



Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21\_1691

Choisy-le-Roi – Approbation du Compte Rendu  
Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2018  
de la ZAC du Port

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 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 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		NPPV
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
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	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

**Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire</b>				92
<b>N° de délibération</b>	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Absents représentés</b>	<b>Votants</b>
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

## **Exposé des motifs**

La Zone d'Aménagement Concerté du Port a été créée par délibération du Conseil municipal le 17 décembre 1998.

Le traité de concession pour l'aménagement de la ZAC du Port a été signé le 30 juin 1998 entre la Ville de Choisy-le-Roi et la SADEV 94.

Ce traité de concession a été modifié par 6 avenants, approuvés par le Conseil municipal, dont le dernier, en date du 10 décembre 2018, prolonge la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024.

L'article L.1523-3 du code Général des Collectivités territoriales dispose que lorsqu'une Société d'Economie Mixte intervient pour le compte d'une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou une autre personne publique en vue de réaliser une opération dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, la SEM est tenue d'établir un rapport annuel qu'elle transmet à la collectivité cocontractante afin que celle-ci soumette à son assemblée délibérante.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale 2018, en annexe à cette délibération, propose un état des actions menées au cours de l'année 2018 et un échéancier prévisionnel des actions déjà menées ou restant à mener sur l'année 2019.

Les dépenses globales réalisées au 31 décembre 2018 s'élèvent à 87 254 345 € TTC soit 90% du montant global des dépenses estimées. En 2018, le montant des dépenses réalisées est de 273 339.03 € HT dont le principal poste a été les travaux (137 615.33 € HT soit 50% des dépenses).

Le montant des recettes globales réalisées au 31 décembre 2018 s'élève à 71 377 141 € TTC soit 69% du montant global des recettes. En 2018, le montant des recettes est de 28 000 € HT correspondant principalement à la location des emprises chantiers à Eiffage et à la régularisation des remboursements des travaux dus par Pichet promotion.

Depuis la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république (loi NOTRe) la compétence aménagement est attribuée à la Métropole du Grand Paris (MGP). L'exercice de cette compétence par la MGP a nécessité la définition d'un intérêt métropolitain en matière d'aménagement adoptée par la MGP le 8 décembre 2017. Depuis cette date, la compétence aménagement est répartie entre la MGP et les Etablissements Publics Territoriaux (EPT). A ce jour, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière d'aménagement, la ZAC du Port n'ayant pas été reconnue d'intérêt métropolitain.

Le Conseil municipal de Choisy-le-Roi a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 25 septembre 2019.

Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour approuver le compte-rendu annuel à la collectivité pour l'exercice 2018 présenté par SADEV 94 sur l'opération de la zone d'aménagement concerté du Port à Choisy-le-Roi.

## **DELIBERATION**

**Vu** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) attribuant la compétence aménagement à la Métropole du Grand Paris ;

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

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-3 à L. 300-5, L. 311-1 et suivants, L. 321-14 et suivants, L. 321-9 et suivants, R. 311-6 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** 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 d'Occupation des sols de la commune approuvé le 25 novembre 1991, mis en révision le 14 décembre 1994, modifié le 01 octobre 98 et le 14 décembre 2000, devenu PLU le 01 avril 2001, modifié le 20 juin 2002, le 28 juin 2007, le 29 juin 2009, le 14 septembre 2014 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 17 décembre 1998 et du 15 avril 1999 approuvant le dossier de création de la ZAC du Port ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2000 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du Port ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 05 juillet 2001 décidant de modifier le programme et le projet de modification de la ZAC du Port ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 29 septembre 2010 approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC du Port ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 25 juin 1998 approuvant la convention de concession d'aménagement ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 28 mars 2002 approuvant le remplacement de la convention de concession d'aménagement par une convention publique d'aménagement ;

**Vu** la délibération du conseil municipal du 28 mars 2002 approuvant le remplacement de la convention de concession d'aménagement par une convention publique d'aménagement ;

**Vu** les avenants n°2 à la CPA signé le 7 janvier 2004, n°3 signé le 27 novembre 2007, n°4 signé le 25 octobre 2010, et n°5 signé le 19 décembre 2014 ;

**Vu** l'avenant n°6 à la CPA signé le 10 décembre 2018 et approuvé par délibérations concordantes du conseil municipal du 26 septembre 2018 et du conseil territorial du 13 novembre 2018

**Vu** le compte-rendu annuel d'activité 2018 présenté par la SADEV 94 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2019 approuvant le compte rendu annuel d'activité 2018 de la ZAC du Port ;

**Considérant** que la compétence aménagement est désormais répartie entre la Métropole du Grand Paris et l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre ;

**Considérant** que cette opération d'aménagement initiée par la Commune de Choisy-le-Roi 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 Port 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 de Choisy-le-Roi dans ses droits et obligations ;

**Considérant** que, conformément aux articles L. 300-5-II-2° du code de l'urbanisme, 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 ;

**Considérant** l'avis favorable du conseil municipal de Choisy-le-Roi en date du 25 septembre 2019 ;

**Considérant** le compte-rendu annuel à la collectivité pour l'exercice 2018 présenté par la SADEV 94 et annexé à la présente délibération ;

**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 territoriale de la zone d'aménagement concerté du Port à Choisy-le-Roi pour l'exercice 2018 présenté par le concessionnaire SADEV 94 et joint en annexe de la présente délibération.
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 de Choisy-le-Roi 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.
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.

**Pour : 44 – Ne prend pas part au vote : 1**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et publiée le 30 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 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

**Exercice 2018**

**Commune de Choisy-le-Roi**

**ZAC du Port**

16 septembre 2019

## BILAN DES ACTIONS MENÉES

### **I – Etudes et procédures administratives :**

Le 25 juin 1998, le Conseil Municipal de Choisy-le-Roi a tiré le bilan de la concertation et nommé Sadev 94, aménageur de la ZAC. Une convention de concession a été signée entre les parties le 30 juin 1998 pour une durée de 10 ans.

Le dossier de ZAC a été approuvé et le Conseil Municipal a décidé de la création de la ZAC le 17 décembre 1998.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Choisy-le-Roi le 28 septembre 2000.

