



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 décembre 2020
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-12-15_2180

Villejuif – Approbation du Compte Rendu Annuel à la
Collectivité Locale (CRACL) 2019 valant pré-bilan de
clôture et de la convention de clôture de l'opération
d'aménagement de la ZAC des Barmonts

L'an deux mille vingt, le 15 décembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 9 décembre 2020. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	S. Mouhali	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	R. Kabbouri	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENNETEAU Sébastien	Représenté ⁽¹⁾	L. Bensarsa Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	R. Kabbouri	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente ⁽¹⁾		P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	B. Marcillaud	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	F. Sow	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	P. Segura	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	JL. Laurent	P
Cachan	Mme BOUGLET Maïlle	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	JM. Defremont	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	-	-	.
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	F. Sow	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	-	-	.
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	-	-	.
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Représenté	B. Vermillet	P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	JM. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	-	-	.
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	C. Janodet	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Représenté	P. Sac	P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	F. Sourd	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	H. De Comarmond	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	P. Tordjman	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	M. Chavanon	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	E. Grillon	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	A. Id Elouali	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	G. Lafon	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	P. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	P. Garzon	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	C. Delahaie	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	D. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	S. Moualhi	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	P. Bouyssou	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	B. Vermillet	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	F. Aggoune	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	P. Tordjman	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Leprêtre	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	B. Marcillaud	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présent		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présent		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présent		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	A. Lipietz	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	C. Spano	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Représentée ⁽¹⁾	L. Bensarsa Reda	P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	A. Afflatet	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	H. De Comarmond	P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	E. Grillon	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	C. Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Afflatet	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2020-12-15_2157

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2108 à 2157	36	62	98
2158 à 2192	35	60	95

Exposé des motifs

La Ville de Villejuif a initié l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement économique sur le terrain dit des Barmonts qui accueillait préalablement le siège de l'Institut de cancérologie Gustave Roussy. Depuis 2007, la réalisation de la ZAC a été confiée à la SADEV sans participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération. L'achèvement du projet est prévu pour fin 2021.

Le programme de construction, ainsi que les espaces publics ont été réalisés. Une résidence, des logements sociaux et une pépinière d'entreprises ont été construits. Il convient de préciser que SADEV'94 est propriétaire et gestionnaire de l'hôtel d'entreprises depuis 2011 et qu'aucune participation constructeur au bénéfice de l'opération d'aménagement n'a eu lieu. Cette dernière a bénéficié de subventions publiques en 2009 avec la participation financière notamment de 500 000€ de la Communauté d'Agglomération de Val-de-Bievre, aujourd'hui EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

S'agissant d'un montage complexe, deux sous-opérations sont dès lors à distinguer, faisant l'objet de bilans financiers distincts dans le CRACL ci-joint :

- L'opération d'aménagement de la ZAC des Barmonts ;
- la pépinière Villejuif Biopark, gérée comme une opération propre, aux risques de SADEV94.

Conformément aux articles L. 300-5-II-3° du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales, le concédant qui a décidé de participer financièrement au coût de l'opération exerce un contrôle technique, financier et comptable. Il est formalisé par le présent compte rendu aux collectivités locales (CRACL). Dans le cas présent, l'ensemble des dépenses prévisionnelles ont été réglées sur la ZAC. Le présent CRACL a donc valeur de pré-bilan de clôture. Il s'agit ainsi de valider ce pré bilan de clôture tout en approuvant la convention de clôture de l'opération qui permet de répartir le résultat de l'opération en fonction des parties prenantes à l'opération.

1. Le CRACL 2019 : pré bilan clôture de l'opération d'aménagement

• L'opération d'aménagement de la ZAC des Barmonts

Le compte rendu remis par la SADEV 94 et annexé au présent rapport rappelle qu'aucune dépense n'a été réalisée sur l'opération d'aménagement stricte de la « ZAC des Barmonts » en 2019.

- Le montant total des dépenses facturées en 2019 s'élève à 3 499 788,03 € HT. La majorité des dépenses de cette opération est liée aux frais de mise en état des sols et aux travaux d'infrastructures.
- Le montant total des recettes facturées s'élève à 4 575 594,26 €, elles ont été constituées principalement par la vente de charges foncières.

Aucune dépense n'est à prévoir pour 2020.

Le résultat de cette opération fait, par conséquent, apparaître un résultat de **1 075 806,23 €**, en raison notamment de frais divers prévisionnels moins importants que ceux estimés.

• La pépinière d'entreprises Villejuif-Biopark

Sur la pépinière d'entreprises, les mouvements financiers annuels 2019 sont les suivants :

- Le montant total des dépenses facturées en 2019 s'élève à 1 175 240 € HT. Elles correspondent aux frais de gestion de la Pépinière/Hôtel d'activités (prestation du gestionnaire-animateur de l'immeuble, entretien, acquittement des charges des parties communes, impôts et taxes, assurance et frais financiers).
- Le montant total des recettes facturées en 2019 s'élève à 1 691 665,00 € ; elles sont principalement dues aux recettes de loyers.

Pour l'année 2020, le bilan financier fait apparaître les éléments suivants :

- Le montant total des dépenses à assurer d'ici la clôture de l'opération devrait être constitué du solde d'opération à hauteur de 1 838 951 € HT, du remboursement de l'emprunt pour un montant de 11,5 M€ et aux dépenses prévisionnelles restantes établies à 966 931 €.
- Les recettes sont principalement liées à la revente de la pépinière qui permet d'équilibrer l'opération. Elle devrait être revendue à Wacano, filiale de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ile-de-France d'ici le 31/12/2020 pour un montant de 16 800 000 €, auxquelles se rajoutent les recettes de loyers pour 2020 (1,6 M€) et la provision pour risque prise par l'aménageur (1,2M€).

