



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-01-26_2245
Villeneuve-Saint-Georges – Approbation du
Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité
Locale (CRACL) de la ZAC la Pologne

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 2014, SADEV 94 est l'aménageur de la ZAC de la Pologne. La fin du contrat de concession est prévue le 24/10/2022.

Le bilan prévisionnel de cette opération actualisé réalisé par la SADEV 94 est fixé à 23 340 000 € dont 389 253 € HT facturés fin 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 23 340 000 € HT dont 12,86 € ont été facturés à fin décembre 2019.

Sur l'année 2019 :

- Les postes de dépenses (53 858 € HT) sont principalement liés aux frais financiers représentant 77% des factures (intérêts sur emprunt)
- Les recettes sont liées à des remboursements d'intérêts d'emprunts par SADEV.

Il faut, en effet, noter que cette opération se trouve en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et est dépendante de la création d'un Secteur de Renouvellement Urbain (SRU) qui n'a pas abouti à ce jour. Il est prévu que la SADEV, l'EPT et la ville, engagent un travail de redéfinition du programme de l'opération en vue d'obtenir un accord de la DRIEA pour l'arrêté de constructibilité.

Le Conseil municipal de la commune de Villeneuve-Saint-Georges a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 17 décembre 2020.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC de la Pologne à Villeneuve-Saint-Georges présenté par la SADEV 94 pour l'année 2019 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 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 n° CM2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 13 février 2014 décidant de la création de la ZAC de la Pologne ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 29 septembre 2014 désignant SADEV 94 comme aménageur et approuvant le traité de concession en résultant, signé entre la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et SADEV 94 le 24 octobre 2014 ;

Vu la délibération du Conseil territorial du 28 juin 2016 approuvant le projet de délimitation de secteur de renouvellement urbain pour le projet de la ZAC de la Pologne ;

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) 2019 présenté par SADEV 94 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 17 décembre 2020 ;

Considérant que la ZAC de la Pologne a été créée à l'initiative de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges le 13 février 2014 ;

Considérant que la ZAC de la Pologne constitue une opération d'aménagement transférée à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre au 1^{er} janvier 2018 ;

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 ;

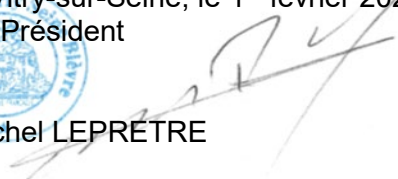
Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC de la Pologne à Villeneuve-Saint-Georges présenté par la SADEV 94 pour l'année 2019 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	VILLE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES
Nom de l'opération	ZAC DE LA POLOGNE
Numéro de l'opération	OP-394 (référence interne)
Date	Septembre 2020

I-Note de présentation

1-Création et réalisation

La commune de Villeneuve-Saint-Georges a décidé de créer et de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Concerté à vocation mixte habitat et commerce sur le secteur de la Pologne, constituant une des entrées de la ville par le quartier du plateau, située à l'Est de l'agglomération Villeneuveoise.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de :

- ⇒ Désenclaver le quartier et améliorer son fonctionnement en créant un nouveau maillage viaire et en favorisant les liaisons douces,
- ⇒ Proposer une offre nouvelle de logements diversifiés permettant de répondre à la demande en matière de logements et aux exigences du développement durable,
- ⇒ Favoriser la mixité sociale en répartissant à part égale le logement social et le logement en accession,
- ⇒ Créer une offre commerciale ambitieuse en tenant compte des commerces de proximité existants,
- ⇒ Réaliser un équipement de proximité,
- ⇒ Développer une offre de stationnement équilibrée,
- ⇒ Valoriser les espaces publics en créant un mail planté et un parvis urbain,
- ⇒ Proposer de nombreux espaces verts de qualité en développant le concept de « parc habité »,
- ⇒ Favoriser l'intégration urbaine du projet dans le tissu environnant,
- ⇒ Inscrire l'ensemble du projet dans une démarche de développement durable en impulsant une démarche d'éco-quartier, de la conception du projet urbain jusqu'à la définition de cibles environnementales,

Lors de sa séance du 13 février 2014, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation qui avait été organisée à partir du 26 juin 2012 dans les conditions édictées par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Il a, lors de la même séance, délibéré sur les enjeux et les objectifs de l'opération ci-dessus rappelés, et approuvé le dossier de création de la ZAC dite de la Pologne.

