



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-01-26_2247
Vitry-sur-Seine – Approbation du Compte
Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) 2019
de la ZAC Rouget de Lisle

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		A
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	A
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	A
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 2010, SADEV 94 est l'aménageur de la ZAC Rouget de Lisle. La fin du contrat de concession est prévue le 31/12/2025. Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 74 203 365 € HT dont 57 133 359 € ont été réglés à fin décembre 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 74 203 363,98 € dont 44 816 484,19 € ont été réglés à fin décembre 2019. Sur l'année 2019 :

- Près de la moitié des dépenses annuelles est liée aux acquisitions foncières (2M€ sur 4M€).
- En matière de recettes (10,7M€), les mouvements sont essentiellement dus aux ventes de charges foncières représentant 90% des recettes annuelles.

A ce jour, l'ensemble des îlots destinés à recevoir la construction de logements est commercialisé. Cependant, il faut noter que le bilan prévisionnel a été réajusté pour prendre en compte les modifications du dossier de réalisation délibéré le 13 octobre 2020 par notre assemblée. Cette modification a permis une évolution du programme global des constructions et du programme des équipements publics. A noter également qu'une participation à l'équilibre a été versée en 2020 par l'EPT. Le Conseil municipal de la commune de Vitry-sur-Seine a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 9 décembre 2020.

Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour approuver le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine 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 les délibérations de la Ville de Vitry-sur-Seine :

- n° DL09322 du 25 mars 2009 approuvant le dossier de création de la ZAC RN 305 sud,
- n° DL10517 du 13 octobre 2010 approuvant la concession d'aménagement et désignant SADEV'94 comme aménageur de la ZAC
- n° DL12311 du 23 mai 2012 approuvant l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier le terme de ZAC RN 305 sud en ZAC Rouget de Lisle, les modalités de cession des parcelles communales, les modalités de paiement de la participation de la Ville et les conditions de versement du fonds de concours pour la collecte pneumatique
- n° DL1535 du 25 mars 2015 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC
- n° DL1536 du 25 mars 2015 approuvant l'avenant n° 2 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier les surfaces et nombre de logements à réaliser et de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération
- n° DL1676 du 23 novembre 2016 approuvant l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier les modalités de cession des parcelles communales à la SEM et la durée de la concession, de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération et les nouvelles conditions de versement des fonds de concours « Collecte Pneumatique », « Equipement multiservices » et « Chauffage Urbain ».
- n°DL17832 du 20 décembre 2017 approuvant l'avenant n°4 formalisant les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération;
- n° DL 18820 du 19 décembre 2018 approuvant l'avenant n° 5 au traité de concession afin d'acter de la substitution, à compter du 1^{er} janvier 2018, de la commune de Vitry-sur-Seine par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en qualité de concédant de l'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle,
- n° DL 18821 du 19 décembre 2018 approuvant la convention de subventionnement de l'opération d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle qui permet à la Ville de payer directement à Sadev'94 le montant lié aux investissements pour des équipements communaux.

Vu la délibération n°2020-10-13_1991 du Conseil territorial du 13 octobre 2020 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle ;

Vu la délibération n°2020-10-13_1992 du Conseil territorial du 13 octobre 2020 approuvant la demande de la prolongation de la DUP sur la ZAC Rouget de Lisle ;

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 d'activité à la collectivité produit par SADEV'94 pour l'année 2019 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC Rouget de Lisle, arrêtés au 31 décembre 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine en date du 9 décembre 2020 prenant acte du compte rendu d'activité à la collectivité produit par SADEV'94 pour l'année 2019 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC Rouget de Lisle, arrêtés au 31 décembre 2019 ;

Considérant que cette opération d'aménagement initiée par la Commune de Vitry-sur-Seine 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 Rouget de Lisle est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en devient le nouveau concédant et se substitue à la commune de Vitry-sur-Seine 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 ;

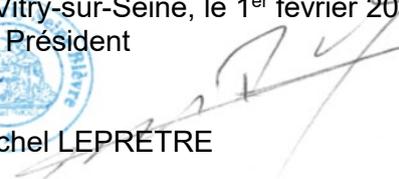
Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

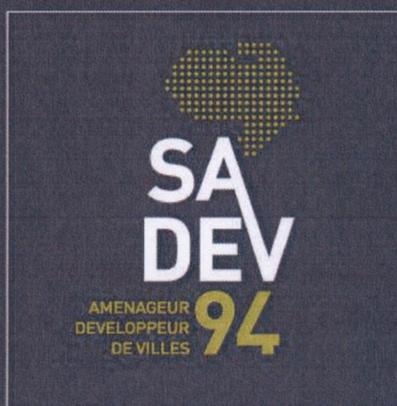
1. Approuve le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine présenté par la SADEV 94 pour l'année 2019 comprenant l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Charge le Président ou toute personne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

Vote : Pour 92 – Abstentions 5

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	VITRY SUR SEINE
Nom de l'opération	ZAC Rouget de Lisle
	OP 344
Date	09/07/2020

I-PREAMBULE

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

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

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

Depuis la création de la ZAC en 2009, la Ville de Vitry-sur-Seine puis l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre ont proposé une intervention équilibrée sur les deux rives de la RD5 à travers une opération publique d'aménagement qui a déjà permis une requalification générale de ce secteur : par le traitement des friches, la création de nouveaux espaces publics (nouvelles liaisons est-ouest, placettes publiques, etc.) et l'arrivée de nouvelles fonctions urbaines (logements, activités, commerces, équipements). Le parti d'aménagement vise avant tout la reconquête de cet axe, pour en faire la colonne d'un véritable quartier de ville, vivant et agréable.

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

- le bilan prévisionnel faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et en recettes ainsi que l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser.
- le plan de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération.
- le rapport spécial sur l'exécution des prérogatives de puissance publique pendant l'exercice 2019.
- le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019.

La procédure de ZAC

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

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

Concertation Préalable

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

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

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

Création de la ZAC

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

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

Dossier de réalisation / Programme des équipements publics

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2015, la Ville de Vitry-sur-Seine a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle, incluant le programme des équipements publics, le programme global de construction et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

Concession d'aménagement et avenants

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

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

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

- de remplacer le terme de ZAC RN 305 Sud en ZAC Rouget de Lisle dans la concession, par arrêté préfectoral n°2012/800 ;

- de modifier les modalités de cession des parcelles communales à la SEM et de rectifier les erreurs matérielles de section cadastrale ;
- de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération ;
- et de modifier les conditions de versement du fonds de concours « Collecte Pneumatique » à la Collectivité.

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

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

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

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

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

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

Evolutions postérieures à l'exercice 2019 :

Un avenant n°6 approuvé par délibération du Conseil Municipal en Vitry-sur-Seine en date du 22 janvier 2020 numéro DL2017 et du Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre numéro 2020-02-25_1815 en date du 25 février 2020 a pour objet de :

- proroger de 5 ans le délai de réalisation de la concession d'aménagement, le délai actuellement fixé lors de l'avenant n°3 étant le 31 décembre 2020 ;
- Modifier le montant de la participation à l'opération d'aménagement ;
- Préciser les conditions de subventionnement de l'opération ;
- Redéfinir les modalités de versement des fonds de concours ;
- Redéfinir les modalités d'imputation des charges de l'aménageur.

Il est accompagné d'un avenant à la convention de subventionnement, approuvé par délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine n°DL2018 en date du 22 janvier 2020 et du Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre numéro 2020-02-25_1815 en date du 25 février 2020, qui a pour objet de formaliser les nouvelles modalités et conditions de subventionnement de la commune au coût de l'opération.