Le bilan prévisionnel de cette opération, intégrant la cession de Villejuif Biopark dégagerait ainsi un solde positif de **5 352 381 € HT** qui peut être synthétisé par le tableau suivant :

RECETTES PREVISIONNELLES	
Cession	16 800 000,00 €
Provision pour risque	1 280 000,00 €
Recettes prévisionnelles 2020	1 629 270,00 €
Total	19 709 270,00 €

DEPENSES PREVISIONNELLES	
Remboursement Emprunt	11 551 315,00 €
Solde d'exploitation au 31.12.2019	1 838 951,00 €
Dépenses prévisionnelles 2020	966 631,00 €
Total	14 356 897,00 €

RESULTATS (RECETTES -DEPENSES) 5 352 373,00 €

• **L'opération de la ZAC des Barmonts au global**

En synthèse, le montant total des dépenses est, dès lors, **de 17 856 685,00 € et de 24 284 864,26 € pour les recettes**. Le résultat excédentaire prévisionnel de l'opération globale est ainsi de **6 428 179 € (opération d'aménagement et pépinière)**.

2. Une modalité de répartition du solde positif défini par une convention de clôture de l'opération d'aménagement

Au regard de la prise de participation de la CAVB (aujourd'hui l'EPT), des dispositions du traité de concession et de l'absence notamment de participation constructeur au bénéfice de l'opération d'aménagement, il a été convenu d'appliquer les modalités de répartition suivantes concernant ce résultat bénéficiaire.

- **1 000 000 € serait reversé à la Ville de Villejuif,**
- **500 000 € serait reversé au Territoire Grand Orly-Seine Bièvre.**

Les conditions de répartition du solde positif de l'opération d'aménagement entre le Concédant actuel et ex-financeur, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, le Concessionnaire -Sadev94- et la Ville de Villejuif, ancien Concédant à l'origine de l'opération sont définies dans le cadre d'une convention de clôture de l'opération d'aménagement qui vaut protocole de clôture.

Ce dossier a été présenté au Conseil municipal de Villejuif le 14 décembre 2020.

Il est proposé au Conseil territorial d'approuver d'une part le CRACL 2019 valant pré-bilan de clôture de l'opération d'aménagement de la ZAC des Barmonts et d'autre part la convention de clôture de l'opération d'aménagement.

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 la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 20 juin 1991 décidant de la création de la ZAC des Barmonts ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 23 avril 1992 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC des Barmonts ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 4 octobre 2007 confiant à Sadev 94 par concession d'aménagement la réalisation de la ZAC des Barmonts ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 13 novembre 2018 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession et prorogeant sa durée jusqu'au 31 décembre 2021 ;

Vu les clauses du traité de concession ;

Vu le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) actualisé au 31 décembre 2019 présenté par Sadev 94, établi comme bilan de pré-clôture ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villejuif en date du 14 décembre 2020 ;

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 des Barmonts 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 ;

Considérant le montant total des dépenses établi à 17 856 685,00 € et le montant total des recettes établi à 24 284 864,26 € permettant d'établir un résultat positif de l'opération d'aménagement de la ZAC des Barmonts à 6 428 179 € ;

Considérant les dispositions prévues à la convention de clôture de l'opération d'aménagement permettant de verser 500 000 € à l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine et 1 000 000 € à la commune de Villejuif ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRALC) 2019, établi comme pré-bilan de clôture 2019 réalisé par la SADEV94 et relatif à la ZAC des Barmonts située à Villejuif tel qu'annexé.
2. Approuve la convention de clôture de l'opération d'aménagement conclu entre l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la SADEV94 et la commune de Villejuif.
3. Approuve le versement du bonus de 500 000 € à l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 95

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 22 décembre 2020 ayant été publiée le 22 décembre 2020



A Vitry-sur Seine, le 22 décembre 2020
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.



ZAC DES BARMONTS

Grand-Orly Seine Bièvre

Convention de clôture de l'opération d'aménagement de la ZAC des BARMONTS



**CONVENTION DE CLOTURE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ZAC DES BARMONTS
A VILLEJUIF**

ENTRE :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par son Président Monsieur Michel Leprêtre, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Territorial en date du

ci-après dénommé « *l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre* » ou « *le Concédant* »
d'une première part,

ET :

La commune de Villejuif, représentée par son Maire, Monsieur Pierre Garzon, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du

ci-après dénommée « *la Commune* » ou « *la ville de Villejuif* » ou « *la Ville* »
d'une seconde part

ET :

La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du département du Val de Marne (Sadev 94), Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 10.099.050 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, dont le siège social est à Vincennes (94300), 31, rue Anatole France, représentée aux présentes par Monsieur Christophe Richard, Directeur Général en vertu de la délibération du conseil d'administration du 14 mai 2019,

ci-après désignée « *Sadev 94* » ou « *le concessionnaire* » ou « *la SEM* »
d'une troisième part.

Ensembles désignées « *les Parties* »

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Ville de Villejuif a initié l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement économique sur le terrain dit des Barmonts.

Le terrain des Barmonts avait une superficie d'environ un hectare. Il était entièrement propriété de SADEV 94 depuis 1993. Il accueillait préalablement le siège de l'Institut de cancérologie Gustave Roussy.

Ce terrain, situé à l'intersection de l'avenue Paul Vaillant Couturier et de la rue Guy Môquet, dans la continuité de l'hôpital Brousse et du site du CNRS, à proximité immédiate du centre-ville, constituait une opportunité réelle de développement pour la ville, en particulier pour des activités et des services en lien avec la recherche bio médicale.

Cette situation géographique stratégique, liée à la volonté de la Ville de Villejuif et du département du Val-de-Marne de mettre en valeur le tissu économique et de recherche axé sur les « biotechnologies », ont créé une dynamique porteuse d'un projet de relance de la ZAC des Barmonts, permettant entre autres la création d'un « hôtel d'activité / pépinière biotech » ainsi que d'une résidence et de logements sociaux.