2-Rappel du programme :

Cette opération a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de réaliser le projet de programme global prévisionnel de construction de 56 000 m² de surface de plancher (SDP) environ se détaillant comme suit :

- 17 000 m² de SDP environ de logements locatifs aidés,
- 17 000 m² de SDP environ de logements en accession libre,
- 17 000 m² de SDP environ de commerces, de locaux d'activités économiques et de services,
- 5 000 m² de SDP maximum d'équipements publics de superstructure,

3-Les missions de Sadev 94 :

En vue de la réalisation de sa mission, la SEM prendra en charge les tâches suivantes :

Missions opérationnelles

- a) **Procéder aux études** nécessaires à la réalisation des travaux et équipements dont elle a la charge, et notamment à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction (géotechnique, pollution, étude sécurité, maîtrise d'œuvre...),
- b) **Acquérir** la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, tels que ceux-ci sont listés à l'article 8 ci-après, au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, suivant les conditions et modalités fixées audit article 8,
- c) **Rechercher** toutes les dispositions visant à permettre le relogement d'une partie des occupants du site et faciliter la mise en place et l'animation d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale relogement.
Lorsque pour réaliser sa mission d'aménageur, ce dernier acquiert des immeubles occupés, le Concédant assure en liaison avec l'aménageur et les administrations intéressées, le cas échéant avec l'appui d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, dite MOUS, pilotée par la collectivité concédante, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire,
- d) **Gérer** les biens acquis. L'aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires. La gestion des immeubles acquis incombe à l'Aménageur. Son coût sera imputé au bilan de l'opération,
- e) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition s'avèrera nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement. L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisable les parties libérées de ces immeubles dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible,
- f) **Dépolluer** les sols, le cas échéant, conformément aux nécessités de programme prévisionnel et assurer le traitement des terres conformément aux réglementations en vigueur.
- g) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructure et de superstructure concourant à l'opération, destinés à être remis à la collectivité concédante, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- h) **Participer**, selon le principe de proportionnalité posé par l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, au financement des équipements qui figureront au programme des équipements publics concourant à l'opération globale d'aménagement réalisés sous maîtrise d'ouvrage du

concedant, ou d'autres collectivités publiques en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.

- i) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.

- j) **Négocier les conventions de participation** qui seront conclues entre le concedant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association à l'aménagement de la Zac prévues par l'article L. 311-5 du même code.

- k) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,

 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,

 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,

 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concedant sur les conditions de déroulement de l'opération : remise du compte rendu financier annuel au concedant visé au paragraphe II de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

- l) **Faire assurer** par des prestataires conformément à la réglementation en vigueur les missions de maîtrise d'œuvre architecturales et urbaines.

- m) **Réaliser** les démarches pour obtenir les différentes participations et subventions auprès des différentes collectivités territoriales et de l'Etat.

Participation à la conduite globale du projet

Dans le cadre de l'opération d'aménagement et afin de créer les conditions d'une information mutuelle et d'une concertation entre les parties, un comité de pilotage, un comité technique et des ateliers thématiques auxquels participeront les représentants du concédant et de l'aménageur sont prévus dans le cadre du traité de concession.

4- Actions menées depuis le début de l'opération

4.1. Actions menées entre 2014 et 2017

Les principales actions menées par Sadev 94 sont les suivantes :

- Signature de la concession d'aménagement
- Lancement de l'appel d'offres de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC
- Désignation du groupement de maîtrise d'œuvre
- Réalisation du schéma d'aménagement de la ZAC par l'urbaniste de ZAC
- Réalisation d'un diagnostic social auprès des personnes présentes sur le périmètre de ZAC
- Réalisation de l'étude de stationnement et de circulation
- Réalisation d'une expertise commerciale pour valider la programmation de la ZAC
- Démarrage des premières négociations foncières
- Réalisation du relevé topographique global de la ZAC
- Poursuite des négociations amiables liées aux acquisitions foncières
- Poursuite du travail de la maîtrise d'œuvre urbaine sur le schéma d'aménagement de la ZAC
- Réunion d'échange avec la DRIEA le 2 mars 2017 sur l'avancement des études et les attentes de la ville et l'aménageur quant aux conditions d'obtention de l'arrêté de constructibilité
- Réalisation d'une note complète par JGconsultant répondant aux interrogations soulevées par la DRIEA suite à la réunion du 2 mars 2017

4.2. Actions menées en 2018 et 2019

- Aucune action signative et susceptible de générer un avancement de l'opération n'a pu être entreprise en 2018. Tant qu'un arrêté de constructibilité délivré par les services de l'Etat et autorisant la réalisation de logements ne sera pas pris, il sera difficile de répondre aux objectifs rapelés dans le contrat de concession.
- Réunion de travail avec l'ANAH en septembre 2019 au sujet de la possibilité de mobiliser une subvention pour les quartiers Blandin et Pologne (RHI).

