



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1735

Vitry-sur-Seine - Zac Rouget de Lisle compte rendu à
la collectivité pour l'année 2018 et actualisation des
documents financiers au 31 décembre 2018

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'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.	YEBOUET	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

1735

2/5

Exposé des motifs

Contexte

Le Conseil Municipal du 25 mars 2009 a approuvé le dossier de création de la ZAC RN 305 Sud. Celle-ci a été créée par arrêté préfectoral du 26 août 2009 du fait de sa situation dans le périmètre de l'opération d'intérêt national. Le préfet suite à la demande du conseil municipal, a changé le nom de la ZAC RN 305 Sud en « ZAC Rouget de Lisle » le 5 mars 2012, et a déclaré d'utilité publique la réalisation de la ZAC Rouget de Lisle emportant mise en compatibilité du PLU le 30 avril 2012. Une décision du tribunal administratif de Melun du 13 novembre 2013 a annulé cette DUP : une nouvelle procédure a été relancée dès le Conseil Municipal de février 2014. Un arrêté de la préfecture en date du 25 novembre 2015 a de nouveau déclaré l'utilité publique de l'opération.

La réalisation de cette opération a été confiée le 6 décembre 2010 à SADEV'94 par la voie d'une concession d'aménagement. Un avenant n°1 a été signé le 4 juillet 2012, ayant pour principaux objets : de remplacer le terme de ZAC RN 305 sud en ZAC Rouget de Lisle dans la concession, de modifier les modalités de cession des parcelles communales à SADEV'94 et de rectifier les erreurs matérielles de section cadastrale, de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération, de modifier les conditions de versement du fonds de concours « Collecte Pneumatique » à la Collectivité.

Un avenant n°2 est passé au Conseil Municipal du 25 mars 2015, ayant pour effet :

- de modifier les surfaces et nombre de logements à réaliser ;
- de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération.

Un troisième avenant est passé au Conseil Municipal du 23 novembre 2016, il a pour objectifs de :

- modifier les modalités de cession des parcelles communales à la SEM ;
- modifier la durée de la concession ;
- formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération ;
- modifier les conditions de versement des fonds de concours « Collecte Pneumatique », « Equipement multiservices » et « Chauffage Urbain ».

Un quatrième avenant a été passé au Conseil Municipal du 20 décembre 2017 afin de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération.

Enfin, un cinquième avenant a été signé le 2 avril 2019 afin d'acter de la substitution, à compter du 1^{er} janvier 2018, de la commune de Vitry-sur-Seine par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en qualité de concédant de l'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle. Le 2 avril 2019 a aussi été signé une convention de subventionnement de l'opération d'aménagement ZAC Rouget de Lisle entre l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, la Ville de Vitry-sur-Seine et SADEV'94. Cette convention permet à la Ville de payer directement à SADEV'94 le montant lié aux investissements pour des équipements communaux.

Objet

Aujourd'hui, par l'effet des dispositions mêlées des articles L. 5219-1 II et L. 5219-5 IV du code général des collectivités territoriales, ainsi que de la délibération du conseil de la métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017, la commune n'est plus, depuis le 1er janvier 2018, compétente pour réaliser la ZAC Rouget de Lisle. En vertu des dispositions de l'article L. 5211-5 III du code général des collectivités territoriales, le Concédant Grand Orly Seine Bièvre s'est substitué à elle, à cette date, en qualité de Concédant de l'opération.

Procédure

Conformément à l'article L300-5 du code de l'urbanisme SADEV'94 nous a fourni les bilan et plan de trésorerie prévisionnels actualisés des activités. Ainsi, le compte-rendu établi par SADEV'94 présente l'état des dépenses et des recettes enregistrées au cours de l'année 2018 et dresse le budget prévisionnel et le plan de trésorerie.

L'état du réalisé :

Le montant des dépenses réalisées en 2018 est de **3 318 769,80 €HT** (soit un total depuis le début de l'opération de **52 850 045,42 €HT**). Ces dépenses correspondent à :

- des acquisitions foncières pour 37,25 %
- des frais de mise en état des sols (honoraires de maîtrise d'œuvre, démolitions, dépollutions, confortement de carrières...) pour 20,92 %
- des travaux d'espaces publics pour 12,82 %
- la rémunération de la société pour 7,91 %.

Le montant des recettes réalisées en 2018 est de **3 800 035,43€ €HT** (soit un total depuis le début de l'opération de **34 106 454,02 €HT**) correspondant :

- aux ventes de charges foncières à la SEMISE pour les lots Ba et Bc pour 54,65%
- aux ventes de foncier au Département pour 15,84%
- à des subventions de proto-aménagement de l'Etat et de la Région dans le cadre du GP3 pour 9,88%
- à la participation de la Ville pour 16,52 %.

Le budget prévisionnel

Le montant total des dépenses prévisionnelles de l'opération est estimé à **70 579 318 €HT**, en augmentation d'environ 4 millions par rapport au CRACL 2017. Ce sont principalement les coûts fonciers (acquisition, mise en état...) qui ont augmenté. Cette augmentation a été contrebalancée par une augmentation des recettes de ventes de charges foncières des logements en accession. Ainsi le bilan reste équilibré.

Les moyens de financement

En 2011, un premier emprunt de 6 millions d'euros garanti à 80% par la Ville, a été mobilisé auprès de la Caisse d'Epargne pour faire face aux dépenses d'études et d'acquisitions foncières à engager, en l'absence de toutes recettes de charges foncières. Cet emprunt a été remboursé en totalité en 2015.

Afin de poursuivre les acquisitions et la mise en état des sols, un nouvel emprunt de 8 millions a été contracté en 2013 également garanti par la Ville à 80% ; celui-ci a été remboursé intégralement à fin 2017.

Dans la continuité de l'opération, un nouvel emprunt de 5 millions garanti par la Ville à 80% a été obtenu auprès d'ARKEA en 2017, il sera intégralement remboursé fin 2020.

Pour les mêmes raisons, plusieurs lignes de trésorerie adossées aux différentes promesses de vente ont été sollicitées auprès du Crédit Coopératif, de la Bred et de la Banque Postale.

Une avance de trésorerie de 2 700 000 € a par ailleurs été consentie par la Ville en 2014, elle sera intégralement remboursée à fin 2019.

Le bilan de l'opération nécessitera de nouveau le recours à des moyens de financement qui seront sollicités au fur et à mesure des besoins identifiés sur l'opération (emprunts et découverts individualisés).

L'intégration des deux derniers lots d'activités économiques proposés dans l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris 2 » nécessite un avenant pour prendre en compte le cadre économique ainsi défini et le rythme différencié de commercialisation desdits lots, prolongeant ainsi la durée de la concession.

Le Conseil municipal a pris acte en date du 20 novembre 2019 du compte rendu d'activité à la collectivité produit par SADEV'94 pour l'année 2018 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC Rouget de Lisle, arrêtés au 31 décembre 2018.

Le Conseil territorial est invité à prendre acte pour le compte rendu d'activité à la collectivité produit par SADEV'94 pour l'année 2018 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC Rouget de Lisle, arrêtés au 31 décembre 2018.

DELIBERATION

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

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 300-4, L. 300-5, R300-4 et suivants,

Vu les délibérations de la Ville de Vitry sur Seine :

- n° DL09322 du 25 mars 2009 approuvant le dossier de création de la ZAC RN 305 sud,
- n° DL10517 du 13 octobre 2010 approuvant la concession d'aménagement et désignant SADEV'94 comme aménageur de la ZAC
- n° DL12311 du 23 mai 2012 approuvant l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier le terme de ZAC RN 305 sud en ZAC Rouget de Lisle, les modalités de

- cession des parcelles communales, les modalités de paiement de la participation de la Ville et les conditions de versement du fonds de concours pour la collecte pneumatique
- n° DL1535 du 25 mars 2015 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC
 - n° DL1536 du 25 mars 2015 approuvant l'avenant n° 2 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier les surfaces et nombre de logements à réaliser et de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération
 - n° DL1676 du 23 novembre 2016 approuvant l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier les modalités de cession des parcelles communales à la SEM et la durée de la concession, de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération et les nouvelles conditions de versement des fonds de concours « Collecte Pneumatique », « Equipement multiservices » et « Chauffage Urbain ».
 - n° DL17832 du 20 décembre 2017 approuvant l'avenant n°4 formalisant les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération;
 - n° DL 18820 du 19 décembre 2018 approuvant l'avenant n° 5 au traité de concession afin d'acter de la substitution, à compter du 1^{er} janvier 2018, de la commune de Vitry-sur-Seine par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en qualité de concédant de l'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle,
 - n° DL 18821 du 19 décembre 2018 approuvant la convention de subventionnement de l'opération d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle qui permet à la Ville de payer directement à Sadev'94 le montant lié aux investissements pour des équipements communaux.

Vu la délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine en date du 20 novembre 2019 prenant acte du compte rendu d'activité à la collectivité produit par SADEV'94 pour l'année 2018 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC Rouget de Lisle, arrêtés au 31 décembre 2018,

Vu le budget du territoire ;

Considérant le compte rendu d'activité à la collectivité produit par SADEV'94 pour l'année 2018 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC Rouget de Lisle, arrêtés au 31 décembre 2018

Entendu le rapport de Monsieur Romain MARCHAND ;

Sur proposition de Monsieur Le Président

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Prend acte du compte rendu annuel à la collectivité, établi par SADEV'94 pour l'année 2018, et des documents financiers portant actualisation des comptes de la ZAC Rouget de Lisle au 31 décembre 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 Vitry sur Seine 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.

