



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-01-26_2243
Villejuif - Approbation du Compte Rendu à la
Collectivité Locale (CRACL) 2019 de
la ZAC Campus Grand Parc

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		A
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	A
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 2011, SADEV 94 est l'aménageur de la ZAC Campus Grand Parc. La fin du contrat de concession est prévue le 31/12/2026.

Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 229 975 018 € HT dont 55 686 603 € ont été réglés à fin décembre 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 229 977 000 € dont 5 415 549 € ont été réglés à fin décembre 2019. Sur l'année 2019 :

- 50% des dépenses annuelles consacrées à la ZAC concerne les dépenses d'acquisitions foncières. 3,142M€ ont été notamment versés auprès de l'EPFIF. Près d'un 1M€, soit 20%, ont été dépensés en différents travaux de remise en état (démolitions, maîtrise d'œuvre, sondage) et 16% en travaux VRD (1^{ère} phase de la venelle D) et participation aux travaux de géothermie, soit près 900 000€). Le solde, soit 1,1M€ est liés aux postes restants tels que détaillé dans le CRACL (frais financier, impôt et taxes...).
- 2,7 M€ de recettes sont recensées dont près de 90% correspondent aux ventes de charges foncières sur deux lots de la ZAC (lot A1 à Adoma et A1b à Nacarat).

La participation financière de l'EPT prévue en 2020 (3M€) a été échelonnée sur 2020 (1.5M€) et 2021 (1.5M€) en accord avec Sadev94. Le versement 2020 n'ayant pu être effectué, il est prévu que l'EPT apporte en 2021 une participation financière de 3 M€.

Sur l'année à venir, SADEV a notamment pour priorité de poursuivre le processus d'acquisition et de signature d'accords fonciers avec les principaux propriétaires, Conseil départemental et l'Institut Gustave Roussy notamment, de continuer les procédures d'expropriation, notamment à l'encontre des propriétaires des parcelles constituant les lots déjà desservis par les réseaux et les espaces publics et de rendre effectif le démarrage de la démarche écoquartier avec notamment la recherche d'une équipe d'AMO Développement Durable et Concertation. Il est également prévu le dépôt des permis de construire des lots B3b et B4 par Crédit Agricole Immobilier au 1^{er} semestre 2021.

Le Conseil municipal de la commune de Villejuif a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 16 novembre 2020.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Campus Grand Parc 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 la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 portant réforme de la fiscalité de l'aménagement, et notamment son article 28 relatif à la taxe d'aménagement devant entrer en vigueur au 1^{er} mars 2012 ;

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 plus particulièrement l'article L.300-2 ;

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 (T12) dont le siège est à Vitry sur Seine ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Villejuif en date du 29 Novembre 2007 portant délimitation d'un périmètre d'études sur le site de Cancer Campus ;

Vu la délibération n°09.03.30 du 30 Mars 2009 définissant les modalités de conduite de projet de l'opération d'aménagement dite "Cancer Campus" ;

Vu la délibération n°10.06.28 – 9/19 du 28 juin 2010 déclarant d'intérêt communautaire la ZAC Cancer Campus ;

Vu la délibération n°10.06.28 - 10/19 du 28 juin 2010 définissant les objectifs et modalités d'engagement de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la ZAC reconnue d'intérêt communautaire ;

Vu la délibération n° 11.01.24 – 2/8 du 24 janvier 2011 tirant le bilan de la concertation publique préalable à la création de la ZAC Cancer campus ;

Vu la délibération n° 11.09-26 – 2/21 du 26 septembre 2011 tirant le bilan de la concertation publique complémentaire préalable à la création de la ZAC Cancer Campus ;

Vu la délibération n° 11.09-26 – 3/21 du 26 septembre créant la ZAC Cancer Campus ;

Vu la délibération n°11.12.12 – 1/16 du 12 décembre 2011 approuvant la convention de concession et désignant SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Cancer Campus ;

Vu la délibération n°13.01.28 du 28 janvier 2013 renommant la ZAC « Campus Grand Parc » ;

Vu les délibérations n°15.12.21 1/5, 2/5, 3/5 du 21 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation, le programme des équipements publics et l'avenant N°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC entre la CAVB et Sadev 94 ;

Vu la délibération du Conseil de territoire en date du 28 juin 2016 sollicitant de monsieur le Préfet la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité ;

Vu la délibération n°2018-02-13-910 du Conseil de territoire du 13 février 2018 approuvant la déclaration de projet et sollicitant la déclaration d'utilité publique de la ZAC Campus Grand Parc et l'arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ;

Vu la délibération du 26 mars 2019 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC ;

Vu le compte rendu annuel à la collectivité remis par SADEV 94 pour l'exercice 2019 de ses missions d'aménagement de la ZAC Campus Grand Parc ;

Vu le budget du Territoire ;

Considérant l'avis favorable du conseil municipal de Villejuif du 16 novembre 2020 ;

Considérant que le présent document a été élaboré conformément à l'article 20 du traité de concession prévoyant l'établissement d'un compte rendu annuel à la collectivité concédante ;

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 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 Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Campus Grand Parc 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 95 – Abstentions 2

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.



République Française
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce
jour à la porte de la Mairie
le compte rendu sommaire
de la séance du Conseil
municipal
du 16 novembre 2020

Envoyé en préfecture le 30/11/2020

Reçu en préfecture le 30/11/2020

Affiché le

SLOW

ID : 094-219400769-20201130-112_2020-DE

VILLE DE VILLEJUIF
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE – ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 NOVEMBRE 2020

L'an deux mille vingt, le seize novembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Pierre GARZON, Maire. La séance est ouverte à 19 heures.