Pour ce faire, la Ville de Villejuif avait souhaité nommer un aménageur afin de concrétiser le lancement opérationnel du projet et permettre la réalisation des services évoqués ci-dessus.

Cet objectif de développement économique et de services se confondait avec la volonté d'aménager ce terrain dans le cadre d'un projet urbain, respectueux de son environnement urbain et social, et s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Les objectifs du projet urbain étaient les suivants :

- L'insertion du site dans son environnement,
- La réalisation de nouveaux espaces publics : un jardin planté, un parvis, une promenade urbaine, des voies de dessertes, l'élargissement de voirie,
- Le développement économique,
- La diversification de l'offre de logements,
- La réalisation de programmes immobiliers spécifiques : une pépinière / hôtel d'activités, une résidence.

Les missions confiées à l'aménageur étaient les suivantes :

- Les études pré-opérationnelles complémentaires,
- La mise en état des sols,
- La réalisation des travaux d'aménagement (travaux VRD et espaces publics),
- La réalisation en propre et si nécessaire de la pépinière,
- La coordination des acteurs et partenaires du projet,
- La commercialisation des droits à construire (logements, résidence service) et le suivi des permis de construire des opérateurs,
- La rétrocession des emprises publiques à la collectivité,
- La clôture de l'opération,
- Les missions de communication et de concertation,
- La conduite générale de l'opération d'aménagement,
- Le montage, la réalisation et le portage d'un hôtel d'activité et d'une pépinière d'entreprises.

Les missions opérationnelles étaient essentiellement composées de travaux de mises en état des sols, d'infrastructures et de constructions d'équipements. Les recettes de charges foncières devaient couvrir les dépenses nécessaires à l'aménagement de ce nouveau site, de façon à ce que la ville ne verse pas de participation financière d'équilibre à l'opération.

Au regard de ces objectifs, la commune de Villejuif a décidé :

- Par délibération en date du 4 octobre 2007 de confier à la SADEV 94 la réalisation de l'opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, laquelle expire au 31/12/2021.
- De demander à l'aménageur d'assurer le montage, la réalisation et le portage en opération propre d'un hôtel d'activités et d'une pépinière d'entreprises, durant la durée de la concession.

Le programme de l'opération comprend la réalisation d'une pépinière d'entreprises, Villejuif Biopark, dont Sadev94 est toujours propriétaire en tant que maître d'ouvrage de construction de cet équipement, et en tant qu'aménageur de la ZAC d'autre part.

Dans le cadre des réflexions en cours menées sur la construction d'un deuxième hôtel d'entreprises sur la Commune de Villejuif en lien avec le démarrage opérationnel de Campus Grand Parc, la pépinière se doit d'être un exemple de réussite économique.

Ce type de modèle de structure porteuse des jeunes entreprises présente un fort déficit d'exploitation dans ses premières années de mise en service, lesquelles peuvent être lissées sur le long terme et permettre ainsi une sortie économique mieux maîtrisée.

Aujourd'hui, l'ensemble des actions d'aménagement sont terminées. Sadev 94 envisage en outre de céder la pépinière Villejuif Biopark avant le 31/12/2020, concluant ainsi l'ensemble la mission de l'aménageur sur cette opération.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1- OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

L'objet de la présente convention vise à préciser les conditions de répartition du solde positif de l'opération d'aménagement entre le Concédant, aujourd'hui Grand-Orly Seine Bièvre, le Concessionnaire, Sadev94 et la Ville de Villejuif à l'initiative de l'opération d'aménagement, lesquelles sont décrites comme suit à l'article 30.1.3.

« Si le solde d'exploitation est positif, la Société est débitrice de son montant à concurrence du montant total des participations nettes versées par la Collectivité au titre de l'article 21.5 ci-avant.

Si le solde des financements est positif, la Société doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

Le règlement final s'opérera dans les conditions prévues à l'article 30.4 ci-après.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission d'aménagement, dont la Société pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devront lui être remboursées par la Collectivité, sauf cas visé par l'article 28 sur les pénalités. »

Dans l'hypothèse de la concrétisation de la cession de Villejuif Biopark au 31 décembre 2020, le résultat bénéficiaire prévisionnel de l'opération s'élève à 6 428 179 €

L'objet de cet avenant valant protocole de clôture vise à redéfinir les conditions de répartition du solde positif de l'opération d'aménagement entre le Concédant actuel – Grand-Orly Seine Bièvre-, le Concessionnaire- Sadev94- et la Ville de Villejuif, ancien Concédant à l'origine de l'opération.

L'article 30.1.3 de la convention initiale stipulait :

« Si le solde d'exploitation est positif, la Société est débitrice de son montant à concurrence du montant total des participations nettes versées par la Collectivité au titre de l'article 21.5 ci-avant.

Si le solde des financements est positif, la Société doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

Dans ces conditions, en l'absence de versement de participations par le concédant, et sans modification de ces termes, le résultat global de l'opération reviendrait intégralement au Concessionnaire - Sadev94, qui a construit la pépinière et supporté tous les risques liés à son exploitation de 2011 à 2020. Il est également rappelé que la Ville de Villejuif n'a pas versé de participation à l'opération d'aménagement.

Toutefois, Villejuif Biopark, intégré au périmètre de l'opération d'aménagement, a bénéficié de la réalisation d'une voie et des espaces publics au pourtour de l'opération, mettant en valeur l'ensemble immobilier contribuant aujourd'hui à son attractivité. Or, construit par l'aménageur ainsi que l'y autorisait le traité de concession, ce bien n'a pas permis la collecte d'une participation constructeur au bénéfice de l'opération d'aménagement.

Le résultat de l'opération globale de 6 428 179 € est issu :

- Du résultat correspondant à l'aménagement de la ZAC, soit 1 075 806 €,
- Du résultat correspondant à l'exploitation et à la cession de la Pépinière, opération propre de Sadev94, soit 5 352 372 (cf. annexe).

