

Séance ordinaire du conseil territorial du 8 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2019-10-08\_1603

Arcueil – Approbation du Compte Rendu Annuel  
à la Collectivité Locale (CRACL) 2018  
de la ZAC du Coteau – Sadev 94

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.	CHARRESSON	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'Hay-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Hay-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 (1)	M. Chicot (2)	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	LESSENS	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'Hay-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 (3)	M. Daudet.(4)	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. Bénêteau	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 Conseil municipal d'Arcueil a créé la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Coteau le 13 décembre 2007. Le départ de l'INRETS, la couverture de l'A6b et la perspective d'extension du parc départemental du Coteau constituaient alors des opportunités pour mettre en œuvre un projet urbain important. La ZAC visait ainsi à renforcer le développement économique de la commune, répondre aux besoins de logements et valoriser cette entrée de ville, ouverte sur le grand paysage de la vallée de la Bièvre mais marquée par les nuisances autoroutières.

Puis, suite à consultation, le Conseil municipal d'Arcueil a confié l'aménagement de la ZAC à la SADEV 94, dans le cadre d'une convention de concession d'aménagement approuvée en Conseil municipal du 17 janvier 2008.

Le projet prévoyait alors environ 65 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) de bureaux, 9 600 m<sup>2</sup> de SHON de logements ainsi que l'extension du parc du Coteau à réaliser par le Conseil départemental. A ce jour, le programme de logements a été réalisé [une copropriété de 101 logements et 40 logements en Prêt locatif social (PLS)].

Afin de pouvoir réaliser le programme d'activités tertiaires, la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'en 2022 par signature de l'avenant n°1 le 23 février 2015, autorisée par délibération du Conseil municipal d'Arcueil le 15 janvier 2015.

Le site de la ZAC du Coteau, dans sa programmation tertiaire, a été présenté à l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris. Dans ce cadre, en septembre 2017, le jury de l'appel à projet a désigné lauréat, à l'unanimité, le projet Ecotone de la Compagnie de Phalsbourg.

La SADEV 94 doit fournir chaque année à la collectivité territoriale un CRACL conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme et l'article 20 du traité de concession d'aménagement susmentionné.

Les recettes prévisionnelles au CRACL 2018 sont de 35,412 M€ HT. Ce montant est stable au regard du CRACL 2017. Il est à noter que 30 M€HT sont liés à la vente des charges foncières à la Compagnie de Phalsbourg.

Les dépenses prévisionnelles au CRACL 2018 sont de 25,755 M€ HT. Ce montant est également stable au regard des dépenses figurant au CRACL 2017.

Le bénéfice prévisionnel réparti entre la Ville et la SADEV 94 selon l'avenant n°2 à la concession approuvée par le Conseil territorial du 26 juin 2018 demeure inchangé à 9,656 M€ HT.

Par ailleurs, au titre des participations aux équipements publics (école, reconstruction des salles familiales) la ZAC dégage un montant de 1,650 M€ reversé à la Ville et une participation à l'aménagement du parc de 1,418 M€. Aucune dépense de participation de la Ville à la ZAC n'est prévue. Durant l'année 2018, aucune recette n'a été encaissée.

En revanche, 228 K€ HT de dépenses ont été effectuées, les principales étant les suivantes :

- rémunération de la SADEV 94 : 75 K€ HT
- travaux (correspondant essentiellement au débroussaillage du site et à sa surveillance) : 56 K€ HT
- études (essentiellement des études de sols, le paiement des missions d'architectes coordonnateur de la ZAC et un relevé topographique) : 35 K€ HT
- frais financiers (frais d'intérêts pour l'emprunt de 9 000 000€ contracté en 2018 pour combler le déficit de trésorerie et pouvoir engager de nouvelles dépenses) : 34 K€ HT
- impôts, taxes, assurances : 17 K€ HT

En 2019, les perspectives de SADEV 94 sont :

- la signature de la promesse de vente avec la Compagnie de Phalsbourg
- la finalisation des échanges avec le conseil départemental en vue de l'acquisition des parcelles Y101-Y99-Y97-Y95-Y174
- le lancement des études complémentaires en vue de la modification du dossier de réalisation de la ZAC
- le lancement des études pour la conception des espaces publics de la ZAC
- la finalisation des échanges avec les différents concessionnaires
- le début des travaux de remise en état des sols après la signature de la promesse de vente

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 du Coteau.