Le présent CRACL prend en compte les évolutions du projet approuvées dans le cadre de l'avenant n°6

Le périmètre de l'opération

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

La programmation de la ZAC

La programmation de la ZAC Rouget de Lisle comprend initialement :

- 65 000 m² de SHON constructible à vocation résidentielle (dont environ 40% de logements sociaux),
- 65 000 m² de SHON à vocation d'activités économiques (Pôle commercial, activités tertiaires ou activités PMI- PME),
- 5 000 m² de SHON à vocation de commerces de proximité et de services.
- voiries communales à requalifier ainsi que la constitution de places, placettes et sentes.

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

Objectifs :

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

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

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

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

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

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

Le foncier

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

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

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

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

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

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

La procédure d'utilité publique / enquête parcellaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Figure 1 : Plan masse de la ZAC Rouget de Lisle – Archikubik

II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2019

Les dépenses hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **57 133 359,52 € HT** dont **4 283 314,10 € HT** pour l'année 2019.

10 - Etudes : 357 091,02 € HT dont 16 000 € HT en 2019

En 2019, les dépenses d'études s'élèvent à 16 000 € HT.

Ces dépenses correspondent essentiellement aux honoraires de l'architecte coordonnateur pour le suivi de la mise au point des permis de construire des lots E, Hcde et de l'îlot C2 : participation aux réunions de mise au point, aux réunions de présentation aux services et aux élus, analyse des pré-PC...

20 - Acquisitions : 37 067 902,94 € HT dont 1 949 157,20 € HT en 2019

Les dépenses d'acquisitions en 2019 comprennent : le coût des acquisitions amiables réalisées par Sadev 94 et leurs frais annexes (frais de notaire, remboursement des taxes foncières), des frais d'huissier ainsi que des frais d'avocats dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Foncier privé :

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

En 2019, Sadev 94 a acquis ou quittancé quatre parcelles soit environ 2 007 m² situées dans les îlots C et D à la suite d'accords amiables trouvés avec les expropriés ou par suite de jugements.

L'ensemble de ces acquisitions et consignations ont été réalisées pour un montant total de **1 409 415,10 € HT**. À la suite d'une procédure d'appel, une indemnité complémentaire de **502,00 € HT** a également été versée par Sadev 94 pour un bien situé sur l'îlot G.

Sadev 94 engage des procédures de récupération de fonds à la suite des procédures d'appel, **la SCI le Phnom a ainsi remboursé 116 768,82 € HT** en 2019 à ce titre.

date acquisition	Lot	Adresse	Parcelle	Surface à acquérir	Mode acquisition	Total
janv.-19	Lecomte Ben Said					364 960,00
	D	140 rue CC	CE 105	533	Expro. Fixa. Judi.	
mars-19	Pinheiro Lopes 1/3 > 80% (Etalement du versement en 3 quittances)					487 071,20
	C2	102 bis CC	CF 119	602	Expro. Fixa. Judi.	
avr.-19	Barca (versement compl. Suite arrêt cour d'appel du 15/04/2019)					502,00
	G	CD 19	53 RDL	433	Expro. Fixa. Judi.	
juin-19	Pinheiro Lopes 2/3 > 10% (Etalement du versement en 3 quittances)					60 883,90
	C2	102 bis CC	CF 119	602	Expro. Fixa. Judi.	
nov.-19	M. MADEIRA José Mme DE ALMEIDA Maria (fixation judiciaire)					250 000,00
	C2	108 CC	CF 305	533	Expro. Fixa. Judi.	
déc.-19	SCI LE Phnom (remboursement trop perçu suite arret CA)					- 116 768,82
	H	14 RW	BY 421 424	844	Récupération en appel	
déc.-19	Michel					246 500,00
	D	132 CC	CE 107	339	Amiable	

Tableau 1: Acquisitions réalisées en 2019

Foncier public :

date acquisition	Lot	Adresse	Parcelle	Surface à acquérir	Mode acquisition	Total
mars-19	CD 94 (surplomb ilot G)					7 400,00
	G	45 RDL	BY583		Amiable	
mai-19	CD 94 (suivant cession C2)					600 000,00
	C2a	56 RDL	CF 341	389	Convention	
	C2a	52 RDL	CF 343	188		
	C2a	54 RDL	CF 347	247		
	total			824		
janv.-19	Ville					1,00
	D	2 RDL	CE 307	1476	Apport en nature	
	D	4 RDL	CE 289			
	D	18 RDL	CE 303			
	D	6 RDL	CE128			
Ba	46 CC	BY431				

Les dépenses sur ce poste (607 400 € HT) correspondent aux acquisitions du foncier appartenant au Conseil Départemental du Val-de-Marne sur les lots C2a et G. Elles incluent également le versement à la ville de l'acquisition à 1 € symbolique des terrains lui appartenant dans le périmètre de l'opération. Cet apport en nature avait fait l'objet d'une cession en 2016, mais le versement n'est intervenu qu'en début d'année 2019.

Les charges et intérêts relatifs au portage SAF 94 sur les parcelles lui appartenant au sein du périmètre de la ZAC, ainsi que les taxes foncières y afférentes, et ce, conformément au protocole tripartite signé entre la Ville, Sadev94 et le syndicat sont à ajouter au montant d'acquisition des parcelles. En 2019, Sadev 94 a versé 3 681,68 € HT de charges.

Les frais de gestion s'élèvent pour l'année 2019 à 1 200 € HT, il s'agit de la rémunération de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

Les frais de notaire s'élèvent pour l'année 2019 à 36 913,12 € HT.

Le montant des honoraires d'avocats relatifs au suivi des différents dossiers fonciers s'élève pour l'année 2019 à **6 813,12 € HT**. Ces honoraires correspondent aux frais engagés pour notifier les différents propriétaires et aux frais juridiques engagés pour les procédures de fixation indemnitaire.

30 - Mise en état des sols : 4 292 621,37 € HT dont 563 338,44 € HT en 2019

L'aménageur a procédé aux travaux de mise en état des sols sur tous les biens acquis ou quittancés, précédemment cités. Ces dépenses comprennent : la neutralisation de tous les réseaux, les diagnostics amiante, la mise en eau et le murage des biens, la démolition des biens, les nivellements de terrain ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre de démolition le cas échéant, etc. Ces frais s'élèvent à la somme totale de **563 338,44 € HT** et se décomposent comme suit :

- Des honoraires de maîtrise d'œuvre de démolition, de diagnostiqueur amiante ou de bureau d'étude de sols pour un montant de **74 337,44 € HT**,
- Des travaux de démolition et de déconnexions de réseaux ont été mis en œuvre sur les lots G, Hcde, C2 et D (partiel) pour un montant de **489 001,00 € HT**

40 - Travaux : 6 262 241,16 € HT dont 398 595,49 € HT en 2019

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

Les travaux de requalification de la rue Constant Coquelin ont été engagés au mois de mars 2015 et se sont achevés en septembre 2017. Le décompte général et définitif, notifié en 2019, porte le montant global du marché à 4 762 866,99 € HT au profit du groupement d'entreprise SNTPP – Valentin – Lachaux. En 2019, les dépenses relatives au solde de ce marché de travaux s'élèvent à **56 163,67 € HT**.

Les travaux de VRD sur le domaine de la ville de Vitry-sur Seine de l'avenue Rouget de Lisle ont été engagés en 2017. La réalisation de ces travaux a été confiée à COLAS ILE DE FRANCE – NORMANDIE. Deux avenants ont été signés au cours de l'année 2019. Le premier prend en compte des travaux supplémentaires liés au déplacement du poste transformateur du lot H et des adaptations du marché initial compte-tenu des études de raccordement des lots menées par Enedis. Le second intègre des reprises des espaces publics liés aux dégradations des espaces publics (dont une partie a été remboursée par Emerige), des reprises des espaces publics aux abords du lot Bd à la suite du déplacement des coffrets et la fourniture et la pose des pavés de l'œuvre d'art conçue par Isabelle Ferreira. Les dépenses relatives à ce marché de travaux en 2019 s'élèvent à **292 907,21 € HT**.

