

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DÉLIBÉRATION n°2019-12-21\_1732**

**Villejuif – Approbation du Compte Rendu Annuel  
à la Collectivité Locale (CRACL) 2018  
de la ZAC Aragon**

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.	CHARRESSON	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		A
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'Hay-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. Diguet	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	Phillippe	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**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
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 ZAC Aragon a été créée par délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 25 novembre 2010. Par délibération du 15 décembre 2011, le Conseil municipal a décidé de confier la réalisation de l'opération à Sadev 94, à travers un traité de concession signé avec l'aménageur le 28 décembre 2011.

Un avenant n°1 au traité de concession approuvé au Conseil municipal de Villejuif en date du 1<sup>er</sup> juillet 2016 a acté le dossier de réalisation, le programme des équipements ainsi que le versement d'un fonds de concours destiné à financer l'extension ou la création d'un groupe scolaire situé hors ZAC.

Un avenant n°2 au traité de concession approuvé au Conseil municipal de Villejuif en date du 15 décembre 2017 proroge le délai de la concession de 4 ans.

Pour rappel, la programmation prévoit la réalisation de :

- Un pôle tertiaire de 32 000 m<sup>2</sup> SDP
- 38 000 m<sup>2</sup> SDP à vocation résidentielle
- 3 100 m<sup>2</sup> SDP à vocation commerciale
- 12 500 m<sup>2</sup> SDP d'activité hôtelière

Conformément aux dispositions de l'article L 300-5 du code de l'Urbanisme, l'aménageur SADEV94 nous a fait parvenir le CRACL de la ZAC Aragon pour l'exercice 2018, arrêté au 31 décembre 2018.

Ce document rend compte de l'avancement physique, financier administratif et juridique de l'opération. Il est annexé à la présente.

Il fait état des points suivants :

1. État d'avancement de la maîtrise foncière dans le périmètre de la ZAC

- Acquisition de 8 parcelles

2. État d'avancement des travaux d'aménagement et de construction

- Désamiantage et démolition des bâtiments présents sur l'îlot C
- Aménagement des abords de l'îlot B1a en prévision de la livraison du programme

3. État d'avancement de la commercialisation des programmes

- Signature de deux avenants aux promesses de vente avec Promogendre afin de proroger les délais de réitérations de tous les lots sauf le lot E
- Cession du lot C à Promogendre.

4. Participations

Aucune participation de la ville à l'opération n'est prévue.

5. Fonds de concours

Le versement du fonds de concours sera effectué fin d'année 2019 (1 200 000 euros).

6. Bilan financier

Le document détaille par poste budgétaire les montants totaux inscrits au budget prévisionnel et les montants en dépense et en recette de l'exercice 2018.

*En dépense :*

Sur un montant prévisionnel de 49 602 236 € H.T., l'exercice 2018 enregistre un total de dépenses de 11 657 430.86 € H.T. Les principaux postes en 2018 ont été les suivants :

- Acquisitions : 10 847 582 € HT
- Mise en état des sols : 61 995.54 € HT
- Travaux : 199 497.26 € HT
- Frais financiers : 126 405.75 € HT
- Rémunération de la SADEV94 : 377 048 € HT

*En recettes :*

Sur un montant prévisionnel de recettes de 49 602 236 € H.T., l'exercice 2018 enregistre un montant de 3 490 569.68 € H.T. correspondant aux produits des ventes de charges foncières et ceux de la gestion locative.

7. Les moyens de financement

Afin de faire face aux dépenses, notamment en termes d'acquisitions foncières et de travaux, un nouvel emprunt à hauteur de 7 000 000 d'euros a été souscrit auprès d'ARKEA en mai 2018. Les sommes ont été décaissées en totalité et le remboursement est échelonné en parts égales sur trois ans, de 2019 à 2021.

Cet emprunt est garanti par la Ville de Villejuif à hauteur de 80% conformément à la délibération du Conseil Municipal n°42/2018 du 3 avril 2018.

#### 8. Conclusion

Pour l'année 2019, les priorités sont :

- Poursuite des acquisitions amiables ou judiciaires en lien avec les objectifs de commercialisation
- Mise en état des sols et sécurisation des îlots D, B1b, B1c, B1d et G,
- Poursuite des études urbaines et de conception des espaces publics
- Cession des îlots D, B1b, B1c, B1d et G (lots de logements, bureaux et hôtels)

Suite à l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villejuif en date du 26 novembre 2019, il est donc proposé au Conseil territorial d'approuver le CRACL 2018 de la ZAC Aragon.