La ZAC du Port a fait l'objet en 2001 d'une modification pour tenir compte des évolutions apparues depuis l'engagement de sa mise en œuvre.

Dans le cadre de la loi n°2000-1208, du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi concernant la ZAC du Port a été engagée par le Conseil Municipal le 5 juillet 2001.

Les enquêtes publiques préalables à la modification du Plan Local d'Urbanisme, à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaires se sont déroulées du 11 mars au 13 avril 2002.

A l'issue de ces enquêtes, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve.

L'arrêté de DUP a été délivré le 6 décembre 2002, suivi de l'arrêté de cessibilité en date du 13 décembre 2002. L'ordonnance d'expropriation a été prise le 13 février 2003.

La modification du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par le Conseil Municipal le 20 juin 2002 et le dossier de réalisation de ZAC le 24 octobre 2002.

Une seconde modification du PLU / PAZ de la ZAC est intervenue en Mars 2007. Les travaux relatifs à la définition précise des espaces publics et des ilots à bâtir ont conduit à apporter des modifications quant aux hauteurs autorisées et à certains prospects. Elle vise également à la modification du zonage sur des terrains n'appartenant pas au Port Autonome. La SHON de l'opération n'est pas changée. Les modifications ne remettent pas en cause l'économie du projet.

Une troisième modification du PLU a été approuvée en Juillet 2009 : elle avait pour principaux objectifs la mise à jour du tracé viaire, permettant d'étendre de 3 500 à 5 300 m<sup>2</sup> la surface du parc en cœur de quartier, et de déplacer la surhauteur autorisée sur la pointe du lot 6 vers la pointe du lot 9, lot sur lequel ce parti pris urbain apparaissait plus approprié, en minimisant l'impact sur les lots avoisinants.

Enfin, le 24 septembre 2014, le Conseil Municipal approuvait la modification du PLU portant sur l'extension de la zone UZPa destinée à l'habitation ainsi que l'adaptation du règlement sur la zone concernée (implantation des constructions, traitement paysager des espaces libres) afin de permettre la réalisation du projet de résidence étudiante et résidence de tourisme sur le lot B6.

Le programme global des constructions à réaliser dans la ZAC du Port comprend :

- 31 350 m<sup>2</sup> de logements locatifs soit près de 420 logements,
- 31 350 m<sup>2</sup> de logements en accession soit près de 450 logements,
- 7 500 m<sup>2</sup> de résidences hôtelière et étudiante
- environ 100 000 m<sup>2</sup> d'activités, commerces et de bureaux,
- 3 300 m<sup>2</sup> d'équipements publics.

La surface hors œuvre nette totale qui est de 168 000 m<sup>2</sup> pourra toutefois atteindre une surface hors œuvre maximale de 172 000 m<sup>2</sup> en raison de la complexité de l'opération.

Un avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement (CPA), ayant pour objet la prise en compte de l'état d'avancement des missions de l'aménageur et l'adaptation de la CPA aux évolutions récentes de la législation en matière de CPA, a été signée le 07 janvier 2004. Cet avenant intègre notamment dans le programme des aménagements de la ZAC la réalisation par l'aménageur du Boulevard Urbain, voirie à statut départemental à terme.

Une convention entre le Conseil départemental du Val de Marne, financeur de cette voirie, la Ville de Choisy-le-Roi et Sadev 94 a été signée. Elle a pour objet de définir le programme des travaux, l'enveloppe financière du projet et les conditions de financement.

Les travaux de la première tranche du boulevard ont débuté en fin d'année 2004, et ceux de la seconde tranche en 2007. Le tronçon Nord, troisième et dernière tranche, s'est finalisé en 2010.

Un avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement (CPA), ayant pour objet la prorogation de la CPA jusqu'en 2012, le versement de la participation communale au gré des remises d'équipements publics et la modification des modalités de versement de la rémunération d'aménagement, a été signé le 27 Novembre 2008.

Le 29 septembre 2010, le Conseil Municipal prend une délibération approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC du Port.

Les modifications portent principalement sur l'augmentation des espaces dédiés aux espaces publics : aménagements de places à 4 361m<sup>2</sup>, au parc urbain de 5 300m<sup>2</sup>. Le programme des équipements de superstructure de la ZAC est également modifié avec à présent :

- une médiathèque de 2 800 m<sup>2</sup>,
- un gymnase,
- une salle de convivialité de 80 m<sup>2</sup>,
- un parc de stationnement de 4 500 m<sup>2</sup>.

Le 26 octobre 2010, le 4<sup>ème</sup> avenant à la concession d'aménagement est signé pour permettre une prorogation contractuelle jusqu'au 31 décembre 2014.

Le 17 décembre 2014, le 5<sup>ème</sup> avenant à la concession d'aménagement a été validé par le Conseil Municipal afin de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2018.

Le 13 novembre 2018, le 6<sup>ème</sup> avenant à la concession d'aménagement a été validé par le Conseil Territorial de GOSB afin de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au **31 décembre 2024**. L'avenant a été signé le 10 décembre 2018.

## **II – Acquisitions foncières :**

Les premières acquisitions ont été réalisées en 2001, par l'OPAC et le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94).

Puis une promesse synallagmatique de vente portant sur 33 278 m<sup>2</sup> est intervenue le 25 avril 2001 entre la société des Pétroles SHELL et SADEV 94. La signature de l'acte de quittance est intervenue fin 2004. En l'absence de réception du procès-verbal de récolement délivré par la Préfecture actant de la bonne réalisation de ces travaux de dépollution visés dans le cahier des charges de réhabilitation du site, une partie de la somme a été séquestrée. Ce PV de réception a été reçu en 2008. Il s'avère favorable mais comporte plusieurs réserves qui nécessitent d'être levées. Une partie de la quittance d'acquisition est donc toujours séquestrée mais a été levée en 2009.

Par ailleurs, les négociations ont été poursuivies en 2002 et 2003 avec les différents propriétaires et locataires et ont permis de réaliser les acquisitions en 2003 (Propriété LIBRALON et éviction de Thiolon) et en 2004 (Propriétés Comptoir Pyrites et Pernel, évictions de Lohier, Pernel, et Cervini), puis en 2005 (copropriétaires Quai de Choisy, Vanlair et Bevilaqua rue Anatole France).