Les honoraires de Maîtrise d'œuvre VRD-Paysage revenant au groupement Bérim-Secteur-Richez Associés pour la phase DET des tranches conditionnelles RD5 réalisés en 2019 s'élèvent 9 082,60 € HT. Parallèlement, une facture de 24 307,71 € HT, datant de 2018, a été annulée à la suite d'une erreur d'imputation comptable. Le somme des honoraires de maîtrise d'œuvre en 2019 s'établit donc à – **15 225,11 € HT**.

Des honoraires de CSPS et de contrôleur technique ont été versés pour un montant de **8 352,50 € HT**.

Des travaux concessionnaires pour un montant de **48 818,21 HT** ont été réglés.

Enfin, la ZAC a participé aux travaux de modification de l'emplacement des coffrets ENEDIS du lot Bd, pour une somme de **7 579,01 € HT**.

60 - Honoraires techniques : 204 306,44 € HT dont 26 826,86 € HT en 2019

Ces dépenses correspondent aux frais de géomètre engagés pour la réalisation de levés topographiques complémentaires, des documents d'arpentage d'expropriation pour les emprises partiellement comprises dans le périmètre de la ZAC, de plans de cession en vue de la signature de promesses de vente. Les dépenses pour l'année 2019 s'élèvent à 7 800 € HT.

Ce poste comprend également la mission d'OPC IC confiée à Louis Berger, dont les honoraires au titre de l'année 2019 s'élèvent à 19 026,86 € HT.

L'ensemble de ces dépenses pour 2019 s'élève à **26 826,86 € HT**.

70 - Impôts et assurances : 657 593,53 € HT dont 98 979,98 € HT en 2019

En 2019, le montant de l'impôt foncier associé aux biens acquis par l'aménageur s'élève à **90 888,45 € HT**. Depuis 2014, Sadev 94 a en charge le paiement des taxes foncières sur l'ensemble des parcelles visées par l'ordonnance d'expropriation obtenue le 28 janvier 2013. Ce poste comprend notamment les remboursements de taxe foncière versés par Sadev 94 dans le cadre des règlements indemnitaires des expropriés.

Les frais d'assurance correspondant à la protection des biens appartenant à Sadev 94 sont de **8 091,53 € HT** pour l'année 2019.

80 - Contentieux : 11 686,46 € HT dont 0 € HT en 2019

En 2019, **Sadev 94** n'a engagé aucun de frais de contentieux.

90 – Gestion locative : 608 275,56 € HT dont 70 478,18 € HT en 2019

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

Sadev 94 a réglé **71 489,09 € HT** de prestations de gardiennage et sécurisation de ses biens sur l'année 2019. Il s'agit d'une dépense indispensable à la sécurisation du calendrier de l'opération d'aménagement et d'une réponse apportée par Sadev 94 aux problématiques de squat rencontrées régulièrement sur l'opération.

Les charges d'immeubles et petits travaux de réparation dans l'attente des relogements des ménages occupant le patrimoine de Sadev 94 s'élèvent 138,80 € HT, correspondant essentiellement aux consommations d'eau potable. Parallèlement, Véolia a effectué un remboursement de 1149,71 € HT dans le cadre d'une régularisation. Le solde pour l'année 2019 s'établit donc, en négatif, à **- 1 010,91 € HT**.

A10 - Commercialisation : 131 036,16 € HT dont 4 850 € HT en 2019

Les frais engagés en 2019 sur cette ligne correspondent à une campagne de photographies aériennes de la ZAC. Ils ont également couvert la réalisation de perspectives en vue d'une exposition préparée en partenariat avec la ville de Vitry-sur-Seine.

A20 - Frais Divers : 2 732 581,38 € HT dont 340 406,18 € HT en 2019

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

En 2019, Sadev 94 a réalisé son troisième et dernier versement à Engie Réseaux pour la réalisation du réseau de chaleur sur la ZAC Rouget de Lisle. Ce versement s'élève à **213 825 € HT**.

126 309,95 € HT ont été versés à l'artiste Isabelle Ferreira dans le cadre du 1% culturel. Il s'agit de l'avance et des honoraires liés au démarrage du chantier sur l'ilot C1.

271,23 € HT de frais de reproduction et de coursiers ont été engagés en 2019.

A30 - Frais Financiers : 1 194 180,50 € dont 80 942,77 € en 2019

Des lignes de trésoreries adossées aux promesses de vente ont été souscrites à l'avancement de la commercialisation de la ZAC. Le montant des intérêts versés sur l'année 2019 s'élève à **57 787,94 €**. Cette ligne est en forte augmentation à la suite des difficultés rencontrées pour la réitération des ventes aux constructeurs (occupation illicite, relogement, débranchements réseaux...).

La ligne de trésorerie globale de Sadev 94 a été sollicitée jusqu'à 7 000 000 €. Les intérêts relatifs à cette ligne se sont élevés à **9 858,24 €** pour 2019.

La somme de ces dépenses est cependant minorée par un remboursement d'intérêts courus non échus à hauteur de **21 704,18 €**.

Enfin, les frais divers (commissions, Agios, frais sur virements...) en 2019 se sont limités à **0,77 €**.

A40 - Rémunération Société : 3 613 843 € dont 733 739 € en 2019

Selon le traité de concession, le montant calculé pour 2019 conformément à l'article 25.3.1 s'établit à **425 360 €**.

Sadev 94 a poursuivi ses ventes de terrains en 2019 permettant, conformément à l'article 25.3.2 du traité de concession, de solliciter une rémunération correspondant à 3% du montant des recettes de charge foncière.

La rémunération afférente à la commercialisation des terrains s'élève à **308 379 €** pour l'année 2019.

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2019

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **44 816 484,19 € HT** dont **10 710 030,17 € HT** réalisées en 2019.

10 - Charges foncières : 30 409 979,80 € HT dont 9 708 804,95 € HT en 2019

Sadev 94 a poursuivi ses ventes de terrain sur l'exercice 2019. La vente du lot Hcde à Cogedim a été réitérée le 12 avril 2019 en vue de la construction de 90 logements, dont 21 logements sociaux. Le lot G, dernier îlot destiné à la construction de logements sociaux familiaux, a été cédé à l'OPH de Vitry-sur-Seine le 13 juin 2019. Enfin, la vente du lot C2a au groupement Spirit/Ceprom, destiné à la construction de 26 logements en accession, a eu lieu le juillet.

Lot	Année	Opérateurs	Surface de plancher	Montant en € HT	Programme
Lot C1c	2015	OPH de Vitry-sur-Seine	2481,7 m ²	1 017 493	Logements sociaux
Lot A	2015	Immobilière 3F	4 556 m ²	1 831 032	Logements sociaux/commerce
Lot C1a	2016	OGIC	4 773 m ²	3 262 390	Logements accession/commerce
Lot C1b	2016	Emerige	2 571 m ²	1 698 205	Logements accession
Lot Bb	2016	Emerige	1 820 m ²	1 159 301	Logements accession
Lot Bd	2017	SCCV Rouget Coquelin	6 507 m ²	3 986 501	Logements accession/commerce
Lot Ha	2017	Sogeprom	4 544 m ²	3 453 440	Logements accession/commerce
Lot Hb	2017	OPH de Vitry-sur-Seine	4 842 m ²	1 909 595	Logements sociaux/commerce
Lot Ba	2018	SEMISE	2 233 m ²	933 950	Logements sociaux
Lot Bc	2018	SEMISE	2 733 m ²	1 142 657	Logements sociaux
Lot Hcde	2019	COGEDIM	3 094 m ²	4 902 210	Logements accession
Lot G	2019	OPH de Vitry-sur-Seine	3 074 m ²	2 873 683	Logements sociaux
Lot C2a	2019	Spirit/Ceprom	947 m ²	1 932 912	Logements accession

Tableau 2: Synthèse des ventes signées.