## **DELIBERATION**

**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 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** 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** la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 20 octobre 2011 décidant de la création de la ZAC Aragon ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 15 décembre 2011 désignant Sadev 94 comme aménageur de la ZAC Aragon et approuvant le traité de concession en résultant, signé entre la Ville de Villejuif et Sadev 94 le 28 décembre 2011 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 1<sup>er</sup> juillet 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Aragon ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 1<sup>er</sup> juillet 2016 approuvant le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC Aragon ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 1<sup>er</sup> juillet 2016 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement de la ZAC Aragon ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 15 décembre 2017 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement de la ZAC Aragon modifiant la date d'effet et la durée de la concession d'aménagement ;

**Vu** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) actualisé au 31 décembre 2018 présenté par Sadev 94 ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villejuif en date du 26 novembre 2019 ;

**Vu** les clauses du traité de concession ;

**Considérant** que le bilan de cette opération n'appelle pas de participation financière de la part de la collectivité ;

**Considérant** que cette opération d'aménagement initiée par la Commune de Villejuif 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 Aragon 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 Villejuif dans ses droits et obligations ;

**Considérant** que 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 Aragon pour l'année 2018 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 de Villejuif 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 44 – Abstention 1**

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

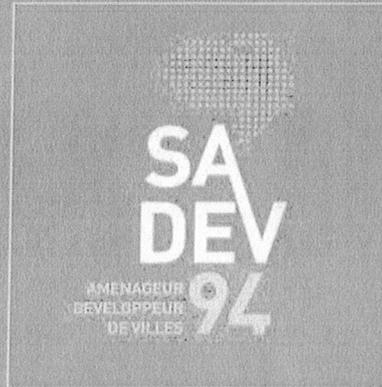


A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019  
Le Président

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

Nom de la ville	VILLEJUIF
Nom de l'opération	ZAC ARAGON
Numéro de l'opération	373
Date	1 <sup>er</sup> JUILLET 2019

---

# PREAMBULE

## Procédure

Par délibération du Conseil municipal du 25 novembre 2010, ont été définis les objectifs et les modalités de concertation en vue de créer une ZAC sur le secteur Aragon à Villejuif.

La ZAC Aragon a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 20 octobre 2011 après approbation du bilan de la concertation préalable. Par délibération du 25 novembre 2010 le Conseil municipal décidait d'en confier la mise en œuvre à un aménageur dans le cadre d'une Concession d'aménagement. Pour ce faire, la Ville a lancé une consultation d'opérateurs, conformément aux articles R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

A l'issue de cette procédure de mise en concurrence, le Conseil municipal, en date du 15 décembre 2011, a décidé de confier la réalisation de l'opération à la société Sadev 94 en qualité de Concessionnaire, d'approuver les termes de la Concession d'aménagement établie conformément aux dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, et d'autoriser le Maire de Villejuif à la signer.

La Concession d'aménagement fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant. Cette Concession d'aménagement a été signée le 28 décembre 2011 pour une durée de 7 ans.

Un avenant à la concession entre l'aménageur et la Ville, prorogeant celle-ci jusqu'en 2021, est passé en conseil municipal en date du 15 décembre 2017 et a été signé par les deux parties.

## Contexte de réalisation de la ZAC Aragon

La ZAC Aragon se situe au sud de la ville de Villejuif, sur un périmètre d'environ 5 hectares (dont environ la moitié est mutable et l'autre moitié constituée par la RD7).

A proximité immédiate des transports en commun (métro ligne 7, tramway T 7, gare de bus, future station du Grand Paris Express), le secteur Aragon est caractérisé par un bâti hétérogène : les pavillons et immeubles collectifs côtoient des bâtiments d'activités peu valorisantes ou déclinantes le long d'une avenue encore marquée par la circulation automobile. Au cœur du quartier, le site « EDF » produisait un impact négatif sur son environnement urbain : la dimension du bâtiment (R+11), son caractère imposant et surtout le fait qu'il soit désaffecté depuis le départ des activités d'EDF déqualifiait fortement le site.

Face à ces dysfonctionnements, d'importantes dynamiques sont actuellement à l'œuvre et permettront une requalification d'ensemble du secteur. En premier lieu, la transformation de

la RD7, déjà engagée par le Conseil Général du Val-de-Marne, en un véritable boulevard urbain rend possible un nouveau rapport entre la Ville et l'ancienne route nationale : la recomposition de la façade urbaine, avec la réalisation d'espaces publics de qualité et de bâtiments à l'échelle de l'avenue, doit accompagner la requalification de cet axe majeur. En second lieu, l'essor du pôle intermodal Louis Aragon, à l'extrémité sud du périmètre de ZAC, renforce le potentiel économique du secteur.