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	VITRY SUR SEINE
Nom de l'opération	ZAC Rouget de Lisle
	OP 344
Date	27/06/2019

I-PREAMBULE

La RD5 (ex- RN 305) est un axe majeur au sein de la commune : elle structure la ville du nord vers le sud, elle polarise de nombreux équipements essentiels dans la vie locale (Mairie, théâtre, médiathèque, cinéma, MAC/VAL, etc.) et constitue l'interface entre la ville de la Seine et celle du Plateau. L'axe RD5 recèle un potentiel de développement urbain particulièrement fort : le nombre d'opérations d'aménagement réalisées ou en cours sur la moitié nord de la ville, le long de cette avenue, en témoigne.

Le secteur sud de la RD5 constitue l'entrée-de-ville méridionale de Vitry-sur-Seine, au pied du coteau et à mi-chemin entre le Parc des Lilas et le quartier Balzac. Ce futur quartier présente un caractère stratégique à la fois pour la commune et pour la Grande Opération d'Urbanisme Orly Rungis Seine Amont, dans la mesure où il permet d'achever la transformation de la RD 5 en boulevard urbain, mais aussi de poursuivre la réalisation de l'Arc Sud de Vitry, qui a pour vocation d'unir et de relier la Seine à l'Est et la RD 7 à l'Ouest. Ce secteur sud de la RD5, longtemps marqué par les conséquences d'une maîtrise foncière erratique de la part de l'Etat en vue de l'élargissement de l'avenue, côtoie aujourd'hui des opérations de grandes ampleurs :

- L'arrivée du tramway en partie centrale de la RD 5, sur l'emprise initialement prévue pour accueillir le prolongement du Transport en Commun en Site Propre Bus (TCSP – ligne 183) avec des travaux de préfiguration à mener dans le cadre de la ZAC,
- L'aménagement du Parc des Lilas à l'ouest de la ZAC Rouget de Lisle,
- L'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) sur le quartier Balzac à l'est de la ZAC Rouget de Lisle.

La Ville de Vitry-sur-Seine propose donc une intervention équilibrée sur les deux rives de la RD5 au travers d'une opération publique d'aménagement qui permettra une requalification générale de ce secteur : par le traitement des friches, la création de nouveaux espaces publics (nouvelles liaisons est-ouest, placettes publiques, etc.) et l'arrivée de nouvelles fonctions urbaines (logements, activités, commerces, équipements, etc.). Le parti d'aménagement vise avant tout la reconquête de cet axe, pour en faire la colonne d'un véritable quartier de ville, vivant et agréable.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le présent compte-rendu annuel d'activités comporte, en annexe :

- le bilan prévisionnel faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et en recettes ainsi que l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser.
- le plan de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération.
- le rapport spécial sur l'exécution des prérogatives de puissance publique pendant l'exercice 2018.
- le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2018.

La procédure de ZAC

La Ville de Vitry-sur-Seine a décidé de réaménager le secteur situé de part et d'autre de l'ancienne route nationale 305 sur l'emprise de sa commune et a porté un projet de ZAC aujourd'hui dénommée Rouget de Lisle.

Ce projet fait partie de l'Opération d'Intérêt National « ORLY RUNGIS SEINE AMONT » recouvrant douze communes du Val-de-Marne.

Concertation Préalable

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro 06.5.23 en date du 11 octobre 2006, ont été approuvés les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC RN 305 Sud.

Par délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro 07.4.37 en date du 27 juin 2007 et numéro 08.4.32 en date du 21 mai 2008, ont été modifiées les modalités de cette concertation préalable.

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro DL09321 en date du 25 mars 2009, il a été approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC RN 305 Sud et un avis conforme au dossier de création a été donné.

Création de la ZAC

La ZAC, faisant partie de l'Opération d'Intérêt National « ORLY RUNGIS SEINE AMONT », a été créée par le Préfet du Val-de-Marne par arrêté numéro 2009/3299 en date du 26 août 2009 conformément à l'article L311-1 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro DL11737 en date du 12 octobre 2011, et par arrêté préfectoral n° 2012/800 du 5 mars 2012, il a été décidé du changement de nom de la ZAC, aujourd'hui dénommée « ZAC Rouget de Lisle ».

Concession d'aménagement et avenant

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro DL10517 en date du 13 octobre 2010, la Ville de Vitry-sur-Seine a confié à Sadev 94 l'aménagement de la ZAC RN 305 Sud.

Le Traité de concession entre la Ville de Vitry-sur-Seine et Sadev 94 a été signé le 26 novembre 2010.

Un avenant n°1 au traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil Municipal numéro DL 12311 en date du 23 mai 2012. Cet avenant a pour objet :

- de remplacer le terme de ZAC RN 305 Sud en ZAC Rouget de Lisle dans la concession, par arrêté préfectoral n°2012/800 ;
- de modifier les modalités de cession des parcelles communales à la SEM et de rectifier les erreurs matérielles de section cadastrale ;
- de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération ;
- et de modifier les conditions de versement du fonds de concours « Collecte Pneumatique » à la Collectivité.

Un avenant n°2 au traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil Municipal numéro DL1536 en date du 25 mars 2015. Cet avenant a pour objet :

- la modification des surfaces et du nombre de logements à réaliser ;
- de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération.

Un avenant n°3 approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine en date du 23 novembre 2016 numéro DL1676 a pour objet de :

- modifier les modalités de cession des parcelles communales à Sadev 94,
- modifier la durée de la concession,
- formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération,
- modifier les conditions de versement des fonds de concours « collecte pneumatique », « équipement multiservices » et « chauffage urbain ».

Un avenant n°4 approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine en date du 20 décembre 2017 numéro DL17832 a formalisé les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération.

Un avenant n°5 approuvé par délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine en date du 19 décembre 2018 numéro DL18820 et du Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre numéro 2019-03-26_1320 en date du 26 mars 2019 a pour objet de substituer l'EPT à la ville en qualité de concédant de l'opération. Il est accompagné d'une convention de subventionnement, autorisant la ville de Vitry-sur-Seine à verser des subventions à l'opération, approuvée par délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine n°DL18821 en date du 19 décembre 2018.

Le périmètre de l'opération

Le périmètre de la ZAC s'étend sur près de 9,1 ha, soit 91.829 m² de surface totale, dont 12 199 m² de voirie communale et 14.090 m² de RD 5 (sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental du Val-de-Marne).

La programmation de la ZAC

La programmation de la ZAC Rouget de Lisle comprend :

- 65 000 m² de SHON constructible à vocation résidentielle (dont environ 40% de logements sociaux),
- 65 000 m² de SHON à vocation d'activités économiques (Pôle commercial, activités tertiaires ou activités PMI- PME),
- 5 000 m² de SHON à vocation de commerces de proximité et de services.

- voiries communales à requalifier ainsi que la constitution de places, placettes et sentes.

Conformément au code de l'urbanisme, la SHON a été remplacée par la Surface de Plancher (SDP). La surface de plancher est définie à l'article L.112-1 du Code de l'Urbanisme.

Objectifs :

- ✓ Unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.
- ✓ La nouvelle surface, dans la mesure où elle est globalement inférieure à la SHON, entend favoriser l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments et la densification des zones urbaines.

Ainsi, le nombre de mètres carrés de SDP à construire sur la ZAC est inférieur au nombre de mètres carrés de SHON définis initialement, soit environ 130 000 m² SDP au lieu de 135 000 m² SHON.

La répartition prévisionnelle de la surface de plancher est envisagée comme suit :

- 59 500 m² SDP dédiés au logement soit environ 870 logements (dont environ 40% de logements sociaux),
- 64 400 m² SDP dédiés aux activités économiques (Pôle commercial, activités tertiaires ou activités PMI- PME),
- 4 500 m² SDP de commerces et activités :
- 1 000 m² seront réservés pour la réalisation d'équipements publics de proximité.

La prise en compte d'une démarche de développement durable dans l'aménagement de ce secteur, déjà fortement initiée par la réglementation du PLU, a été présentée à travers le projet d'extension du réseau de chauffage urbain, la création d'un réseau innovant de collecte pneumatique des déchets, ou encore la volonté municipale d'encourager les constructions respectueuses de l'environnement.

Considérant la volonté communale d'avoir une politique forte en termes d'Art dans la ville, Sadev 94 est missionnée pour collecter un fonds artistique auprès des opérateurs. Une provision de 300 000 €, inscrite au bilan de la ZAC, est destinée à financer cette opération.

Le foncier

Les parcelles intégrées au périmètre de la ZAC sont principalement celles concernées par l'élargissement de la RD 5, présentant un caractère dégradé ou dont l'emprise est indispensable pour le développement de nouveaux programmes immobiliers (épaisseur des îlots). De fait, de nombreuses parcelles situées sur la rue Constant Coquelin ou sur la rive ouest de l'avenue Rouget de Lisle ne sont pas intégrées au périmètre de la ZAC.