Ainsi, compte-tenu de ce contexte particulier de cette opération rappelé ci-dessus, les parties conviennent d'appliquer les modalités de répartition suivantes concernant ce résultat bénéficiaire prévisionnel comme suit :

- 1 000 000 € serait reversé à la Ville de Villejuif,
- 500 000 € serait reversé au Territoire Grand-Orly Seine Bièvre

ARTICLE 2 – CLOTURE ET RESULTAT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

2.1 Un arrêté des comptes de l'opération sera prochainement établi d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par la collectivité contractante.

Sadev 94 transmet au Concédant ~~le CRACL~~ et à la Collectivité à l'initiative de la ZAC, le CRACL constituant le pré-bilan de clôture qui présente le montant final prévisionnel du résultat de l'opération d'aménagement. ~~Le Concédant Celui-ci~~ dispose de trois mois pour en prendre connaissance et transmettre son avis sur le document. Tout silence vaudra acceptation de la part de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre concernant les montants qui lui seront versés ainsi qu'à la Commune de Villejuif.

2.2 Les sommes mentionnées à l'article 1 de la présente convention, seront directement versées à la commune de Villejuif et à l'Ept Grand-Orly Seine Bièvre par Sadev 94.

ARTICLE 3 - DELAIS

La présente convention est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville notifieront à Sadev 94 la date à laquelle leurs Conseils respectifs auront approuvé le projet de convention. La convention sera signée dès que les délibérations seront rendues exécutoires et transmises en trois exemplaires originaux à Sadev 94, par courrier recommandé avec accusé réception.

ARTICLE 4 - LITIGE

Tout litige lié à l'exécution de la présente convention de subventionnement qui ne pourrait trouver une issue amiable, sera porté devant le tribunal administratif compétent.

Fait en 3 exemplaires,

A Vincennes, le

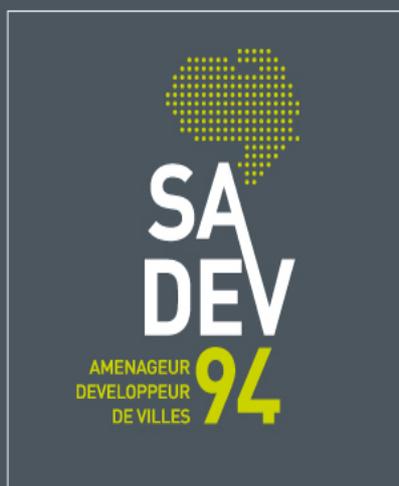
**Pour l'EPT Grand-Orly Seine
Bièvre**

Pour Sadev 94

Pour la ville de Villejuif

Bilan synthétique lié à l'exploitation de la pépinière Villejuif Bio Park

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 prévisionnel
Loyers	12 596	221 379	371 216	943 037	1 394 699	1 382 510	1 207 615	1 325 548	1 616 660	1 629 270
Cession										16 800 000
Produits divers d'exploitation	0	2 614	4 766	7 203	26 907	15 949	0	43 084	75 005	
Total recettes	12 596	223 994	375 982	950 241	1 421 606	1 398 458	1 207 615	1 368 633	1 691 665	18 429 270
Fluides (eau, électricité)	-28 289	-112 292	-134 872	-144 327	-208 927	-221 586	-164 131	-164 633	-196 732	-196 732
Charges gestionnaire	0	-122 917	-186 666	-216 250	-240 250	-191 684	-200 639	-225 515	-201 899	-201 899
Charges d'entretien	-48 650	-147 612	-229 782	-220 444	-263 753	-275 434	-200 000	-222 983	-259 097	-250 000
Diverses					85 235					
Assurances	0	-8 941		-9 442	-9 527	-9 522	-9 818	-10 102	0	0
Impôts et taxes	0	-150 808	-152 950	-207 694	-220 368	-241 479	-230 543	-198 998	-206 357	-240 000
Autres charges d'exploitation	-109 599	-35 258	-61 284	-14 727	-12 231	-15 393	-10 109	-10 109	-10 109	-15 000
Charges financières	-91 352	-325 462	-305 584	-289 517	-273 750	-257 959	-240 106	-85 233	-38 230	-63 000
Dotations aux amortissements	-186 747	-765 293	-765 428	-769 203	-769 203	-774 890	-775 143	-800 678	-901 935	-11 551 315
Risque remboursement subvention				-4 850 000	650 000	600 616	639 119	639 119	639 119	1 280 000
Reprise subventions investissement	70 001	287 083	287 083	5 855 832						
Perte sur créances irrécouvrables								-202 506	0	
Total dépenses	-394 635	-1 381 499	-1 549 482	-865 772	-1 262 773	-1 387 331	-1 191 370	-1 281 638	-1 175 240	-11 237 946
Résultat net	-382 039	-1 157 505	-1 173 500	84 469	158 833	11 127	16 245	86 994	516 425	7 191 324
Résultat exploitation cumulé	-382 039	-1 539 544	-2 713 044	-2 628 575	-2 469 742	-2 458 615	-2 442 370	-2 355 376	-1 838 952	5 352 372



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES ET PRE BILAN DE CLOTURE

Nom de la ville	VILLEJUIF
Nom de l'opération	ZAC DES BARMONTS
Numéro de l'opération	301
Date	10 juin 2020

PREAMBULE

Le présent document est élaboré après que l'ensemble des recettes prévisionnelles ont été réglée sur la Zac et avec la perspective d'une cession de la pépinière Villejuif Biopark en fin d'année 2020, il a donc valeur de pré-bilan de clôture.

A cette fin il s'organise différemment des années précédentes en proposant, après un rappel historique et celui des actions menées en 2019, un pré bilan de clôture de l'opération d'aménagement suivi du pré bilan de clôture de la pépinière, détaillant son bilan d'exploitation ainsi que les conditions prévisionnelles de sa cession et le pré bilan de la Zac.

Contexte

La Ville de Villejuif a initié l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement économique sur le terrain dit des Barmonts.