PRÉSENTS :

M. Pierre GARZON, Mme Anne-Gaëlle LEYDIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Natalie GANDAIS, M. Alain WEBER, M. Christophe ACHOURI, Mme Rakia ABDOURAHAMANE, M. Mostefa SOFI, Mme Sylvie MANTION, M. Gilles LAFON, Mme Mamilla KADRI, M. Guillaume BULCOURT, Mme Bianca BRIENZA, M. Ahcène SAADI, Mme Cathy MOROT, M. Carel ASSOGBA, Mme Valérie MORIN, M. Guillaume DU SOUICH, Mme Maritza MUNOZ, M. Philippe MEYNE, M. Thierry DUBOC, M. Maxime PLUSQUELLEC, M. Mohand OUAHRANI, Mme Dalila BAKOUR, Mme Malika KACIMI, Mme Mariama BELLIN, Mme Nadine PASQUET, Mme Nadia REKRIS, M. Alain LIPIETZ, M. Ozer OZTORUN, M. Antonin COIS, M. Franck LE BOHELLEC, Mme Marie France ETTORI, M. André MIMRAN, Mme Catherine CASEL, M. Mahrouf BOUNEGTA, Mme Christelle ESCLANGON, M. Michel ZULKE, Mme Fadma OUCHARD, M. Mamadou TOUNKARA

ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

Mme LAMBILLIOTTE par M. MEYNE
M. PARRA RAMIREZ par M. WEBER
Mme TAILLE-POLIAN par M. LAFON

ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

Mme Valérie ARLÉ
M. Marc BADEL

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. Mme Natalie GANDAIS a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle a acceptée.

DÉLIBÉRATION N° 112_2020

SÉANCE DU 16 NOVEMBRE 2020

OBJET : COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ LOCALE 2019 ET DU RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE PAR SADEV94 DES PRÉROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE DÉLÉGUÉES À L'AMÉNAGEUR RELATIFS À LA ZAC CAMPUS GRAND PARC

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 300-5 relatif au régime de participations versées par les collectivités à leur aménageur et au compte rendu financier dû chaque année par ce même aménageur,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2011 approuvant la création de la ZAC Ara Campus Grand Parc et son dossier de création,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2011 désignant la SADEV94 comme aménageur de la ZAC Campus Grand Parc et approuvant le traité de concession,

VU le traité de concession entre la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre (CAVB) et SADEV94 signé le 23 janvier 2012,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 24 septembre 2012 instituant le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) dans le périmètre de la ZAC Cancer Campus et déléguant ce DPUR à SADEV94 sur certains secteurs au sein de ce périmètre,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date 28 janvier 2013 renommant la ZAC « Campus Grand Parc »

VU la délibération du Conseil Communautaire du 21 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Campus Grand Parc,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 21 décembre 2015 approuvant le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC Campus Grand Parc,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 26 mars 2019 approuvant le dossier de réalisation modifié de la ZAC Campus Grand Parc,

VU le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) actualisé au 31 décembre 2019 présenté par SADEV94, joint en annexe à la présente ;

CONSIDÉRANT que le bilan de cette opération n'appelle pas de participation financière de la part de la collectivité..

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :

Article 1 : Prend acte du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) relatif à la ZAC Campus Grand Parc au 31 décembre 2019, et le rapport spécial sur les conditions d'exercice par SADEV'94 des prérogatives de puissance publique déléguées à l'aménageur.

Article 2 : Une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.
- Monsieur le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Envoyé en préfecture le 30/11/2020

Reçu en préfecture le 30/11/2020

Affiché le



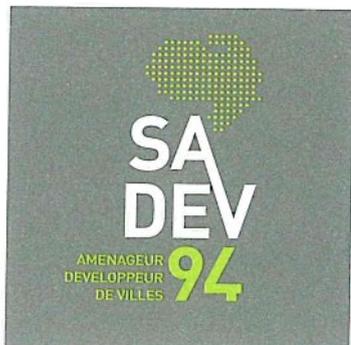
ID : 094-219400769-20201130-112_2020-DE

- Monsieur le Directeur Général de la SADEV'94.

Pierre GARZON
Maire
Vice-président du Conseil départemental
du Val-de-Marne

Adoptée à 43 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention

Retrait :



31 rue Anatole France
94306 Vincennes cedex
Tel : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69

www.sadev94.fr

Envoyé en préfecture le 30/11/2020
Reçu en préfecture le 30/11/2020
Affiché le 
ID : 094-219400769-20201130-112_2020-DE

MAIRIE DE VILLEJUIF
2, esplanade Pierre-Yves Cosnier
94807 VILLEJUIF Cedex

A l'attention de Monsieur le Maire

Vincennes, le 8 juillet 2020

LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR 2C 112 676 8629 6

Réf : SOP 372 - CAMPUS GRAND PARC\ADMINISTRATIF\COURRIERS\INSTITUTIONNELS\VILLEJUIF\

Objet : VILLEJUIF - ZAC Campus Grand Parc
Compte Rendu aux Collectivités Locales - année 2019

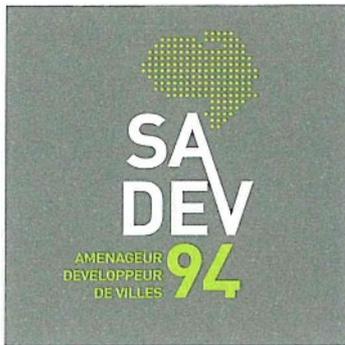
Monsieur le Maire,

Dans l'affaire citée en objet, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint la copie du courrier et du Compte Rendu Aux Collectivités Locales pour l'année 2019 que nous adressons à l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL.

Nous vous en souhaitons bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Cécile MORISSON
Directrice Opérationnelle



31 rue Anatole France
94306 Vincennes cedex
Tel : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69

www.sadev94.fr

Envoyé en préfecture le 30/11/2020

Reçu en préfecture le 30/11/2020

Affiché le

SLOW

ID : 094-219400769-20201130-112_2020-DE

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE**
11, avenue Henri Farman
BP 748
94398 Orly Aéroport Cedex

A l'attention de Béatrice LE TUAL

Vincennes, le 8 juillet 2020

Lettre Recommandée avec AR 2C 112 676 8630 2

Réf. : OP 372 - CAMPUS GRAND PARC\ADMINISTRATIF\COURRIERS\EPT 12 CAVB\

Objet : VILLEJUIF – ZAC Campus Grand Parc
Compte Rendu aux Collectivités Locales - année 2019

Madame,

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-joint le compte rendu d'activité au concédant qui précise l'avancement physique, financier, administratif et juridique de l'opération ZAC Campus Grand Parc au 31 décembre 2019.