Enfin, une convention de financement et un protocole foncier sont signés en Juin 2006 avec RFF. Ils définissent les conditions d'acquisition des terrains par la SADEV 94 auprès de RFF en fonction des reconstitutions de la base travaux recrées par la SNCF à la charge de la ZAC.

Ces acquisitions ont permis de réaliser les premiers programmes de logements et le programme d'activités permettant d'accueillir l'Imprimerie Nationale dans la partie sud de la ZAC.

Plusieurs parcelles dont la durée de portage arrivait à terme ont été acquises auprès du SAF 94 en 2007.

Conformément aux dispositions du protocole Sadev 94 – RFF de 2006, l'emprise ferroviaire appartenant à la SNCF a été acquise en 2007 et rétrocédée au SAF 94, et une première tranche des emprises RFF a été acquise en 2008, permettant la démolition de l'ancien Parking d'intérêt Régional.

La dernière tranche des terrains RFF, représentant près d'un hectare, a pu être acquise dans sa globalité en septembre 2009 grâce à la reconstruction par Sadev 94 durant cette même année de la base de maintenance.

Les négociations se sont poursuivies avec le Trapil et ont abouti à la signature en 2008 d'un protocole portant sur le dévoiement du pipeline, la remise en état de la parcelle et le montant de l'acte de quittance. Cette acquisition a permis la commercialisation des lots de logements 8 et 9 en 2010.

Les derniers terrains portés par le SAF sont arrivés en fin de portage en septembre 2017. Ces terrains correspondent principalement aux voiries de la ZAC ainsi qu'à l'emprise de la médiathèque. Ils ont été rachetés dans leur ensemble, les conventions avec le SAF sont ainsi clôturées. Sadev 94 porte l'ensemble du foncier restant à commercialiser et à rétrocéder à la ville. La rétrocession foncière au Département et à la ville aura lieu en 2019.

### III – Cession de lots de la ZAC

- Activités

Au cours de l'année 2004, la cession des terrains à une SCI constituée par Sadev 94 et la CDC a permis l'implantation de l'Imprimerie Nationale dans le bâtiment en Août 2005. L'ensemble immobilier a été cédé fin 2005 à un investisseur avec le bail de 12 ans au profit de l'Imprimerie Nationale.

- Logements

La consultation de promoteurs engagée fin 2003 pour la commercialisation du programme de logements s'est formalisée par la signature d'une acte de vente en 2005 avec Meunier (lot L4 pour 9 633 m<sup>2</sup> de SHON), Nexity Apollonia (lots L1, L2, L3 pour 22 500 m<sup>2</sup> SHON), et OPAC- Expansiel (Lot 5 pour environ 12 000 m<sup>2</sup> de SHON).

Les premiers chantiers ont démarré début 2006, et les premiers résidents du Quartier du Port ont été accueillis en Novembre 2007 (lot 4).

Une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) a été signée en Juillet 2008 entre Sadev 94 et la SNI (Société Nationale Immobilière), permettant le démarrage des travaux de construction de 50 logements en locatifs libres sur le lot 6 et leur achèvement fin 2009.

Le permis de construire du lot 7, représentant 50 logements en locatifs aidés, a été délivré en 2007. Ainsi l'acte de vente du lot 7 a été signé au quatrième trimestre 2007, et les travaux de construction se sont finalisés.

Le permis de construire du lot 10 a été délivré en 2008. L'acte de vente permettant le démarrage des travaux de construction a ainsi pu être signée en 2009. Les travaux se sont finalisés en 2010.

En 2010, les deux derniers ilots dédiés aux logements ont été cédés par Sadev 94:

- le lot 8 à Valophis pour la construction de 66 logements sociaux (4835 m<sup>2</sup> SHON),
- le lot 9 à Icade Promotion Logement pour la réalisation de 110 logements en accession (8 141 m<sup>2</sup> SHON).

- Tertiaire et hôtellerie

Suite à la consultation d'architectes menée pour la conception du pôle tertiaire qui avait eu lieu en 2005, Valode et Pistre et Jacques Ferrier ont co-conçus les permis de construire des lots de bureaux 1 à 5, totalisant près de 74 000 m<sup>2</sup> SHON. Les quatre premiers permis ont été délivrés en 2007, et le cinquième a été délivré au premier trimestre 2008.

Une première phase de commercialisation a abouti à la signature en Juillet 2008 avec Icade Promotion Tertiaire d'une promesse synallagmatique de vente pour les lots B4 et B5 (33 117 m<sup>2</sup> SHON) et d'une Promesse Unilatérale de Vente pour les lots B1, B2 et B3 (44 594 m<sup>2</sup> SHON). Cette promesse a abouti à la signature de l'acte de vente des lots B4 et B5, le 21 Décembre 2009.

Néanmoins, faute de pré-commercialisation, Icade n'a pas lancé la réalisation de cet ensemble immobilier de plus de 30 000 m<sup>2</sup> dans les délais prévus lors de la vente.

Fin 2013, le lot B5 a été divisé en deux lots, et a fait l'objet d'un nouveau permis de construire, modifié en 2014 pour accueillir l'hôpital Paul Guiraud. Le lancement des travaux du premier bâtiment a ainsi été possible en 2015.

Depuis 2013, une deuxième phase de commercialisation des lots de bureaux et d'hôtellerie a été relancée avec la signature de deux promesses de ventes sur les lots B6 et B2a.

Le lot B6 est destiné à l'implantation d'un combo composé d'une résidence hôtelière et d'une résidence étudiante totalisant 252 chambres. Une promesse de vente a été signée entre Pichet Promotion et Sadev 94 en juillet 2013.

Le lot B2a était initialement purement au tertiaire, pour l'accueil de PME. Néanmoins, Pierreval a proposé d'installer une crèche privée sur les deux premiers niveaux de son bâtiment. Sadev 94 a signé avec Pierreval une promesse de vente portant sur 3 120 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers (SDP).