Le terrain des Barmonts avait une superficie d'environ un hectare. Il était entièrement propriété de SADEV 94 depuis 1993. Il accueillait préalablement le siège de l'Institut de cancérologie Gustave Roussy.

Ce terrain, situé à l'intersection de l'avenue Paul Vaillant Couturier et de la rue Guy Môquet, dans la continuité de l'hôpital Brousse et du site du CNRS, à proximité immédiate du centre-ville, constituait une opportunité réelle de développement pour la ville, en particulier pour des activités et des services en lien avec la recherche bio médicale.

Cette situation géographique stratégique, liée à la volonté de la Ville de Villejuif et du département du Val-de-Marne de mettre en valeur le tissu économique et de recherche axé sur les « biotechnologies », ont créé une dynamique porteuse d'un projet de relance de la ZAC des Barmonts, permettant entre autres la création d'un « hôtel d'activité / pépinière biotech » ainsi que d'une résidence et de logements sociaux.

Pour ce faire, la Ville de Villejuif avait souhaité nommer un aménageur afin de concrétiser le lancement opérationnel du projet et permettre la réalisation des services évoqués ci-dessus.

Cet objectif de développement économique et de services se confondait avec la volonté d'aménager ce terrain dans le cadre d'un projet urbain, respectueux de son environnement urbain et social, et s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Les objectifs du projet urbain étaient les suivants :

- L'insertion du site dans son environnement,
- La réalisation de nouveaux espaces publics : un jardin planté, un parvis, une promenade urbaine, des voies de dessertes, l'élargissement de voirie,
- Le développement économique,
- La diversification de l'offre de logements,
- La réalisation de programmes immobiliers spécifiques : une pépinière / hôtel d'activités, une résidence.

Les missions confiées à l'aménageur étaient les suivantes :

- Les études pré-opérationnelles complémentaires,
- La mise en état des sols,
- La réalisation des travaux d'aménagement (travaux VRD et espaces publics),
- La réalisation en propre et si nécessaire de la pépinière,
- La coordination des acteurs et partenaires du projet,
- La commercialisation des droits à construire (logements, résidence service) et le suivi des permis de construire des opérateurs,
- La rétrocession des emprises publiques à la collectivité,
- La clôture de l'opération,
- Les missions de communication et de concertation,
- La conduite générale de l'opération d'aménagement,
- Le montage, la réalisation et le portage d'un hôtel d'activité et d'une pépinière d'entreprises.

Les missions opérationnelles étaient essentiellement composées de travaux de mises en état des sols, d'infrastructures et de constructions d'équipements. Les recettes de charges foncières devraient couvrir les dépenses nécessaires à l'aménagement de ce nouveau site, de façon à ce que la ville ne verse pas de participation financière d'équilibre à l'opération.

La procédure d'urbanisme choisie par la Ville de Villejuif pour réaliser l'opération d'aménagement a été la ZAC, qui a été créée par délibération du conseil municipal en 1991. Cette opération a été actualisée par la modification du POS de la ville approuvée par délibération du conseil municipal en date du 24 mai 2007.

Conformément à la législation, la ville de Villejuif avait procédé à une consultation en vue du choix d'un aménageur.

Les missions confiées à l'aménageur s'inscrivaient dans un dispositif complexe où d'autres collectivités pouvaient intervenir afin de participer à l'élaboration et au montage de la pépinière d'entreprises programmée dans la ZAC. Dans ce cas précis, il s'agissait de la région Ile-de-France, du Conseil Général du Val-de-Marne et de la Communauté d'Agglomération de Val-de-Bièvre.

Une des tâches déterminantes pour l'aménageur a été donc d'inscrire ses missions dans une dynamique partenariale par une coordination soutenue avec la ville de Villejuif, la région Ile-de-France, le Conseil Général du Val de Marne, la Communauté d'Agglomération de Val-de-Bièvre ainsi que différents partenaires pouvant être associés au projet de pépinière / hôtel d'activités, comme par exemple, l'hôpital Brousse, le CNRS ou bien encore l'Institut Gustave Roussy.

Au regard de ces objectifs, la commune de Villejuif a décidé :

- Par délibération en date du 4 octobre 2007 de confier à la SADEV 94 la réalisation de l'opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement. La durée de la concession est fixée à 11 ans, soit jusqu'au 4 octobre 2018. Par délibération en date du 28 septembre 2018, la durée de la concession a été prolongée pour s'achever au 31 décembre 2021.
- De demander à l'aménageur d'assurer le montage, la réalisation et le portage d'un hôtel d'activités et d'une pépinière d'entreprises, durant la durée de la concession.

Dans le cadre de la réalisation de ses missions, Sadev 94 s'est par ailleurs engagée auprès de la ville de Villejuif et l'ex-Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre (désormais intégrée au sein de l'EPT 12) en faveur de la formation et de l'insertion professionnelle.

Sadev 94 a en effet signé en janvier 2008, un avenant à la charte pour l'emploi de Villejuif dans le cadre de la ZAC des Barmonts. L'aménageur s'engageait à ce que les entreprises et les prestataires intervenant sur le site privilégient le recrutement des demandeurs d'emploi du territoire du Val de Bièvre. Pour l'ensemble des opérations, les clauses d'insertion ont permis de créer 14 postes de travail différents et un stage de 4 mois. Ces embauches ont représenté environ 5% de l'ensemble des embauches générées par l'opération des Barmonts.

Programmation de la ZAC

Les missions opérationnelles étaient essentiellement composées de travaux de mises en état des sols, d'infrastructures et de VRD.

La programmation s'appuie sur :

- Un ensemble immobilier « Hôtel d'entreprises / pépinière Biotech »,
- Une résidence,
- Un immeuble de logements sociaux.

L'aménageur pouvait réaliser directement et pour son compte tout ou partie de ces programmes immobiliers.