L'établissement de ces documents qui s'inscrit dans la dynamique de la convention de concession d'aménagement et dans le respect des dispositions de l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme et de l'article L. 1523 2 du Code Général des Collectivités Territoriales vise à vous donner toutes informations pour suivre et gérer l'évolution de ces projets.

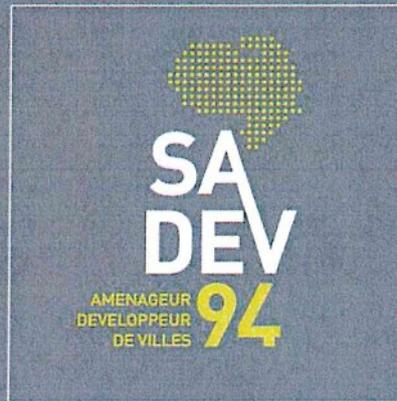
Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 1523-2 4°, L 1524-3 du CGCT, nous joignons en annexe à ces comptes-rendus les rapports spéciaux sur l'exécution de prérogatives de puissance publique.

Restant à votre disposition pour vous apporter tout commentaire ou toutes précisions sur ces documents, nous vous prions, d'agrée, Madame, l'expression de nos sentiments dévoués.

Frédérique DIELAINE
Secrétaire Générale

Cécile MORISSON
Directrice Opérationnelle

Copie : Ville de Villejuif



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom du concédant	Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Nom de l'opération	ZAC CAMPUS GRAND PARC
Numéro de l'opération	372
Date	15 juillet 2020

PREAMBULE

Procédure

Par délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) du 28 juin 2010, ont été définis les objectifs et les modalités de concertation en vue de créer la ZAC Cancer Campus.

La ZAC a été créée par délibération du Conseil communautaire en date du 26 septembre 2011 après approbation du bilan de la concertation préalable.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, le Conseil communautaire décidait par délibération du 12 décembre 2011 d'en confier la mise en œuvre à Sadev 94.

La Concession d'aménagement fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant. Cette Concession d'aménagement a été notifiée le 23 janvier 2012 à Sadev 94, pour une durée de 15 ans.

Par délibération en date du 24 septembre 2012, la CAVB a institué un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) dans le périmètre de la ZAC Cancer Campus, et a délégué ce DPUR à Sadev 94 sur certains secteurs au sein de ce périmètre.

Par délibération en date du 28 janvier 2013, la CAVB a décidé de renommer la ZAC « Campus Grand Parc ».

Par délibérations de la CAVB en date du 21 décembre 2015, ont été approuvés le dossier de réalisation de la ZAC CAMPUS GRAND PARC, le programme des équipements publics de la ZAC CAMPUS GRAND PARC et l'avenant n° 1 à la convention de concession d'aménagement conclue entre la CAVB et SADEV 94.

A la suite de la création de la métropole du Grand Paris, la CAVB a disparu comme ayant été intégrée dans l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT12) constitué aux termes d'une délibération du Conseil de territoire de l'EPT 12 en date du 12 janvier 2016.

Enfin, à la suite de la délibération du territoire en date du 28 juin 2016 sollicitant de monsieur le Préfet la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité, les arrêtés ont été pris respectivement le 8 mars 2018 et le 27 juillet 2018. Ces outils visent à permettre l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet. L'enquête publique s'est tenue du 27 février au 28 mars 2017 à la suite de laquelle le commissaire enquêteur a remis son rapport.

En décembre 2017, un protocole d'accord multipartite sur le foncier IGR a été signé notamment entre l'État représenté par le Préfet de Région, Sadev 94, l'Institut Gustave Roussy (IGR) et le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre.

Enfin, ce compte-rendu annuel fait suite à l'approbation d'une modification du dossier de réalisation intervenue le 26 mars 2019 inscrivant le parking silo comme équipement public de la ZAC ainsi que les subventions nécessaires. Par conséquent, les modifications apportées dans le dossier de réalisation modificatif sont rapportées dans le présent document.

Contexte de réalisation de la ZAC Campus Grand Parc

Le site de Campus Grand Parc s'étend sur environ 82 hectares et se caractérise par :

- une situation géographique exceptionnelle, point culminant du Val-de-Marne, en rebord du plateau de Villejuif ;
- un environnement scientifique de premier plan, avec notamment la présence de l'Institut Gustave Roussy (IGR), centre spécialisé dans les traitements contre le cancer, de renommée internationale.

Le site a connu un développement exogène jusqu'à une période récente : bordé par l'A6, il a longtemps été occupé par d'importantes carrières à ciel ouvert et accueille encore aujourd'hui des objets métropolitains, dont l'implantation est en partie liée à sa situation géographique : Redoute, réservoirs du Sedif, Agence Nationale des Fréquences et IGR.

Au cours des années 1980, le territoire se saisit de l'aménagement du secteur.

C'est d'abord la création de la ZAC et du parc départemental des Hautes Bruyères, dans les années 1980.

Puis, émerge dans les années 2000 un projet de développement d'un campus de cancérologie porté par l'IGR, le Département du Val-de-Marne et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Cette ambition se concrétise par :

- La signature d'un protocole avec l'Institut Gustave Roussy (IGR) – Conseil départemental (CD) du Val de Marne – Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) en 2006 ;
- L'engagement d'études urbaines en 2007.

L'étude urbaine confiée à Sadev 94 par le Département en 2007 porte sur le développement d'un campus de cancérologie autour de l'IGR.

Par la suite, le projet prend de l'ampleur et se mue en projet urbain mixte :

- son périmètre est élargi (il intègre notamment le parc des Hautes Bruyères) ;
- la programmation intègre une offre résidentielle conséquente ainsi que des équipements et services associés.