L'opération devant également conduire à libérer des emprises destinées à l'élargissement de la RD5, le Département du Val-de-Marne et la Commune ont signé le 8 décembre 2009 une convention destinée à traiter de la libération :

- des emprises d'élargissement à 40 mètres de la RD5 en vue de la mise en place d'un transport en commun en site propre,
- des terrains nécessaires à l'aménagement des secteurs adjacents.

Un avenant a été signé le 8 mai 2011 entre la Ville, le Conseil Général et Sadev 94 ayant pour objet la substitution de l'aménageur à la commune dans la mise en œuvre de la convention foncière.

Plusieurs conventions de portage foncier ont été signées entre la Ville et le SAF 94 pour anticiper la réalisation de la ZAC. Le SAF 94 a acquis onze parcelles entre 2007 et 2010. En 2011, un protocole entre la Ville, le SAF 94 et Sadev 94 a été signé, organisant ainsi les modalités de rachat des parcelles du Syndicat par l'aménageur. Sadev 94 se substitue à la Ville dans l'exécution des conventions de portage signées avec le SAF 94.

Par ailleurs, la Ville de Vitry-sur-Seine a également signé une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF en amont de la désignation de l'aménageur de la ZAC, en vue d'acquiescer du foncier dans le périmètre de la ZAC. Une nouvelle convention a été signée en octobre 2014 entre la Ville de Vitry-sur-Seine et l'EPFIF afin de se substituer à cette première convention.

La procédure d'utilité publique / enquête parcellaire

Le projet d'aménagement du secteur de la RD5, conçu dans le cadre de la ZAC Rouget de Lisle, doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

L'arrêté préfectoral numéro 2011/3513 du 19 octobre 2011 porte ouverture d'enquêtes conjointes : parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU, relatives à la réalisation de la ZAC.

Les enquêtes publiques conjointes se sont déroulées du 14 novembre au 16 décembre 2011, en mairie de Vitry-sur-Seine.

A l'issue des enquêtes publiques conjointes, le conseil municipal s'est prononcé sur l'intérêt général du projet, à travers une déclaration de projet, prise par délibération du Conseil Municipal numéro 12223 en date du 28 mars 2012. La déclaration de projet ainsi prononcée par la commune a emporté approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Par arrêté préfectoral numéro 2012/1436 en date du 30 mars 2012, l'opération a été déclarée d'utilité publique.

Dans le cadre de l'enquête parcellaire de la ZAC, le lot n°13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle a fait l'objet d'un oubli. Une enquête parcellaire simplifiée a donc été réalisée pour ce lot. Elle s'est déroulée du 15 au 30 juin 2012 inclus, conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête daté du 11 mai 2012.

Par arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2012, le lot n°13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle, et nécessaire à la réalisation de l'opération a été déclaré cessible.

Par arrêté préfectoral numéro 2012/4230 en date du 30 novembre 2012, l'ensemble des autres parcelles comprises dans le périmètre de l'opération Rouget de Lisle, et nécessaires à la réalisation du projet ont été déclarées cessibles.

L'ordonnance d'expropriation relative au lot n°13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle a été obtenue le 19 décembre 2012.

L'ordonnance d'expropriation relative à l'ensemble des autres parcelles de l'opération a été obtenue le 28 janvier 2013.

Par jugement du tribunal administratif de Melun en date du 13 novembre 2013, la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle a été annulée. Sadev 94 et la Préfecture du Val-de-Marne ont décidé de manière commune, de ne pas faire appel de la décision d'annulation de l'arrêté préfectoral de DUP. Ce jugement a été notifié le 18 novembre 2013 et n'a pas fait l'objet d'un appel. Il est donc désormais définitif.

Par délibération du 12 février 2014, le Conseil municipal a autorisé M. le Maire de Vitry-sur-Seine à solliciter auprès de M. le Préfet du Val-de-Marne la prescription d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle.

Par arrêté n°2014/6932 en date du 2 octobre 2014, le Préfet du Val-de-Marne prescrit l'ouverture d'une enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique, relative à la zone d'aménagement concertée Rouget de Lisle.

Cette enquête publique s'est déroulée pendant 40 jours consécutifs du lundi 3 novembre 2014 au vendredi 12 décembre 2014 inclus et le Commissaire Enquêteur a établi ses conclusions aux termes d'un rapport en date du 27 avril 2015.

Par arrêté préfectoral numéro 2015/3895 en date du 25 novembre 2015, le Préfet du Val-de-Marne a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle et a autorisé les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet dans un délai de 5 ans à compter dudit arrêté.

II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2018

Les dépenses hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **52 850 045,42 € HT** dont **3 318 769,80 € HT** pour l'année 2018.

10 - Etudes : 341 091,02 € HT dont 30 700€ HT en 2018

En 2018, les dépenses d'études s'élèvent à 30 700 € HT.

Ces dépenses correspondent à :

- Les honoraires de l'architecte coordonateur pour la mise à jour des fiches de lot pour un montant de 29 600 € HT
- La réalisation d'analyse de permis de construire par l'AMO commerce afin de vérifier la compatibilité des cellules commerciales avec les propositions du plan de merchandising pour un montant de 1 100 € HT.

20 - Acquisitions : 35 118 746 € HT dont 1 236 208,74 € HT en 2018

Les dépenses d'acquisitions en 2018 comprennent : le coût des acquisitions amiables réalisées par Sadev 94 et leurs frais annexes (frais de notaire, remboursement des taxes foncières), des frais d'huissier ainsi que des frais d'avocats dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Foncier privé :

En 2018, Sadev 94 a acquis ou quittancé six parcelles soit environ 2 245 m² situées dans les îlots B, C, E, G et H à la suite d'accords amiables trouvés avec les expropriés ou suite à des jugements.

L'obtention de l'ordonnance d'expropriation en janvier 2013 a eu pour effet de transférer la propriété de l'ensemble des parcelles à Sadev 94. L'aménageur prend jouissance des biens après paiements des indemnités d'expropriation définies par jugement du tribunal. Les versements interviendront au fur et à mesure des accords ou des jugements.

Lot	Adresse	Parcelle	Surface à acquérir	Mode acquisition	Date	Total HT
Barca						267 207,00
G	53 RDL	CD 19	433	Expro. Fixa. Judi.	févr-18	
Kadri						390 000,00
C2a	104 CC	CF 121	397	Expro. Amiable	déc-18	
CD 94						562 333,04
Ba	50 CC	BY 459	356	Convention	juil-18	
SCI LE Phnom						- 168 382,00
H	14 RW	BY 421 424	844	Récupération en appel	2018	
Hubans 2nd versement						155 205,00
E	1 RB	CD 179	215	Expro. Amiable	déc-2018	
SAF						0,17
Bd	62 CC	BY110	53	Expro. Fixa. Judi.	Déc-2018	
Total						1 206 363,21

Tableau 1: Acquisitions réalisées en 2018

L'ensemble de ces acquisitions et consignations ont été réalisées pour un montant total de **1 206 363,04 € HT**.

Plusieurs propriétaires de parcelles composant le lot E se sont portés acquéreur de biens dans le programme du lot Bd. Les versements de leurs indemnités sont calés sur l'avancement du chantier du programme. Bien que l'engagement soit imputé en 2018, les règlements seront constatés sur plusieurs exercices.

Sadev 94 engage des procédures de récupération de fonds suite aux procédures d'appel, la SCI le Phnom a ainsi versé **168 382 € HT** en 2018 à ce titre.

Les frais de gestion s'élèvent pour l'année 2018 à **6 700 € HT**, il s'agit de la rémunération de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

Les frais de notaire s'élèvent pour l'année 2018 à **1 039,35 € HT**.

Le montant des honoraires d'avocats relatifs au suivi des différents dossiers fonciers s'élève pour l'année 2018 à **22 106,18 € HT**. Ces honoraires correspondent aux frais engagés pour notifier les différents propriétaires et aux frais juridiques engagés pour l'engagement des procédures de fixation indemnitaire.

30 - Mise en état des sols : 3 729 282,93 € HT dont 694 482,31 € HT en 2018

L'aménageur a procédé aux travaux de mise en état des sols sur tous les biens acquis ou quittancés, précédemment cités. Ces dépenses comprennent : la neutralisation de tous les réseaux, les diagnostics amiante, la mise en eau et le murage des biens, la démolition des biens, les nivellements de terrain

ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre de démolition le cas échéant, etc. Ces frais s'élèvent à la somme totale de **694 482,31 € HT** et se décomposent comme suit :

- Des honoraires de maitrise d'œuvre de démolition, de diagnostiqueur amiante ou de bureau d'étude de sols pour un montant de **117 399 € HT**,
- Des travaux de démolition et de déconnexions de réseaux ont été mis en œuvre sur les lots C2, D et G (partiel) pour un montant de **168 023,27 € HT**
- Des travaux de confortement de carrière sur le lot H pour un montant de **163 360 € HT**
- Des travaux de dépollution de l'emprise MELCO sur le lot C2 pour un montant de **245 700,04 € HT**.

40 - Travaux : 5 863 645,67 € HT dont 425 547,71 € HT en 2018

Le poste comprend les travaux VRD, les honoraires de maitrise d'œuvre liés à la conception et à la réalisation des aménagements d'espaces publics, les frais concessionnaires ainsi que des travaux divers.