4.2. Actions à mener en 2020

- Etude portant sur la programmation de la ZAC (logements, commerces et activités) en vue d'obtenir un accord de la DRIEA en ce qui concerne l'arrêté de constructibilité visé ci-dessus. Une des pistes de réflexions envisagé récemment est d'intégrer une catégorie de logements plus propice à de la vacation (résidence sénior, résidence étudiante, logements de fonctions ...)

II-Réalisation des dépenses HT au 31 décembre 2019

Le budget des dépenses de l'opération s'élève à 23 340 000,00 € HT.

Au cours de l'exercice 2019, le montant total des dépenses s'est élevé à 53 858,68 € HT, à savoir :

B 20 – Acquisitions : 2 463,27 € HT

- Il s'agit des dépenses liées aux frais de portage et acquisitions.

B 70 – Impôts et assurances : 9 625,98 € HT

- Il s'agit de la taxe foncière 2019 et des frais de portage sur les terrains conventionnés avec le SAF 94.

BA 30 – Frais financiers : 41 406,43 € HT

- Cette dépense concerne les intérêts sur emprunt.

BA 40 – Frais généraux de Société : 363,00 € HT

- Il s'agit de la rémunération de Sadev 94 : 363,00 € HT.

III-Réalisation des recettes HT au 31 décembre 2019

Le budget des recettes de l'opération s'élève à 23 340 000,00 € HT.

En 2019, des remboursements d'intérêts d'emprunts ont été perçues par Sadev 94 pour un montant de 12,86 € HT.

IV- Budget prévisionnel en Euros HT

1°- LES DEPENSES :

B 10 – Etudes : 315 000 € HT

Ce poste intègre :

- La réalisation d'un état parcellaire par la société SEGAT. Cette prestation a été nécessaire afin d'identifier clairement les personnes propriétaires des 93 parcelles de la ZAC, en vue de fiabiliser le montant prévisionnel des dépenses d'acquisition de l'opération
- Réalisation d'une étude de stationnement par la société COSITREX afin d'appréhender le flux des véhicules traversant les avenues du Rû de Gironde et du président JF. Kennedy, ainsi que modéliser les impacts dû à la mise en place d'un carrefour à feux au croisement de la rue des Peupliers prolongée et de l'avenue du Rû de Gironde, et ce, pour répondre aux inquiétudes liées à l'opportunité d'intégrer des enseignes commerciales sur ce secteur
- Etude programmatique commerciale par la société objectif ville permettant d'identifier clairement les surfaces et types d'enseignes à intégrer sur cette opération
- Mission de conseil et assistance par la société objectif ville sur le volet commercial
- Pré-test de commercialisation, afin d'identifier promoteurs et investisseurs intéressés par l'opération
- Réalisation d'un dossier technique répondant aux interrogations de la DRIEA suite à la réunion d'échanges du 2 mars 2017
- Réalisation d'un diagnostic social par la société SOLIHA afin d'identifier les personnes présentes sur les 7 ha de l'opération.

B 20 – Acquisitions : 11 600 000 € HT

Ce poste comprend les acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération et notamment :

- Acquisition des parcelles appartenant à la commune de Villeneuve-Saint-Georges pour un montant de 400 000 € HT,
- Acquisition des parcelles appartenant au SAF 94,
- Acquisition à l'amiable de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC, appartenant pour la plupart à la communauté des gens du voyage,
- Indemnités d'évictions ou transferts dûs aux artisans dans le cadre de leur réinstallation,
- Frais notariés dûs au titre de l'ensemble des acquisitions réalisées sur la ZAC.
- Frais de contentieux, avocats ou autre.
- Frais de gestions éventuels.

A ce jour, Sadev94 n'a procédé à aucune acquisition, seules des conventions de portage avec le SAF 94 ont été signées sur les parcelles AI 78, 200, 91, 95, 101,118, 226, 254, 176, 189, 83, 122, 138, 139, 180, 181, 234, 194, 227, 229, 248.