En 2014, deux cessions ont ainsi eu lieu :

- le lot B6 à Pichet Promotion portant sur 7 520 m<sup>2</sup> pour l'implantation d'une résidence hôtelière et de tourisme le 19 décembre 2014,
- le lot B2a au profit de Pierreval portant sur 3120 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers, le 31 octobre 2014.

Dès début 2015, les travaux de construction de ces immeubles, ainsi que du premier ensemble immobilier destiné aux bureaux d'icade, ont pu démarrer. L'ensemble des bureaux et la crèche ont ouvert leur porte en juillet 2016. La résidence Pichet a été inaugurée en mai 2017. Elle présente aujourd'hui un taux de remplissage excellent.

- Equipements publics

En termes d'équipements, le Café de la marine et le « belvédère », incluant un parking de 140 places, un restaurant, une esplanade, et une place publique en toiture, ont été achevés en 2009. Le café de la Marine fait l'objet d'une donation à la ville en 2009, le parking et les espaces publics attenants en 2010.

La réalisation de la médiathèque Louis Aragon a été confiée à l'agence Brenac & Gonzales. Elle a conçu un bâtiment BBC et HQE de plus de 3000 m<sup>2</sup> accueillant différentes salles : image, son et multimédia, espace jeunesse et petite enfance, espace adolescents et adultes, avec de nombreuses salles de travail et un espace extérieur de lecture en terrasse...ainsi qu'une salle de réunion et de convivialité pour les habitants. Le permis de construire de la médiathèque municipale a été délivré le 29 décembre 2011 et le chantier a ainsi pu démarrer en mars 2012 sur le lot 11 de la ZAC. La livraison de cet équipement de rayonnement communal a été ouvert au public le 12 octobre 2013.

L'ensemble des espaces publics sont livrés hors berges. En effet, le parvis de la gare a été livré pour la livraison de l'accès secondaire au T1 2018.

La dernière phase de travaux sur le quai Fernand Dupuy a été lancée en 2015 et s'est terminée en juin 2017 (aménagement Sadev 94 et Ports de Paris). Seule la part VNF reste à aménager.

#### **IV – Une nouvelle ambition pour le quartier du Port**

Après plus de 10 ans de commercialisation du pôle tertiaire, Sadev94 a proposé à la ville de Choisy-le-Roi de réorienter la programmation sur les trois lots à céder. Un travail de prospection itératif a été mené avec différents prospects pour repenser le développement du centre-ville vers son fleuve. L'objectif était de redonner un nouveau souffle au quartier et de maintenir la mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier, d'assurer un projet d'une grande qualité architecturale et maintenir l'équilibre de l'opération d'aménagement. Ainsi, le groupement BNP Paribas-Duval -DCB International a été retenu pour sa proposition de quartier Sport et santé. Ce projet doit permettre la création d'un total d'environ 57 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher réparties sur les lots B1, B3 et Modulair, comprenant :

- Des résidences à destination des seniors, jeunes actifs et étudiants (48% de la SDP),
- De l'activité : bureaux, formation et une maison des sports (25% de la SDP),
- 100 logements familiaux (11 % de la SDP),
- Des commerces et services (7 % de la SDP),
- De l'hôtellerie (7 % de la SDP),
- Une crèche (1 % de la SDP).

Une promesse synallagmatique de vente a été signée le 21 décembre 2018.

Une concertation a été lancée auprès des habitants du quartier dès décembre 2018 pour présenter cette nouvelle programmation.

#### **V - Financement :**

La ZAC du Port s'inscrit dans le cadre du Contrat de Développement Urbain Seine Amont Sud (XIème Plan, 1994-1999), qui prévoit une aide aux acquisitions foncières « facilitant la réalisation d'opérations d'aménagement susceptibles de jouer un rôle moteur dans la restructuration du secteur ».

Deux subventions ont ainsi été notifiées à Sadev 94:

- Une subvention de 1.219.592 Euros accordée par arrêté préfectoral le 29 octobre 1999.
- Une subvention de 394.004 Euros accordée par délibération du Conseil Régional le 25 novembre 1999.

Une nouvelle demande de subvention s'inscrivant dans le cadre de la convention foncière Etat-Région Ile-de-France du 15 juin 2001 mise en place pour le financement des opérations contribuant à l'aménagement et au développement des territoires prioritaires du XIIème Contrat de Plan Etat-Région, a été déposée en octobre 2002.

Notifiées par l'Etat et la Région en 2003, elles sont respectivement de 3 075 493 € et de 1 774 507 €, soit 50 % du déficit prévisionnel HT de la ZAC.

Si pour la Région, la production par la Ville d'un justificatif de paiement d'une participation et l'avancement des acquisitions foncières suffisent pour le versement de la subvention correspondante, pour l'Etat le versement de la subvention est conditionné à deux facteurs : l'avancement des acquisitions foncières et le justificatif de paiement d'une participation par la commune égale à 1.25 fois la subvention exigible.

Par ailleurs, la Ville de Choisy-le-Roi, le SAF 94, Sadev 94 et la CDC, au titre de son Programme Renouvellement Urbain, se sont rapprochés, dans le cadre d'une convention signée le 17 juillet 2002, pour définir les conditions et modalités d'une action conjointe et partenariale pour assurer le financement des acquisitions foncières dans la ZAC du Port.

Les terrains portés par le SAF 94 sont par la suite cédés à Sadev 94 en fonction du calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire, et au plus tard en 2012, selon les avenants aux conventions signées avec le SAF 94 en 2008. La commercialisation des lots de bureaux n'étant pas encore finalisés, des avenants conventionnels ont été signés en 2012 afin de prolonger le portage des terrains par le SAF 94.

Le financement des acquisitions qui ont été réalisées par le SAF 94 est ainsi assuré par :

- une avance de 10% financée par la CDC et remboursée par SADEV 94 (Sadev 94 se substituant à la Ville dans ses engagements),
- une avance de 20% apportée par le Conseil Général au SAF 94,
- un emprunt (70%, dans le cadre des prêts sur fonds d'épargne de la CDC).