Son développement est porté par la CAVB, qui crée la ZAC Cancer Campus en 2011.

La même année, intervient l'accord entre l'Etat et la Région Ile-de-France sur la réalisation et le tracé du Grand Paris Express.

Ce tracé reprend, à peu de choses près, le tracé porté par le Département dans le cadre d'Orbival, association chargée par le Département de réaliser des études sur tracé d'un métro en rocade sur le Val-de-Marne.

Dans ce cadre, le Département a confié à Sadev 94 une étude urbaine (2008-2009) qui vise à définir la situation et les modalités d'implantation des gares pour maximiser les effets d'entraînement (économiques et urbains) pour le territoire.

Cette étude aboutit à la proposition d'implanter une gare à proximité de l'Institut Gustave Roussy.

La décision de l'Etat d'implanter la gare au cœur de la ZAC Campus Grand Parc est intervenue le 9 février 2012.

Parallèlement, le processus de maîtrise foncière a été engagé :

Sadev 94 acquiert dès 2009 le site dit « Timing ».

En 2011, la CAVB signe avec l'EPFIF et la Ville de Villejuif une convention d'intervention foncière portant principalement sur le périmètre de la ZAC (signature : le 21 mars 2011).

Les objectifs de la ZAC Campus Grand Parc

L'ambition du projet Campus Grand Parc est de constituer un campus urbain à vocation mondiale centré sur la cancérologie, mais qui intègre les autres fonctions urbaines et plus particulièrement les fonctions habitat et services (équipements publics, desserte viaire, transports collectifs publics).

L'enjeu du projet Campus Grand Parc est de s'intégrer à un environnement urbain, économique, culturel et environnemental déjà constitué, et de trouver les modalités de son ancrage territorial.

Programmation et phasage

Conformément au dossier de réalisation approuvé en décembre 2015, l'aménagement de la ZAC doit permettre la mise en œuvre d'un **programme global des constructions d'environ 415 000 m² de surface de plancher**, ainsi répartie :

215 000 m² SDP environ dédiés au **logement** :

- En prévoyant la construction d'environ 3 300 logements.
- En respectant une mixité entre logements sociaux et résidences spécifiques (27,2 %) et logements en accession (72,8 %).
- En développant des programmes de logements favorisant le parcours résidentiel du logement social au logement en accession en passant par les logements spécifiques (résidences services, foyer pour les jeunes travailleurs, pour les étudiants, etc.) représentant 300 logements environ.

150 000 m² SDP environ dédiés aux **activités économiques** :

- Le site accueillera environ 150 000 m² de surface de plancher à vocation économique (bureaux, activités liées aux biotechnologies, ...). Ce pôle d'activités économiques devrait permettre la création de plusieurs centaines d'emplois.
- Ce « pôle économique » profitera de la proximité de l'A6 et d'une amélioration importante de la desserte en transports en commun avec la mise en place d'un pôle d'intermodalité grâce à l'arrivée d'une nouvelle station de métro accueillant les lignes 14 et 15 et d'un pôle-bus.

20 000 m² SDP environ dédiés au **pôle d'enseignement et de formation aux métiers de la santé** :

Le site accueillera un pôle de formation continue et notamment la formation initiale Santé de l'Université Paris Sud.

30 000 m² SDP environ d'**équipements, commerces et services** :

Au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, une offre de commerces de proximité, activités artisanales et services sera développée, notamment le long de l'Allée du Parc et de la Promenade des Horizons, du parvis de la Gare Villejuif-IGR.

Le site accueillera des équipements de proximité pour les scolaires et pour le sport.

Réalisé 2019 et perspectives 2020

L'année 2019 a été principalement consacrée aux actions suivantes :

- Approbation du dossier de réalisation modificatif intégrant le parking silo comme équipement public de la ZAC ;
- Poursuite des travaux de mise en état des sols avec la démolition et la sécurisation des pavillons acquis par Sadev94, notamment dans le cadre du déstockage EPFIF de fin 2019 ;
- Elaboration de la phase Projet de la première phase de espaces publics desservant les lots B3, B4 et D1 (voie de la corniche notamment) ;
- Lancement et suivi des études de programmation du groupe scolaire Nord ;
- Mise en place du concours de maîtrise d'œuvre pour le parking silo sur le lot B3a, désignation de l'équipe et démarrage des études de conception ;
- Suivi des études de conception des lots D1a et D1b et dépôt des PC correspondants ;
- Démarrage des travaux de construction du lot A1a par Adoma ;
- Réitération du lot A1b avec Nacarat ;
- Lancement de la commercialisation des lots H, désignation du promoteur et signature de la promesse de vente correspondante ;
- Suivi des études de schéma d'aménagement pour le quartier Alexandre Dumas en lien avec le bailleur Logirep ;
- Poursuite des discussions partenariales avec Gustave Roussy sur les échanges fonciers ;

- Suivi du projet d'aménagement de la Redoute dans le cadre du Contrat d'Intérêt National ;
- Suivi du dispositif régional 100 Quartiers Innovants et Ecologiques.
- Demande et obtention de l'ordonnance d'expropriation et d'un arrêté de cessibilité pour les parcelles situées rue Camille Desmoulins ;

Les priorités pour l'année 2020 sont les suivantes :

- Démarrage effectif de la démarche écoquartier avec notamment la recherche d'une équipe d'AMO développement Durable et Concertation ;
- Poursuite du processus d'acquisition et de signature d'accords fonciers avec les principaux propriétaires, Conseil départemental et l'institut Gustave Roussy notamment ;
- Poursuite des procédures d'expropriation, notamment à l'encontre des propriétaires des parcelles constituant les lots déjà desservis par les réseaux et les espaces publics ;
- Signature des actes de vente en fonction des délais d'instruction des permis de construire durant la période d'état d'urgence : lots A2, D1a et D1b.
- Suivi du concours d'architecture et des études de conception pour les lots H avec dépôt des permis de construire correspondants ;
- Finalisation du projet partenarial avec Logirep pour le renouvellement du quartier Alexandre Dumas ;
- Définition d'un schéma directeur pour l'occupation des rez-de-chaussée actifs de la ZAC (commerces et services notamment) ;
- Poursuite de la commercialisation des lots de la ZAC en fonction des libérations foncières ;
- Suivi du projet d'aménagement de la Redoute dans le cadre du Contrat d'Intérêt National.

