



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-01-26_2231
Arcueil – Approbation du Compte Rendu
à la Collectivité Locale (CRACL) 2019
de la ZAC du Coteau

L'an deux mille vingt et un, le 26 janvier à 18h15 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 20 janvier 2021. 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	Représenté	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	R. Dell'agnola	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	K. Cabillic	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	M. Kacimi	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	A.Troubat	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	A.Troubat	P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	JM. Vilain	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	B. Guillaumot	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	JL. Laurent	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	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	-		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	-		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	B. Guillaumot	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	F. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
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	Présente		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	Représentée	C. Vielhescaze	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	G. Lafon	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		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	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	C. Decrouy	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	C. Pecqueux	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	-		-
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	-		-
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Y. Pirolli	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	Y. Pirolli	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	S. Daumin	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	Représenté	P. Lesselingue	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	P. Bouyssou	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	R. Boivin	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	S. Moualhi	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. Dorra	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	E. Grillon	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	D. Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	C. Pecqueux	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	-		-
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	JJ. Grousseau	P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	JM. Vilain	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	C. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	JJ. Grousseau	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	A. Id Elouali	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	E. Grillon	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		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	P. Gaudin	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	C. Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Lesselingue	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	C. Spano	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2204 à 2250	39	58	97

Exposé des motifs

Depuis 2008, SADEV 94 est l'aménageur de la ZAC du Coteau. La fin du contrat de concession est prévue le 23/02/2022.

Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 26 394 033,38 € HT dont 15 696 553,43 € ont été réglées à fin décembre 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 28 327 258,72 € dont 5 682 259,31 € ont été réglées à fin décembre 2019.

En 2019 :

- 85% des dépenses proviennent du fond de concours payé à la ville d'Arcueil.
- 100% des recettes sont issus des produits de gestion.

En 2021, les priorités pour SADEV 94 sont :

- La finalisation des échanges avec le conseil départemental ;
- Le lancement des études complémentaires en vue de la modification du dossier de réalisation de la ZAC (compléments à l'étude d'impact) ;
- La réalisation des études pour la conception des espaces publics de la ZAC ;
- La finalisation des échanges avec les différents concessionnaires ;
- Le début des travaux de remise en état des sols après signature de la promesse de vente.

Le Conseil municipal de la commune d'Arcueil a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 21 janvier 2021.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC du Coteau pour l'année 2019 présenté par la SADEV 94 comprenant l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

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 son article L. 300-5 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1523-3 ;

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

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

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

Vu la délibération du conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017 relatif à la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement métropolitain ;

Vu la délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 ;

Vu le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) au 31 décembre 2019 de la ZAC du Coteau, notamment l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan prévisionnel actualisé présenté par la SADEV 94 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal d'Arcueil en date du 21 janvier 2021 ;

Considérant que le présent document a été élaboré conformément à l'article 20 du contrat de concession d'aménagement de la ZAC du Coteau prévoyant l'établissement d'un compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) ;

Considérant que cette opération d'aménagement initiée par la Commune d'Arcueil n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par le Conseil de la Métropole du Grand Paris en application de la loi NOTRe susvisée ;

Considérant que la ZAC du Coteau est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en devient le nouveau concédant et se substitue à la commune d'Arcueil dans ses droits et obligations ;

Considérant que, conformément aux articles L. 300-5-II-3° du code de l'urbanisme et à l'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales, le concédant qui a décidé de participer financièrement au coût de l'opération exerce un contrôle technique, financier et comptable ;

Considérant qu'à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte-rendu financier comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Considérant que l'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ;

Considérant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2019 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

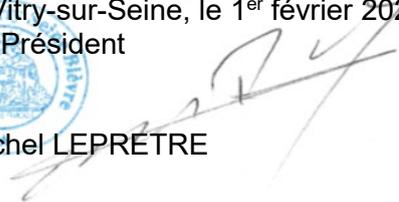
Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