Un premier emprunt de 1.524.490,17 Euros (10 M.F), contracté par Sadev 94 auprès du Crédit Local de France le 26 novembre 1999, pour une durée de 4 ans, a permis d'assurer le financement des premières années d'études.

Ce premier emprunt a été totalement remboursé.

Un second emprunt de 4 millions d'euros pour une durée de six ans a été contracté par Sadev 94 auprès de DEXIA fin 2003.

Cet emprunt a été garanti par la Département du Val de Marne et la Ville de Choisy le Roi à hauteur de 40 % pour chacune des collectivités.

Cet emprunt a permis de financer les dépenses d'acquisition, de mise en état des sols et d'infrastructures dès la première phase de l'opération. Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- durée : 6 ans dont 3 ans de différé d'amortissement du capital
- taux : EURIBOR 3 mois + 0,50%.

Cet emprunt a été remboursé et en totalité en août 2006.

En 2009, des lignes de trésorerie ayant pour apport de garantie les promesses de vente signées sur les lots L8, L9, B4 et B5 ont été mobilisées au gré des besoins financiers de l'opération. En 2010, la cession des lots 8 et 9 ont permis de reconstituer une partie de la trésorerie. Sadev 94 a fini de rembourser ses intérêts d'emprunt tout au long de l'année 2011.

Le déficit de trésorerie est actuellement porté sur les fonds propres de Sadev 94.

## PRESENTATION DU CRACL 2018

Le bilan synthétique qui est joint est transmis en € HT. Il fait apparaître le budget général de l'opération ainsi que les montants engagés, facturés à fin 2018, et le mouvement de l'année 2018.

Le document appelé « budget et échéancier prévisionnel » apparaît en € TTC. La colonne « à fin 2018 » représente les règlements effectués jusqu'au 31 Décembre 2018.

## BILAN DE L'EXERCICE 2018

### **I – REALISATION DES DEPENSES du 1<sup>er</sup> Décembre au 31 décembre 2018**

Les dépenses facturées en 2018 représentent 273 339.03 € HT.

#### **10 – Etudes : 16 000 Euros HT**

Ces dépenses concernent principalement les prescriptions architecturales sur le quartier du Port rédigées par Brenac et Gonzalez.

#### **30 – Mise en état des sols : 33 251 Euros HT**

Ce montants correspond aux études de sols réalisées par Semofi.

#### **40 – Travaux : 137 615.33 Euros HT**

Ce montant correspond aux règlements de la finalisation des travaux du parvis de la gare.

#### **50 – Travaux de construction : 707.85 Euros HT**

Ces coûts sont dus au solde des réparations effectuées sur le belvédère pour réparer de nouvelles fuites d'eau.

#### **60 – Honoraires techniques : 30 027.28 Euros HT**

Sont comptabilisés les frais de géomètre et honoraires de maîtrise d'oeuvre.

#### **70 – Impôts et assurances : 41 840.57 Euros HT**

Ce montant correspond aux taxes foncières des terrains dont Sadev 94 est aujourd'hui propriétaire.

#### **A20 – Frais divers : 2 031 Euros HT**

Ce montant correspond principalement aux frais d'entretien et frais de coursiers.

#### **A40 – Rémunération Société : 11 866 Euros (non soumis à TVA)**

Ces frais correspondent au calcul de la rémunération de la Société, conformément aux termes de la concession d'aménagement.

## **II – REALISATION DES RECETTES du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 décembre 2018 : 28 000 € HT**

Les recettes perçues en 2018 représentent 28 000 € HT.

### **50 - Produits de gestion : 28 000 Euros HT**

Il s'agit principalement de la location des emprises chantiers à Eiffage et à la régularisation des remboursements des travaux dus par Pichet promotion.

## **BUDGET PREVISIONNEL**

### **I – Les dépenses (en Euros TTC):**

Afin de réaliser le programme arrêté pour la ZAC du Port, le budget des dépenses est estimé à un montant de **88 492 277 Euros HT soit 96 474 896 Euros TTC.**

Comme indiqué dans le tableau prévisionnel, **87 254 345 Euros TTC** ont été réglés au 31 décembre 2018.

#### **10- Etudes : 2 287 731 Euros HT**

Ce montant concerne les études liées aux procédures administratives (études d'impact, modification du PAZ...) notamment les études architecturales et urbaines (stade permis de construire) complémentaires en vue de la commercialisation des îlots de bureaux.

Le budget est nette augmentation car il intègre le coût des études de faisabilité et permis de construire réalisées historiquement sur le Modulair. Elles n'ont pu être revendues à l'acquéreur du lot puisque le Modulair a une programmation qui a évolué et n'est plus adapté à ce jour.

#### **20 – Acquisitions et frais : 32 180 169 Euros HT**

Ce poste correspond aux différentes acquisitions des terrains et aux frais annexes qui seront réalisés en fonction du calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire.

Ce montant inclut les frais de notaire et d'avocats, notamment relatifs aux contentieux. Les impôts facturés par le SAF inclus dans le poste acquisition ont été basculés dans la ligne Impôts.

#### **30 – Mise en état des sols : 4 345 627 HT**

Ce montant correspond aux frais de démolition, de dépollution et de déplacement de réseaux et aux honoraires des bureaux d'études intervenant pour les rapports de sols et de pollution.

#### **30 – Subventions : 3 800 000 Euros**

Ce montant correspond à la participation du bilan de ZAC à la réalisation de la médiathèque Louis Aragon et une enveloppe dédiés aux futurs équipements liés à la reprogrammation.

#### **40 – Travaux : 17 665 801 Euros HT**

Ce montant correspond notamment à six types de dépenses :

- **Travaux VRD des voies secondaires, places, du parc de la Grande Demoiselle et de la passerelle Paul Carle et du parvis de la gare**

Ils correspondent à la réalisation des voiries et places, la création et l'extension des réseaux divers sous voiries publiques et les raccordements sur ces réseaux des programmes à construire, ainsi que les différents aménagements d'espaces publics et les travaux des concessionnaires (EDF, GDF, IRISE et Générale des Eaux).