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

En 2019, les opérations de levée des conditions suspensives visées aux promesses signées sur les lots E, C2b et C2c ont été poursuivies en vue des réitérations correspondantes pour l'année suivante.

Lot	Année	Opérateurs	Surface de plancher	Programme
Lots C2b et C2c	2018	CIBEX	7 477 m ²	Logements accession et commerce
Lot E	2018	SOGEPROM	17 574 m ²	Logements accession, bureaux, EHPAD, MEDIC GLOBAL, commerces, pôle artisanal

Tableau 3: Synthèse des promesses de vente signées non réitérées

Enfin, la commercialisation des ilots de développement économique s'est poursuivie. Les lots D et F ont été inscrits dans la seconde cession du concours Inventons la métropole du Grand Paris. Le groupement constitué par Vinci Immobilier et Adim a été désigné lauréat sur le lot D. Les discussions se poursuivent en vue de la mise au point du projet (programmation, conception de l'ilot et charges foncières).

La consultation en vue de la cession du lot F a, quant à elle, été déclarée infructueuse.

20 – Cessions Collectivités : 1 172 636,14 € HT dont 570 523,21 € HT en 2019

Sadev 94 a cédé à la ville de Vitry-sur-Seine la parcelle CD567, située hors ZAC, afin de constituer une venelle piétonne aux abords du lot F de la ZAC Rouget de Lisle.

30 - Subventions : 4 721 553,74 € HT dont 0 € HT en 2019

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

Au 31/12/2019, Sadev 94 et les financeurs cités précédemment ont signé les conventions de réalisation ou conventions particulières suivantes :

Subventions		Montants convention	Année signature des conventions	Montant total appelé	Dont montant appelé en 2019	Solde restant à appeler
GP3 Région	Ingénierie	75 000,00	2011	60 000	0	0
	Proto aménagement (Tranche Ferme)	30 889,00	2011	30 889	0	0
	Proto aménagement (Tranche Conditionnelle)	616 611,00	2014	604 090,15	0	10 531,14
	Travaux ilot A et C. Coquelin	1 130 573,00	2014	1 130 573	0	0
GP3 Etat	Ingénierie	151 410,00	2012	151 409,93	0	0
	Proto aménagement	1 632 044,00	2012	1 632 044,03	0	0
	Travaux ilot A et C. Coquelin	484 531,40	2014	484 531,63	0	0
TOTAL		4 121 058,40		4 093 537,74	0	10 531,14

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

A fin 2019, le montant global de subventions GP3 faisant l'objet d'une convention signée est de 4 121 058,40 €. Ce montant a été diminué de 15 000 euros correspondant au solde de la subvention non perçu auprès de la région pour les dépenses d'ingénierie, appelé hors délai (après le mois de mai 2016). Le budget subvention est revu à la baisse.

En 2019, aucune subvention n'a été appelée dans le cadre du GP3.

A fin 2019, les subventions versées par la ville dans le cadre de la convention de subventionnement s'élèvent à 628 016 € HT. Aucune subvention n'a été appelée auprès de la ville en 2019.

40 - Participations : 7 634 978,00 € HT dont 0 € HT en 2019

Aucune participation n'a été appelée en 2019.

50 - Produits de gestion : 877 275,43 € HT dont 430 662,50 € HT en 2019

Sadev 94 a acquis ou quittancé des biens occupés. A ce titre, l'aménageur est amené à percevoir des indemnités d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux par les locataires. Les nombreux loyers impayés ont fait l'objet d'une régularisation comptable via l'émission d'avoirs. Le solde 2019 sur ce poste s'établit donc en négatif. **Les recettes se retrouvent ainsi minorées de 75 362,98 € HT.**

En 2019, compte-tenu du démarrage des travaux de réalisation de l'œuvre d'art sur l'ilot C1, Sadev 94 a appelé la première tranche de la contribution liée au 1% culturel auprès des opérateurs de la ZAC. Pour l'année 2019, les recettes s'élèvent à **136 148,61 € HT.**

Les recettes incluent le remboursement, à hauteur de **313 330,95 € HT**, des travaux de dépollution du site Melco compte tenu de leur préfinancement par le bilan de la ZAC.

Cette ligne recouvre également les remboursements des travaux de réparation des espaces publics à la suite des dégradations des constructeurs. Cela représente **46 111,82 € HT** pour 2019.

Par ailleurs, ENEDIS a versé **10 414,69 € HT** dans le cadre des conventions de réalisation et de remise des ouvrages.

Enfin, **19,41 € HT** d'intérêts a été perçus en 2019.

60 - Produits financiers : 61,08 € HT dont 39,51 € HT en 2019

Les produits financiers perçus en 2019 représentent **39,51 € HT**. Ces produits correspondent aux intérêts perçus et reversés par le notaire sur les fonds que lui a adressés Sadev 94 en vue des acquisitions foncières.

IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2019

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

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

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

D'autre part, plusieurs lignes de trésorerie ont été contractées pour soutenir la trésorerie tendue de l'opération. Plusieurs lignes de trésorerie adossées à des promesses de vente signées ont été remboursées en 2019 :

- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente COGEDIM sur le lot Hcde a été contractée auprès de la Banque Postale pour un montant de 4 500 000 €.
- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente signée avec l'OPH sur le lot G a été contractée auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 2 800 000 €.

Au 31 décembre 2019, plusieurs lignes de trésorerie sont encore actives :

- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente CEPROM/SPIRIT CIBEX sur le lot C2 contractée auprès de la BRED pour un montant de 5 500 000 €.
- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente SOGEPROM sur le lot E contractée auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 2 410 000 €.

En complément, la ligne de trésorerie globale de la société a été sollicitée à hauteur de 7 000 000 € au 31 décembre 2019.

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

Une avance de trésorerie de la ville d'un montant de 2 700 000 euros a été mise en place en décembre 2014 pour soutenir la trésorerie de l'opération. 700 000 euros ont été remboursés en 2017. Le remboursement qui devait être réalisé en 2019 a dû être différé compte-tenu de la trésorerie de l'opération. Un avenant à la convention d'avance de trésorerie sera signé en 2020 en vue d'acter ce report.

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

L'ensemble des dépenses de la ZAC représentent un montant de **74 203 364 € HT, soit 78 630 857 € TTC**, soit une variation de + 3 624 047,32 € HT par rapport à l'année 2018. Les principales évolutions concernent la hausse du budget destiné aux acquisitions foncières, à la mise en état des sols et aux travaux de VRD entérinées dans le cadre de l'avenant n°6 à la concession d'aménagement.

1°- LES DEPENSES :

10 - Etudes : 419 891 € HT et 459 101 € TTC

Le budget est augmenté de 56 589 € afin de financer la poursuite des interventions de l'urbaniste de ZAC pour la conception des permis de construire et l'accompagnement des maitres d'ouvrages de la ZAC, singulièrement sur les lots du pôle économique particulièrement complexes. Des reprises d'études seront peut-être nécessaires pour accompagner le développement des lots C2 et D également.

Les dépenses d'études à venir correspondent aux missions suivantes :

- Suivi de la ZAC (visa sur les permis de construire, etc.),
- Accompagnement de la maîtrise d'œuvre des espaces publics pour les reprises de conception des dilatations selon les besoins d'articulation avec les ilots.

20 - Acquisitions : 44 737 548 € HT et 45 136 804 € TTC

Le budget est augmenté de 3 518 159 € HT afin d'intégrer le renchérissement général du coût des acquisitions foncières et les dépassements constatés lors des décisions judiciaires fixant les indemnités d'expropriation à un montant supérieur aux évaluations des domaines.