Les travaux de requalification de la rue Constant Coquelin ont été engagés au mois de mars 2015 et se sont achevés en septembre 2017. Un avenant n°3 d'un montant de 223 451,95 € HT signé en septembre 2017 porte le montant global du marché à 4 944 654,71 € HT au profit du groupement d'entreprise SNTTP – Valentin – Lachaux. Cet avenant a permis la réalisation des travaux de parement du terminal de collecte pneumatique suivant les nouvelles orientations architecturales retenues.

En 2018, les dépenses relatives à ce marché de travaux s'élèvent à **3 227,33 € HT**.

Les travaux de VRD sur le domaine de la ville de Vitry-sur Seine de l'avenue Rouget de Lisle ont été engagés en 2017. La réalisation de ces travaux a été confiée à COLAS ILE DE FRANCE – NORMANDIE. Les dépenses relatives à ce marché de travaux s'élèvent à **242 229,19 € HT**.

Les honoraires de Maîtrise d'oeuvre VRD-Paysage revenant au groupement Bérim-Secteur-Richez Associés pour la phase DET sur le secteur Coquelin/Ilot A et les phases PRO / DCE des tranches conditionnelles RD5 réalisés en 2017 s'élèvent à **116 167,96 € HT**.

Une mission de suivi des plantations de la ZAC a également été confiée à URBASENSE. Les dépenses de 2018 s'élèvent à **3 810 € HT**.

Des honoraires de CSPS et de controleur technique ont été versés pour un montant de **2 554,75 € HT**.

Des travaux concessionnaires pour un montant de **57 558.48 HT** ont été engagés.

60 - Honoraires techniques : 177 479,58 € HT dont 38 866 € HT en 2018

Ces dépenses correspondent aux frais de géomètre engagés pour la réalisation de levés topographiques complémentaires, des documents d'arpentage d'expropriation pour les emprises partiellement comprises dans le périmètre de la ZAC, de plans de cession en vue de la signature de promesses de vente. Ce poste comprend également la mission d'OPC confiée à Louis Berger.

L'ensemble de ces dépenses pour 2018 s'élève à **38 866 € HT**.

70 - Impôts et assurances : 558 613,55 € HT dont 106 941,05 € HT en 2018

En 2018, le montant de l'impôt foncier associé aux biens acquis par l'aménageur s'élève à **81 416 € HT**. Depuis 2014, Sadev 94 a en charge le paiement des taxes foncières sur l'ensemble des parcelles visées par l'ordonnance d'expropriation obtenue le 28 janvier 2013. Ce poste comprend notamment les remboursements de taxe foncière versés par Sadev 94 dans le cadre des règlements indemnitaires des expropriés.

Sadev 94 a également réglé des redevances archéologiques dans le cadre de la levée des conditions suspensives de cession des terrains à bâtir ainsi que des impôts liés à la publication de l'ordonnance d'expropriation. Le montant de ces dépenses pour l'année 2018 est de **18 196,16 € HT**.

Les frais d'assurance correspondant à la protection des biens appartenant à Sadev 94 sont de **7 328,89 € HT** pour l'année 2018.

80 - Contentieux : 11 686,46 € HT dont 0 € HT en 2018

En 2018, **Sadev 94** n'a engagé aucun de frais de contentieux.

90 – Gestion locative : 537 797,38 € HT dont 129 172,13 € HT en 2018

Le poste intègre les dépenses liées à la sécurisation, la surveillance et l'entretien du patrimoine de Sadev 94. Il regroupe les dépenses précédemment éclatées sur les postes de travaux divers et démolition.

Sadev 94 a réglé **122 401,24 € HT** de prestations de gardiennage et sécurisation de ses biens sur l'année 2018. Il s'agit d'une dépense indispensable à la sécurisation du calendrier de l'opération d'aménagement et d'une réponse apportée par Sadev 94 aux problématiques de squat rencontrées régulièrement sur l'opération.

Les charges d'immeubles et petits travaux de réparation dans l'attente des relogements des ménages occupants le patrimoine de Sadev 94 s'élèvent à **6 770,89 € HT**.

A10 - Commercialisation : 126 186,16 € HT dont 9 396 € HT en 2018

Les frais engagés en 2018 sur cette ligne l'ont été lors de salons professionnels (SIMI, MIPIM) en vue de la commercialisation de la ZAC ainsi que pour la diffusion de flash info travaux à destination des riverains pour le démarrage des travaux de requalification de la rue Constant Coquelin. Des frais de réalisation d'une plaquette de communication ont été engagés en 2017.

Les frais ont également permis de couvrir les frais engagés pour la diffusion et l'impression de supports de communication et d'information.

A20 - Frais Divers : 2 392 175,20 € HT dont 231 036,57 € HT en 2018

Le poste frais divers intègre les participations aux différents de fonds de concours de la ZAC Rouget de Lisle : CPOM, SICUCV, 1% culturel et équipements publics. Il comprend également les frais de reprographie et de coursiers.

En 2018, Sadev 94 a réalisé son deuxième versement à Engie Réseaux pour la réalisation du réseau de chaleur sur la ZAC Rouget de Lisle. Ce versement s'élève à **213 825 € HT**.

17 000 € HT d'indemnités aux artistes non retenus à la première consultation sur le fond culturel ont été versés en 2018.

211,57 € HT de frais de reproduction et de coursiers ont été engagés en 2018.

A30 - Frais Financiers : 1 113 237,73 € HT dont 153 826,29 € HT en 2018

Des lignes de trésoreries adossées aux promesses de vente ont été souscrites à l'avancement de la commercialisation de la ZAC. Le montant des intérêts versés sur l'année 2018 s'élève à **59 593,69 € HT**. Cette ligne est en forte augmentation suite aux difficultés rencontrées pour la réitération des ventes aux constructeurs (occupation illicite, relogement, débranchements réseaux...).

Les intérêts relatifs à l'emprunt de 5 000 000 € contracté en 2016 se sont élevés à **41 775,34 € HT**.

La ligne de trésorerie globale de Sadev 94 a été sollicitée jusqu'à 10 000 000 €. Les intérêts relatifs à cette ligne se sont élevés à **30 753,08 € HT** pour 2018.

Enfin, les intérêts « à court terme » (commissions, Agios, frais divers) ont été remboursés en 2018 à hauteur de **21 704,18 € HT**.

A40 - Rémunération Société : 2 880 104 € HT dont 262 593 € HT en 2018

Selon le traité de concession, le montant calculé pour 2018 conformément à l'article 25.3.1 était inférieur au montant de la base forfaitaire, qui ne s'appliquait que sur les 7 premières années de la concession.

La rémunération aménagement afférente à l'exercice 2018 s'est donc établit à **182 231 € HT**.

Sadev 94 a poursuivi ses ventes de terrains en 2018 permettant, conformément à l'article 25.3.2 du traité de concession, de solliciter une rémunération correspondant à 3% du montant des recettes de charge foncière.

La rémunération afférente à la commercialisation des terrains s'élève à **80 362 € HT** pour l'année 2018.

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2018

Les **recettes hors taxes facturées** depuis le début de l'opération s'élèvent à **34 106 454.02 € HT** dont **3 800 035.43€ HT** réalisées en 2018.

10 - Charges foncières : 20 701 174,85 € HT dont 2 076 606,79 € HT en 2018

- Sadev 94 a poursuivi ses ventes de terrain sur l'exercice 2018. Deux lots de logements sociaux ont été cédés à la SEMISE en juillet.

Lot	Année	Opérateurs	Surface de plancher	Montant en € HT	Programme
Lot C1c	2015	OPH de Vitry-sur-Seine	2481,7 m ²	1 017 493	Logements sociaux
Lot A	2015	Immobilière 3F	4 556 m ²	1 831 032	Logements sociaux/commerce
Lot C1a	2016	OGIC	4 773 m ²	3 262 390	Logements accession/commerce
Lot C1b	2016	Emerige	2 571 m ²	1 698 205	Logements accession
Lot Bb	2016	Emerige	1 820 m ²	1 159 301	Logements accession
Lot Bd	2017	SCCV Constant Coquelin	6 507 m ²	3 986 501	Logements accession/commerce
Lot Ha	2017	Sogeprom	4 544 m ²	3 453 440	Logements accession/commerce
Lot Hb	2017	OPH de Vitry-sur-Seine	4 842 m ²	1 909 595	Logements sociaux/commerce
Lot Ba	2018	SEMISE	2 233 m ²	933 950	Logements sociaux
Lot Bc	2018	SEMISE	2 733 m ²	1 142 657	Logements sociaux

Tableau 2: Synthèse des ventes signées.

Sadev 94 a conservé un acompte de 306 610 € versé par Ardissa pour une promesse de vente portant sur le lot C1a et non réitérée suite aux manquements du constructeur.

En 2018, les opérations de levée des conditions suspensives visées aux promesses signées sur les lots, Hcde et G ont été poursuivies en vue des réitérations correspondantes pour l'année suivante.

Une nouvelle promesse de vente sur le lot C2 a été signée en 2018 avec CEPROM/SPIRIT et CIBEX. Elle comprend 9 899 m² SdP de logements en accession pour un montant de 7 926 700 €HT. Le planning prévisionnel prévoit des réitérations séquencées et échelonnées sur 2019 et 2020.