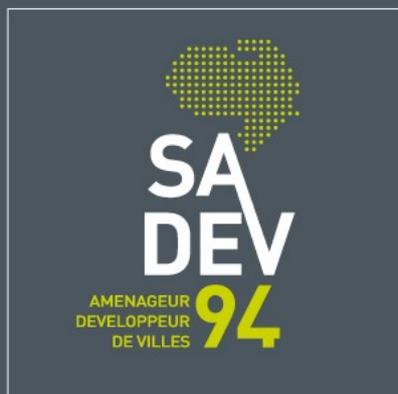
1. Approuve le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC du Coteau pour l'année 2019 présenté par la SADEV 94 comprenant l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 97

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 2 février 2021
ayant été publiée le 2 février 2021

A Vitry-sur-Seine, le 1^{er} février 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	ARCUEIL
Nom de l'opération	ZAC DU COTEAU
Numéro de l'opération	310
Date	CRACL 2019

I- Rappel des éléments du projet

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

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

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

Le dossier de réalisation de la ZAC prévoit la réalisation d'un programme de logements de 9 600 m² SHON, d'un programme d'environ 65 000 m² SHON de bureaux et de l'extension du parc départemental du Coteau (maitrise d'ouvrage Conseil départemental du Val de Marne).

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

Les projets immobiliers de la ZAC

Une opération de 111 logements en accession et PLS comprenant 9 600m² SDP a été livré en 2014.

L'appel à projet innovant IMGP

En novembre 2017, le groupement composé de la Compagnie de Phalsbourg, Engie Aire Nouvelle et Codeurs et Compagnie est désigné lauréat dans le cadre du concours INVENTONS LA METROPOLE avec le projet ECOTONE. Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment de 81.870 m² SDP comprenant un programme mixte.

Le CRACL 2019 intègre la signature de la promesse synallagmatique de vente avec la Compagnie de Phalsbourg. Un travail a été engagé sur les impacts financier en découlant sur le budget de la ZAC. Des coûts restent à définir et à affiner pour les budgets prévisionnels Acquisition/Foncier, Etudes et Travaux dans le CRACL 2020. Ce travail débuté à l'autonome 2019 se poursuivra pendant l'année 2020.

II- Actions menées en 2019

Etudes et procédures :

La Compagnie de Phalsbourg a été désignée lauréate, en 2017, de l'Appel à Projet Inventons la Métropole du Grand Paris. À la suite de cette désignation une série d'ateliers thématiques a été lancée entre SADEV94, la ville d'Arcueil, la Compagnie de Phalsbourg et le Conseil départemental 94. Cette série d'ateliers débutés en 2018 s'est poursuivie début 2019 en préparation de la signature de la promesse synallagmatique de vente avec la Compagnie de Phalsbourg, réalisée le 27 juin 2019. Cette promesse rappelle les enjeux d'audace architecturale, d'innovations environnementales de biomimétisme et de solidité des engagements financiers. Le rythme des études et procédures ont été inhérents à l'implication de la Compagnie de Phalsbourg. Dans le cadre de l'intégration d'Ecotone dans le périmètre de la ZAC, les contrats de maîtrise d'œuvre ont été signés, fin 2019, pour la réalisation d'un plan programme et la mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC.

Les études complémentaires liées à la modification du dossier de réalisation de la ZAC et la mise à jour de l'étude d'impact, afin d'intégrer le projet Ecotone, ont été lancées en 2019 à la suite de la signature de la promesse synallagmatique de vente.

Les budgets prévisionnels restent à affiner en 2020 et 2021 sur les principaux postes de dépenses tels que les acquisitions foncières auprès du CD94, la mise en état des sols, les travaux et honoraires techniques. Suite de l'aboutissement des négociations et à la finalisation de la conception du projet (emprise et transferts foncier, conception et chiffrage des espaces publics, réalisation du complément à l'étude d'impact etc.), ces budgets pourront alors être précisés.

Maîtrise foncière :

Les discussions foncières entre la Compagnie de Phalsbourg, SADEV94 et le Conseil Départemental du Val de Marne se sont poursuivies en 2019, jusqu'à finalisation du plan de cession nécessaire à la promesse synallagmatique de vente. Ces discussions ont également permis de caler les futures limites foncières du projet avec les celles de la 4^{ème} tranche d'aménagement du parc départemental du Coteau.