Ce montant des acquisitions se décompose comme suit :

- L'acquisition des parcelles privées nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement : 36 421 621 € HT,
- L'ensemble des acquisitions de parcelles appartenant au SAF 94 et à l'EPIFIF : 3 032 762 € HT,
- Le rachat des parcelles maîtrisées par la Ville de Vitry-sur-Seine et le Conseil Départemental du Val-de-Marne représente 3 093 164 € HT. Le rachat des parcelles départementales génère des dépassements de budget importants liés aux modalités de calcul du montant des cessions. Des négociations sont en cours afin de valoriser les terrains selon leur destination. Ainsi, les terrains destinés à la construction de logements en accession à la propriété seraient valorisés à hauteur de la valeur du marché, tandis que les terrains destinés à entrer dans le patrimoine de la ville, à créer de l'emploi ou des logements sociaux auraient une valeur inférieure. Les Domaines ont été saisis par le Département en vue d'une délibération devant intervenir en 2020 afin de fixer la valeur des derniers terrains restant à acquérir.

- Frais de gestion, notaires, contentieux : 1 350 000 € HT. Les frais de notaires étant calculés sur la base d'un pourcentage du montant des acquisitions, toute modification de ce montant entraîne une variation du montant des frais.

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

La nouvelle déclaration d'utilité publique a été rendue le 25 novembre 2015. Cette DUP a été prise pour une durée de 5 ans. Une prorogation de cette DUP sera donc sollicitée auprès du préfet pour ne pas fragiliser les dernières acquisitions.

Le portage foncier du SAF sur le périmètre de la ZAC est arrivé à échéance en 2017. L'ensemble des parcelles est donc acquis. Cette convention sera soldée en 2020.

Pour l'année 2020, les dépenses d'acquisition prévisionnelles sont évaluées comme suit :

- Une enveloppe de 167 000 € est provisionnée pour les acquisitions des parcelles portées par le Conseil Départemental du Val-de-Marne nécessaire à la cession du lot C2c de la ZAC.
- Une enveloppe de 25 333 € est provisionnée pour le solde de la convention avec le SAF, suite à l'arrêt de leur compte de gestion.
- Une enveloppe d'environ 2,9 millions d'euros est provisionnée pour les acquisitions réalisées dans le cadre de la procédure d'expropriation lancée sur l'îlot E principalement, dans le cadre de fixations judiciaires ou d'accords amiables.

30 - Mise en état des sols, démolitions : 7 518 951 € HT et 9 022 029 € TTC

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

Le montant HT de ce poste est augmenté de 1 585 591 € HT afin de poursuivre les interventions de démolition à condition constante (amiante, démolitions manuelles, intervention à la parcelle...).

Les travaux de démolition restant à réaliser sont corrélés aux acquisitions réalisées par Sadev 94 afin de limiter le risque lié aux occupations illicites. Le poste travaux est augmenté de 901 193 € HT pour faire face aux aléas liés aux phasages complexes à anticiper et à mutualiser.

Le budget pour les travaux de dépollution a été augmenté de 584 398 € afin de faire face aux aléas sur les derniers lots restant à céder.

Le poste honoraire de maîtrise d'œuvre est augmenté de 100 000 € HT afin d'intégrer des provisions pour des études environnementales et une éventuelle mission de maîtrise d'œuvre de travaux de dépollution.

40 - Travaux VRD : 9 552 949 € HT et 11 462 062 € TTC

Le budget HT des travaux est augmenté de 651 103 € HT.

Le poste travaux est augmenté de 603 614 € HT afin d'intégrer les incertitudes sur les modifications de programme d'espace public aux abords des lots de développement économique. En effet, les études ont été menées sur des hypothèses restant à confirmer, faute d'accès aux terrains (notamment les questions de nivellement). Le principal surcoût concernera la sente du lot E, qui nécessitera la réalisation d'un ouvrage de soutènement.

La provision pour des travaux d'adduction gaz a été supprimée puisque l'ensemble des lots sera raccordé au réseau de chauffage urbain. Le poste travaux concessionnaires est donc diminué de 12 511 € HT.

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

En 2020, Sadev 94 poursuivra la réalisation des travaux de la ZAC Rouget de Lisle et assurera la coordination des travaux nécessaires à la finalisation des travaux du projet T9.

60 - Autres honoraires techniques : 301 114 € HT et 361 181 € TTC

Ce poste est constant.

Ce poste prend en compte :

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

Sadev 94 prévoit de lancer un nouveau marché d'OPC IC, puisque le marché initial arrive à échéance en avril 2020. L'ampleur de cette mission sera diminuée compte-tenu de la diminution des interfaces avec le chantier du T9.

70 - Impôts, taxes et assurances : 799 191 € et 803 076 € TTC

Ce poste est augmenté de 50 000 € correspondant à une hausse des provisions pour le financement des impôts fonciers, de la redevance archéologique et au financement des assurances sur les biens portés par Sadev 94.

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

80 - Contentieux : 18 686 € HT et 20 880 € TTC

Ce poste a été diminué de 21 914 € HT, compte-tenu de l'avancement du projet.

Il permet de couvrir les dépenses liées aux contentieux (hors foncier), notamment les référés préventifs. Des procédures de référés préventifs seront engagées en 2020 suivant le phasage des travaux de démolition.

90- Gestion locative : 800 000 € HT et 953 052 € TTC

Ce poste est en augmentation de 200 000 € HT. Il permet de poursuivre :

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

Il comprend de lignes budgétaires :

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

Le nombre de biens portés par Sadev 94 en 2020 devrait conduire à des dépenses sensiblement égales à celles constatées en 2019.

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

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

Le montant HT de ce poste reste identique à celui prévu en 2019. Les dépenses de l'année 2020 permettront de financer une exposition sur la ZAC. Celle-ci se matérialisera par un totem, des panneaux sur les clôtures de certains chantiers et une distribution de plaquettes.

A20 - Dépenses diverses : 3 136 510 € HT et 3 369 223 € TTC

Ce poste est en diminution de 2 163 547 € HT.

- Les fonds de concours (collecte pneumatique des déchets et équipements) ont été diminués de 2 122 000 € HT afin de limiter le déficit de l'opération,
- Le budget du 1% culturel, calculé sur le montant des recettes de charges foncières, a été diminué de 25 959 € HT,
- La provision pour frais de coursiers a été réévaluée, entraînant une diminution de 15 588 € HT.

Ce poste intègre plusieurs types de dépenses :

- Les frais liés à la reprographie, imputables à l'opération ainsi que les frais de coursiers,
- Plusieurs fonds de concours destinés aux financements des équipements qui seront remis à la ville :
 1. Fond de concours pour la collecte des déchets pneumatiques : 1 346 400 € TTC
 2. Fond de concours pour la station de chauffage urbain : 855 300 € TTC
 3. Fond de concours pour la participation aux équipements (extension du groupe scolaire Jules Vernes et équipement multiservices de la ZAC) : 600 000 € TTC

Ce poste intègre également une provision de 523 922 € (non soumis à la TVA) dédiée au fond culturel. Il doit permettre l'implantation d'œuvres d'art au sein du périmètre de la ZAC Rouget de Lisle. Chaque opérateur de la ZAC participe au financement du fond culturel. Par conséquent, cette provision est inscrite en dépense et en recette dans le bilan de l'opération.

Les travaux de l'œuvre conçue par Isabelle Ferreira ont démarré en 2019 et se termineront en 2020. Un second concours sera organisé pour l'implantation d'une seconde œuvre lorsque les lots du pôle économique seront commercialisés.

A30 - Frais financiers : 1 723 099 € (non soumis à TVA)

Le poste est augmenté de 309 120 €.

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

A40 – Rémunération société : 4 995 125 € (non soumis à TVA)

Le budget est en diminution afin d'intégrer la baisse des recettes attendues par rapport à l'année 2018 ainsi qu'une diminution forfaitaire de la rémunération d'aménagement, contribution de Sadev 94 à l'effort fourni par les collectivités pour équilibrer le budget de l'opération.