PRESENTATION DU CRACL 2019

BILAN DE L'EXERCICE 2019

Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2019 :

Le CRACL est présenté en Euros HT.

Le CRACL se base sur les taux de TVA en vigueur en 2019.

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

Le document appelé « budget et échéancier prévisionnel » apparaît en Euros TTC. La colonne « à fin 2019 » représente les règlements effectués depuis le début de l'opération d'aménagement.

NB : Dans ce CRACL 2019, il est fait référence aux évolutions depuis le dernier CRACL 2018, mais également depuis l'approbation de la modification du dossier de réalisation intervenue le 26 mars 2019 modifiant le bilan de ZAC.

LES DEPENSES

Au titre des dépenses, le budget d'un montant cumulé de **229 975 018 €uros HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Depuis le CRACL 2018, le budget des dépenses a évolué de 13 855 006 €uros passant de 216 120 012 €HT à 229 975 018 € HT.

Depuis le dossier de réalisation modificatif, le budget des dépenses a évolué de 2 381 736 €uros passant de 227 593 282 €HT à 229 975 018 € HT.

Ces augmentations sont principalement dues à l'intégration du budget nécessaire pour la réalisation du parking silo sur le lot B3a ainsi qu'à des travaux réalisés pour le compte d'opérateurs et remboursés ensuite par ces derniers.

Les mouvements de l'année sont constatés sur la base des montants facturés en euros HT :

Le mouvement global constaté en 2019 est de 6 170 102 € HT.

10 - Études..... 5 176 853 € HT

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

142 245 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2019 principalement en règlement des missions de maîtrise d'œuvre urbaine.

20 - Acquisitions 96 468 787 € HT

Ce poste correspond aux différentes acquisitions des terrains et aux frais annexes de gestion de site, liés au calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire.

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

Il a subi une augmentation de 6 253 € entre le CRACL 2018 et le dossier de réalisation modificatif. Cette augmentation est donc reportée dans le CRACL 2019.

3 161 277 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2019. Il s'agit :

- de l'acquisition auprès de l'EPFIF de parcelles situées sur l'avenue Allende (I150, I153, I191, I155, I88, AF39, AF41, AF44, AE51), pour 3 142 700 € HT ;
- de frais de gestion de terrains (clôtures, débroussaillage...) et de frais de notaire et d'avocat liés à cette acquisition pour un montant de 18 576,73 €HT.

- 30 - Mise en état des sols 15 512 526 € HT
 Ce poste correspond aux frais de démolition, de dépollution, d'éventuels confortements de carrières, de neutralisation et de dévoiement de réseaux ainsi qu'aux honoraires des bureaux d'études intervenant pour les rapports de sols. Ces dépenses seront réalisées au fur et à mesure de l'acquisition et de la commercialisation des îlots.
 Il a subi une augmentation de 319 113 €HT depuis le CRACL 2018 et de 322 874 € HT depuis le dossier de réalisation modificatif. Ces sommes correspondent aux travaux réalisés pour le compte d'Adoma et de Nacarat et qui ont été remboursés par les opérateurs (cf RECETTES-TRAVAUX).
 993 549 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2019 dont 609 314 € HT pour les travaux de confortements de carrières ; 223 183 € HT en démolition de pavillons situés sur le futur lot H1 ; et 161 052 € HT pour la maîtrise d'œuvre démolition et confortement de carrière ainsi qu'en sondages de sols et avant démolition, publications des consultations, ...
- 40- Travaux 34 858 961 € HT
 Ce poste correspond à la réalisation des voiries, la création et l'extension des réseaux divers sous voiries publiques et les raccordements sur ces réseaux des programmes à construire, ainsi que les différents aménagements d'espaces publics et les travaux des concessionnaires.
 Ces travaux interviendront à l'issue de l'acquisition et de la mise en état des sols des terrains et seront réalisés au fur et à mesure de la construction des immeubles. Ils s'échelonneront jusqu'à la fin de la ZAC.
 Ce poste inclut également des frais de gestion de site, liés aux travaux d'aménagement.
NB : les honoraires pour la conception et réalisation des espaces publics sont intégrés au marché de maîtrise d'œuvre urbaine, qui figure dans le poste 10 – Etudes (voir *supra*).
 Le poste intègre, en revanche, les honoraires de Sécurité et Protection de la Santé (SPS) et contrôle technique.
 893 399 HT ont été dépensés sur ce poste en 2019 dont 525 507 € HT pour la réalisation de la 1^{ère} phase de la venelle D et 265 768 € HT de participation aux travaux de géothermie réalisés par la SEMHACH.
- 50 - Travaux de construction 38 637 732 € HT
 Ce poste correspond à la réalisation du programme des équipements publics de superstructure de la ZAC. Il a subi une augmentation importante de 12,6 M€ depuis le CRACL 2018 permettant d'inscrire le projet de parking silo au programme des équipements publics de la ZAC. Ce poste a également subi une augmentation de 2 M€ depuis le dossier de réalisation modificatif à la suite de l'arrêt du nombre de places de parking, fixé à 750, ainsi qu'au coût définitivement arrêté à la suite du concours de maîtrise d'œuvre. Le coût parking est donc acté à 12,6 M€, montant correspondant à celui acté dans le programme des équipements publics.

57 580 € HT ont été dépensés en 2019 sur ce poste, principalement pour la réalisation du préprogramme et le concours de maîtrise d'œuvre du parking silo (45 865 €) et 11 715 € pour les études sur le groupe scolaire.