BILAN DES ACTIONS MENEES

Les principales étapes qui ont marqué l'année 2019 sont les suivantes :

- Poursuite de la gestion de Villejuif Biopark
- Engagement des négociations en vue de la cession de Villejuif Biopark

A ce jour l'ensemble des dépenses prévisionnelles ont été réglées sur la ZAC. Le présent CRACL a donc valeur de pré-bilan de clôture.

I - PRESENTATION DU PRE BILAN DE CLOTURE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

BILAN DE L'EXERCICE 2019

Exercice du 1^{er} Janvier au 31 décembre 2019 (Montant en € HT) :

Le CRACL 2019 prends la forme d'un pré bilan de clôture est présenté en Euros HT.

Le bilan synthétique qui est joint est transmis en € HT. Il fait apparaître le budget général de l'opération ainsi que les montants facturés à fin 2019.

Les montants TTC présentés dans le CRACL sont conformes aux taux en vigueur en 2019.

A - LES DEPENSES

Afin de réaliser le programme arrêté pour la ZAC des Barmonts, le budget HT des dépenses est estimé à **4 448 632 Euros HT**.

3 499 788,03 Euros HT ont déjà été facturés au 31 décembre 2019.

Aucune dépense n'a été réalisée en 2019.

10- Etudes : 125 230,03 € HT

▪ **Facturé au 31/12/2018 : 125 230,03 € HT**

Aucune dépense n'a été réalisée en 2019.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

20 – Acquisitions et frais 23 926,80 Euros HT

▪ **Facturé au 31/12/2018 : 23 926,80 € HT**

Ce poste correspond à l'acquisition du terrain d'assiette de la ZAC, par Sadev 94 auprès du Conseil Départemental du Val-de-Marne en 1994.

Aucune dépense n'a été réalisée en 2019.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

30 – Mise en état des sols :1 293 704,65 € HT

Ce montant correspond aux frais de démolition, de traitement des terres, de déplacement de réseaux et aux honoraires des bureaux d'études intervenant pour les rapports de sols :

▪ **Facturé au 31/12/2018 : 1 293 704,65 € HT**

Aucune dépense n'a été réalisée en 2019.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

40 – Travaux1 071 711,12 € HT

Ce montant 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.

Les montants de ce poste comprennent également les honoraires de maîtrise d'œuvre (paysagiste et bureau d'études techniques) portant sur les travaux d'espaces publics.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

- **Facturé au 31/12/2019 : 1 071 711,12€ HT**

Aucune dépense n'a été réalisée en 2019.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

60 – Honoraires techniques 7 480,00 € HT

- **Facturé au 31/12/2019 : 7 480 € HT**

Aucune dépense n'a été réalisée en 2019.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

70 – Impôts et assurances 189 864,99 € HT

- **Facturé au 31/12/2019 : 189 864,99 € HT**

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

80 – Contentieux 457,35 € HT

- **Facturé au 31/12/2019 : 457,35 € HT**

Aucune dépense n'a été effectuée en 2019.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

A10 – Frais de communication / commercialisation 39 012,37 Euros HT

- **Facturé au 31/12/2019 : 39 012,37 Euros HT**

Aucune dépense n'a été effectuée en 2019.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

A20 – Frais divers 1 309 787,02 Euros HT

Ce poste comprend le besoin en fond de roulement dégagé par la ZAC et utilisé pour le fonctionnement de Villejuif Biopark et couvre également les dépenses de réalisation de reprographie, de photographie et de coursiers et les frais divers.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

- **Facturé au 31/12/19 : 379 787,02 € HT**

Aucune dépense n'a été effectuée en 2019.

Les dépenses prévisionnelles sur ce poste correspondent au besoin en fond de roulement pour le fonctionnement de Villejuif Biopark.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

A30 – Frais financiers 8 490,81 € HT

- **Facturé au 31/12/2019 : 8 490,81 € HT**

Aucune dépense n'a été effectuée en 2019.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

A40 – Rémunération de la Société 358 453,76 Euros HT

Ce montant correspond à la rémunération de la Société, conformément aux termes de la concession d'aménagement qui la lie avec la Ville.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

- **Facturé au 31/12/2019 : 339 610,26 € HT**

Aucune rémunération n'a été appelée en 2019.

A50 – TVA non récupérable..... 20 512,63 € HT

Ces dépenses proviennent de la réintégration de la TVA non récupérable de l'opération du 'terrain des Barmonts'. Certaines recettes, non soumises au régime de la TVA ont généré des dépenses dont la TVA ne pouvait être récupérée, et ce pour un montant de 20 512,63 Euros.

- **Réalisé au 31/12/19 : 20 512,63 € HT**

Aucun mouvement n'est intervenu en 2019.

Aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste.

Le montant des dépenses est donc prévisionnellement arrêté à **3 499 788,03 Euros Hors Taxes.**

B -LES RECETTES

Le montant total des recettes de la ZAC des Barmonts s'élève à **4 575 594,26 Euros HT**.

A fin 2015, la totalité des recettes a été réalisée.

10 – Vente de charges foncières..... 4 492 226,00 € HT

▪ **Réalisé au 31/12/19 : 4 492 226,00 € HT**

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

Pépinière / hôtel d'activités : 1 351 080,00 € HT.

Le montant des charges foncières liées à la pépinière / hôtel d'activités a été imputé en 2011.

Logements sociaux et résidence : 3 141 146,00 € HT.

La cession du bâtiment abritant les logements sociaux et du local d'activité se fait dans le cadre d'une VEFA avec Logirep.

La cession du bâtiment abritant la résidence étudiante se fait dans le cadre d'une VEFA avec Logistart. Le montant des charges foncières a été imputé en 2011.

20 – Cessions collectivités 1,00 € HT

▪ **Réalisé au 31/12/19 : 1,00 € HT**

Il s'agit de la rétrocession des espaces publics de la ZAC à la Ville de Villejuif : Parvis Georges Marchais, Rue Jean Moulin, Trottoirs de l'Avenue Paul Vaillant Couturier et de la Rue Guy Môquet le 18/07/2013.