## 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** la délibération du Conseil municipal d'Arcueil en date du 13 décembre 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC du Coteau et décidant de la réaliser par voie de concession d'aménagement ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal d'Arcueil en date du 17 janvier 2008 décidant de confier à la SADEV 94 la concession d'aménagement de la ZAC du Coteau et autorisant M. le Maire d'Arcueil à signer le contrat de concession d'aménagement ;

**Vu** l'avenant n°1 au contrat de concession approuvé par le Conseil Municipal d'Arcueil en date du 15 janvier 2015 et signé le 23 février 2015 entre la Ville d'Arcueil et la SADEV 94 ;

**Vu** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31 décembre 2018 de la ZAC du Coteau, 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 le présent document a été élaboré conformément à l'article 20 du contrat de concession d'aménagement de la ZAC du Coteau prévoyant l'établissement d'un compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) ;

**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 du Coteau est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement 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 ;

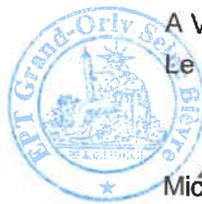
**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand ;

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 du Coteau 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

*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 DU COTEAU
Numéro de l'opération	310
Date	CRACL 2018

## **I- Rappel des éléments du projet**

La Ville d'Arcueil a créé en juin 2007 un périmètre d'études, situé à l'entrée nord-est de la ville, en limite communale avec Gentilly et Le Kremlin Bicêtre, afin de définir un projet urbain prenant en compte le contexte stratégique du secteur situé autour des terrains de l'INRETS et confronté à d'importantes évolutions : couverture de l'A6b, perspectives de modification du projet de parc départemental intercommunal Arcueil-Gentilly du Coteau, déplacement de la déchèterie, libération du site de l'INRETS...

Une Zone d'Aménagement Concertée (dénommée ZAC du Coteau) a ainsi été créée par la ville d'Arcueil sur le périmètre d'études susmentionné. La Création de la ZAC par délibération du Conseil Municipal d'Arcueil date du 13 Décembre 2007.

Suite à une consultation d'aménageurs, la ville d'Arcueil a confié l'aménagement de la ZAC du Coteau à SADEV 94 dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée en conseil municipal le 17 janvier 2008 et signée le 15 Février 2008.

Il est prévu la réalisation dans le périmètre de la ZAC du Coteau d'un programme de logements de 9 600 m<sup>2</sup> SHON, d'un programme d'environ 65 000 m<sup>2</sup> SHON de bureaux, composé de deux immeubles, et de l'extension du parc départemental du Coteau (maitrise d'ouvrage Conseil départemental du Val de Marne).

Par délibération en date du 15 janvier 2015, le Conseil Municipal a autorisé la signature de l'avenant n°01 au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC portant sur la prorogation de l'opération jusqu'en 2022. L'avenant a été signé par les Parties le 23 février 2015.

Le CRACL 2018 a été réalisé suite à la désignation du lauréat de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris en septembre 2017 (Ecotone – Compagnie de Phalsbourg). Il prend donc en compte les budgets prévisionnels inhérents à ce projet. Néanmoins des coûts restent à affiner pour les budgets prévisionnels Etudes générales, Acquisition/Foncier et Travaux dans le CRACL 2019. Ce travail avait été entrepris en 2018 mais, faute d'aboutissement dans les négociations avec la Compagnie de Phalsbourg, il devra se poursuivre en 2019.

## **II- Actions menées en 2018**

### **Etudes et procédures :**

La Compagnie de Phalsbourg a été désignée lauréate, en 2017, de l'Appel à Projet Inventons la Métropole du Grand Paris. Suite à cette désignation une série d'ateliers thématiques a été lancée entre SADEV94, la ville d'Arcueil, la Compagnie de Phalsbourg et le Conseil départemental. Cette série d'ateliers a duré toute l'année 2018, avec pour objectif de préparer la signature de la promesse de vente.