## Les objectifs de la ZAC Aragon

Les principaux axes qui ont guidé l'élaboration du projet d'aménagement du secteur Aragon sont les suivants :

- Maintenir et développer la vocation économique du site, par la réalisation d'une opération d'activité à dominante tertiaire ;
- Répondre, pour partie, à la demande de logements diversifiés par un ou plusieurs programmes de logements bien insérés dans le tissu pavillonnaire et collectif environnant et qui assureront une transition entre la partie activités tertiaires et les quartiers d'habitat individuel et collectif limitrophes ;
- Réaliser une opération d'aménagement exemplaire en matière environnementale, notamment dans le domaine des économies d'énergie et de la ressource en eau ;
- Assurer la requalification de la RD7 et de sa façade par l'aménagement des espaces publics existants et la création de liaisons piétonnières douces et paysagées ;
- Favoriser la restructuration du linéaire commercial aux abords de la RD7 ;
- Rendre visible le renouvellement urbain sur les rives de la RD7 dans la partie sud du boulevard Maxime Gorki.

## Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été révisé au cours de l'année 2015 afin notamment de réviser les orientations fondamentales du PADD et d'apaiser le lien entre tissu pavillonnaire et les opérations neuves.

Le dossier de réalisation de la ZAC Aragon a fait l'objet d'un avenant par délibération au Conseil Municipal en date du 1er juillet 2016. Le programme global des constructions dans l'avenant au dossier de réalisation porte sur :

- Un pôle tertiaire de 32 000 m<sup>2</sup> SDP environ,
- 38 000 m<sup>2</sup> environ à vocation résidentielle,
- 3 100 m<sup>2</sup> SDP à vocation commerciale,
- 12 500 m<sup>2</sup> SDP d'activité hôtellerie,

# Concession d'aménagement

La Concession d'Aménagement confiée par la Ville de Villejuif à Sadev 94 le 28 décembre 2011 porte sur une durée de 7 années.

Par délibération n°114/2016 en date du 01 juillet 2016, un avenant n°1 a acté le dossier de réalisation, le programme des équipements de la ZAC Aragon ainsi que le versement d'un fond de concours à la Ville destiné à financer l'extension ou la création d'un groupe scolaire situé hors ZAC.

Par délibération n°152/2017 en date du 15 décembre 2017, un avenant n°2 a prorogé la Concession d'Aménagement d'une durée de 4 années. Ce dernier a été signé le 13 mars 2018.

Conformément aux dispositions de la-dite Concession, le présent CRACL présente un arrêté des comptes au 31 décembre 2018 et les prévisions actualisées de l'opération pour les prochaines années.

## ETAT D'AVANCEMENT DE LA MAITRISE FONCIERE DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC

En date du 13 septembre 2017, le projet d'aménagement de la ZAC Aragon a été déclaré d'utilité publique au profit de SADEV 94.

Par arrêté préfectoral en date du 08 décembre 2017, il a été déclaré cessibles au profit de SADEV 94 les parcelles et droits réels immobiliers à l'expropriation des immeubles concernant le projet de la ZAC Aragon.

L'ordonnance d'expropriation a été délivrée le 26 janvier 2018. Le processus d'acquisition foncier par voie amiable ou judiciaire, s'est donc accéléré.

Pour l'année 2018, SADEV 94 s'est rendue propriétaire de plusieurs biens situés dans le périmètre de la ZAC Aragon :

- Parcelle cadastrée section V numéro 133, sis 16 rue du Moulin de Saquet, lot 1 et 10 d'une copropriété, acquise dans le cadre de la procédure d'expropriation, auprès des époux Encarnacao, au mois d'août 2018.

N'aboutissant pas à un accord sur le prix, SADEV 94 a décidé de lancer une procédure de fixation judiciaire ; le jugement rendu, et les époux Encarnacao refusant de signer, la somme a été versée sur le compte Carpa de leur avocat, permettant la prise de possession « forcée » du bien, un mois après par SADEV 94. Il s'agit d'un appartement et d'une cave.

- Parcelle cadastrée section V numéro 149, sis 22 rue de la Commune, d'une contenance de 276 m<sup>2</sup>, acquise dans le cadre de la procédure d'expropriation, par voie amiable, auprès des époux Baland au mois de mai 2018. Il s'agit d'un pavillon d'habitation.
- Parcelle cadastrée section U numéro 3, sis 133 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 216 m<sup>2</sup>, acquise auprès de la société Haramys dans le cadre de la

procédure d'expropriation, et par voie amiable au mois de juillet 2018. Il s'agit un pavillon d'habitation.

- Parcelle cadastrée section U numéro 1, sis 131 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 15 m<sup>2</sup>, acquise auprès de Monsieur Figorito dans le cadre de la procédure d'expropriation, par voie amiable au mois de novembre 2018. Il s'agit un terrain nu.
- Parcelle cadastrée section U numéro 151, sis 135 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 684 m<sup>2</sup>, acquise auprès de la société IN'LI (anciennement OGIF) dans le cadre de la procédure d'expropriation, par voie amiable au mois de décembre 2018. Il s'agit d'un garage.
- Parcelle cadastrée section V numéro 286 sis 145 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 1 528 m<sup>2</sup>, acquise auprès de la société France Hôtel dans le cadre d'une éviction commerciale, par voie amiable au mois de novembre 2018. Il s'agit d'un hôtel.
- Parcelle cadastrée section V numéro 126 sis 153 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 608 m<sup>2</sup>, acquise auprès de la SCI DU 153 Boulevard Maxime Gorki dans le cadre de la procédure d'expropriation, par voie amiable au mois de novembre 2018. Il s'agit d'un terrain nu.

#### ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

##### - Travaux de mise en état des sols

Les acquisitions foncières se sont accélérées suite à l'ordonnance d'expropriation délivrée en janvier 2018. Une fois les biens libérés de toute occupation, SADEV 94 procède aux travaux de désamiantage et démolition.

Afin d'y procéder, une consultation pour des travaux de désamiantage et démolition a été lancée à l'échelle de la ZAC Aragon, en mars 2018.

L'entreprise PREMYS (Genier-Deforge) a été désignée lors d'une CAO au mois d'avril 2018, pour un montant de travaux à 1 828 735 euros hors taxes.

Le budget des travaux de mise en état des sols a été ajusté sur l'année 2018 ; on l'explique notamment par le coût de l'amiante qui est inconnu tant que les diagnostics avant démolition ne sont pas réalisés. Ces derniers sont possibles qu'après libération totale des biens.

En 2018 le lot C de la ZAC Aragon a été désamianté et démoli.

- **Travaux d'aménagement**

En 2016, Sadev 94 a démarré les travaux d'aménagement par le sentier des Vaux de Rome, pour un montant de 703 112.31 Euro HT.

Les travaux d'aménagement des abords de l'ilot B2 se sont achevés en janvier 2017.

En décembre 2018, l'entreprise Les Paveurs de Montrouge a réalisé les travaux d'abords sur lot B1a en prévision de la livraison du programme au mois de janvier 2019.

- **Travaux de construction**

Il n'y a pas eu de travaux de construction en 2018.

## ETAT D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

Trois promesses synallagmatiques de vente ont été signées par Sadev 94 en 2013.

La réitération de l'acte de vente sur le lot B2 avec « Expansiel » portant sur 36 logements en accession sociale a eu lieu le 27 novembre 2014. La copropriété a été livrée par Expansiel en décembre 2016.

Deux autres promesses synallagmatiques de ventes signées avec les sociétés Bouygues Immobilier et Les Nouveaux Constructeurs Entreprise ont été résiliées en date du 15 décembre 2015.

Une promesse de vente a été signée avec la société Promogendre en date du 16 décembre 2015. Elle porte sur les lots A-B1-C-D-E-F et G du projet. Elle porte sur 73 488 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis ainsi :

- 30 260 m<sup>2</sup> de SDP en accession,
- 3 395 m<sup>2</sup> de SDP de logement social,
- 3 050 m<sup>2</sup> de SDP de commerce,
- 27 100 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux,
- 9 683 m<sup>2</sup> de SDP d'hôtel ou résidence de tourisme.

En 2018 SADEV 94 et Promogendre ont signé deux avenants à la promesse de vente, le premier en mai 2018, le deuxième en novembre 2018, afin proroger les délais de réitérations de tous les lots sauf le lot E.

La première réitération a eu lieu sur le lot B1a en décembre 2016. Les 13 373 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements ont été cédé à Promogendre.

En décembre 2018, le lot C (3 064m<sup>2</sup> de SDP logements et 210 m<sup>2</sup> de commerce) a été cédé à Promogendre pour un montant de 3 849 845.62 euros hors taxes.

#### PARTICIPATIONS

Il n'est pas prévu de participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement.

#### FONDS DE CONCOURS

Au titre de la ZAC, le fonds de concours a été modifié dans le cadre des évolutions apportées au projet et figurant à l'avenant au dossier de réalisation, pour atteindre un montant d'1 200 000 Euros.

Le versement de ce fonds sera effectué en fin d'année 2019.

---

# PRESENTATION DU CRACL 2018

## BILAN DE L'EXERCICE 2018

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018 :

Le CRACL est présenté en Euros HT.

Le CRACL se base sur les taux de TVA en vigueur en 2018.

Le bilan synthétique qui est joint est transmis en Euros 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 Euros TTC. La colonne « à fin 2018 » représente les règlements effectués depuis le début de l'opération d'aménagement.

---

## LES DEPENSES

Au titre des dépenses, le budget d'un montant cumulé de **49 602 236 Euros HT** se répartit de la façon détaillée ci-après.

Au 31/12/2018 le montant total des dépenses facturées s'élève à 32 619 211 Euros HT.

Le mouvement global constaté en dépenses sur l'année 2018 est de 11 657 430.86 Euros HT, soit 13 990 418.60 Euros TTC.