B 30 – Mise en état des sols, démolitions : 1 550 000 € HT

Ce poste comprend les honoraires techniques liées à la mise en état des sols des futurs espaces constructibles ou espaces publics ainsi que la démolition de l'ensemble des éléments bâtis présents sur les 93 parcelles.

B 40 – Travaux VRD : 5 365 000 € HT

Ce poste comprend la réalisation des travaux d'espaces publics tels qu'ils sont prévus dans la concession d'aménagement, les dépenses liées aux interventions des concessionnaires et les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordonnateur sécurité-santé et d'OPC.

Le groupement de maîtrise d'œuvre de la ZAC a démarré sa mission au cours de l'année 2015, les travaux d'aménagements des espaces publics étant programmés prévisionnellement entre 2020 et 2023.

B 60 – Honoraires techniques : 200 000 € HT

Ce poste comprend essentiellement les dépenses de géomètre et de conseil juridique. Celles-ci s'échelonneront au fur et à mesure des besoins.

B 70 – Impôts et assurances : 100 000 € HT

Ce poste concerne les impôts fonciers et l'ensemble des assurances.

BA 10 – Communication - commercialisation : 100 000 € HT

Ce poste comprend l'ensemble des frais de communication nécessaires à l'opération (journaux, plaquettes, flyers, bâches, maison du projet ...).

BA 20 – Frais divers : 1 850 000 € HT

Ce poste comprend les frais de reprographiques, de coursiers, le fonds de concours versé dans le cadre de la réalisation de l'équipement public de la ZAC et les frais divers de gestion de l'opération.

BA 30– Frais financiers : 700 000 € (non soumis à TVA)

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

Les frais financiers seront dus au moment de la mobilisation des moyens de financement et jusqu'à leurs remboursements.

BA 40 – Frais généraux de Société : 1 560 000 € HT

La rémunération de l'aménageur, fixée par la concession d'aménagement, se décompose ainsi :

- Rémunération d'aménagement : 3% des dépenses TTC,
- Rémunération de commercialisation : 2% des recettes TTC,
- Rémunération de clôture : 0.3 % des dépenses et recettes TTC,

Les rémunérations liées aux missions d'aménagement et de commercialisation sont imputées annuellement au compte de l'opération en fonction des dépenses et recettes constatées.

La rémunération de clôture d'opération est versée en une seule fois, à la clôture de la concession.

2°- LES RECETTES :

A 10 – Cession charges foncières : 23 340 000 € HT

Les recettes de charges foncières sur l'opération se décomposent en trois catégories :

- La vente de charges foncières pour de l'accession libre à un ou plusieurs promoteurs,
- La vente de charges foncières à un ou plusieurs bailleurs sociaux,

- La vente de charges foncières à un promoteur pour la réalisation d'un programme commercial.

La perception de ces différentes recettes s'inscrit sur une période allant de 2023 à 2030.

3°- LES MOYENS DE FINANCEMENT

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

Par une délibération en date du 30 septembre 2015, le Conseil municipal de la ville de Villeneuve-Saint-Georges a accordé la garantie de la commune à hauteur de 80% sur l'emprunt souscrit par Sadev 94 auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 5.000.000 €. Cet emprunt a été mis en place auprès du Crédit Coopératif en date du 6 octobre 2016.

V-Annexes

Annexe 1 : Bilan synthétique HT de l'opération.

Annexe 2 : Echancier prévisionnel TTC de l'opération.

ANNEXE 1

Bilan synthétique HT

Le bilan synthétique est présenté en **€uros HT**. Il est composé de quatre colonnes :

- « Budget » : budget de l'opération, poste par poste.
- « Engagé » : budget déjà engagé sur l'opération depuis sa création (marchés et lettres de commandes signés...).
- « Facturé » : dépenses et recettes d'ores-et-déjà facturés sur l'opération depuis sa création.
- « Mouvement année » : dépenses et recettes **facturées** au cours de l'année de l'exercice du CRACL.