60 - Honoraires techniques 837 328 € HT

Ce poste comprend les dépenses de géomètre, d'huissier et de conseil juridique. Celles-ci s'échelonnent au fur et à mesure des besoins, sur la totalité de la durée de l'opération.

79 525 € HT ont été dépensés en 2019 correspondant principalement à des honoraires de géomètre ainsi que de conseil juridique.

70 - Impôts taxes et assurances 2 511 982 € HT

Ce poste couvre les dépenses qui seront réalisées au titre des impôts fonciers et des assurances souscrites sur les biens acquis par Sadev 94, avant revente aux opérateurs.

248 308 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2019, correspondant à des taxes foncières et assurances sur les propriétés Sadev 94.

80 - Contentieux 115 437 € HT

Ce poste vise à couvrir les dépenses liées aux éventuels contentieux (hors contentieux sur le foncier dont les dépenses seront affectées au poste acquisitions) auxquels l'opération devrait faire face. En l'absence de dépenses sur ce poste depuis le démarrage de l'opération, il a été diminué de 22 845 € afin de compenser les dépenses supplémentaires qui ont été nécessaires en 90-Gestion locative.

Aucune dépense n'a été enregistrée sur ce poste en 2019.

90 - Gestion locative 129 066 € HT

Ce poste intègre les dépenses liées à la gestion transitoire des biens occupés détenus transitoirement par Sadev 94.

Pour l'année 2019, parmi les mouvements constatés, 16 855 € HT, sont liés à la gestion des biens acquis par Sadev94 ainsi qu'aux frais d'abonnement et aux consommations de la maison du projet.

Ces frais sont refacturés aux occupants ou couverts par les loyers perçus ; les recettes correspondantes sont imputées sur le poste 50 – Produits de gestion (voir chapitre « Recettes »).

A10 - Frais de commercialisation 3 701 848 € HT

Ce poste couvre les frais de communication, de commercialisation et les dépenses liées à la concertation sur le projet.

Il intègre également les dépenses liées à la construction de la maison du projet (compris honoraires).

91 722 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2019 majoritairement en supports de communication (maquette numérique 3D, location de pupitre 3D) et en frais de salons (SIMI et MIPIM), liés à la montée en charge de l'opération et à la nécessité d'assurer une visibilité maximum du cluster Science et Santé.

A20 - Frais divers..... 236 446 € HT
Ce poste couvre les dépenses en matière de reprographie, coursiers etc.

435 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2019, principalement pour des prestations de reprographie et de coursier.

A30 - Frais financiers 17 317 342 € HT
Ce poste comprend les frais financiers liés aux moyens de financement qui sont mobilisés sur l'opération (voir chapitre « Recettes – les moyens de financement »).

385 207 € HT ont été réglés sur ce poste en 2019, correspondant au versement d'intérêts d'emprunt (voir chapitre « Les moyens de financement ») et aux frais d'emprunts (courtage ...).

A40 - Rémunération société 14 470 710 € HT
Ce poste a subi une augmentation de 929 540 €HT depuis le CRACL 2018 et de 48 000 € HT depuis le dossier de réalisation modificatif à la suite de l'augmentation de certaines lignes budgétaires.

La rémunération de l'aménageur est imputée forfaitairement au compte de l'opération en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions.

Dans la mesure où, pour un exercice, l'application des pourcentages de rémunération liés aux missions d'aménagement et de commercialisation serait inférieur à 100 000 €, l'aménageur perçoit une rémunération forfaitaire de 100 000 € pour ledit exercice.

Le contrat de concession prévoit également le versement :

- D'une rémunération forfaitaire de lancement, d'un montant de 150 000 €
- D'une rémunération de liquidation égale à 0,1% du montant HT des dépenses de l'opération hors acquisitions foncières et frais financiers

100 000 € HT ont été perçus sur ce poste en 2019, correspondant à la rémunération forfaitaire pour l'année.

LES RECETTES

Au titre des recettes, le budget d'un montant cumulé de **229 977 000 €uros HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Depuis le CRACL 2018, le budget des recettes a évolué de 13 856 988 € HT en passant de 216 120 012 €HT à 229 977 000 €HT.

Depuis le dossier de réalisation modificatif, le budget des recettes a évolué de 2 383 718 € HT en passant de 227 593 282 €HT à 229 977 000 €HT.

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

Le mouvement global constaté en 2019 est de **2 742 781 € HT**.

- 10 - Ventes de charges foncières 201 875 198 € HT**
Ce poste a subi une augmentation de 2 877 879 €HT depuis le CRACL 2018 et de 2 M€ depuis de dossier de réalisation modificatif à la suite du dépôt des permis de construire des lots D1a et D1b en décembre 2019 prévoyant des surfaces tertiaires supplémentaires.
Les recettes constatées en 2019 pour ce poste sont de **2 362 012 € HT**. Elles correspondent à la cession des lots A1a à Adoma et A1b à Nacarat, ainsi qu'au versement de la contribution des promoteurs à l'action culturelle de l'opération d'aménagement.
- 30 - Subventions 17 740 000 € HT**
Ce poste intègre des subventions inscrites dans le dossier de réalisation et versées par le CD 94 et la Ville de Villejuif au bilan de l'opération à hauteur respectivement de 4,14 M Euros HT et de 3 M Euros HT.
Par ailleurs, depuis l'approbation du dossier de réalisation en conseil de territoire du 26 mars 2019, ce poste intègre également 10,6 M€ au titre du financement du parking silo.
Aucune recette n'a été enregistrée en 2019.
- 40 - Participations 9 148 265 € HT**
Ce poste intègre la compensation de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (ex CAVB) inscrite dans le dossier de réalisation et l'avenant à la concession d'aménagement et versées par l'EPT 12 au bilan de l'opération à hauteur de 9 148 265 € HT.
Aucune recette n'a été enregistrée en 2019.
- 45 - Travaux 322 874 € HT**
Cette nouvelle ligne représente le remboursement des frais engagés par Sadev94 pour le compte d'Adoma et Nacarat pour réaliser les comblements des carrières sous leur lot respectif. Il ne s'agit pas d'une recette supplémentaire car cette

somme vient également s'ajouter en dépenses de l'année, s'agissant de travaux engagés par Sadev94 (cf DEPENSES-MISE EN ETAT DES SOLS). Ce budget a donc vocation à évoluer au fur et à mesure de la réalisation par Sadev94 de travaux pour le compte d'opérateurs et remboursés ensuite par ces derniers.

