à la cession des lots suivants :

- Ilot Laplace (logements en accession) la SCCV Ilot Laplace : 3 322 550 € HT.
- 32-34 Briand (10 100 m<sup>2</sup> SDP de programme tertiaire) à Kaufman & Broad : 5 879 940 € HT.

Les recettes prévues en 2019 correspondent à la vente du bâtiment sis 58 avenue Laplace à l'association des Petites Voisines en vue de la réalisation d'un tiers lieu associatif et de la maison Soulas.

**30 – Subventions : 584 994 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 584 994,65 € HT**

**Pas d'évolution du budget**

**Recettes réalisées :**

Aucune recette n'a été enregistrée sur ce poste en 2018.

Aucune recette n'est prévue sur ce poste en 2018.

**40 – Participations : 445 950 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 445 950,00 € HT**

**Pas d'évolution du budget**

**Recettes réalisées :**

Aucune recette n'a été enregistrée sur ce poste en 2018.

Aucune recette n'est prévue sur ce poste en 2018.

**50 – Produits de gestion : 1 087 098 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 1 087 098 € HT.**

**Budget : + 49 € HT**

Cette augmentation est liée à l'augmentation du budget de la ligne *Produit divers* afin de correspondre aux recettes réellement engagées

**Recettes réalisées : 1 336 € HT**

Ce montant correspond à un prorata de foncier dans le cadre de la cession du 32-34 Briand.

Aucune recette n'est prévue sur ce poste en 2019.

**60 – Produits financiers : 640 € HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 640,94 € HT**

Aucune recette n'a été enregistrée sur ce poste en 2018.

Aucune nouvelle recette n'est prévue sur ce poste en 2019.

## VI-Annexes

### Annexe 1 : Bilan synthétique

Le bilan synthétique est présenté en €uros HT. Il est composé de quatre colonnes :

- « Budget » : budget de l'opération, poste par poste.
- « Engagé » : budget déjà engagé sur l'opération depuis sa création (marchés et lettres de commandes signés...).
- « Facturé » : dépenses et recettes d'ores-et-déjà facturés sur l'opération depuis sa création.
- « Mouvement année » : dépenses et recettes **facturées** au cours de l'année de l'exercice du CRACL.

### Annexe 2 : Plan de trésorerie prévisionnel

L'échéancier prévisionnel est présenté en €uros TTC. Il est composé de trois parties :

- La première colonne indique le nom de chaque ligne composant le budget de l'opération ;
- Les quatre colonnes suivantes présentent le budget précédent poste par poste, le budget actuel en €uros HT, la TVA et en €uros TTC.
- Les cinq dernières colonnes précisent l'échéancier prévisionnel de réalisation de chaque ligne budgétaire de l'opération en €uros TTC. Les nombres présentés correspondent aux montants réglés.



## PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	56 434 325,09	55 525 720,17	55 525 720,17	9 202 490,44
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
30-Subventions	584 994,65	584 994,65	584 994,65	0,00
40-Participations	445 950,00	445 950,00	445 950,00	0,00
50-Produits de Gestion	1 087 097,79	1 087 097,79	1 087 097,79	1 336,16
60-Produits Financiers	640,94	640,94	640,94	0,00
<b>Sous-total budget principal produits</b>	<b>58 553 008,47</b>	<b>57 644 403,55</b>	<b>57 644 403,55</b>	<b>9 203 826,60</b>
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total budget intercalaire produits</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>58 553 008,47</b>	<b>57 644 403,55</b>	<b>57 644 403,55</b>	<b>9 203 826,60</b>

## CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	411 931,64	400 366,29	392 296,28	8 145,60
20-Acquisitions	17 723 333,89	17 720 079,31	17 654 983,43	16 270,63
30-Mise en État des Sols	12 080 809,05	12 423 496,31	12 078 951,49	1 633 674,40
40-Travaux	8 447 337,89	7 899 771,64	7 593 190,94	-55 262,41
50-Travaux de Construction	1 313 143,56	1 313 143,55	1 300 137,44	0,00
60-Honoraires Techniques	463 660,28	459 507,60	431 232,60	20 728,39
70-Impôts et Assurances	761 879,18	760 208,74	760 208,74	30 639,07
80-Contentieux	19 384,82	19 384,92	19 384,92	8 241,58
90-Gestion Locative	1 464 445,39	1 426 353,00	1 365 735,55	125 925,53
A10-Commercialisation	357 562,62	357 557,62	351 488,12	22 783,00
A20-Frais Divers	445 000,00	443 339,80	442 994,62	71,59
A30-Frais Financiers	467 533,43	467 533,54	465 873,63	1 241,17
A40-Rémunération Société	4 704 900,00	4 685 947,53	4 685 947,53	617 853,00
A50-TVA non Récupérable	181 632,80	181 632,80	181 632,80	0,00
<b>Sous-total budget principal charges</b>	<b>48 842 554,55</b>	<b>48 558 322,66</b>	<b>47 724 058,10</b>	<b>2 430 311,55</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>48 842 554,55</b>	<b>48 558 322,66</b>	<b>47 724 058,10</b>	<b>2 430 311,55</b>

## Annexe 1 : bilan synthétique en € HT

## Annexe 2 : Echancier prévisionnel en € TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020
	Budget préc.	Budget actualisé					
10-Vente de Charges Foncières	56 359 771	56 434 325	8 922 803	65 357 128	61 481 071	3 711 164	164 893
30-Subventions	584 995	584 995		584 995	584 996	1	-2
40-Participations	445 950	445 950		445 950	445 950		
50-Produits de Gestion	1 086 607	1 087 098	209 753	1 296 851	1 270 917	25 932	2
60-Produits Financiers	641	641		641	641		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>58 477 964</b>	<b>58 553 009</b>	<b>9 132 556</b>	<b>67 685 565</b>	<b>63 783 575</b>	<b>3 737 097</b>	<b>164 893</b>
10-Etudes	-411 931	-411 931	-81 138	-493 069	-469 430	-6 740	-16 899
20-Acquisitions	-17 742 030	-17 723 335	-336 089	-18 059 424	-17 776 864	-282 561	1
30-Mise en État des Sols	-11 810 623	-12 080 810	-2 563 268	-14 644 078	-14 210 152	-398 502	-35 424
40-Travaux	-8 350 596	-8 447 339	-1 667 606	-10 114 945	-9 056 157	-1 037 050	-21 738
50-Travaux de Construction	-1 313 144	-1 313 144	-238 032	-1 551 176	-1 535 568	-25 237	9 629
60-Honoraires Techniques	-454 660	-463 660	-91 306	-554 966	-515 578	-13 651	-25 737
70-Impôts et Assurances	-734 228	-761 879		-761 879	-760 154	-1 726	1
80-Contentieux	-12 000	-19 385	-2 349	-21 734	-21 735		1
90-Gestion Locative	-1 443 312	-1 464 446	-278 772	-1 743 218	-1 622 053	-82 180	-38 985
A10-Commercialisation	-351 209	-357 563	-52 293	-409 856	-375 350	-34 603	97
A20-Frais Divers	-449 402	-445 000	-7 912	-452 912	-450 508	-2 404	
A30-Frais Financiers	-465 632	-467 534	-200	-467 734	-465 873	-1 395	-466
A40-Rémunération Société	-4 694 624	-4 704 900	-58 746	-4 763 646	-4 754 969	-8 677	
A50-TVA non Récupérable	-181 633	-181 633		-181 633	-181 633		
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-48 415 024</b>	<b>-48 842 559</b>	<b>-5 377 711</b>	<b>-54 220 270</b>	<b>-52 196 024</b>	<b>-1 894 726</b>	<b>-129 520</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>-4</b>	<b>-4 704 208</b>	<b>-8 916 202</b>	<b>1 444 875</b>	<b>2 767 119</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>2 671 349</b>	<b>5 958 595</b>	<b>8 761 087</b>