Le premier lot économique, le lot E, a été mis sous promesse de vente avec SOGEPROM, pour un montant de 6 501 600 € HT. C'est un lot mixte, avec une forte composante économique comprenant :

- Une maison médicale : 3 684 m²
- Un EHPAD : 7 200 m²
- Des bureaux : 2 300 m²
- Un pôle artisanal : 842 m²
- Du commerce : 1208 m²
- Des maisons de Ville : 2 165 m²

L'objectif est un dépôt de permis de construire au troisième trimestre 2019 pour un démarrage courant 2020.

Lot	Année	Opérateurs	Surface de plancher	Programme
Lot C2	2018	CEPROM/SPIRIT CIBEX	9 651 m ²	Logements accession et commerce
Lot E	2018	SOGEPROM	18 299 m ²	Logements accession, bureaux, EHPAD, MEDIC GLOBAL, commerces, pôle artisanal

Tableau 3: Synthèse des promesses de vente signées non réitérées

20 – Cessions Collectivités : 602 112,93 € HT dont 602 112,93 € HT en 2018

Sadev 94 a cédé au Département les parcelles By 528 et By 523 le 20 décembre 2018.

30 - Subventions : 4 093 537,74 € HT dont 375 623,33 € HT en 2018

Dans le cadre du GP3, l'Etat et la Région subventionnent les études d'ingénierie, le proto-aménagement ainsi que les travaux de voirie réseaux divers de la ZAC Rouget de Lisle.

Au 31/12/2018, Sadev 94 et les financeurs cités précédemment ont signé les conventions de réalisation ou conventions particulières suivantes :

Subventions		Montants convention	Année signature des conventions	Montant total appelé	Dont montant appelé en 2018
GP3 Région	Ingénierie	75 000,00	2011	60 000	-41 996,64
	Proto aménagement (Tranche Ferme)	30 889,00	2011	30 889	0
	Proto aménagement (Tranche Conditionnelle)	616 611,00	2014	604 090,15	190 024,31
	Travaux ilot A et C. Coquelin	1 130 573,00	2014	1 130 573	-28 385,53
GP3 Etat	Ingénierie	151 410,00	2012	151 409,93	0
	Proto aménagement	1 632 044,00	2012	1 632 044,03	365 052,62
	Travaux ilot A et C. Coquelin	484 531,40	2014	484 531,63	-109 071,43
TOTAL		4 121 058,40		4 093 537,74	375 623,33

Il n'y a pas de TVA sur les subventions.

A fin 2018, le montant global de subventions faisant l'objet d'une convention signée est de 4 121 058.40 €.

Ce montant a été diminué de 15 000 euros correspondant au solde de la subvention non perçu auprès de la région pour les dépenses d'ingénierie, appelé hors délai (après le mois de mai 2016). Le budget subvention est revu à la baisse.

Des mouvements négatifs sont observés sur l'année 2018 afin de réguler l'écart entre les subventions appelées et les subventions effectivement versées par les subventionneurs.

40 - Participations : 8 262 994 € HT dont 628 016 € HT en 2018

Cette recette correspond à la tranche annuelle de participation de la Ville de Vitry-sur-Seine, telle que présentée dans l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement du 20 décembre 2017.

50 - Produits de gestion : 446 612,93 € HT dont 117 676,38 € HT en 2018

Sadev 94 a acquis ou quittancé des biens occupés. A ce titre, l'aménageur est amené à percevoir des indemnités d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux par les locataires.

60 - Produits financiers : 21,57 € HT dont 0 € HT en 2018

Aucun produit financier n'a été perçu en 2018.

IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2018

Un emprunt de 6 000 000 € a été mobilisé le 30 juin 2011 auprès de la Caisse D'Épargne, d'une durée de 4 ans. Cet emprunt est garanti par la ville de Vitry-sur-Seine à hauteur de 80%. Le remboursement a été effectué sur l'exercice 2015 en un versement unique.

Un second emprunt de 8 000 000 € a été mobilisé le 5 juillet 2013 auprès de la Caisse D'Épargne, d'une durée de 4 ans. Cet emprunt est garanti par la ville de Vitry-sur-Seine à hauteur de 80%. Le remboursement s'effectue à hauteur de 666 666,67 € par trimestre depuis le 30 septembre 2014. Le remboursement de l'intégralité de l'emprunt a été réalisé en 2017 à hauteur de 1 333 333,30 €.

Un troisième emprunt de 5 000 000 € a été mobilisé le 25 avril 2017 auprès de ARKEA, d'une durée de 3,5 ans. Cet emprunt est garanti par la ville de Vitry-sur-Seine à hauteur de 80%. 3 versements de 1 666 650 € sont prévus les mois de décembre 2018, 2019 et 2020.

D'autre part, plusieurs lignes de trésorerie ont été contractées pour soutenir la trésorerie tendue de l'opération. Le crédit coopératif a accordé plusieurs lignes de trésorerie adossées à des promesses de vente signées dont les remboursements sont intervenus en 2018 :

- Une ligne de trésorerie, adossée aux deux promesses de vente signée le 27 juillet 2016 avec la SEMISE sur les lots Ba et Bc pour un montant de 2 035 670 €

En 2018 :

- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente COGEDIM sur le lot Hcde a été contractée auprès de la Banque Postale pour un montant de 4 500 000 €.
- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente CEPROM/SPIRIT CIBEX sur le lot C2 a été contractée auprès de la BRED pour un montant de 5 500 000 €.

En complément, la ligne de trésorerie globale de la société a été sollicitée à hauteur de 7 000 000 € au 31 décembre 2018.

Le bilan de l'opération nécessitera de nouveau le recours à des moyens de financement qui seront sollicités au fur et à mesure des besoins identifiés sur l'opération (emprunts et découverts individualisés).

Une avance de trésorerie de la ville d'un montant de 2 700 000 euros a été mise en place en décembre 2014 pour soutenir la trésorerie de l'opération.

V-BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN DE TRESORERIE EN EUROS TTC

L'ensemble des dépenses de la ZAC représentent un montant de **70 579 318 € HT, soit 75 051 113 € TTC.**

1°- LES DEPENSES :

10 - Etudes : 363 301,82 € HT et 406 393,80 € TTC

Le poste est stable.

Les dépenses d'études à venir correspondent :

- Mise à jour des fiches de lots,
- Mission de suivi de la ZAC (visa sur les permis de construire, etc.),
- Evaluation des propositions commerciales

Le poste budgétaire est tendu et nécessitera une évolution en 2019. Les interventions de l'urbaniste de ZAC se poursuivront pour la conception des permis de construire et l'accompagnement des maîtres d'ouvrages de la ZAC, singulièrement sur les lots du pôle économique particulièrement complexes. Des reprises d'études seront peut-être nécessaires pour accompagner le développement des lots C2 également.

20 - Acquisitions : 41 219 389 € HT et 41 621 893 € TTC

Le budget est augmenté de 1 382 467 € HT afin d'intégrer les dépassements constatés lors des décisions judiciaires fixant les indemnités d'expropriation à un montant supérieur aux évaluations des domaines.

Ce montant des acquisitions se décompose comme suit :

- L'acquisition des parcelles privées nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement : 33 071 988 € HT,
- L'ensemble des acquisitions de parcelles appartenant au SAF 94 et à l'EPFIF : 3 007 429 € HT,
- Le rachat des parcelles maîtrisées par la Ville de Vitry-sur-Seine et le Conseil Départemental du Val-de-Marne 3 040 001 € HT. Le rachat des parcelles départementales génère des dépassements de budget importants liés aux modalités de calcul du montant des cessions : la DNID d'une part, le calcul au coût de revient d'autre part. Une augmentation du budget d'acquisition auprès du département de 694 800 € HT est intégrée au bilan.
- Frais de gestion, notaires, contentieux : 1 600 941 € HT. Les frais de notaires étant calculés sur la base d'un pourcentage du montant des acquisitions, toute modification de ce montant entraîne une variation du montant des frais. Le budget frais de gestion, mobilisé sur les sujets de sécurisation et de gestion locative, est réduit afin d'abonder le poste gestion locative.

L'annulation de la DUP fin 2013 a eu des conséquences sur le calendrier d'acquisitions foncières des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC Rouget de Lisle. Cette annulation a notamment pour effet que l'ordonnance d'expropriation obtenue le 28 janvier 2013 est dépourvue de base légale. Dans ce contexte, les expropriés pouvaient formuler une demande de restitution de leur bien devant le juge de l'expropriation dans les deux mois qui suivent la réception du courrier de notification du jugement d'annulation de la DUP. Aucun exproprié n'a fait cette démarche.

La nouvelle déclaration d'utilité publique a été rendue le 25 novembre 2015.

Le portage foncier du SAF sur le périmètre de la ZAC arrivant à échéance en 2017, l'ensemble des parcelles ont été acquises.