Les études complémentaires concernant la modification de la ZAC pour permettre la réalisation de ce projet seront lancées en 2019 suite à la signature de la promesse synallagmatique de vente.

Afin de réaliser ce projet, un avenant n°2 au traité de concession d'aménagement a été réalisé et présenté au conseil territorial du 26 juin 2018. Il modifie :

- L'article 1.2 en actualisant le programme globale afin de permettre la réalisation du projet Ecotone portant ainsi la SDP du projet à vocation économique à 83 000m<sup>2</sup> SDP
- L'article 26 en modifiant la répartition du résultat de l'opération sur demande de la collectivité concédante. Cette nouvelle répartition est à hauteur de 60% pour la collectivité concédante et 40% pour l'aménageur. Initialement dans le traité de concession la répartition était à hauteur de 47% pour la collectivité concédante et 53% pour l'aménageur.

Ce CRACL prend en compte la recette inhérente de cette cession à la Compagnie de Phalsbourg et non les budgets. Ces derniers restent à affiner sur les principaux postes de dépenses (Acquisition, mise en état des sols, travaux, honoraires techniques) en 2019 suite à l'aboutissement des négociations et à la finalisation de la conception du projet (emprise et transferts foncier, conception et chiffrage des espaces publics, réalisation du complément à l'étude d'impact etc).

#### **Maîtrise foncière :**

Les discussions foncières avec le conseil départemental du Val de Marne concernant la vente par Sadev 94 au conseil départemental d'une partie de l'emprise du futur parc départemental ainsi que des terrains à acquérir par Sadev 94 auprès du conseil départemental ont été réamorçées en 2018. Des discussions ont eu lieu entre la Compagnie de Phalsbourg, SADEV94 et le conseil départemental du Val de Marne afin de caler les limites foncières du projet Ecotone avec les limites de la 4<sup>ème</sup> tranche d'aménagement du parc départemental. Les discussions pourront être entérinées à partir de 2019, dès la signature de la promesse synallagmatique de vente

#### **Mise en état des sols :**

Quelques travaux de mise en état des sols mineurs ont été effectués en 2018. Ils ont essentiellement concerné le repérage topographique de la canalisation des eaux de Paris ainsi que deux conduites d'assainissement abandonnés sur l'ilot Sud.

En 2019, SADEV94 poursuivra les négociations avec la Compagnie de Phalsbourg. Suite à la signature de la promesse synallagmatique de vente, les postes suivants seront précisés :

- Etudes générales : études complémentaires concernant la modification du dossier de réalisation de la ZAC, le complément à l'étude d'impact, la conception des espaces publics de la ZAC et plus précisément du carrefour Malleret-Joinville en concordance avec les projets développés sur les territoires adjacents ( Ecotone, parc départemental, projets sur le Kremlin-Bicêtre, Gentilly)
- Acquisition foncières : soulte pour le transfert foncier avec le CD94 à préciser
- Travaux : précision du coût d'aménagement des espaces publics de la ZAC et plus précisément du carrefour Malleret-Joinville en concordance avec les projets développés sur les territoires adjacents

- Géothermie : préciser le tracé et le chiffrage des ml manquant pour le raccord d'Ecotone au réseau de chaleur géothermique

L'ensemble de ces éléments impactera le résultat de l'opération.

## LES DÉPENSES

Au titre des dépenses, le budget d'un montant cumulé de **25 754 870€ HT**, se répartit de la façon détaillée ci après. Les mouvements constatés sur l'année sont calculés sur la base des mouvements facturés en € HT :

Le budget a augmenté de 0€ HT au regard du budget du CRACL 2017.