- **Travaux de reconstitution des installations ferroviaires**

Dans le cadre du protocole foncier signé en 2006 entre Sadev 94 et RFF, la cession des emprises ferroviaires nécessaires à la réalisation du programme de la ZAC est conditionnée à la prise en charge des reconstitutions d'équipements ferroviaires situés dans le périmètre à acquérir. Le montant de ces travaux est arrêté dans le cadre de conventions de financement. Un avoir a été transmis à Sadev 94 fin 2011 pour réajuster au cout réel de travaux de la 1<sup>ère</sup> tranche.

- **Travaux du Boulevard Urbain**

Ils correspondent à la réalisation des travaux VRD du Boulevard Urbain Louis Luc, dont SADEV 94 est maître d'ouvrage puisque cet aménagement a été intégré dans le programme des équipements publics de la ZAC.

- **Travaux de dévoiement du pipeline du Trapil**

Un protocole foncier a été signé en 2008. La cession de l'emprise foncière du Trapil au prix des domaines est conditionnée par la prise en charge par Sadev 94 du dévoiement du pipeline traversant cette emprise et au démantèlement du Terminal. Le coût de dépollution de ce dernier, au regard d'un usage d'activités et de sa démolition, sont à la charge de Trapil. Ce dévoiement rend en outre constructible les lots 7, 8 et 9 de la ZAC.

- **Travaux SEDIF**

Ce poste correspond à la part que devra payer l'opération pour la réalisation du dévoiement sous la voirie publique de la canalisation d'eau potable d'un diamètre de 1800 mm qui franchit actuellement les voies ferrées au niveau de la gare et chemine le long des terrains de la SNCF et des anciennes emprises Shell jusque la rue Paul Carle.

#### **50 - Travaux construction : 12 965 850 Euros HT**

Ce poste correspond aux travaux de construction :

- Du café de la marine
- De l'ensemble parking public et restaurant du belvédère
- Du bâtiment d'activités SNCF réalisé dans le cadre du protocole foncier
- Du nouveau pont des Mariniers franchissant les voies ferrées, permettant de désenclaver la ZAC et d'assurer la liaison Centre-Seine.

#### **60 - Honoraires techniques : 3 014 184 Euros HT**

Ce poste correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre paysagiste et bureau d'études techniques portant sur les travaux VRD et de construction (Pont, Brigade SNCF, Café de la Marine, Belvédère Parking) ainsi qu'aux frais de géomètre et de SPS.

### **70 – Impôts, taxes et assurances : 870 707 Euros HT**

Ce montant correspond principalement aux redevances bureaux des permis du pôle tertiaire, aux taxes d'urbanismes complémentaires à la TLE et aux redevances archéologiques des PC des bureaux, de l'ensemble parking/restaurant du belvédère et du café de la marine.

Le paiement par Sadev 94 des taxes liées au permis de construire des lots de bureaux est refacturé au promoteur lors de la cession des charges foncières incluant le transfert des permis de construire.

Ce montant couvre également les dépenses liées aux taxes foncières et assurances des terrains et constructions dont Sadev 94 se porte acquéreur.

### **80 – Contentieux (hors foncier) : 150 000 Euros HT**

Ce poste permet de couvrir les honoraires d'avocats ou de juristes dans le cadre de demande de conseil juridique et de contentieux.

### **A10 – Frais de communication : 1 215 552 Euros HT**

Ce montant permet de couvrir les frais de communication (participation aux salons de l'immobilier, mise en place de charte graphique de communication sur l'ensemble de la ZAC et auprès de promoteurs, publications, plaquettes de commercialisation, maquette, espace projet, etc).

### **A20 – Frais divers : 232 576 Euros HT**

Ce poste couvre les dépenses de réalisation de maquettes, de reprographie, de photographie et de coursiers, mais aussi du nettoyage des voiries et îlots non bâtis.

### **A30 – Frais financiers : 2 899 606 Euros**

Ce montant correspond au solde des frais financiers générés par l'emprunt de 1 524 490 Euros, contracté auprès du Crédit Local de France le 26 novembre 1999.

Ce montant couvre également les différents frais bancaires et les intérêts du deuxième emprunt de 4 millions d'Euros mobilisé auprès de DEXIA début 2004. Ces frais financiers sont réduits du fait du remboursement anticipé de l'emprunt en 2006, compte tenu de la situation de trésorerie de l'opération sur les années 2006 et 2007.

Ce poste comprend enfin les frais financiers des lignes de trésorerie qui seront mobilisées pour couvrir les besoins de trésorerie pour le portage foncier et les dépenses des années à venir.

### **A40 – Frais généraux de Société : 6 815 073 Euros HT**

Ce montant correspond à la rémunération de la Société, conformément aux termes de la convention d'aménagement qui la lie avec la Ville. Ce poste est composé de :

- la rémunération aménageur, appelée de façon forfaitaire annuellement et ajustée en fonction des dépenses et recettes réelles TTC effectuées au terme de chaque année,
- la rémunération de commercialisation calculée sur la base de 2% des ventes de charges foncières TTC.

## **A50 – TVA non récupérable : 49 401 Euros HT**

### **II – Les recettes :**

Le montant total des recettes de la ZAC du Port s'élevé à **88 493 554 Euros HT soit 103 591 142 Euros TTC.**

**71 377 141 Euros TTC** ont déjà été perçus au 31 décembre 2018.

### **10 – Cession charges foncières : 69 257 957 Euros HT**

Les ventes de charges foncières se répartissent de la manière et aux conditions suivantes :