50 – Produit de gestion 83 367,26 € HT

▪ **Réalisé au 31/12/19 : 83 367,26 € HT**

Ce montant a été transféré en 2010 et correspond à la prise en compte des recettes issues de l'opération « terrain des Barmonts ».

Le montant des recettes est donc prévisionnellement arrêté à **4 575 594,26 Euros HT**.

C -BILAN SYNTHETIQUE PREVISIONNEL

RECETTES

Libellé	BILAN
10-Ventes de charges foncières	4 492 226,00
20-Cessions collectivités	1,00
30- Subventions	0,00
40- Participations	0,00
50- Produits de gestion	83 367,26
60-Produits financiers	0,00
TOTAL RECETTES	4 575 594,26

DEPENSES

Libellé	BILAN
10- Etudes	125 230,03
20- Acquisitions	23 926,80
30- Mise en état des sols	1 293 704,65
40- Travaux	1 071 711,12
60- Honoraires techniques	7 480,00
70- Impôts et assurances	189 864,99
80- Contentieux	457,35
A10-Communication	39 012,37
A20- Frais divers	379 787,02
A30- Frais financiers	8 490,81
A40- Rémunération société	339 610,26
A50 -TVA non récupérable	20 512,63
TOTAL DEPENSES	3 499 788,03

RESULTAT	1 075 806 ,23
-----------------	----------------------

Le pré-bilan de clôture de l'opération d'aménagement fait apparaître un solde positif de **1 075 806,23 euros HT**.

II - PRESENTATION DU PRE BILAN DE CLOTURE DE LA PEPINIERE

Au sein de la ZAC des Barmonts, la pépinière Villejuif Biopark a été gérée comme une opération propre, aux risques de Sadev94 qui porté :

- Le déficit d'exploitation, très supérieur à 2 millions d'euros sur la presque totalité de la période,
- Le risque investisseur en empruntant sans mobiliser de garantie des collectivités territoriales,
- Sans être rémunérée pour la prise en charge de la gestion de la pépinière.

Pour la clarté de l'exposé, sont présentées ci-après :

- Les dépenses afférentes à la pépinière inscrites dans les comptes de la Zac au 31.12.2019 (A)
- Les recettes afférentes à la pépinière inscrites dans les comptes de la Zac au 31.12.2019 (B)
- Le bilan d'exploitation de la pépinière au 31.12.2019 (C)
- Les conditions prévisionnelles de cession de la pépinière et le pré bilan de clôture de la Zac (D)

Le bilan 2019 et le pré-bilan de clôture 2020 sont présentés en Euros HT.

Le bilan synthétique qui est joint est transmis en € HT. Il fait apparaître le budget général de l'opération ainsi que les montants facturés à fin 2019.

Les montants TTC présentés dans le bilan sont conformes aux taux en vigueur en 2019.

A - LES DEPENSES

Le montant budgété en dépenses pour la pépinière/hôtel d'activités est de **28 692 222,21 € HT**.

Ce montant correspond à l'ensemble des dépenses qui ont été nécessaires à la réalisation de la pépinière / hôtel d'activités construite dans le périmètre la ZAC des Barmonts. Il prend également en compte la gestion locative de l'immeuble, qui est resté propriété de Sadev 94 à l'issue de sa construction.

Plus précisément sur cette opération, les postes de dépenses se présentent comme suit :

Libellé	Budget	Engagé	Facturé fin 2019	Mouvement année
B00- Acquisitions	1 351 080,00 €	1 351 080,00 €	1 351 080,00 €	0,00 €
B20- Travaux	15 093 924,96 €	15 093 924,96 €	15 093 924,96 €	0,00 €
B30- Honoraires travaux	1 195 453,70 €	1 195 453,70 €	1 195 453,70 €	0,00 €
B40- Rémunération société	595 682,00 €	595 682,00 €	595 682,00 €	0,00 €
B50- Frais annexes	356 081,55 €	356 081,55 €	356 081,55 €	0,00 €
A30- Frais financiers	2 700 000,00 €	1 911 000,00 €	1 910 946,52 €	38 230 €
70- Impôts- taxes et assurances	1 800 000,00 €	1 739 000,00 €	1 738 953,01 €	206 357 €
90- Frais de gestion	5 600 000,00 €	5 263 000,00 €	5 262 402,18 €	930 653 €
TOTAL DEPENSES	28 692 222,21 €	27 505 222,21 €	27 504 523,92 €	1 175 240,00 €

■ **Facturé au 31/12/2019 : 27 504 523.92 € HT**

1 175 240 € HT a été dépensés en 2019 et correspondent aux frais de gestion de la Pépinière/Hôtel d'activités (prestation du gestionnaire-animateur de l'immeuble, entretien, acquittement des charges des parties communes, impôts et taxes, assurance et frais financiers).

Les dépenses prévisionnelles sur ces différents postes budgétaires correspondent à la gestion locative du bâtiment et à son entretien.

B - LES RECETTES (Hors Cession)

Le montant des recettes budgété pour la pépinière/hôtel d'activités est de **28 695 279,59 €HT**.

Les recettes liées à la pépinière / hôtel d'activité se répartissent comme suit :

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé fin 2019	Mouvement année
20- Coût amortissement	7 871 091,00 €			
30- Subventions	6 391 188,59 €	6 391 188,59 €	6 391 188,58 €	0,00 €
90- Gestion locative	14 433 000,00 €	8 654 635,86 €	8 654 635,86 €	1 691 665,00 €
60- Produits financiers				
TOTAL RECETTES	28 695 279,59 €	15 045 824,45 €	15 045 824,44 €	1 691 665,00 €

Le projet de la pépinière / hôtel d'activités a été inscrit au contrat particulier Région Ile-de-France / Département du Val-de-Marne approuvé en 2009.