### **10 - Études Générales : 547 020€ HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 698 000,00 € HT**

#### **Dépenses réalisées en 2018 : +34 705€ HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent à **34 705 € HT**. Elles correspondent aux missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les études de sols complémentaires réalisées par SEMOFI (4 550€HT) et EN OM FRA (5 745€HT), aux missions d'architectes coordonnateur de la ZAC confiés à SAA architectes (11 075€HT) et EPDC (4 075€HT), au relevé topographique de la conduite des eaux de Paris par GEOFIT (6 620€HT) ainsi qu'à une étude juridique relative à la modification du dossier de réalisation (2 640€HT)

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2019 correspondent au lancement des études liées à la modification de la ZAC afin de permettre la réalisation du projet lauréat ainsi qu'aux études complémentaires nécessaires à la conception des espaces publics (études préalables concertations 5130€HT, études pré opérationnelles architectes/urbanistes 20 250€HT, études pré opérationnelles BET 6 894€HT, études juridiques 4032€HT, études BE spécifiques 36 000€HT, architectes coordonnateur 3420€HT).

### **20 - Acquisitions : 7 967 528.33€ HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 8 031 211€ HT**

#### **Dépenses réalisées en 2018 : 0€ HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent à **0€ HT**.

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2019 et d'un montant de 62 717 € TTC correspondent à des frais divers liés aux échanges avec le Conseil départemental en vue de l'acquisition des parcelles Y101-Y99-Y97-Y95-Y174 pour les ilots Nord et Sud de la ZAC. Le montant de la soulte financière à verser au conseil départemental concernant l'acquisition de ces parcelles reste à définir en 2019.

**30 - Mise en état des sols : 1 053 554.71€ HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 5 657 831,82 € HT**

**Dépenses réalisées en 2018 : +8 920€ HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent à **8 920 € HT** et correspondent à la détection de deux conduites d'assainissement abandonnées sur l'îlot Sud par l'entreprise JFM conseil.

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2019 correspondent au démarrage des travaux de mise en état des sols (dépollution 3 509 687€HT, confortement et injection 145 872€HT, honoraires maîtrise d'œuvre 85 680€HT).

**40- Travaux : 754 039.15€ HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 3 209 528,00 € HT**

**Dépenses réalisées en 2018 : +55 772.96€ HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent à **55 772.96 € HT** et correspondent à la surveillance du site (12 431,96€) par l'entreprise ROCADE SECURITE, à la création d'un regard pour le diagnostic d'une ancienne canalisation d'assainissement (6 353€HT) par LNPP, à la réparation de la clôture (3 288€HT) par LNPP et au débroussaillage du site (33 700€HT) par PEREZ et MORELLI.

Conformément à l'article 1.5 du clausier de l'appel à projet, un raccordement au réseau de géothermie de la ville est envisagé par la Compagnie de Phalsbourg. Les coûts inhérents restent à préciser en 2019 (une fois l'étude de capacité effectuée par la Compagnie de Phalsbourg). Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2019 correspondent à des frais divers d'entretien/sécurité et au début des travaux concessionnaires.

**60- Honoraires techniques : 36 530€ HT au 31/12/2018 pour un budget de 73 302,06 € HT**

**Dépenses réalisées en 2018 : + 2150 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent à **2 150€ HT** et correspondent à l'établissement des plans de cession (400€HT) ainsi qu'à une mission de contre-expertise des cubatures envisagées par l'acquéreur pour la dépollution (1 750€ HT) par notre géomètre (GEXPERTISE).

Les dépenses prévisionnelles pour ce poste correspondent à une provision pour conseil juridique (768€HT).

**70 - Impôts taxes et assurances : 137 141.17€HT au 31/12/2018 pour un budget de 156 195,00 € HT**

**Dépenses réalisées en 2018 : +16 852.63€ HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent à **16 852.63€ HT** au titre des impôts fonciers.

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2019 correspondent aux paiements des impôts fonciers et assurances (4 357€HT).

**80 - Contentieux : 19 745.54€ HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 625 343 € HT**

**Dépenses réalisées en 2018 : 0 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent à **0 € HT**.

**A10 - Frais de commercialisation : 138 121.69€ HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 400 000 € HT**

**Dépenses réalisées en 2018 : 0 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent à **0 € HT**.

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2019 correspondent à des frais de communication suite à la signature de la promesse synallagmatique de vente (panneaux, maquettes) pour un montant de 55 229€HT.