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	23 340 000,00	0,00	0,00	0,00
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
50-Produits de Gestion	0,00	12,86	12,86	12,86
60-Produits Financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal produits	23 340 000,00	12,86	12,86	12,86
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	23 340 000,00	12,86	12,86	12,86
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	315 000,00	108 298,00	95 498,00	0,00
20-Acquisitions	11 600 000,00	185 563,08	52 290,00	2 463,27
30-Mise en État des Sols	1 550 000,00	0,00	0,00	0,00
40-Travaux	5 365 000,00	544 072,79	34 331,68	0,00
50-Travaux de Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
60-Honoraires Techniques	200 000,00	26 800,00	26 800,00	0,00
70-Impôts et Assurances	100 000,00	14 657,18	14 657,18	9 625,98
80-Contentieux	0,00	0,00	0,00	0,00
90-Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
A10-Commercialisation	100 000,00	4 150,00	4 150,00	0,00
A20-Frais Divers	1 850 000,00	31,04	31,04	0,00
A30-Frais Financiers	700 000,00	162 108,71	153 686,83	41 406,43
A40-Rémunération Société	1 560 000,00	7 809,00	7 809,00	363,00
A50-TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
A60-Rembt Financements	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal charges	23 340 000,00	1 053 489,80	389 253,73	53 858,68
TOTAL CHARGES	23 340 000,00	1 053 489,80	389 253,73	53 858,68
Marge brut (% marge / CA)	0,00 (0,00%)	-1 053 476,94 (-8191889,11%)	-389 240,87 (-3026756,38%)	-53 845,82 (-418707,78%)
Marge net (% marge / CA)	0,00 (0,00%)	-1 053 476,94 (-8191889,11%)	-389 240,87 (-3026756,38%)	-53 845,82 (-418707,78%)
Avancement résultat comptable à retenir	0,00% x	0,00 =	0,00	

Annexe 2

Echéancier prévisionnel € TTC

L'échéancier prévisionnel est présenté en **€uros 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 €uros HT, la TVA et en €uros TTC.
- Les trois dernières colonnes précisent l'échéancier prévisionnel de réalisation de chaque ligne budgétaire de l'opération en **€uros TTC**. Les nombres présentés correspondent aux montants **réglés**.

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 394-ZAC DE LA POLOGNE-01-Aménagement - établi le 29/09/2020 à 16:11

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé														
10-Vente de Charges Foncières	23 340 000	2 378 500		25 718 500					25 718 500							
50-Produits de Gestion					13											-13
Sous-total recettes	23 340 000	2 378 500		25 718 500	13				25 718 500							-13
10-Etudes	-315 000	-62 600		-377 600	-114 340				-210 910	-52 350						
20-Acquisitions	-11 600 000	-340 000		-11 940 000	-52 310	-3 732			-3 292 935	-6 484 100	-1 649 440	-416 089	-41 396			2
30-Mise en État des Sols	-1 550 000	-310 000		-1 860 000					-411 984	-1 269 616	-178 400					
40-Travaux	-5 365 000	-1 072 120		-6 437 120	-41 198				-539 688	-2 751 858	-2 600 255	-483 578	-20 545			2
60-Honoraires Techniques	-200 000	-40 000		-240 000	-32 160				-9 007	-68 027	-84 008	-43 895	-2 907			4
70-Impôts et Assurances	-100 000			-100 000	-14 657	168	672	672	-3 352	-26 158	-35 570	-22 620	-1 172	672	672	673
A10-Commercialisation	-100 000	-19 600		-119 600	-4 980				-5 441	-33 166	-44 426	-28 932	-2 655			
A20-Frais Divers	-1 850 000	-368 680		-2 218 680	-37				-1 836 919	-185 748	-170 808	-24 536	-633			1
A30-Frais Financiers	-700 000			-700 000	-153 688	-4 468	15 816	15 816	-86 265	-159 180	-159 180	-159 180	-57 099	15 816	15 816	15 796
A40-Rémunération Société	-1 560 000			-1 560 000	-7 809				-129 346	-221 736	-221 736	-221 736	-221 736	-221 736	-221 736	-92 429
Sous-total dépenses	-23 340 000	-2 213 000		-25 553 000	-421 179	-8 032	16 488	16 488	-6 525 847	-11 251 939	-5 143 823	-1 400 566	-348 143	-205 248	-205 248	-75 951
Sous-total trésorerie transitoire					2 187 500	-358 232	-182 928	-182 928	-182 928	-182 928	-182 928	-182 928	-182 928	-182 928	-182 928	-182 916
Trésorerie brute					1 766 334	1 400 070	1 233 630	1 067 190	20 076 915	8 642 048	3 315 297	1 731 803	1 200 732	812 556	424 380	165 500