Les mouvements constatés sur l'année sont calculés sur la base des mouvements facturés en Euros HT :

10 - Études ..... **120 000,00 Euros HT**

Ce poste intègre les différentes études menées sur la ZAC Aragon : études générales et techniques concourant à la bonne réalisation de l'opération, ainsi que l'élaboration des dossiers administratifs (dossier de DUP, dossier de réalisation...).

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

20 - Acquisitions..... 32 118 103 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.

Ces montants incluent les frais de gestion, ainsi que les frais de notaire et d'avocats, notamment relatifs aux expropriations.

**En 2018, 10 847 582 Euros HT ont été dépensés :**

- 255 320 euros HT concernant la parcelle cadastrée section V numéro 133, sis 16 rue du Moulin de Saquet, lot 1 et 10 d'une copropriété, acquise dans le cadre de la procédure d'expropriation, auprès des époux Encarnacao, au mois d'août 2018. Il s'agit d'un appartement et d'une cave.
- 600 000 euros HT concernant la parcelle cadastrée section V numéro 149, sis 22 rue de la Commune, d'une contenance de 276 m<sup>2</sup>, acquise dans le cadre de la procédure d'expropriation, par voie amiable, auprès des époux Baland au mois de mai 2018. Il s'agit d'un pavillon d'habitation.
- 1 000 000 d'euros HT concernant la parcelle cadastrée section U numéro 3, sis 133 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 216 m<sup>2</sup>, acquise auprès de la société Haramys dans le cadre de la procédure d'expropriation, et par voie amiable au mois de juillet 2018. Il s'agit un pavillon d'habitation.
- 37 500 euros HT concernant la parcelle cadastrée section U numéro 1, sis 131 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 15 m<sup>2</sup>, acquise auprès de Monsieur Figorito dans le cadre de la procédure d'expropriation, par voie amiable au mois de novembre 2018. Il s'agit un terrain nu.
- 493 000 euros HT concernant la parcelle cadastrée section U numéro 151, sis 135 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 684 m<sup>2</sup>, acquise auprès de la société IN'LI (anciennement OGIF) dans le cadre de la procédure d'expropriation, par voie amiable au mois de décembre 2018. Il s'agit d'un garage.
- 7 764 285 euros HT concernant la parcelle cadastrée section V numéro 286 sis 145 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 1 528 m<sup>2</sup>, acquise auprès de la société France Hôtel dans le cadre d'une éviction commerciale, par voie amiable au mois de novembre 2018. Il s'agit d'un hôtel.
- 502 600 euros HT concernant la parcelle cadastrée section V numéro 126 sis 153 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 608 m<sup>2</sup>, acquise auprès de la SCI DU 153 Boulevard Maxime Gorki dans le cadre de la procédure d'expropriation, par voie amiable au mois de novembre 2018. Il s'agit d'un terrain nu.
- 9 437.17 euros HT au titre des frais de gestion.
- 37 172.32 euros HT au titre des frais de notaire.
- 148 267.04 euros HT au titre des frais de contentieux Avocats et Divers.

**30 - Mise en état des sols ..... 5 189 865,00 Euros HT**

Ce poste correspond aux frais de démolition, de dépollution, d'éventuels confortements de carrières, de neutralisation et de dévoiement de réseaux ainsi qu'aux honoraires des bureaux d'études intervenant pour les rapports de sols. Ces dépenses sont réalisées au fur et à mesure de l'acquisition et de la commercialisation des îlots.

**En 2018, 61 995.54 Euros HT ont été dépensés :**

- 13 010.54 euros HT au titre des neutralisations réseaux.
- 48 985 euros HT au titre des honoraires BET (principalement les diagnostics avant démolition et les honoraires de la maîtrise d'œuvre démolition pour l'élaboration du DCE et désignation de l'entreprise unique de travaux de désamiantage et démolition).

**40- Travaux ..... 3 244 765,00 Euros HT**

Ce poste correspond à la réalisation des voiries, 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.

Ces travaux interviendront à l'issue de l'acquisition et de la mise en état des sols des terrains et seront réalisés au fur et à mesure de la construction des immeubles. Ils s'échelonneront jusqu'à la fin de la ZAC.

Ces dépenses comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine et de conception et réalisation des espaces publics.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, composée du paysagiste TN+, du bureau d'études techniques Bérim et du bureau d'études environnementales AGI2D, a été désigné en juin 2012. Ils ont depuis travaillé à affiner le plan programme de l'opération ainsi qu'aux études de conception des espaces publics (études préliminaires et Avant-Projet).

**En 2018, 199 497.26 Euros HT ont été dépensés :**

- 33 272.34 euros HT pour l'aménagement des espaces publics de la rue des vaux de Rome, aux abords du lot B2 ainsi que le dévoiement de réseaux Véolia de la Rue de la Commune.
- 63 649.72 euros HT pour les honoraires maitrise d'œuvre.
- 72 079.86 euros HT concernant les dépenses concessionnaires.
- 1 100 euros HT concernant les honoraires SPS.
- 29 395.34 euros HT ont été dépensé et concernent uniquement des travaux de sécurisation sur plusieurs adresses de la ZAC (poste divers).