Aussi, des conventions ont été signées fin 2009 avec trois partenaires en vue de l'obtention de subventions pour la réalisation de la pépinière / hôtel d'activités :

- 3 391 188,58 € ont été apportés par la région Ile-de-France. Le paiement effectif de cette subvention est intervenu au fur et à mesure de l'avancement des travaux
- 2 500 000 € ont été amenés par le Conseil Général du Val-de-Marne, en trois versements : sur présentation de l'ordre de service de démarrage (versement de 1,5 million d'euros prévu en janvier 2010), à la réalisation du clos et couvert (500 000 Euros) et à la réception de l'immeuble (500 000 Euros).
- 500 000 € ont été transmis par la Communauté d'Agglomération de Val-de-Bièvre, en trois versements égaux : sur présentation de l'ordre de service de démarrage, à la réalisation du clos et couvert et à la réception de l'immeuble.

A l'issue de la construction de la pépinière / hôtel d'activités, l'immeuble est resté propriété de Sadev 94.

Son exploitation, depuis fin 2011, permet d'obtenir des recettes de loyers, qui étaient fixées prévisionnellement à 14 433 000,00 € HT, pour une période de 10 ans.

C - LE COMPTE D'EXPLOITATION DE LA PEPINIERE au 31.12.2020

Comme cela est indiqué auparavant l'exploitation de la pépinière est financièrement assumée par Sadev 94. Ces données viennent néanmoins incrémenter le bilan de la Zac, leur détail figure dans l'annexe.

Le compte d'exploitation au 31.12.2019

Solde d'exploitation cumulé au 31/12/2018	- 2 355 376
Recettes 2019	+ 1 691 665
Dépenses 2019	- 1 175 240
Solde exploitation cumulé au 31/12/2019	- 1 838 951

Le solde d'exploitation de la pépinière au 31.12.2019 montre donc un déficit à hauteur de 1 838 951 euros HT.

D - PERSPECTIVES 2020 : LA CESSIION DE LA PEPINIERE, LE PREBILAN GLOBAL

L'année 2020 sera consacrée aux négociations préalables à la cession de la pépinière Villejuif Biopark. Elles pourraient aboutir avant le 31/12/2020 avec la signature de l'acte authentique de vente à Wacano, filiale de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ile-de-France. Elle permettrait à Sadev 94 de rembourser l'emprunt qu'elle porte depuis l'origine d'une part et de solder la provision pour risque liée au soutien reçu de différentes collectivités d'autre part.

Le bilan prévisionnel de cette opération, intégrant la cession de Villejuif Biopark dans les conditions mentionnées, dégagerait donc un solde positif de **5 352 381 euros HT** détaillé ci-après.

Cession		16 800 000
Remboursement Emprunt		- 11 551 315
Provision pour risque		1 280 000
Solde Bilan d'exploitation		- 1 176 312
<i>Solded'exploitation au 31.12.2019</i>	- 1 838 951 €	
<i>Dépenses prévisionnelles 2020</i>	- 966 631 €	
<i>Recettes prévisionnelles 2020</i>	+ 1 629 270 €	
BILAN PREVISIONNEL		5 352 373

Ainsi dans les conditions évoquées au fil de ce document, le **prébilan de cloture** de la Zac ferait apparaître un résultat qui, sous réserve de l'aboutissement de la cession de la pépinière et des ajustements sur les recettes et dépenses de son exploitation au cours de l'année 2020, s'établirait à 6 428 179 euros HT.

Bilan synthétique lié à l'exploitation de la pépinière Villejuif Bio Park

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 prévisionnel
Loyers	12 596	221 379	371 216	943 037	1 394 699	1 382 510	1 207 615	1 325 548	1 616 660	1 629 270
Cession										16 800 000
Produits divers d'exploitation	0	2 614	4 766	7 203	26 907	15 949	0	43 084	75 005	
Total recettes	12 596	223 994	375 982	950 241	1 421 606	1 398 458	1 207 615	1 368 633	1 691 665	18 429 270
Fluides (eau, électricité)	-28 289	-112 292	-134 872	-144 327	-208 927	-221 586	-164 131	-164 633	-196 732	-196 732
Charges gestionnaire	0	-122 917	-186 666	-216 250	-240 250	-191 684	-200 639	-225 515	-201 899	-201 899
Charges d'entretien	-48 650	-147 612	-229 782	-220 444	-263 753	-275 434	-200 000	-222 983	-259 097	-250 000
Diverses					85 235					
Assurances	0	-8 941		-9 442	-9 527	-9 522	-9 818	-10 102	0	0
Impôts et taxes	0	-150 808	-152 950	-207 694	-220 368	-241 479	-230 543	-198 998	-206 357	-240 000
Autres charges d'exploitation	-109 599	-35 258	-61 284	-14 727	-12 231	-15 393	-10 109	-10 109	-10 109	-15 000
Charges financières	-91 352	-325 462	-305 584	-289 517	-273 750	-257 959	-240 106	-85 233	-38 230	-63 000
Dotations aux amortissements	-186 747	-765 293	-765 428	-769 203	-769 203	-774 890	-775 143	-800 678	-901 935	-11 551 315
Risque remboursement subvention				-4 850 000	650 000	600 616	639 119	639 119	639 119	1 280 000
Reprise subventions investissement	70 001	287 083	287 083	5 855 832						
Perte sur créances irrécouvrables								-202 506	0	
Total dépenses	-394 635	-1 381 499	-1 549 482	-865 772	-1 262 773	-1 387 331	-1 191 370	-1 281 638	-1 175 240	-11 237 946
Résultat net	-382 039	-1 157 505	-1 173 500	84 469	158 833	11 127	16 245	86 994	516 425	7 191 324
Résultat exploitation cumulé	-382 039	-1 539 544	-2 713 044	-2 628 575	-2 469 742	-2 458 615	-2 442 370	-2 355 376	-1 838 952	5 352 372