- **Habitation : 34 886 045 € TTC.**
  - logements en accession : 335 €/m<sup>2</sup> pour le lot 10, 410 € HT/m<sup>2</sup> SHON actualisés à 450€/m<sup>2</sup> pour les lots 1 à 5 soit 21 000 m<sup>2</sup> et de 415 à 520 € HT/m<sup>2</sup> pour les lots 6 et 9 soit 13 000 m<sup>2</sup>
  - logements locatifs : 350 € HT/m<sup>2</sup> SHON actualisés à 380€/m<sup>2</sup> pour les lots 1 à 5 soit 21 000 m<sup>2</sup>, 385 €HT/m<sup>2</sup> pour le lot 7 soit 4374 m<sup>2</sup>, 400 €HT/m<sup>2</sup> pour le lot 8 soit 5200 m<sup>2</sup>
  - logements en PSLA : 270 €HT/ m<sup>2</sup> SHON moyen pour le lot 10
  - commerces dans les logements : 150 € HT/ m<sup>2</sup> SHON pour l'ensemble des lots 1 à 3 soit 1 700 m<sup>2</sup> et 335 € HT / m<sup>2</sup> SHON pour la surface des 275m<sup>2</sup> du lot 10
  - Une résidence étudiante et de tourisme sur le lot B6 : 300 € HT/m<sup>2</sup>
- **activités : 6 385 500 € TTC**
  - Imprimerie Nationale : 1 345 500 € TTC pour 9 601 m<sup>2</sup> SHON
  - Le lot dédié au « Modul'Air » : 3 360 000 € TTC
  - La coque restaurant 1 680 000 € TTC
- **bureaux : 33 629 178 € TTC**
  - les premiers lots de bureaux ont été cédés à Icade en 2009. 2014 a marqué la relance de la commercialisation des bureaux avec la cession du lot B2a à Pierreval. Une régularisation de l'acte de vente avec Pierreval a été enregistré pour les surfaces de planchers supplémentaires réalisés en cours de construction (terrasse). La commercialisation des lots B2-b, B1, B3 et Modul'Air se prolongera en 2018.

### **20 – Cessions collectivités : 8 475 000 Euros HT**

Ce poste correspond à la cession au Conseil Départemental du Val-de-Marne, du boulevard urbain comprenant le coût de l'assiette foncière de 10.700 m<sup>2</sup>, le coût des travaux, les honoraires techniques et d'aménagement pour un montant total de 7 575 000 € H.T. tel que défini dans la convention liant le Conseil départemental du Val-de-Marne, Sadev 94 et la Ville de Choisy-le-Roi.

Dans le cadre des rétrocessions foncières, la ville a délibéré en 2017 en faveur de l'acquisition du foncier de la médiathèque à hauteur de sa valeur vénale, représentant un montant de 900 000 euros.

### **30 – Subventions : 1 508 125 Euros HT**

Ce poste correspond aux subventions accordées par l'Etat et la Région dans le cadre du XIème Contrat de Plan Etat Région pour 1 613 597 Euros TTC. Néanmoins, comme cela a été indiqué dans le CRACL 2012, 105 472 € ne seront pas perçus dans le cadre du XIe CPER.

### **40 – Participations Ville / Subvention XIIème Plan Etat-Région : 8 907 451 Euros HT**

Ce poste correspond :

- A une subvention d'un montant de 4 849 999.6 € HT auprès de l'Etat et de la Région dans le cadre du XIIème Contrat de Plan Etat Région et versées à la Commune. Une subvention d'un montant de 1 774 506.60 Euros HT a été votée par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 7 février 2002. 10% doivent être versés à l'achèvement de l'opération. Or, l'opération n'étant pas terminée, la subvention régionale a été désaffectée malgré plusieurs demandes de prorogation effectuées.  
Une subvention de 3 075 493 Euros HT a été notifiée par l'Etat fin 2003. Des demandes de prorogation ont été également effectuées, néanmoins, l'Etat s'est désengagé entraînant une perte de 615 098.68 € HT.

Ainsi au total, 792 548.06 Euros HT ne seront pas perçus dans le cadre du XII<sup>e</sup> CPER.

- A la participation de la ville pour un montant de 4 850 000 € HT.  
L'échéancier de la participation correspond aux remises d'équipements publics à la commune : réseaux d'assainissement, génie civil réseaux Télécom, voiries...

### **50 – Produits et frais de gestion : 343 930 Euros HT**

Ce montant correspond également à la refacturation des travaux dus par les promoteurs pris en charge par défaut par Sadev 94.

### **60 – Produits financiers : 1 093 Euros HT**

## MOYENS DE FINANCEMENT

Sadev 94 a dû faire appel à différents emprunts pour financer les dépenses de la ZAC du Port. Un emprunt de 1 524 490 Euros, a été contracté auprès du DEXIA Crédit Local de France le 26 novembre 1999 et remboursé en décembre 2003 (1 seule échéance).

Un deuxième emprunt de 4 millions d'Euros a été mobilisé auprès de DEXIA Crédit Local début 2004 et a connu un remboursement anticipé de l'emprunt en 2006 (1 seule échéance), compte tenu de la situation de trésorerie de l'opération sur les années 2006 et 2007.

Un dernier emprunt a été contracté par la suite auprès du Crédit Coopératif, pour un montant de 4.5 millions, et a été adossé aux promesses de vente sur L8 et L9. Le remboursement des emprunts sur la ZAC s'est effectué en un versement de 4,5 millions en décembre 2012 à l'échéance du prêt.

Le recours à l'emprunt pourra s'avérer nécessaire pour la suite de l'opération, et ce, dès 2019, adossé à la promesse de vente sur les derniers lots de la ZAC.

## ACTIONS PRINCIPALES EN 2019

En 2019, l'action de l'aménageur portera notamment sur les actions suivantes :

- **Accompagnement de la ville** dans la finalisation de la concertation engagée en 2018
- **Suivi des permis de construire du lot du Modu'air et des lots B1 et B3**
- Lancement de la **modification du Plan Local d'Urbanisme** et du **dossier de réalisation** de ZAC modificatif
- **Aménagement des berges**  
Port de Paris a lancé en 2017 en lien avec la ville et son aménageur, qui l'accompagne en tant que conseil technique un appel à projet. Un jury ville - Haropa a désigné Block-Out lauréat de cet appel à projet. Il s'agit de créer une péniche dédiée à l'escalade avec une occupation escalade et restauration sur les quais. 2019 verra les premiers aménagements des murs d'escalade sur les quais. La péniche sera quant à elle livrée une fois construite, en 2020.