Pour l'année 2019, les dépenses d'acquisition prévisionnelles sont évaluées comme suit :

- Une enveloppe de 687 700 € est provisionnée pour les acquisitions des parcelles portées par le Conseil Départemental du Val-de-Marne nécessaire à la cession des lots de la ZAC.
- Une enveloppe d'environ 5 millions d'euros est provisionnée les années suivantes pour les acquisitions réalisées dans le cadre de la procédure d'expropriation lancée sur les îlots C, D, E, F et les parcelles situées dans l'emprise d'élargissement de la RD5 résultant de fixation judiciaire ou d'accord amiable.

30 - Mise en état des sols, démolitions : 5 933 360 € HT et 7 119 393,01 € TTC

Ce poste intègre des dépenses liées à la démolition, aux travaux de consolidation des sols, de dépollution et les honoraires techniques correspondants.

Le montant HT de ce poste est augmenté de 1 613 360 € HT afin de poursuivre les interventions de démolition à condition constante (amiante, démolitions manuelles, intervention à la parcelle...).

Les travaux de démolition restant à réaliser sont corrélés aux acquisitions réalisées par Sadev 94 afin de limiter le risque lié aux occupations illicites. Le poste travaux est augmenté de 1 800 000 € HT pour faire face aux aléas liés aux phasages complexes à anticiper et à mutualiser.

Le poste honoraire de maîtrise d'œuvre est augmenté de 50 000 € HT afin d'intégrer aux missions du maître d'œuvre la conception et le suivi d'un nouveau marché de travaux de démolition nécessaire à la mise en œuvre d'interventions plus courtes et plus nombreuses.

Le poste consolidation est soldé au facturé et permet une diminution du poste de 236 640 € HT. Aucune carrière n'est identifiée sur les lots restant à commercialiser.

40 - Travaux VRD : 8 901 845,50 € HT et 10 649 220,81 € TTC

Le budget HT des travaux est augmenté de 234 944 € HT.

Le poste aléa est augmenté de 100 000 € HT afin d'intégrer les incertitudes sur les modifications de programme d'espace public aux abords des lots de développement économique. En effet, les études ont été menées sur des hypothèses restant à confirmer, faute d'accès aux terrains (notamment les questions de nivellement).

Les travaux VRD ont été engagés en 2015 avec la requalification de la rue Constant Coquelin. Ils sont terminés en 2018. Les premières tranches conditionnelles ont été affermies et se poursuivront jusqu'en 2020.

Ce poste intègre une provision pour les réseaux divers et les frais de branchement ainsi que pour les aléas liés aux travaux.

Le poste travaux Enedis est augmenté de 80 000 € HT afin d'intégrer un déplacement d'ouvrages Basse Tension.

Le poste travaux intègre également des frais divers et des honoraires SPS et Contrôleur technique.

En 2019, Sadev 94 poursuivra la réalisation des travaux de la ZAC Rouget de Lisle et assurera la coordination des travaux nécessaires à l'engagement des travaux du projet T9.

60 - Autres honoraires techniques : 300 970 € HT et 361 008,22 € TTC

Ce poste est augmenté de 30 000 € HT correspondant aux frais de géomètre en augmentation afin de mettre à jour la topographie du site et réaliser des plans d'héberges supplémentaires.

Ce poste prend en compte :

- les frais de géomètre : réalisation du plan topographique, des plans de bornages, de plans de vente, les documents d'arpentage, etc.
- les frais d'avocat (conseil juridique).
- Les honoraires de l'OPC

Sadev 94 prévoit de poursuivre les prestations au même rythme en 2019.

70 - Impôts, taxes et assurances : 749 191 € (non soumis à TVA)

Ce poste est augmenté de 256 997 € correspondant à une hausse des provisions pour le financement des impôts fonciers, de la redevance archéologique et au financement des assurances sur les biens portés par Sadev 94.

Ce poste a été réévalué suite au décalage du calendrier de cession des terrains, notamment sur les lots de développement économique.

80 - Contentieux : 40 600 € HT et 47 626 € TTC

Ce poste est inchangé.

Il permet de couvrir les dépenses liées aux contentieux (hors foncier), notamment les référés préventifs. Des procédures de référés préventifs seront engagées en 2019 suivant le phasage des travaux de démolition.

90- Gestion locative : 600 000 € HT et 719 263 € TTC

Ce poste est en augmentation de 100 000 € HT. Il permet de poursuivre :

- les actions d'entretien du patrimoine de Sadev,
- les interventions de sécurisation et gardiennage du patrimoine.

Il comprend de lignes budgétaires :

- Charges et réparations locatives : paiement des charges d'immeubles et d'entretien des logements et partie communes,
- Murage et gardiennage pour la sécurisation des biens Sadev 94.

Dans l'éventualité de nouveaux décalages du calendrier de cession du patrimoine Sadev ou des actions de démolition, ce poste pourra être de nouveau augmenté dans l'avenir.

A10 - Frais de commercialisation / communication : 200 000 € HT et 232 640 € TTC

Ce poste intègre les dépenses liées aux actions de communication et de concertation à envisager pour assurer la bonne réalisation de l'opération telles que le choix d'un nom, la création d'une identité visuelle, la définition d'une charte graphique, la réalisation d'outils de communication etc.

Le montant HT de ce poste reste identique à celui prévu en 2017.

A20 - Dépenses diverses : 5 300 357 € HT et 6 117 850,30 € TTC

Ce poste est en augmentation de 249 881 € HT sur le budget alloué au fond culturel calculé sur les montants de charges foncières contractualisé.

Ce poste intègre plusieurs types de dépenses :

- Les frais liés à la reprographie, imputables à l'opération ainsi que les frais de coursiers,
- Plusieurs fonds de concours destinés aux financements des équipements qui seront remis à la ville:
 1. Fond de concours pour la collecte des déchets pneumatiques : 2 692 800 € TTC
 2. Fond de concours pour la station de chauffage urbain : 1 026 360 € TTC
 3. Fond de concours pour la participation aux équipements (extension du groupe scolaire Jules Vernes et équipement multiservices de la ZAC) : 1 800 000 € TTC

Ce poste intègre également une provision de 549 881 € (non soumis à la TVA) dédiée au fond culturel. Il doit permettre l'implantation d'une œuvre d'art au sein du périmètre de la ZAC Rouget de Lisle. Un concours sera organisé pour choisir un artiste. Chaque opérateur de la ZAC participera au financement

du fond culturel. Par conséquent, cette provision est inscrite en dépense et en recette dans le bilan de l'opération.

A30 - Frais financiers : 1 413 981 € (non soumis à TVA)

Le poste est augmenté de 61 638 €.

La trésorerie de l'opération nécessitera un accompagnement plus important sur l'opération.

A40 – Rémunération société : 5 556 324 € (non soumis à TVA)

Le budget est en augmentation afin d'intégrer l'augmentation des dépenses et recettes constatées par rapport à l'année 2017.

La rémunération de la société se décompose comme suit, conformément à l'article 25 de la concession d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle :

- une rémunération d'aménagement établie à 3% des dépenses HT (hors frais financiers) et des recettes HT (hors participation) de l'opération ;
- une rémunération de commercialisation établie à 3% des cessions de charges foncières HT ;
- une rémunération de clôture établie à 0,4% du montant TTC des dépenses de l'opération (hors acquisitions foncières et frais financiers).

Les modalités de rémunération de Sadev 94 sont détaillées dans le traité de concession à l'article 25.5.1 et reprises ci-dessous :

Lorsque, au cours de l'exercice, le montant calculé conformément à l'article 25.3.1 est inférieur au montant de la base forfaitaire, l'imputation afférente au dit exercice sera égale à cette base forfaitaire. Le trop perçu sera alors déduit de l'imputation afférente aux frais de fonctionnement perçue lors de l'exercice suivant.

2°- LES RECETTES :

L'ensemble des recettes de la ZAC représentent un montant de 70 579 319 € HT soit **80 802 443 € TTC** soit une variation de + 4 294 302 € HT par rapport à 2017. Cette augmentation correspond essentiellement au montant des ventes réalisées par Sadev 94, en augmentation sur les logements en accession.

10 - Cession charges foncières : 54 988 091 € HT et 64 406 544 € TTC

En 2018, les lots Ba et Bc ont été cédés à la SEMISE.

Une promesse de vente sur le lot C2 a été signée en 2018 au profit de CEPROM/SPIRIT et CIBEX.

Une promesse de vente sur le lot E a été signée avec SOGEPROM en 2018.

Certaines promesses de vente, antérieures à 2018, seront réitérées en 2019 (lot G, lots Hcde). Les montants de cessions contractualisées dans les promesses de vente sont intégrés au CRACL.

Le programme d'aménagement et le montant des charges foncières sont les suivants :

	m ² SDP	CF HT
Programmation globale	122 674	54 838 837
Logements accession	35 128	27 138 846
Logements sociaux	24 660	10 312 641
Commerce de proximité	4 188	761 650
Activités économiques	58 698	16 625 700

Tableau 4 : Tableau synthétique des cessions de charges foncières en fonction de la programmation.