Sadev 94 a donc perçu **322 874 € HT** en 2019 pour le remboursement de travaux réalisés pour le compte d'autres maîtres d'ouvrage.

50 - Produits de gestion 860 828 € HT

Ce poste intègre des recettes liées à la gestion locative des biens détenus transitoirement par Sadev 94, après leur acquisition et dans l'attente de leur démolition.

Sadev 94 a facturé **28 060 € HT** de loyers et indemnités d'occupation sur l'année 2019, sur les biens portés transitoirement par Sadev 94 sur la ZAC.

60 - Convention de participation constructeurs 29 835 € HT

Ce nouveau poste de recettes a été créé à la suite de la délibération du 27 juin 2017 instituant la participation des constructeurs aux équipements publics et au dépôt des premiers permis de construire par des propriétaires fonciers n'ayant pas acquis leur droit à construire de l'aménageur. Ce poste a donc vocation à évoluer en fonction des projets immobiliers développés et non connus à ce jour.

29 835 € HT de participation aux équipements publics de la ZAC ont été facturés sur l'année 2019.

LES MOYENS DE FINANCEMENT

Sadev 94 a mobilisé en juillet 2012 auprès de la Caisse d'Épargne, un premier emprunt de 5 000 000 €, remboursable le 31 mars 2015. Cet emprunt est aujourd'hui soldé.

Fin 2012, Sadev 94 a sollicité ses différents partenaires financiers afin de combler les besoins de trésorerie de l'opération Campus Grand Parc, suite, notamment, à la réalisation des premières acquisitions foncières.

Après analyse des offres, il est apparu à Sadev 94 que l'offre de la Caisse des dépôts et consignation (CDC) était la plus en adéquation avec le phasage du développement de l'opération d'aménagement.

Le prêt Gaïa Grand Paris consenti par la CDC, d'un montant total de 15 000 000 d'euros, n'a toutefois pu être mobilisé qu'à travers la mise en place d'une garantie à hauteur de 100% du capital emprunté.

Aussi, courant 2013, la Communauté d'agglomération de Val-de-Bièvre, a délibéré sur la mise en place d'une garantie à hauteur de 80% du montant emprunté conformément aux termes de la concession d'aménagement.

Sadev 94 s'est par ailleurs engagée à mobiliser une caution bancaire pour les 20% de capital restant.

Le capital ainsi emprunté donnera lieu à règlement de frais financiers qui seront indexés au taux du Livret A majoré d'une marge de 0,60 %. La durée de l'emprunt est fixée à 10 ans et sa souplesse se caractérise notamment par la possibilité de bénéficier d'un différé d'amortissement de 5 ans. Une commission d'intervention de 9 000 euros sera par ailleurs facturée par la CDC au moment de la mise en place effective du prêt.

Les sommes de ce prêt ont été décaissées en totalité le 18 septembre 2013. Le remboursement devrait être échelonné en parts égales entre 2019 et 2023.

En 2017, Sadev 94 a souscrit un prêt de 15 000 000 millions d'Euros auprès de la Caisse d'Épargne.

En outre, conformément à la concession d'aménagement, des avances de trésorerie auprès du concédant pourront être sollicitées lorsque les prévisions budgétaires feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie. Celles-ci doivent être anticipées d'un semestre et s'inscrire dans le calendrier de préparation budgétaire de l'EPT.

La démarche de conventionnement avec la Région Ile-de-France en vue de la perception de la subvention **100 Quartiers Innovants** a été amorcée et se poursuivra : la première action subventionnée (Venelle D), a été votée par la Région. Un avenant à la Concession

d'aménagement a été pris le 26 juin 2018 afin de fixer les modalités de perception de la subvention et la baisse en conséquence de la participation de l'EPT 12 à l'opération d'aménagement.

En 2018, une ligne de trésorerie a été mise en place, adossée à la promesse du lot D1b, à hauteur de 13 000 000 € auprès de la banque Arkea Banque Entreprise et Institutionnels. Celle-ci a été transférée en 2019 de manière à être adossée au lot D1a.

RAPPORT SPECIAL

EXERCICE du 1er janvier au 31 décembre 2019

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

ZAC CAMPUS GRAND PARC

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 notifiée le 23 janvier 2012, consentie par la CAVB à SADEV 94, aux termes de laquelle SADEV 94 est missionnée pour procéder à l'acquisition soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération de la ZAC CAMPUS GRAND PARC ou situés hors du périmètre de l'opération mais qui sont nécessaire pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.

1. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION : **NEANT**
2. DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION : **NEANT**

Suivi foncier : parcelles acquises en 2019

	Numéro parcelle	Adresse	Surface	Vendeur	Prix
2019	I 150	32, avenue Allende VILLEJUIF	315 m ²	EPFIF	3 142 700 € HT
	I 153	30, avenue Allende VILLEJUIF	318 m ²		
	I 191	30, avenue Allende VILLEJUIF	107 m ²		
	I 155	24, avenue Allende VILLEJUIF	275 m ²		
	I 88	26, avenue Allende VILLEJUIF	223 m ²		
	AF 39	77, avenue Allende VILLEJUIF	707 m ²		
	AF 41	73, avenue Allende VILLEJUIF	278 m ²		
	AF 44	67, avenue Allende VILLEJUIF	432 m ²		
	AE 51	2, rue de Verdun VILLEJUIF	218 m ²		
2018	AE 56	Rue Camille Desmoulins à Villejuif	123 m ²	FTIMMOH (société Orange)	9 519 986 € HT
	AE 65	110 bis, rue Edouard Vaillant à Villejuif	1 334 m ²		
	AE 71	110, rue Edouard Vaillant à Villejuif	10 793 m ²		
	AL 65	177, avenue de la République à Villejuif	797 m ²	SAF 94	365 197,38 €
2017	H 70	90, avenue Allende à Villejuif	213 m ²	EPFIF	1 380 904 € HT
	H 255	88, avenue Allende à Villejuif	1 540 m ²		
	AE 5	9, avenue Allende à Villejuif	283 m ²		
	AE 48	7, avenue Allende à Villejuif	222 m ²		