- 50 - Fonds de concours ..... 1 200 000,00 Euros HT  
 Ce poste correspond au fonds de concours de l'opération qui sera reversé à la ville de Villejuif.  
 Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2018.
- 60 - Honoraires techniques ..... 116 034,00 Euros HT  
 Ce poste comprend les dépenses de géomètre, d'huissier et de conseil juridique. Celles-ci s'échelonnent au fur et à mesure des besoins, sur la totalité de la durée de l'opération.  
 3 229.78 Euros HT ont été dépensés en 2018 et correspondent à des études de géomètre réalisées ainsi que des frais d'huissiers.
- 70 - Impôts taxes et assurances ..... 930 067,00 Euros HT  
 Ce poste couvre les dépenses qui seront réalisées au titre des impôts fonciers et des assurances souscrites sur les biens acquis par Sadev 94, avant revente aux opérateurs.  
 En 2018, 39 203.93 Euros HT ont été dépensés :  
 ➤ 39 840.20 euros HT concernant les impôts foncier de la ZAC Aragon.  
 ➤ 713.88 euros HT d'assurances multirisques immeubles.
- 80 - Contentieux ..... 37 818,00 Euros HT  
 Ce poste vise à couvrir les dépenses liées aux éventuels contentieux (hors contentieux sur le foncier dont les dépenses seront affectées au poste acquisitions) auxquels l'opération devrait faire face.  
 Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2018.
- 90 - Gestion locative ..... 18 000 Euros HT  
 Ce poste vise à couvrir les frais liés à la gestion locative des biens acquis dans le cadre de la ZAC et qui restent occupés temporairement.  
 562.67 Euros HT ont été dépensés en 2018 et correspondent à une réparation de fuite au 16 rue du Moulin de Saquet.
- A10 - Frais de commercialisation ..... 40 000,00 Euros HT  
 Ce poste permet essentiellement de couvrir les frais de communication (mise en place de charte graphique de communication sur l'ensemble de la ZAC et auprès de promoteurs, publications, panneaux de communication...).

En 2018, 1 700 euros HT ont été dépensés concernant la fabrication et pose de quatre panneaux de permis de démolir.

**A20 - Frais divers ..... 18 070,00 Euros HT**

Ce poste couvre les dépenses en matière de reprographie, coursiers. L'opération engendre très peu de frais divers ; ainsi ce poste a été diminué de 2 000 euros hors taxe et réimputé sur le poste mise en état des sols.

En 2018, 206 Euros HT ont été dépensés pour des frais de coursier.

**A30 - Frais financiers ..... 2 110 500.00 Euros HT**

Ce poste comprend les frais financiers liés aux moyens de financement qui seront mobilisés sur l'opération. Il sera nécessaire d'avoir recours à des moyens de financement afin de faire face à la trésorerie de l'opération.

Les frais financiers seront dus au moment de la mobilisation des emprunts et lignes de trésorerie et jusqu'à leur remboursement.

En 2018, 126 405.75 Euros HT ont été dépensés.

**A40 - Rémunération société..... 4 459 014.00 Euros HT**

La rémunération de l'aménageur, fixée par la Concession d'aménagement signée le 28 décembre 2011, se décompose ainsi :

- Rémunération sur les missions d'aménagement (hors apport foncier du site « EDF ») : 2,4% des dépenses HT (hors frais financiers) et des recettes HT (hors participation) de l'opération.
- Rémunération sur la mission de commercialisation : 2,4% des recettes de cession HT de l'opération.
- Rémunération forfaitaire d'ingénierie liée au lancement de l'opération : forfait de 200 000 euros.
- Rémunération au titre de l'apport du foncier par l'aménageur : forfait de 1 020 421 euros.
- Rémunération sur la mission de liquidation de l'opération : 0,1% des dépenses HT de l'opération, hors acquisitions foncières et frais financiers.

Les rémunérations liées aux missions d'aménagement et de commercialisation sont imputées annuellement au compte de l'opération en fonction des dépenses et recettes constatées au cours de l'exercice. Pour les missions d'aménagement et de commercialisation, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire minimale annuelle de 100 000 Euros.

Conformément à la Concession d'aménagement, les rémunérations liées à la mission de lancement de l'opération et au titre de l'apport foncier ont été versées forfaitairement le 31 décembre 2011, soit 1 220 421 Euros.

En 2018, la rémunération de l'aménageur s'élève à 377 048 Euros HT, liée aux missions d'aménagement réalisées tout au long de l'année.

La rémunération de liquidation de l'opération sera versée en une seule fois, à la clôture de la Concession d'aménagement.