Mise en état des sols :

Aucuns travaux de mise en état des sols n'ont été engagé en 2019. Des discussions sur la prise en charge de l'état des sols ont eu lieu précédemment à la promesse de vente. A l'issu de ces discussions, le budget n'est pas modifié.

En 2020, SADEV94 poursuivra les négociations avec la Compagnie de Phalsbourg. Les postes suivants seront précisés :

- Etudes générales : études complémentaires concernant la modification du dossier de réalisation de la ZAC, le complément à l'étude d'impact, la conception des espaces publics de la ZAC
- Acquisition foncière : soulte pour le transfert foncier avec le CD94 à préciser
- Travaux : précision du coût d'aménagement des espaces publics de la ZAC
- Géothermie : préciser le tracé et le chiffrage des mètres linéaires manquant pour le raccord d'Ecotone au réseau de chaleur géothermique

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

LES DÉPENSES

Au titre des dépenses, le budget d'un montant cumulé de **26 394 033€ HT**, se répartit de la façon détaillée ci après. Les mouvements constatés sur l'année sont calculés sur la base des mouvements facturés en € HT :

Le budget a augmenté de 639 163€ HT au regard du budget du CRACL 2018.

10 - Études Générales : 568 835 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 698 000,00€ HT

Dépenses réalisées en 2019 : +21 815 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 s'élèvent à **21 815€ HT**. Elles correspondent à la réalisation d'une expertise structurelle du projet lauréat Ecotone (16 875 €HT), d'un diagnostic pollution des sols (1 200 €HT) et de gestion de trafic camions induit par l'occupation temporaire d'une des parcelles par la SGP (3 740 €HT).

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2020 correspondent au lancement des études liées à la modification de la ZAC afin de permettre la réalisation du projet Ecotone, ainsi qu'aux études complémentaires nécessaires à la conception des espaces publics (Études BE pour le dossier de réalisation de la ZAC – 23 088€ TTC ; Architecte coordonnateur pour la mise en place d'un plan programme et coordination des acteurs – 9 575€ TTC).

20 - Acquisitions : 7 963 543 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 8 741 211€ HT

Dépenses réalisées en 2019 : 0 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 s'élèvent à **0 € HT**.

Le budget acquisition a été réévalué de 710 000 € HT en intégrant l'estimation du cout d'acquisition de 9 300 m² (parcelles Y101-Y99-Y97-Y95-Y174) au CD94, et induite par la plus grande emprise foncière du projet Ecotone.

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2021 et d'un montant de 743 972€ TTC correspondent à l'acquisition foncière de 9 300 m² de foncier au CD94 et aux frais divers liés pour les ilots Nord et Sud de la ZAC. Le montant de la transaction foncière qui sera à verser au conseil départemental sera à confirmer à l'issu des négociations.

30 - Mise en état des sols : 1 053 554.74€ HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 5 657 831.82 € HT

Dépenses réalisées en 2019 : +0€ HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 s'élèvent à **0 € HT**

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour les années 2021 et 2022 correspondent au démarrage des travaux de mise en état des sols (dépollution, confortement et injection, honoraires maîtrise d'œuvre).

40- Travaux : 767 272.15€ HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 3 209 528€ HT

Dépenses réalisées en 2019 : +13 233€ HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 s'élèvent à **13 233€ HT** et correspondent à la réfection des clôtures (5 158€HT) par l'entreprise LNPP à la suite d'intrusions sur le site, ainsi qu'à la mission AMO HQE (8 075€HT) confiée à Tribu.

Conformément à l'article 1.5 du clausier de l'appel à projet, un raccordement au réseau de géothermie de la ville est envisagé par la Compagnie de Phalsbourg. Les coûts inhérents restent à préciser en 2020 (une fois l'étude de capacité effectuée par la Compagnie de Phalsbourg et transmise à ARGEO). Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2020 correspondent à des frais divers d'entretien/sécurité et au début des travaux concessionnaires.