2016	AF5 AF76 AF79 AF82 AF97 AF102	Passage Charles Dehan à Villejuif	4 096 m ²	SAF 94	835 237,06€
	AL26	163, avenue de la République à Villejuif	989 m ²	EPFIF	800 600 €
	AL 21 et AL42	177, avenue de la République à Villejuif	506 m ²		
	AL11	Avenue de la République à Villejuif	2 163 m ²		
2015	Néant				
2014	D 79	58, avenue du Général de Gaulle à L'Haÿ-les-Roses	252 m ²	Cts Le Fosse Speybroeck	205 000 €
2013	F312 F437 F462 F466 F469 F471 F472	Acquisition d'une partie des parcelles de la Coulée Verte		Commune de L'Haÿ- les-Roses	1 000 000 €
	AH364 G122	Rachat des actifs de la SAS Timing			16 513 045,22 €
2012	D80	60, avenue du Général de Gaulle à L'Haÿ-les-Roses	71 m ²	Epoux Fanelli	260 000 €
	AL64 AL95 AL97 AL44 AL47 AL45 AL48 AL67 AL68 AL69 AL70	Rachat des terrains de l'Epi d'Or par l'opération		Sadev94	2 190 544,99 €

Echéancier prévisionnel réglé TTC

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

- La première colonne indique le nom de chaque ligne composant le budget de l'opération ;
- Les trois colonnes suivantes présentent le budget poste par poste, en Euros HT, la TVA et en Euros TTC.
- Les huit dernières colonnes précisent l'échéancier prévisionnel de réalisation de chaque ligne budgétaire de l'opération en Euros TTC. Les nombres présentés correspondent aux montants réglés.

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 372-ZAC CAMPUS GRAND PARC-01-Aménagement - établi le 15/07/2020 à 14:53

En Euros	HT			TTC			A fin 2019							
	HT	TVA	TTC	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Budget actualisé														
10-Vente de Charges Foncières	201 875 198	40 375 040	242 250 238	2 736 791	28 793 529	33 771 637	37 187 718	37 666 996	36 288 380	35 705 984				
30-Subventions	17 740 000	600 000	18 340 000	0	640 000	4 826 667	7 476 666	2 370 000	0	0				
40-Participations	9 148 265	0	9 148 265	1 840 000	1 500 000	0	0	0	4 308 265	0				
45-Travaux	322 874	64 575	387 449	153 113	234 336	0	0	0	0	0				
50-Produits de Gestion	860 828	172 166	1 032 994	927 985	105 009	0	0	0	0	0				
60-Convention de participation constructeurs	29 835	5 967	35 802	0	35 802	0	0	0	0	0				
Sous-total recettes	229 977 000	41 217 747	271 194 747	5 657 889	31 308 676	38 598 304	44 664 384	40 036 996	40 596 645	35 705 984				
10-Etudes	-5 176 853	-1 035 371	-6 212 224	-3 329 932	-481 452	-491 452	-481 452	-400 605	-310 976	-224 903				
20-Acquisitions	-96 468 787	-5 692 080	-102 160 867	-31 621 276	-9 284 487	-15 634 386	-11 275 492	-6 912 131	-6 464 402	-3 222 590				
30-Mise en Etat des Sois	-15 512 526	-3 102 505	-18 615 031	-3 311 526	-1 564 610	-3 917 648	-3 863 000	-2 505 108	-390 969	0				
40-Travaux	-34 858 961	-6 971 792	-41 830 753	-4 024 913	-625 776	-6 171 284	-8 239 935	-9 749 654	-6 347 207	-1 379 000				
50-Travaux de Construction	-38 637 732	-5 114 686	-43 752 418	-2 730	-762 366	-14 219 457	-9 380 179	-15 512 572	-2 520 000	0				
60-Honoraires Techniques	-837 328	-167 466	-1 004 794	-431 910	-134 917	-105 992	-86 607	-41 636	-17 740	0				
70-Impôts et Assurances	-2 511 982	22 344	-2 489 638	-1 477 351	-232 908	-232 908	-214 009	-36 068	-31 743	0				
80-Contentieux	-115 437	-23 087	-138 524	0	-25 002	-25 002	-25 002	-25 002	-13 514	0				
90-Gestion Locative	-129 066	-25 813	-154 879	0	0	0	0	0	0	0				
A10-Commercialisation	-3 701 848	-740 370	-4 442 218	-1 386 536	-549 936	-499 936	-499 441	-458 356	-398 077	-100 000				
A20-Frais Divers	-236 446	-47 289	-283 735	-23 731	-45 360	-45 360	-45 360	-35 360	-35 000	-8 304				
A30-Frais Financiers	-17 317 342	-5 116	-17 322 458	-2 744 207	-757 500	-756 987	-756 987	-2 334 488	-9 100 792	-169 901				
A40-Rémunération Société	-14 470 710	0	-14 470 710	-950 000	-1 936 408	-1 736 408	-1 750 489	-2 900 978	-1 977 923	-1 517 855				
Sous-total dépenses	-229 975 018	-22 903 231	-252 878 249	-49 458 991	-16 400 722	-43 876 820	-36 617 953	-40 911 958	-27 608 343	-6 654 196				
Trésorerie brute	0	0	1 982	17 372 877	-7 166 307	-18 670 669	2 551 428	-9 357 929	4 044 256	20 672 559				
Trésorerie cumulée			1 982	17 372 877	10 206 570	-18 274 749	-15 723 322	-25 081 251	-21 036 995	-364 435				