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

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

Les modalités de rémunération de Sadev 94 sont détaillées dans le traité de concession à l'article 25.5.1, modifié par l'avenant n°6, et repris ci-dessous :

Lorsque, au cours de l'exercice, le montant calculé conformément à l'article 25.3.1 est inférieur au montant de la base forfaitaire, l'imputation afférente au dit exercice sera égale à cette base forfaitaire. Le trop-perçu sera alors déduit de l'imputation afférente aux frais de fonctionnement perçue lors de l'exercice suivant. L'aménageur renonce à une rémunération forfaitaire de 655 000 €, soit 131 000 € /an durant 5 ans, soit au cours des années 2020 à 2024

2°- LES RECETTES :

L'ensemble des recettes de la ZAC représentent un montant de 74 203 364 € HT soit **85 138 580 € TTC** soit une variation de + 3 624 044,23 € HT par rapport à 2018. Cette augmentation correspond principalement à l'augmentation des subventions et participations entérinées dans le cadre de l'avenant n°6 à la concession d'aménagement.

10 - Cession charges foncières : 52 392 248 € HT et 61 535 555 € TTC

Une promesse de vente sur le lot C2 a été signée en 2018 au profit de CEPROM/SPIRIT et CIBEX. La vente du lot C2 au groupement Spirit/Ceprom a été réalisée en 2019. Les cessions des lots C2b et C2c à Cibex devaient quant à elles être réitérées en 2020. Toutefois, le promoteur accusant un retard dans la mise au point de ses permis de construire, l'ensemble des conditions ne sera pas réuni dans les délais initiaux. La réitération devrait donc être reportée à 2021.

Une promesse de vente sur le lot E a été signée avec SOGEPROM en 2018. La réitération de cette vente est actuellement programmée en 2020 mais les reports de délais liés à la crise sanitaire pourraient compromettre cet objectif puisque la mise en place de l'état d'urgence aura un impact sur les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme. Les délais de prise de possession des biens se retrouvent également allongés : l'ensemble des fixations judiciaires ont été lancées sur le Lot E avec des premiers jugements qui étaient attendus pour le printemps 2020 mais les procédures en cours ont également été suspendues durant l'état d'urgence sanitaire.

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

	m ² SDP	CF HT
Programmation globale	111 003	52 085 638
Logements accession	35 128	27 140 480
Logements sociaux	24 660	10 312 641
Commerce de proximité	2 184	461 050
Activités économiques	49 031	14 171 467

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

lots	Surface de plancher	CF	€ HT	TVA	TTC
A	4 550		1 831 032		1 831 032
A-13F VEFA	4 550		1 831 032		1 831 032
Logements	4 404	410	1 809 132	1,000	1 809 132
Commerces	146	150	21 900	1,000	21 900
B	13 067		7 222 409		8 459 230
Ba - SEMISE	2 233		933 950		1 027 345
Logements	2 233	410	933 950	1,055	1 027 345
Commerces		150	0	1,200	0
Bb - Accession	1 820		1 159 301		1 391 161
Logements	1 820	595	1 159 301	1,200	1 391 161
Commerces	0	150	0	1,200	0
Bc - SEMISE	2 733		1 142 657		1 256 922
Logements	2 733	410	1 142 657	1,055	1 256 922
Commerces		150	0	1,200	0
Bd - Accession	6 281		3 986 501		4 783 801
Logements	5 631	595	3 889 001	1,200	4 666 801
Commerces	650	150	97 500	1,200	117 000
C1	9 778		5 978 089		7 026 170
C1a - Accession	4 737		3 262 391		3 914 869
Logements	4 505	700	3 169 591	1,200	3 803 509
Commerces	232	400	92 800	1,200	111 360
C1b et habitat intermédiaire- Accession	2 571		1 698 205		2 037 846
Logements	2 571	595	1 698 205	1,200	2 037 846
Commerces		150	0	1,200	0
C1c - OPH	2 470		1 017 493		1 073 455
Logements	2 470	410	1 017 493	1,055	1 073 455
Commerces	0	150	0	1,200	0
C2	9 651		8 011 712		9 614 054
C2a - Accession	2 174		1 932 912		2 319 494
Logements	2 174	850	1 932 912	1,200	2 319 494
Commerces	0	150	0	1,200	0
C2b - et habitat intermédiaire - Accession	3 173		2 697 050		3 236 460
Logements	3 173	850	2 697 050	1,200	3 236 460
Commerces	0	150	0	1,200	0
C2c - Accession	4 304		3 381 750		4 058 100
Logements	3 801	850	3 230 850	1,200	3 877 020
Commerces	503	300	150 900	1,200	181 080
H	15 936		10 265 246		12 053 249
Ha - Accession	4 698		3 453 440		4 144 128
Logements	4 471	595	3 419 390	1,200	4 103 268
Commerces	227	150	34 050	1,200	40 860
Hb - OPH	4 738		1 909 596		2 026 469
Logements	4 312	410	1 845 696	1,055	1 949 789
Commerces	426	150	63 900	1,200	76 680
Hd-e et d- Accession	4 817		4 212 180		5 054 616
Logements	4 817	874	4 212 180	1,200	5 054 616
Commerces		150	0	1,200	0
Hc - OPH Vefa	1 683		690 030		828 036
Logements	1 683	410	690 030	1,200	828 036
Commerces		150	0	1,200	0
G	6 825		2 873 683		3 161 051
G - OPH	6 825		2 873 683		3 161 051
Logements	6 825	410	2 873 683	1,100	3 161 051
Commerces	0	150	0	1,200	0
D	5 600		7 011 000		8 413 200
Résidence séniors	5 600	385	2 156 000	1,200	2 587 200
Commerce-jardinerie	1 489	700	1 042 300	1,200	1 250 760
Commerce alimentaire	2 700	630	1 701 000	1,200	2 041 200
EMA	1 400	200	280 000	1,200	336 000
Hotel 3*	2 160	150	324 000	1,200	388 800
Activités	10 052	150	1 507 700	1,200	1 809 240
E	18 299		6 501 600		7 801 920
Bureaux	2 300	250	575 000	1,200	690 000
EHPAD	7 200	350	2 520 000	1,200	3 024 000
Pôle artisanal	900	215	193 500	1,200	232 200
Commerces	1 208	150	181 200	1,200	217 440
Medic Global	3 684	250	921 000	1,200	1 105 200
Logements artisans	842	450	378 900	1,200	454 680
Logements	2 165	800	1 732 000	1,200	2 078 400
F	9 496		2 390 867		2 869 040
Activités - commerces	9 496	252	2 390 867	1,200	2 869 040
Commerces proximité	2 184,0		461 050	1,200	770 700
Total	103 254		52 085 638		61 228 948

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

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

L'ensemble des cessions devrait être réalisé entre 2015 et 2023.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ilot A – I3F	1 831 032	-	-	-	-	-	-	-	-
Ilot Ba – SEMISE	-	-	-	1 027 345	-	-	-	-	-
Ilot Bb – Emerige	-	-	1 391 161	-	-	-	-	-	-
Ilot Bc – SEMISE	-	-	-	1 256 922	-	-	-	-	-
Ilot Bd – SCCV Rouget Coquelin	-	-	4 783 801	-	-	-	-	-	-
Ilot C1a – OGIC	-	3 914 869	-	-	-	-	-	-	-
Ilot C1b – Emerige	-	-	2 037 846	-	-	-	-	-	-
Ilot C1c – OPH Vitry-sur-Seine	1 073 455	-	-	-	-	-	-	-	-
Ilot C2a – CEPROM	-	-	-	-	2 319 494	-	-	-	-
Ilot C2b – CIBEX	-	-	-	-	-	-	3 236 460	-	-
Ilot C2c – CIBEX	-	-	-	-	-	-	4 058 100	-	-
Ilot Ha – Sogeprom	-	-	4 144 128	-	-	-	-	-	-
Ilot Hb – OPH Vitry-sur-Seine	-	-	2 026 469	-	-	-	-	-	-
Ilot Hcde – Cogedim	-	-	-	-	5 882 652	-	-	-	-
Ilot G – OPH Vitry-sur-Seine	-	-	-	-	3 161 051	-	-	-	-
Ilot D	-	-	-	-	-	-	-	8 413 200	-
Ilot E – Sogeprom	-	-	-	-	-	-	7 801 920	-	-
Ilot F	-	-	-	-	-	-	-	-	2 869 040
Total	2 904 487	3 914 869	14 383 404	2 284 267	11 363 197	-	15 096 480	8 413 200	2 869 040

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

20 - Cession collectivités : 2 053 994 € HT

Le poste est en augmentation de 486 110 € HT. Cet ajustement correspond au prix de vente prévisionnel des emprises à céder au Conseil Départemental. En effet, conformément à la convention foncière, ce prix correspond au prix de revient qui est aujourd'hui connu.