60- Honoraires techniques : 36 530€ HT au 31/12/2019 pour un budget de 73 302.06€ HT

Dépenses réalisées en 2019 : + 0 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 s'élèvent à **0€ HT**

70 - Impôts taxes et assurances : 154 307.17€HT au 31/12/2019 pour un budget de 156 195,00 € HT

Dépenses réalisées en 2019 : +17 166€ HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 s'élèvent à **17 166€ HT** au titre des impôts fonciers.

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2020 correspondent aux paiements des impôts fonciers et assurances.

80 - Contentieux : 19 745.54€ HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 625 343 € HT

Dépenses réalisées en 2019 : 0 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 s'élèvent à **0 € HT**.

A10 - Frais de commercialisation : 138 121.69€ HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 400 000 € HT

Dépenses réalisées en 2019 : 0 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 s'élèvent à **0 € HT**.

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2020 correspondent à des frais de communication à la suite de la signature de la promesse synallagmatique de vente, et de représentation aux salons immobiliers pour un montant de 66 537 € TTC

A20 - Frais divers et fonds de concours : 3 074 976 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 3 226 000€ HT

Dépenses réalisées en 2019 : + 410 000 € HT

Les dépenses réalisées en 2019, pour un montant de 410 000 € HT, correspondent au fond de concours parc payé à la ville d'Arcueil.

A30 - Frais financiers : 119 667.61€ HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 944 163.32 € HT

Dépenses réalisées en 2019 : +19 395.62€ HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 s'élèvent à **19 395.62€ HT** et correspondent aux frais d'intérêts pour l'emprunt contracté.

Le budget a été réévalué pour couvrir les montants financiers engagés dans le cadre du prêt. Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2020 correspondent aux frais d'intérêts pour l'emprunt contacté.

A40 - Rémunération société : 1 800 000€ HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 2 662 459.18 € HT

Dépenses réalisées en 2019 : + 0 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 s'élèvent **0 € HT**.

LES RECETTES

Au titre des recettes, le budget d'un montant cumulé de **28 327 258.72 € HT**, est issu de la vente des charges foncières de l'opération pour la quasi-totalité des recettes et **503 587€ HT** issu de produits de gestion. Aucune participation financière communale n'est demandée. Le budget a baissé de 7 084 305.88€ HT au regard du budget du CRACL 2018. Cet ajustement fait suite à la signature de la promesse synallagmatique de vente avec la Compagnie de Phalsbourg pour un montant de 22 500 000€HT.

10 - Recettes de charges foncières : 5 323 637.16€ HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 27 823 637.16 € HT

Recettes réalisées en 2019 : 0 € HT

Ce budget a été actualisé suite à la signature de la promesse synallagmatique de vente, le 27/06/2019, avec la Compagnie de Phalsbourg pour un montant de 22 500 000€HT.

50 - Produits de gestion : 358 587.44€ HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 503 587 € HT

Recettes réalisées en 2019 : 270 660 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 s'élèvent à **270 660 € HT** et proviennent des recettes relatives à la convention d'occupation temporaire établie avec Vinci construction France pour le stockage de matériel sur l'ilot Sud.

LES MOYENS DE FINANCEMENT

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

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

A ce stade Sadev 94 a remboursé une annuité de 2 250 000 €.

CONCLUSION

Pour l'année 2020, les priorités sont :

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

BILAN SYNTHÉTIQUE HT

Bilan synthétique HT : 310-ZAC DU COTEAU

Date et heure du document : 07/12/2020 10:33

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	27 823 637,16	5 330 830,57	5 323 637,16	0,00
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
50-Produits de Gestion	503 587,44	358 587,44	358 587,44	270 660,00
60-Produits Financiers	34,12	34,71	34,71	0,00
80-Crédits de TVA	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal produits	28 327 258,72	5 689 452,72	5 682 259,31	270 660,00
30-Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	28 327 258,72	5 689 452,72	5 682 259,31	270 660,00