**A20 - Frais divers et fonds de concours : 2 664 976.45€ HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 3 226 000€ HT**

**Dépenses réalisées en 2018 : 88.12 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent à **88.12€ HT** et correspondent à des frais de reprographies (43.58€HT) et de coursier (44.54€HT).

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2019 pour un montant de 44 399 € TTC correspondent à des frais de reprographies, des frais postaux, des frais de coursier et aléas divers.

Le solde du fond de concours lié au foncier du parc (410 000€HT) sera également versé en 2019.

**A30 - Frais financiers : 100 271.99€ HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 865 000€ HT**

**Dépenses réalisées en 2018 : +34 117.70€ HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent à **34 117.70 € HT** et correspondent aux frais d'intérêts pour l'emprunt contracté.

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2019 correspondent aux frais d'intérêts pour l'emprunt contacté.

**A40 - Rémunération société : 1800 000€ HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 2 812 459,18 € HT**

**Dépenses réalisées en 2018 : + 75 000 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent **75 000 € HT**.

## LES RECETTES

Au titre des recettes, le budget d'un montant cumulé de **35 411 564,60 € HT**, est issu de la vente des charges foncières de l'opération pour la quasi-totalité des recettes et **503 587€ HT** issu de produits de gestion. Aucune participation financière communale n'est demandée.

**10 - Recettes de charges foncières : 5 323 637.16€ HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 35 323 637,16 € HT**

**Recettes réalisées en 2018: 0 € HT**

**50 - Produits de gestion : 87 927.44€ HT réalisés au 31/12/2018 pour un budget de 503 587 €HT**

**Recettes réalisées en 2018 : 0 € HT**

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 s'élèvent à **0 € HT**.

Le budget a été actualisé (+498 792€ HT) au regard de la convention d'occupation temporaire établie avec Vinci construction France pour le stockage de matériel. Cette recette prévisionnelle est attendue pour 2019.

## LES MOYENS DE FINANCEMENT

Sadev 94 a pris en charge de manière temporaire le déficit de l'opération.

La conduite du projet a nécessité la mise en place, en 2018, d'un emprunt à hauteur de 9 000 000€ pour combler le déficit de trésorerie et engager de nouvelles dépenses. En attendant la mise en place effective, la ligne de trésorerie globale de Sadev 94 a été sollicitée.

## CONCLUSION

Pour l'année 2019, les priorités sont :

1. La signature d'une promesse de vente avec la Compagnie de Phalsbourg
2. La finalisation des échanges avec le conseil départemental en vue de l'acquisition des parcelles Y101-Y99-Y97-Y95-Y174
3. Le lancement des études complémentaires en vue de la modification du dossier de réalisation de la ZAC ( compléments à l'étude d'impact)
4. La réalisation des études pour la conception des espaces publics de la ZAC
5. Finaliser les échanges avec les différents concessionnaires
6. Début des travaux de remise en état des sols après signature de la promesse de vente

## BILAN SYNTHÉTIQUE HT

### PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	35 323 637,16	5 323 637,16	5 323 637,16	0,00
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
50-Produits de Gestion	87 927,44	87 927,44	87 927,44	0,00
60-Produits Financiers	0,00	34,71	34,71	0,00
80-Crédits de TVA	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total budget principal produits</b>	<b>35 411 564,60</b>	<b>5 411 599,31</b>	<b>5 411 599,31</b>	<b>0,00</b>
30-Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
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>35 411 564,60</b>	<b>5 411 599,31</b>	<b>5 411 599,31</b>	<b>0,00</b>

### CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	698 000,00	675 240,50	547 020,00	34 705,00
20-Acquisitions	8 031 211,00	7 967 528,33	7 963 543,08	0,00
30-Mise en État des Sols	5 657 831,82	1 058 112,24	1 053 554,74	8 920,00
40-Travaux	3 209 528,00	852 927,44	754 039,15	55 772,96
50-Travaux de Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
60-Honoraires Techniques	73 302,06	45 509,00	36 530,00	2 150,00
70-Impôts et Assurances	156 195,00	137 141,17	137 141,17	16 852,63
80-Contentieux	625 343,00	19 745,54	19 745,54	0,00
90-Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
A10-Commercialisation	400 000,00	148 221,69	138 121,69	0,00
A20-Frais Divers	3 226 000,00	2 664 888,03	2 664 976,45	88,12
A30-Frais Financiers	865 000,00	884 313,32	100 271,99	34 117,70
A40-Rémunération Société	2 812 459,18	1 800 000,00	1 800 000,00	75 000,00
A50-TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total budget principal charges</b>	<b>25 754 870,06</b>	<b>16 253 627,26</b>	<b>15 214 943,81</b>	<b>227 606,41</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>25 754 870,06</b>	<b>16 253 627,26</b>	<b>15 214 943,81</b>	<b>227 606,41</b>
Résultat brut (% marge / recettes)	9 656 694,54 (27,27%)	-10 842 027,95 (-200,35%)	-9 803 344,50 (-181,15%)	-227 606,41
Résultat net (% marge / recettes)	9 656 694,54 (27,27%)	-10 842 027,95 (-200,35%)	-9 803 344,50 (-181,15%)	-227 606,41
Avancement résultat comptable à retenir	15,28% x	9 656 694,54 =	1 475 737,15	

**Trésorerie prévisionnelle  
TTC**

**Echéancier prévisionnel réglé TTC : 310-ZAC DU COTEAU-01-Aménagement - établi le 19/07/2019 à 14:35**

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé							
10-Vente de Charges Foncières	35 323 637	35 323 637	7 043 433	42 367 070	6 367 070				36 000 000
20-Cessions Collectivités									
50-Produits de Gestion	87 927	503 587	109 350	612 937	114 145	498 792			
<b>Sous-total recettes</b>	<b>35 411 564</b>	<b>35 827 224</b>	<b>7 152 783</b>	<b>42 874 494</b>	<b>6 375 702</b>	<b>498 792</b>			<b>36 000 000</b>
10-Etudes	-698 000	-698 000	-91 082	-789 082	-601 010	-71 670	-116 400		-2
20-Acquisitions	-8 031 211	-8 031 211	-19 567	-8 050 778	-7 979 860	-29 993	-40 924		-1
30-Mise en État des Sols	-5 657 832	-5 657 832	-1 127 085	-6 784 917	-1 260 274	-3 991 311	-1 533 329		-3
40-Travaux	-3 209 528	-3 209 528	-629 261	-3 838 789	-894 274	-87 770	-2 856 743		-2
60-Honoraires Techniques	-73 302	-73 302	-14 536	-87 838	-43 709	-768	-14 463	-14 463	-14 435
70-Impôts et Assurances	-156 195	-156 195	-5 918	-162 113	-145 501	-4 357	-3 359	-3 603	-5 293
80-Contentieux	-625 343	-625 343	-122 567	-747 910	-23 616	-301 264	-226 473	-196 557	
90-Gestion Locative									
A10-Commercialisation	-400 000	-400 000	-78 400	-478 400	-146 012	-55 229	-277 159		
A20-Frais Divers	-3 226 000	-3 226 000	-31 554	-3 257 554	-2 666 342	-410 000	-175 674	-5 534	-4
A30-Frais Financiers	-865 000	-865 000		-865 000	-85 468	-194 883	-194 883	-194 883	-194 883
A40-Rémunération Société	-2 812 459	-2 812 459		-2 812 459	-1 800 000		-297 148	-636 255	-79 056
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-25 754 870</b>	<b>-25 754 870</b>	<b>-2 119 970</b>	<b>-27 874 840</b>	<b>-15 646 066</b>	<b>-5 147 245</b>	<b>-5 736 555</b>	<b>-1 051 295</b>	<b>-293 679</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>				<b>-2 426 297</b>	<b>9 321 628</b>	<b>4 874 110</b>	<b>-5 536 980</b>	<b>-5 536 980</b>	<b>-5 548 075</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>51 264</b>	<b>276 921</b>	<b>-10 996 614</b>	<b>-17 584 889</b>	<b>12 573 357</b>