---

## LES RECETTES

Au titre des recettes, le budget d'un montant cumulé de **49 602 236 Euros HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Au 31/12/2018 le montant total des recettes s'élève à 17 479 682.56 Euros HT.

Le mouvement global constaté en recettes en 2018 est de 3 490 569.68 Euros HT, soit 4 188 538 Euros TTC.

Les mouvements constatés sur l'année sont calculés sur la base des mouvements facturés en Euros HT :

10 - Ventes de charges foncières..... 49 553 511 Euros HT

Le programme de l'ilot C, portait initialement à la PSV signée en décembre 2015, sur 3 274m<sup>2</sup> de surface de plancher logements. Suite à une demande de permis modificatif par Promogendre, le lot a été cédé en décembre 2018 pour une surface de plancher totale de 3 749m<sup>2</sup>, pour un montant de 3 489 845 euros hors taxes.

50 - Produits de gestion locative..... 48 725.00 Euros HT

720.00 Euros HT ont été perçus en 2018.

---

## LES MOYENS DE FINANCEMENTS

Pour financer les dépenses prévisionnelles de l'opération, le recours à l'emprunt est nécessaire.

En 2012, deux emprunts ont été sollicités pour faire face aux premières dépenses d'acquisitions et de mises en état des sols réalisées sur l'opération :

- Emprunt de 10 000 000 d'euros souscrit auprès d'ARKEA. Les sommes ont été décaissées en totalité le 1<sup>er</sup> octobre 2012. Le remboursement est échelonné en parts égales sur 4 ans, de 2015 à 2018.
- Emprunt de 5 000 000 d'euros souscrit auprès de la SOCIETE GENERALE. Les sommes ont été décaissées en totalité le 21 décembre 2012. Le remboursement est intervenu fin 2017.

Ces deux emprunts sont garantis par la ville de Villejuif à hauteur de 80% conformément aux délibérations du Conseil Municipal n°131 et 132 en date du 4 octobre 2012.

Afin de faire face aux dépenses, notamment en termes d'acquisitions foncières et de travaux, un nouvel emprunt à hauteur de 7 000 000 d'euros a été souscrit auprès d'ARKEA en mai 2018. Les sommes ont été décaissées en totalité, et le remboursement est échelonné en parts égales sur trois ans, de 2019 à 2021.

Cet emprunt est également garanti par la ville de Villejuif à hauteur de 80% conformément à la délibération du Conseil Municipal n°42/2018 en date du 3 avril 2018.

Un renfort ponctuel de la trésorerie est également mis en place dans le cadre des lignes de trésorerie adossées à certains lots de la promesse de vente. Dans ce cadre, la ligne de trésorerie est remboursé au moment de la signature de l'acte de vente du lot concerné.

---

## CONCLUSION

Pour l'année 2019, les priorités sont :

- Avec l'obtention de la DUP et de l'ordonnance d'expropriation, la poursuite des acquisitions amiables ou judiciaires en lien avec les objectifs de commercialisation.
- La mise en état des sols de l'ilot D, B1b-c, B1d et G de la ZAC selon maîtrise foncière. Une fois les biens acquis par SADEV, ils seront sécurisés immédiatement afin d'éviter tous risques d'occupations illégales.
- La poursuite des études urbaines et de conception des espaces publics
- La cession des lots D, B1b-c, B1d et G (lots de logements, bureaux et hôtels).

# RAPPORT SPECIAL

EXERCICE du 1er janvier au 31 décembre 2018

VILLE DE VILLEJUIF

ZAC ARAGON

Rapport spécial sur les conditions de l'exercice par SADEV94 des prérogatives de puissance publique établi en application de l'article 76 de la loi n°93-122 du 29 janvier 1993 qui complète l'article 6 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Economie Mixte locales.

Ces prérogatives de puissance publique ont été exercées en application de la Concession d'aménagement en date du 28 décembre 2011, consentie par la ville de VILLEJUIF à SADEV 94, aux termes de laquelle SADEV 94 est délégataire du droit de préemption et missionnée pour procéder à l'acquisition soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation des terrains et immeubles bâtis compris dans le périmètre de l'opération de la ZAC ARAGON à VILLEJUIF.

1. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION : **7 acquisitions par voie d'expropriation**
2. DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION : **NEANT**

# Bilan synthétique HT

Le bilan synthétique est présenté en Euros 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.