Des parcelles seront à céder au département en 2020 correspondant aux emprises MELCO.

30 - Subventions : 9 273 146 € et 10 306 961 € TTC

L'ensemble des conventions GP3 ayant été signées à ce jour est détaillé dans le tableau ci-dessous. Elles sont toutes intégrées au bilan prévisionnel de l'opération.

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

L'avenant n°6 à la concession d'aménagement était accompagné d'une convention de subventionnement de la ville au coût des équipements publics. Cette convention a été modifiée par l'avenant n°1 début 2020 qui acte l'échéancier suivant :

Nature des Equipements	Base subventionnable	Participations communales H.T.	%	Année de remise	Echéancier de Versement						
					2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ilot A-compl	258 683	258 683	100	2018	258 683						
Sente îlot C1	150 436	45 501	30	2019		45 501					
Sente îlot C2	488 189	196 244	40	2022					196 244		
Sente îlot E	1 514 069	734 142	48	2023				244 714	244 714	244 714	
Rue Watteau	186 434	167 000	90	2021	150 000				17 000		
Dilatations et placettes RD5	3 945 278	3 767 506	95	2024	219 333	219 333	665 768	665 768	665 768	931 536	400 000
TOTAL HT	6 543 089	5 169 077			628 016	264 834	665 768	910 482	1 123 726	1 176 250	400 000
TOTAL TTC	7 851 707	6 202 892			753 620	317 801	798 922	1 092 579	1 348 472	1 411 500	480 000

Compte-tenu de l'avancement des travaux, les subventions dues au titre de l'année 2019 seront appelées en 2020.

40 - Participation de la collectivité concédante au coût de l'opération : 9 218 887 € HT soit 9 713 549 € TTC

La participation du concédant au coût de l'opération a été modifiée par 6 avenants entre 2012 et 2020.

En complément des subventions versées par la commune, l'avenant 6 intègre des participations complémentaires, à hauteur de 1 583 909 € HT, afin d'assurer l'équilibre de l'opération. L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine Bièvre étant désormais concédant de l'opération, il versera les participations précédemment versées par la ville à compter de l'année 2020.

L'échéancier de versement s'échelonne désormais de 2011 à 2024, de la façon suivante :

- 2011 : 1 085 000 € HT en participation d'équilibre
- 2012 : 1 277 500 € HT en participation d'équilibre
- 2013 : 1 959 167 € HT en participation d'équilibre
- 2015 : 250 000 € HT en participation aux équipements publics (montant appelé en 2014)
- 2015 : 1 308 210 € HT en participation aux équipements publics
- 2016 : 1 199 281 € HT dont :
 - 840 000 € HT d'apport en nature de foncier
 - 359 281 € HT en numéraire
- 2017 : 555 820 € HT en participation aux équipements publics
- 2020 : 600 000 € HT en participation d'équilibre
- 2021 : 350 000 € HT en participation d'équilibre
- 2022 : 100 000 € HT en participation d'équilibre
- 2024 : 533 909 € HT en participation d'équilibre

50 - Produits de gestion : 1 265 028 € HT et 1 408 024 € TTC

Le poste est en augmentation de 268 537 € HT.

Une participation est demandée aux promoteurs au titre du fond culturel pour réaliser plusieurs œuvres d'art sur l'espace public de la ZAC. Les recettes estimées sont de 523 922 €.

Il recouvre également l'ensemble des remboursements des constructeurs et des concessionnaires.

Enfin, il comprend également les loyers payés par les locataires de biens acquis par Sadev 94. Ce poste a été diminué de 77 762,98 € HT par rapport au précédent CRACL afin d'intégrer les dettes de loyers effacées dans le cadre de la négociation des relogements.

60 - Produits financiers : 61 € HT

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

VI-ENJEUX ET PERSPECTIVES

Aujourd'hui, l'ensemble des ilots destinés à recevoir la construction de logements est commercialisé. Le pôle économique a quant à lui subi un démarrage plus difficile. Aussi, afin de répondre aux besoins en logements spécifiques identifiés sur le territoire, la programmation des ilots destinés à recevoir de l'activité économique a été diversifiée, en conservant un objectif de création d'emplois.

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

- 60 500 m² SDP dédiés au logement soit environ 870 logements (dont environ 40% de logements sociaux),
- 12 500 m² SDP dédiés au logement spécifique (EHPAD, résidence sociale seniors),
- 51 900 m² SDP dédiés aux activités économiques (Pôle commercial, activités tertiaires ou activités PMI- PME),
- 4 500 m² SDP de commerces et activités :
- 1 400 m² seront réservés pour la réalisation d'équipements publics de proximité.

L'intégration des lots D et F dans l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris 2 » (dont le lot F a été déclaré infructueux) a confirmé la baisse des recettes attendues sur le pôle économique. La hausse significative des recettes grâce à la commercialisation des ilots destinés au logement n'a pas permis d'absorber le déséquilibre financier généré par le pôle économique et l'ensemble des dépenses supplémentaires. Ainsi, les cessions de charges foncières à un prix supérieur au bilan initial pour les ilots destinés à du logement se sont accompagnées d'un renchérissement des acquisitions foncières auprès des propriétaires privés.

En outre, la mise en état des sols contribue fortement à l'augmentation des dépenses. L'évolution constatée s'explique par des dépenses calibrées sur des hypothèses d'interventions opérationnelles qui se sont avérées non praticables et avec un aléa amiante sous-estimé. Le coût des travaux (VRD) est par ailleurs en augmentation par rapport au bilan initial.

Dans le cadre des avenants à la concession et à la convention de subventionnement, plusieurs pistes de sécurisation des dépenses et des recettes prévisionnelles ont été actionnées, parmi lesquelles une évolution de la répartition des dépenses pour la création d'équipements publics. Cette nouvelle répartition permettra de soulager le bilan d'aménagement et ainsi de mener à bien la programmation initiale et de soutenir l'activité économique.

L'évolution du programme global des constructions et du programme des équipements publics sera entérinée dans le cadre d'un dossier de réalisation modificatif qui sera approuvé au cours de l'année 2020.

Enfin, la durée de validité de la DUP expirant le 25 novembre 2020, une demande de prorogation sera sollicitée auprès du préfet du Val-de-Marne pour une nouvelle période de 5 ans afin de ne pas fragiliser les acquisitions foncières restant à réaliser.

VII-LES FINANCEMENTS

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

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

ANNEXE 1 : Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019

ANNEXE 2 : Bilan synthétique HT

ANNEXE 3 : Bilan prévisionnel TTC

RAPPORT SPECIAL

EXERCICE du 1^{er} janvier au 31 Décembre 2019

VILLE DE VITRY SUR SEINE

ZAC Rouget de Lisle

Rapport spécial sur les conditions de l'exercice par Sadev 94 des prérogatives de puissance publique établi en application de l'article 76 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 qui complète l'article 6 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Economie Mixte locales.