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	698 000,00	723 620,50	568 835,00	21 815,00
20-Acquisitions	8 741 211,00	7 967 528,33	7 963 543,08	0,00
30-Mise en État des Sols	5 657 831,82	1 058 112,24	1 053 554,74	0,00
40-Travaux	3 209 528,00	858 085,44	767 272,15	13 233,00
50-Travaux de Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
60-Honoraires Techniques	73 302,06	45 509,00	36 530,00	0,00
70-Impôts et Assurances	156 195,00	154 307,17	154 307,17	17 166,00
80-Contentieux	625 343,00	19 745,54	19 745,54	0,00
90-Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
A10-Commercialisation	400 000,00	148 221,69	138 121,69	0,00
A20-Frais Divers	3 226 000,00	3 074 888,03	3 074 976,45	410 000,00
A30-Frais Financiers	944 163,32	944 163,32	119 667,61	19 395,62
A40-Rémunération Société	2 662 459,18	1 800 000,00	1 800 000,00	0,00
A50-TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal charges	26 394 033,38	16 794 181,26	15 696 553,43	481 609,62
TOTAL CHARGES	26 394 033,38	16 794 181,26	15 696 553,43	481 609,62
Marge brut (% marge / CA)	1 933 225,34 (6,82%)	-11 104 728,54 (-195,18%)	-10 014 294,12 (-176,24%)	-210 949,62 (-77,94%)
Marge net (% marge / CA)	1 933 225,34 (6,82%)	-11 104 728,54 (-195,18%)	-10 014 294,12 (-176,24%)	-210 949,62 (-77,94%)
Avancement résultat comptable à retenir	20,05% x	1 933 225,34 =	387 792,11	

**Trésorerie prévisionnelle
TTC**

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 310-ZAC DU COTEAU-01-Aménagement - établi le 16/12/2020 à 21:02

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2019	2020	2021	2022
	Budget préc.	Budget actualisé						
10-Vente de Charges Foncières	35 323 637	27 823 637	5 543 433	33 367 070	6 375 702		-1 728	26 998 272
20-Cessions Collectivités								
50-Produits de Gestion	87 927	503 587	100 718	604 305	430 305	174 000		
60-Produits Financiers		34		34	35			
Sous-total recettes	35 411 564	28 327 258	5 644 151	33 971 409	6 806 042	174 000	-1 728	26 998 272
10-Etudes	-698 000	-698 000	-91 082	-789 082	-634 082	-32 663	-28 308	-23 508
20-Acquisitions	-8 031 211	-8 741 211	-19 567	-8 760 778	-7 979 860	661	-728 348	-13 320
30-Mise en État des Sols	-5 657 832	-5 657 832	-1 127 085	-6 784 917	-1 260 274		-445 667	-5 064 629
40-Travaux	-3 209 528	-3 209 528	-629 261	-3 838 789	-908 984	-11 863	-742 740	-2 024 380
60-Honoraires Techniques	-73 302	-73 302	-14 536	-87 838	-43 709		-21 851	-21 822
70-Impôts et Assurances	-156 195	-156 195	-5 918	-162 113	-162 667		19 014	-17 415
80-Contentieux	-625 343	-625 343	-122 567	-747 910	-23 616		-377 105	-347 189
90-Gestion Locative								
A10-Commercialisation	-400 000	-400 000	-14 690	-414 690	-146 012	-66 537	-66 537	-66 537
A20-Frais Divers	-3 226 000	-3 226 000	-31 554	-3 257 554	-2 666 342		-53 247	-42 179
A30-Frais Financiers	-865 000	-944 163		-944 163	-119 668	-25 650	-399 423	-399 423
A40-Rémunération Société	-2 812 459	-2 662 459		-2 662 459	-1 800 000		-139 548	-225 184
Sous-total dépenses	-25 754 870	-26 394 033	-2 062 107	-28 456 140	-15 745 214	-136 052	-2 983 760	-8 245 586
Sous-total trésorerie transitoire				-3 656 810	8 091 080	-2 250 000	-4 740 396	-4 751 502
Trésorerie brute					-848 092	-3 403 607	-11 173 000	2 792 621