€ H.T.					
PRODUITS					
Libellé	CRACL 2017 approuvé	CRACL 2018	Engagé 2018	Facturé 2018	Mouvements année 2018
10-Ventes de charges foncières	49 392 335,00	49 553 511,00	17 479 882,56	17 479 882,56	3 489 849,68
50- Produits de gestion	48 725,00	48 725,00	47 143,49	47 083,49	720,00
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>49 441 060,00</b>	<b>49 602 236,00</b>	<b>17 526 826,05</b>	<b>17 526 766,05</b>	<b>3 490 569,68</b>

€ H.T.					
DEPENSES					
Libellé	CRACL 2017 approuvé	CRACL 2018	Engagé 2018	Facturé 2018	Mouvements année 2018
10- Etudes	120 000,00	120 000,00	99 448,02	92 997,75	-
20- Acquisitions	32 087 526,00	32 118 103,00	23 418 609,73	23 375 609,27	10 847 581,93
30- Mise en état des sols	4 899 888,00	5 189 865,00	4 926 730,51	3 007 002,77	61 995,54
40- Travaux	3 284 785,00	3 244 785,00	1 559 530,21	1 088 950,43	200 283,99
50- Travaux de construction	-	-	-	-	-
50- Fonds de concours	1 200 000,00	1 200 000,00	-	-	-
60- Honoraires techniques	114 034,00	116 034,00	109 089,04	104 085,22	3 443,78
70- Impôts et assurances	950 067,00	930 067,00	595 632,92	595 632,92	39 203,93
80- Contentieux	47 818,00	37 818,00	8 200,00	8 200,00	-
90- Gestion locative	18 000,00	18 000,00	5 248,02	1 864,02	562,27
A10-Commercialisation	180 000,00	40 000,00	38 432,71	38 344,06	1 700,00
A20- Frais divers	20 089,00	18 070,00	3 956,52	3 601,01	206,00
A30- Frais financiers	2 100 000,00	2 110 500,00	1 714 209,18	1 735 758,12	126 656,80
A40- Rémunération société	4 458 914,00	4 459 014,00	2 587 165,75	2 587 165,75	377 048,00
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>49 441 060,00</b>	<b>49 602 236,00</b>	<b>35 048 250,61</b>	<b>32 619 211,32</b>	<b>11 658 682,24</b>

Résultat brut (€ H.T.)	-	-	- 17 519 424,56	- 15 092 445,27
Résultat net (€ H.T.)	-	-	- 17 519 424,56	- 15 092 445,27

# Echéancier prévisionnel réglé TTC

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

- La première colonne indique le nom de chaque ligne composant le budget de l'opération ;
- Les trois colonnes suivantes présentent le budget poste par poste, en Euros HT, la TVA et en Euros TTC ;
- La quatrième colonne représente le facturé TTC de dépenses et recettes sur l'opération depuis sa création ;
- Les trois dernières colonnes précisent l'échéancier prévisionnel de réalisation de chaque ligne budgétaire de l'opération en Euros TTC.

ZAC ARAGON  DOSSIER DE REALISATION	BILAN PREVISIONNEL			ECHEANCIER TTC			
	HT	TVA	TTC	Facturé au 31/12/2018	2 019	2 020	2 021
<b>RECETTES</b>							
CESSION DE CHARGES FONCIERES	49 553 511	9 591 644	59 145 155	20 847 058	26 719 641	4 367 010	7 211 440
PRODUITS DE GESTION LOCATIVE	48 725	9 745	58 470	55 665	0	0	0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>49 602 236</b>	<b>9 601 389</b>	<b>108 595 960</b>	<b>20 902 734</b>	<b>26 719 641</b>	<b>4 367 010</b>	<b>7 211 440</b>
<b>DEPENSES</b>							
ETUDES	120 000	23 372	143 372	110 969	10 801	10 801	10 801
ACQUISITIONS	32 118 103	204 430	32 322 533	23 440 983	5 370 000	3 100 000	411 550
MISE EN ETAT DES SOLS	5 189 865	1 020 845	6 210 710	3 591 290	1 200 000	1 000 000	419 420
TRAVAUX	3 244 765	627 013	3 871 778	1 284 225	800 000	1 200 000	587 553
TRAVAUX DE SUPERSTRUCTURE	0	0	0	0	0	0	0
FONDS DE CONCOURS VILLE	1 200 000	0	1 200 000	0	1 200 000	0	0
HONORAIRES TECHNIQUES	116 034	22 877	138 911	124 804	8 000	5 000	1 107
IMPOTS ET ASSURANCES	930 067	0	930 067	595 633	300 000	20 000	14 434
CONTENTIEUX	37 818	7 564	45 382	9 840	0	0	0
GESTION LOCATIVE	18 000	140	18 140	2 117	0	0	0
COMMERCIALISATION	40 000	1 046	41 046	39 059	1 987	0	0
FRAIS DIVERS	18 070	3 568	21 638	4 313	5 000	5 000	2 826
FRAIS FINANCIERS	2 110 500	0	2 110 500	1 692 876	130 000	150 000	0
REMUNERATION	4 459 014	0	4 459 014	2 567 166	854 770	232 987	207 819
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>49 602 236</b>	<b>1 910 855</b>	<b>51 513 091</b>	<b>33 463 274</b>	<b>9 880 558</b>	<b>5 723 788</b>	<b>1 655 510</b>