Ilots	Surface de plancher	CF	€ HT	TVA	TTC
A	4 550		1 831 032		1 831 032
A-I3F VEFA	4 550		1 831 032		1 831 032
Logements	4 404	410	1 809 132	1,000	1 809 132
Commerces	146	150	21 900	1,000	21 900
B	13 067		7 222 409		8 459 230
Ba - SEMISE	2 233		933 950		1 027 345
Logements	2 233	410	933 950	1,055	1 027 345
Commerces		150	0	1,200	0
Bb - Accession	1 820		1 159 301		1 391 161
Logements	1 820	595	1 159 301	1,200	1 391 161
Commerces	0	150	0	1,200	0
Bc - SEMISE	2 733		1 142 657		1 256 922
Logements	2 733	410	1 142 657	1,055	1 256 922
Commerces		150	0	1,200	0
Bd - Accession	6 281		3 986 501		4 783 801
Logements	5 631	595	3 889 001	1,200	4 666 801
Commerces	650	150	97 500	1,200	117 000
C1	9 778		5 978 089		7 026 170
C1a - Accession	4 737		3 262 391		3 914 869
Logements	4 505	700	3 169 591	1,200	3 803 509
Commerces	232	400	92 800	1,200	111 360
C1b et habitat intermédiaire - Accession	2 571		1 698 205		2 037 846
Logements	2 571	595	1 698 205	1,200	2 037 846
Commerces		150	0	1,200	0
C1c - OPH	2 470		1 017 493		1 073 455
Logements	2 470	410	1 017 493	1,055	1 073 455
Commerces	0	150	0	1,200	0
C2	9 651		7 926 700		9 512 040
C2a - Accession	2 174		1 847 900		2 217 480
Logements	2 174	850	1 847 900	1,200	2 217 480
Commerces	0	150	0	1,200	0
C2b - et habitat intermédiaire - Accession	3 173		2 697 050		3 236 460
Logements	3 173	850	2 697 050	1,200	3 236 460
Commerces	0	150	0	1,200	0
C2c - Accession	4 304		3 381 750		4 058 100
Logements	3 801	850	3 230 850	1,200	3 877 020
Commerces	503	300	150 900	1,200	181 080
H	15 936		10 265 246		11 953 195
Ha - Accession	4 698		3 453 440		4 144 128
Logements	4 471	595	3 419 390	1,200	4 103 268
Commerces	227	150	34 050	1,200	40 860
Hb - OPH	4 738		1 909 596		2 026 469
Logements	4 312	410	1 845 696	1,055	1 949 789
Commerces	426	150	63 900	1,200	76 680
Hd-e et d - Accession	4 817		4 212 180		5 054 616
Logements	4 817	874	4 212 180	1,200	5 054 616
Commerces		150	0	1,200	0
Hc - OPH Vefa	1 683		690 030		727 982
Logements	1 683	410	690 030	1,055	727 982
Commerces		150	0	1,200	0
G	6 825		2 798 250		3 078 075
G - OPH	6 825		2 798 250		3 078 075
Logements	6 825	410	2 798 250	1,100	3 078 075
Commerces	0	150	0	1,200	0
D	34 276		9 545 300		11 454 360
Activités - commerces	34 276	275	9 425 900	1,200	11 311 080
Commerces proximité	796	150	119 400	1,200	143 280
E	18 299		6 501 600		7 801 920
Bureaux	2 300	250	575 000	1,200	690 000
EHPAD	7 200	350	2 520 000	1,200	3 024 000
Pôle artisanal	900	215	193 500	1,200	232 200
Commerces	1 208	150	181 200	1,200	217 440
Medic Global	3 684	250	921 000	1,200	1 105 200
Logements artisans	842	450	378 900	1,200	454 680
logements	2 165	800	1 732 000	1,200	2 078 400
F	9 496		2 611 400		3 133 680
Activités - commerces	9 496	275	2 611 400	1,200	3 133 680
Commerces proximité	4 188,0		761 650	1,200	868 740
Total	122 674		54 680 026		64 249 702

Tableau 5: Tableau de cessions de charges foncières par lots.

L'annulation de la déclaration d'utilité publique a entraîné un retard dans la commercialisation des lots. Le tableau ci-dessous présente le planning de cession recalé en conséquence.

L'ensemble des cessions devrait être réalisé entre 2015 et 2020.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ilot A – I3F	-	1 831 032	-	-	-	-	-
Ilot Ba – SEMISE	-	-	-	-	1 027 345	-	-
Ilot Bb – Emerige	-	-	-	1 391 161	-	-	-
Ilot Bc – SEMISE	-	-	-	-	1 256 922	-	-
Ilot Bd – SCCV Rouget Coquelin	-	-	-	4 783 801	-	-	-
Ilot C1a – OGIC	-	-	3 914 869	-	-	-	-
Ilot C1b – Emerige	-	-	-	2 037 846	-	-	-
Ilot C1c – OPH Vitry-sur-Seine	-	1 073 455	-	-	-	-	-
Ilot C2a - CEPROM	-	-	-	-	-	2 217 480	-
Ilot C2b - CIBEX	-	-	-	-	-	-	3 236 460
Ilot C2c - CIBEX	-	-	-	-	-	-	4 058 100
Ilot Ha - Sogeprom	-	-	-	4 144 128	-	-	-
Ilot Hb – OPH Vitry-sur-Seine	-	-	-	2 026 469	-	-	-
Ilot Hcde - Cogedim	-	-	-	-	-	5 882 652	-
Ilot G – OPH Vitry-sur-Seine	-	-	-	-	-	3 161 051	-
Ilot D	-	-	-	-	-	-	11 454 360
Ilot E - Sogeprom	-	-	-	-	-	-	7 801 920
Ilot F	-	-	-	-	-	-	3 133 680
Total	-	2 904 487	3 914 869	14 383 404	2 284 267	11 261 183	29 684 520

Tableau 6: Echancier prévisionnel de cession des charges foncières par lot, en euros TTC (taux de TVA à 5.5% puis 10% pour le logement social et 20% pour le logement en accession et les commerces).

Au regard des promesses de ventes signées en cours avec l'OPH de Vitry-sur-Seine, Altaréa Cogedim et CEPROM il est prévu en 2019 la cession des lots G, Hcde et C2a pour un montant total de **11 261 183** euros TTC.

20 - Cession collectivités : 1 567 884 € HT

Le poste est en augmentation de 570 568 € HT afin d'intégrer au bilan le montant de la cession d'une parcelle hors ZAC au profit de la ville de Vitry-sur-Seine afin de constituer une venelle piétonne aux abords du lot F de la ZAC Rouget de Lisle.

Des parcelles seront à céder au département en 2019 correspondant aux emprises MELCO.

30 - Subventions : 4 106 058 € (non soumis à TVA).

L'ensemble des conventions ayant été signées à ce jour sont détaillées dans le tableau ci-dessous, elles sont toutes intégrées au bilan prévisionnel de l'opération.

Subventions		Montants (€HT)
GP3 Région	Ingénierie	60 000,00
	Proto aménagement (Tranche Ferme)	30 889,00
	Proto aménagement (Tranche Conditionnelle)	616 611,00
	Travaux ilot A et C. Coquelin	1 130 573,00
GP3 Etat	Ingénierie	151 410,00
	Proto aménagement	1 632 044,00
	Travaux ilot A et C. Coquelin	484 531,40
TOTAL		4 106 058,40

40 - Participation de la ville au coût de l'opération : 8 920 773 € HT soit 9 672 594 € TTC

La participation communale au coût de l'opération a été modifiée par 4 avenants entre 2012 et 2017. Le montant global de cette participation communale a été ramené de 11 335 215 € HT (montant dans la concession initiale) à 8 662 090 € HT (avenant n°3).

L'avenant 4 intègre une participation de la ville au surcoût généré par la mise en œuvre de l'ilot A. La participation communale au coût de l'opération est augmentée de 258 683 € HT.

L'échéancier de versement s'échelonne désormais de 2011 à 2020, de la façon suivante :

- 2011 : 1 085 000 € HT en participation d'équilibre
- 2012 : 1 277 500 € HT en participation d'équilibre

- 2013 : 1 959 167 € HT en participation d'équilibre
- 2015 : 250 000 € HT en participation aux équipements publics (montant appelé en 2014)
- 2015 : 1 308 210 € HT en participation aux équipements publics
- 2016 : 1 199 281 € HT dont :
 - 840 000 € HT d'apport en nature de foncier
 - 359 281 € HT en numéraire
- 2017 : 555 820 € HT en participation aux équipements publics
- 2018 : 628 427 € HT en participation aux équipements publics
- 2019 : 319 034 € HT en participation aux équipements publics
- 2020 : 338 333 € HT en participation aux équipements publics

50 - Produits de gestion : 996 491 € HT et 1 049 340 € TTC

Une participation sera demandée aux promoteurs au titre du fond culturel pour réaliser une ou plusieurs œuvre(s) d'art sur l'espace public de la ZAC. Les recettes estimées sont de 549 881 € (+249 881€).

Ce poste « Produits de gestion » comprend également les loyers payés par les locataires de biens acquis par Sadev 94. Ce poste est en évolution de 243 206 euros HT par rapport au précédent CRACL afin d'intégrer les revenus issus de la gestion du patrimoine Sadev 94 : loyers, redevance pour occupation précaires...

60 - Produits financiers : 22 € HT

Sadev 94 pourrait continuer à percevoir des produits de gestion dans le cadre de sa gestion de trésorerie. Cette recette est soumise au respect du calendrier de commercialisation.