**Bilan prévisionnel en EUROS TTC**

**Échéancier prévisionnel réglé TTC : 132-ZAC DU PORT-01-Aménagement**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	CRACL 2017	HT	CRACL 2018	TTC							
10-Vente de Charges Foncières	63 640 679	69 257 957	12 414 807	81 672 764	50 547 764		30 645 000			480 000	
20-Cessions Collectivités	8 475 000	8 475 000	1 664 700	10 139 700	9 059 700	1					1 079 999
30-Subventions	1 508 124	1 508 124		1 508 124	1 508 125						-1
40-Participations	8 907 451	8 907 451	951 847	9 859 298	9 859 298						2
50-Produits de Gestion	325 930	343 930	66 233	410 163	401 161	9 000					
60-Produits Financiers	1 093	1 093		1 093	1 093						
<b>Sous-total recettes</b>	<b>82 858 277</b>	<b>88 493 555</b>	<b>15 097 587</b>	<b>103 591 142</b>	<b>71 377 141</b>	<b>9 001</b>	<b>30 645 000</b>			<b>480 000</b>	<b>1 080 000</b>
10-Etudes	-1 700 170	-2 287 731	-452 066	-2 739 797	-2 035 927	-61 464	-642 410				4
20-Acquisitions	-32 180 169	-32 180 169	-243 661	-32 423 830	-32 392 976	-14 386	-16 465				-3
30-Mise en État des Sols	-4 312 376	-4 345 627	-851 147	-5 196 774	-5 190 418	-6 360					4
30-Subventions	-2 100 000	-3 800 000	-340 000	-4 140 000	-2 100 000						-2 040 000
40-Travaux	-16 284 802	-17 665 801	-2 637 233	-20 303 034	-17 214 544	-50 214	-282 663	-352 232	-543 747	-425 748	-1 433 886
50-Travaux de Construction	-12 965 850	-12 965 850	-2 530 922	-15 496 772	-15 493 796	-2 977					1
60-Honoraires Techniques	-2 975 188	-3 014 184	-534 042	-3 548 226	-3 506 661	-41 568					3
70-Impôts et Assurances	-677 257	-870 707		-870 707	-706 250	-66 335			-22 698		-8 961
80-Contentieux	-107 408	-150 000	-28 054	-178 054	-126 946		-51 110				2
A10-Commercialisation	-1 215 552	-1 215 552	-217 272	-1 432 824	-1 427 789	-5 038					3
A20-Frais Divers	-176 896	-232 576	-36 723	-269 299	-201 894	-2 611	-22 044			-42 750	
A30-Frais Financiers	-1 755 060	-2 899 606	-25 382	-2 924 988	-1 755 604	-239 081	-206 964	-264 237	-157 873	-133 328	-167 901
A40-Rémunération Société	-6 347 628	-6 815 073	-86 117	-6 901 190	-5 052 139	-394 556	-350 000	-450 000	-350 000	-204 490	-100 005
A50-TVA non Récupérable	-49 401	-49 401		-49 401	-49 401						
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-81 907 110</b>	<b>-88 497 277</b>	<b>-7 982 619</b>	<b>-96 474 896</b>	<b>-87 254 345</b>	<b>-884 590</b>	<b>-1 638 119</b>	<b>-1 066 469</b>	<b>-1 074 318</b>	<b>-806 316</b>	<b>-3 750 739</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		<b>-7 129 983</b>	<b>-1 011 270</b>	<b>17 529 325</b>	<b>-19 129 620</b>	<b>-1 129 620</b>	<b>-1 129 620</b>	<b>-1 129 620</b>	<b>-1 129 558</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>-16 888 474</b>	<b>-234 738</b>	<b>9 642 523</b>	<b>7 446 434</b>	<b>5 242 496</b>	<b>3 786 560</b>	<b>1 278</b>



## Bilan synthétique en EUROS HT au 31 décembre 2018

### PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	69 257 956,83	43 320 456,83	43 320 456,83	0,00
20-Cessions Collectivités	8 475 000,00	7 575 000,00	7 575 000,00	0,00
30-Subventions	1 508 124,42	1 508 124,42	1 508 124,42	0,00
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
50-Produits de Gestion	343 929,72	338 929,72	338 929,72	28 000,00
60-Produits Financiers	1 093,43	1 093,43	1 093,43	0,00
80-Crédits de TVA	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total budget principal produits</b>	<b>79 586 104,40</b>	<b>52 743 604,40</b>	<b>52 743 604,40</b>	<b>28 000,00</b>
40-Participations	8 907 450,54	8 907 450,54	8 907 450,54	0,00
<b>Sous-total budget intercalaire produits</b>	<b>8 907 450,54</b>	<b>8 907 450,54</b>	<b>8 907 450,54</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>88 493 554,94</b>	<b>61 651 054,94</b>	<b>61 651 054,94</b>	<b>28 000,00</b>

### CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	2 287 731,45	1 750 720,06	1 701 170,07	16 000,00
20-Acquisitions	32 180 169,28	32 148 704,41	32 138 854,41	0,00
30-Mise en État des Sols	4 345 627,41	4 345 627,41	4 341 627,41	33 251,00
30-Subventions	3 800 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00	0,00
40-Travaux	17 665 799,21	16 327 922,38	14 991 125,36	137 615,33
50-Travaux de Construction	12 965 849,91	12 965 326,07	12 963 326,07	707,85
60-Honoraires Techniques	3 014 183,32	2 980 786,32	2 979 542,88	30 027,28
70-Impôts et Assurances	870 707,00	718 629,90	718 975,90	41 840,57
80-Contentieux	150 000,00	107 408,49	107 408,49	0,00
90-Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
A10-Commercialisation	1 215 551,87	1 215 551,87	1 215 551,87	0,00
A20-Frais Divers	232 575,65	178 430,28	178 430,28	2 031,00
A30-Frais Financiers	2 899 605,58	1 755 605,47	1 755 605,47	0,00
A40-Rémunération Société	6 815 073,60	4 966 027,27	4 966 027,27	11 866,00
A50-TVA non Récupérable	49 401,00	49 401,00	49 401,00	0,00
<b>Sous-total budget principal charges</b>	<b>88 492 275,28</b>	<b>81 610 140,93</b>	<b>80 207 046,48</b>	<b>273 339,03</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>88 492 275,28</b>	<b>81 610 140,93</b>	<b>80 207 046,48</b>	<b>273 339,03</b>