VI-ENJEUX ET PERSPECTIVES

L'intégration des deux derniers lots d'activités économiques proposés dans l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris 2 » précisera les conditions économiques de l'attractivité de la ZAC Rouget de Lisle. Les échanges avec les opérateurs économiques lauréats permettront d'affiner le programme des lots D et F et d'en déterminer le cadre financier soutenable pour le Pôle Economique. Un dialogue itératif sera nécessaire à l'issue des résultats avec pour objectif la signature d'une promesse de vente. Le calendrier de cette dernière sera dépendant de la nature des propositions reçues. Par ailleurs, compte-tenu des négociations en cours en matière d'acquisitions foncières, il est probable que le montant aujourd'hui provisionné ne suffise pas au paiement de l'intégralité des tènements fonciers. Ainsi, en tout état de cause, un avenant sera nécessaire pour prendre en compte le nouveau cadre économique ainsi que le rythme différencié de commercialisation des ilots économiques, prolongeant nécessairement la durée de la concession.

VII-LES FINANCEMENTS

La poursuite des acquisitions foncières sur l'opération et l'intensification des actions de mise en état des terrains entraînent un besoin de trésorerie important.

La mise en place d'un emprunt et de nouvelles lignes de trésorerie adossées aux promesses de ventes en cours seront nécessaires.

ANNEXE 1 : Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2018

ANNEXE 2 : Bilan synthétique HT

ANNEXE 3 : Bilan prévisionnel TTC

RAPPORT SPECIAL

EXERCICE du 1^{er} janvier au 31 Décembre 2018

VILLE DE VITRY SUR SEINE

ZAC Rouget de Lisle

Rapport spécial sur les conditions de l'exercice par Sadev 94 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 26 novembre 2010, consentie par la Ville de Vitry-sur-Seine à Sadev 94, et de la délibération du conseil municipal en date du 13 octobre 2010, aux termes desquelles 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 Rouget de Lisle, à Vitry-sur-Seine dont l'objet est la réalisation de logements, de commerces, d'activités, d'équipements et d'espaces publics.

1. DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION : NEANT

2. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION :

3. EVICTION LOCATIVE:

L'ordonnance d'expropriation portant sur l'ensemble des parcelles privées comprises dans le périmètre de la ZAC (à l'exception des lots 13 et 7 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle ayant fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation à part) a été obtenue le 28 janvier 2013. Un accord sur le montant de l'indemnité d'expropriation a été trouvé entre Sadev et les propriétaires mentionnés ci-dessus, et ce, postérieurement à l'ordonnance. Ces parcelles ont donc fait l'objet de quittances. Les autres parcelles visées par l'ordonnance d'expropriation seront quittancées au fur et à mesure de l'obtention des accords amiables ou des jugements de fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation.

ACQUISITIONS OU QUITTANCEMENT

<u>N°OP</u>	<u>OPERATION</u>	<u>VILLE</u>	<u>Vendeur</u>	<u>SURFACE</u>	<u>NATURE</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>CADASTRE</u>	<u>PRIX</u> (€ HT)	<u>SIGNATURE</u>
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	BARCA	433 m ²	Ensemble immobilier de 3 bâtiments	53 avenue Rouget de Lisle	CD 19	267 207	26/02/2018
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	CD 94	356 m ²	Terrain nu	55 avenue Rouget de Lisle	BY 459	562 333,04	11/07/2018
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	SCI Le Phnom	844 m ²	Hangars	14 rue Watteau	BY 424, 421	- 108 382	26/10/2018
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	KADRI	397 m ²	Immeuble R+1	104 rue Constant Coquelin	CF 121	390 000	07/12/2018
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	HUBANS	215 m ²	Pavillon	Rue Charles Besse	CD 179	155 205	31/12/2018

CESSIONS

N°OP	OPERATION	VILLE	ACQUEREUR	SURFACE	NATURE	ADRESSE	CADASTRE	PRIX HT	SIGNATURE
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	SEMISE	2 233	Immeuble R+8 de 33 logements	Avenue Rouget de Lisle		933 950 €	26/07/2018
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	SEMISE	2 733	Immeuble R+8 de 40 logements	Avenue Rouget de Lisle		1 142 658 €	26/07/2018

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 344-ZAC ROUGET DE LISLE-01-Aménagement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020
	Budget préc.	Budget actualisé					
10-Charges Foncières	51 755 989	54 988 091	9 418 453	64 406 544	23 793 502	10 977 149	29 635 893
10-Vente de Charges Foncières							
20-Cessions Collectivités	997 316	1 567 884		1 567 884		1 567 884	
30-Subventions	4 106 058	4 106 058	1	4 106 059	3 664 878	441 181	
40-Participations	8 920 773	8 920 773	751 821	9 672 594	8 129 640	1 136 954	406 000
50-Produits de Gestion	503 404	996 491	52 849	1 049 340	412 936	223 997	412 407
60-Produits Financiers	22	22		22	21		1
Sous-total recettes	66 283 562	70 579 319	10 223 124	80 802 443	36 000 977	14 347 165	30 454 301
10-Etudes	-363 302	-363 302	-43 092	-406 394	-360 539	-34 973	-10 882
20-Acquisitions	-39 836 922	-41 219 389	-402 504	-41 621 893	-35 546 791	-4 299 679	-1 775 423
30-Mise en État des Sols	-4 320 000	-5 933 360	-1 186 033	-7 119 393	-4 222 350	-1 776 056	-1 120 987
40-Travaux	-8 666 902	-8 901 846	-1 747 374	-10 649 220	-6 697 584	-2 057 302	-1 894 334
60-Honoraires Techniques	-270 970	-300 970	-60 038	-361 008	-209 430	-96 311	-55 267
70-Impôts et Assurances	-492 194	-749 191	-47	-749 238	-569 515	-95 488	-84 235
80-Contentieux	-40 600	-40 600	-7 026	-47 626	-18 480	-19 189	-9 957
90-Gestion Locative	-500 000	-600 000	-119 263	-719 263	-618 096	-65 376	-35 791
A10-Commercialisation	-200 000	-200 000	-32 640	-232 640	-136 544	-33 872	-62 224
A20-Frais Divers	-5 050 476	-5 300 357	-817 493	-6 117 850	-2 601 758	-735 529	-2 780 563
A30-Frais Financiers	-1 352 343	-1 413 981	-56 285	-1 470 266	-1 092 437	-133 242	-244 587
A40-Rémunération Société	-5 189 853	-5 556 322		-5 556 322	-2 617 511	-1 581 471	-1 357 340
Sous-total dépenses	-66 283 562	-70 579 318	-4 471 795	-75 051 113	-54 691 035	-10 928 488	-9 431 590
Sous-total trésorerie transitoire	-1	-1	2	-5 811 120	24 824 687	-21 467 880	-9 167 927
Trésorerie brute					6 134 629	-11 914 574	-59 790

Bilan synthétique HT arrêté au 31/12/2018 - ZAC Rouget de Lisle					
Libellé	Budget CRACL 2017	Budget CRACL 2018	Engagé	Facturé	Mouvement de l'année
10- Ventes de charges foncières	51 755 989,00	54 988 091,00	20 701 174,85	20 701 174,85	2 076 606,79
20- Cessions collectivités	997 316,00	1 567 884,00	602 112,93	602 112,93	602 112,93
30- Subventions	4 106 058,00	4 106 058,40	4 093 537,74	4 093 537,74	375 623,33
40- Participations	8 920 773,00	8 920 773,00	8 262 994,00	8 262 994,00	628 016,00
50- Produits de gestion	503 404,00	996 491,35	447 612,93	446 612,93	117 676,38
60- Produits financiers	22,00	22,00	21,57	21,57	-
TOTAL RECETTES	66 283 562,00	70 579 319,75	34 107 454,02	34 106 454,02	3 800 035,43
Libellé	Budget CRACL 2017	Budget CRACL 2018	Engagé	Facturé	Mouvement de l'année
10- Etudes	363 302,00	363 301,82	363 136,82	341 091,02	30 700,00
20- Acquisitions	39 836 922,00	41 219 389,00	36 317 673,39	35 118 745,74	1 236 208,74
30- Mise en état des sols	4 320 000,00	5 933 360,00	4 157 706,68	3 729 282,93	694 482,31
40- Travaux	8 666 902,00	8 901 845,50	8 670 663,18	5 863 645,67	425 547,71
60- Honoraires techniques	270 970,00	300 970,00	219 077,48	177 479,58	38 866,00
70- Impôts et assurances	492 194,00	749 191,00	584 306,86	558 613,55	106 941,05
80- Contentieux	40 600,00	40 600,12	18 686,46	11 686,46	-
90- Gestion locative	500 000,00	600 000,00	516 619,88	537 797,38	129 172,13
A10-Commercialisation	200 000,00	200 000,00	134 737,27	126 186,16	9 396,00
A20- Frais divers	5 050 476,00	5 300 357,00	2 376 776,88	2 392 175,20	231 036,57
A30- Frais financiers	1 352 343,00	1 413 981,51	1 107 813,86	1 113 237,73	153 826,29
A40- Rémunération société	5 189 853,00	5 556 322,00	2 880 104,00	2 880 104,00	262 593,00
A50-TVA non récupérable	-	-	-	-	
TOTAL DEPENSES	66 283 562,00	70 579 317,95	57 347 302,76	52 850 045,42	3 318 769,80
A 780 - TVA PAYEE					