Ces prérogatives de puissance publique ont été exercées en application de la concession d'aménagement en date du 26 novembre 2010, consentie par la Ville de Vitry-sur-Seine à Sadev 94, et de la délibération du conseil municipal en date du 13 octobre 2010, aux termes desquelles Sadev 94 est délégataire du droit de préemption et missionnée pour procéder à l'acquisition soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation des terrains et immeubles bâtis compris dans le périmètre de l'opération de la ZAC Rouget de Lisle, à Vitry-sur-Seine dont l'objet est la réalisation de logements, de commerces, d'activités, d'équipements et d'espaces publics.

1. DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION : NEANT

2. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION :

3. EVICTION LOCATIVE :

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

ACQUISITIONS OU QUITTANCEMENT

<u>N°OP</u>	<u>OPERATION</u>	<u>VILLE</u>	<u>Vendeur</u>	<u>SURFACE</u>	<u>NATURE</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>CADASTRE</u>	<u>PRIX</u> (€ HT)	<u>SIGNATURE</u>
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	LECOMTE BENSARD	533 m ²	Pavillon	140 rue Constant Coquelin	CE 105	364 960	18/01/2019
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	PINHEIRO LOPES	602 m ²	Pavillon	102 bis rue Constant Coquelin	CF 119	608 839	11/03/2019
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	CD94		Volume	45 avenue Rouget de Lisle	BY 583	7 400	21/03/2019
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	CD94	824 m ²	Terrains nus	52 à 56 avenue Rouget de Lisle	CF 341, 343 et 347	600 000	07/05/2019
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	MADEIRA	533 m ²	Terrain nu	108 rue Constant Coquelin	CF 305	250 000	21/11/2019
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	MICHEL	339 m ²	Ensemble immobilier de 2 pavillons et annexes	132 rue Constant Coquelin	CE 107	246 500	18/12/2019

CESSIONS

N°OP	OPERATION	VILLE	ACQUEREUR	SURFACE	NATURE	ADRESSE	CADASTRE	PRIX HT	SIGNATURE
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	COGEDIM	6 262	Immeuble R+6 de 90 logements	Rue Watteau		4 902 210,00 €	12/04/2019
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	OPH de Vitry-sur Seine	6 879	Immeuble R+8 de 102 logements	Avenue Rouget de Lisle		2 873 683,06 €	13/06/2019
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	Spirit/Ceprom	2 174	Immeuble R+7 de 26 logements	Avenue Rouget de Lisle		1 932 911,89 €	08/07/2019

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		TVA	TTC	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Budget préc.	HT									
10-Charges Foncières	54 988 091	52 392 248	9 143 307	61 535 555	35 156 834	15 096 480	8 413 200	2 869 040			1
10-Vente de Charges Foncières											
20-Cessions Collectivités	1 567 884	2 053 994	120 423	2 174 417	722 536	596 176	90 758				1
30-Subventions	4 106 058	9 273 146	1 033 815	10 306 961	4 857 689	1 062 121	1 425 151	493 651			-2
40-Participations	8 920 773	9 218 887	494 662	9 713 549	8 129 640	677 970	238 985				-1
50-Produits de Gestion	995 491	1 265 028	142 996	1 408 024	202 115		258 069				-5
60-Produits Financiers	22	61	13	74	61						13
Sous-total recettes	70 579 319	74 203 364	10 935 216	85 138 580	49 814 605	2 029 182	17 476 855	10 552 119	4 533 176	732 636	7
10-Etudes	-363 302	-419 891	-39 210	-459 101	-376 539	-50 880	-20 000	-11 680			-2
20-Acquisitions	-41 219 389	-44 737 548	-399 256	-45 136 804	-37 548 775	-3 506 117	-2 698 849	-1 322 201	-60 833		-29
30-Mise en État des Sols	-5 933 360	-7 518 951	-1 503 078	-9 022 029	-4 934 159	-1 844 112	-862 968	-847 290	-533 504		4
40-Travaux	-8 901 846	-9 552 949	-1 909 113	-11 462 062	-7 489 749	-484 605	-1 051 494	-855 079	-360 511	-1 220 624	
60-Honoraires Techniques	-300 970	-301 114	-60 067	-361 181	-245 012	-41 763	-37 212	-28 240	-8 953		-1
70-Impôts et Assurances	-749 191	-799 191	-3 885	-803 076	-627 933	-55 539	-59 770	-41 017	-22 410	-2 410	3
80-Contentieux	-40 600	-18 686	-2 194	-20 880	-18 480	-183		-2 033	-183		-1
90-Gestion Locative	-600 000	-800 000	-153 052	-953 052	-722 986	-142 133	-51 056	-34 836	-2 052		11
A10-Commercialisation	-200 000	-200 000	-32 640	-232 640	-141 594	-25 635	-23 087	-23 087	-19 239		2
A20-Frais Divers	-5 300 357	-3 136 810	-232 413	-3 369 223	-2 963 063	-14 745	-11 320	-380 093			-2
A30-Frais Financiers	-1 413 981	-1 723 099		-1 723 098	-1 193 088	-231 066	-152 085	-92 978	-17 976	-17 976	-17 929
A40-Rémunération Société	-5 556 322	-4 995 125		-4 995 125	-3 613 843	-271 788	-284 685	-342 998	-173 875	-105 654	-202 282
Sous-total dépenses	-70 579 318	-74 203 364	-4 334 907	-78 538 271	-59 875 221	-6 668 383	-5 246 709	-3 981 532	-1 199 536	-1 346 664	-220 226
Sous-total trésorerie transitoire	-2	-2	2	-5 811 121	11 635 424	-4 011 368	-2 687 028				
Trésorerie brute					1 574 808	-7 075 761	2 467 357	6 350 916	6 997 528	3 696 472	789 188

Bilan synthétique HT arrêté au 31/12/2019 - ZAC Rouget de Lisle

Libellé	Budget CRACL 2018	Budget CRACL 2019	Engagé	Facturé	Mouvement de l'année	Ecart 2018-2019
10- Ventes de charges foncières	54 988 091,00	52 392 248,00	30 409 979,80	30 409 979,80	9 708 804,95	- 2 595 843,00
20- Sessions collectives	1 567 884,00	2 053 994,00	1 172 636,14	1 172 636,14	570 523,21	486 110,00
30- Subventions	4 106 058,40	9 273 145,95	4 721 553,74	4 721 553,74	-	5 167 087,55
40- Participations	8 920 773,00	9 218 887,00	7 634 978,00	7 634 978,00	-	298 114,00
50- Produits de gestion	996 491,35	1 265 027,95	881 494,91	877 275,43	430 662,50	268 536,60
60- Produits financiers	22,00	61,08	61,08	61,08	39,51	39,08
TOTAL RECETTES	70 579 319,75	74 203 363,98	44 820 703,67	44 816 484,19	10 710 030,17	3 624 044,23

Libellé	Budget CRACL 2018	Budget CRACL 2019	Engagé	Facturé	Mouvement de l'année	Ecart 2018-2019
10- Etudes	363 301,82	419 891,02	359 891,02	357 091,02	16 000,00	56 589,20
20- Acquisitions	41 219 389,00	44 737 547,97	38 486 821,43	37 067 902,94	1 949 157,20	3 518 158,97
30- Mise en état des sols	5 933 360,00	7 518 950,95	5 064 952,72	4 292 621,37	563 338,44	1 585 590,95
40- Travaux	8 901 845,50	9 552 948,69	8 916 424,72	6 262 241,16	398 595,49	651 103,19
60- Honoraires techniques	300 970,00	301 114,00	232 119,74	204 306,44	26 826,86	144,00
70- Impôts et assurances	749 191,00	799 191,00	682 318,53	657 593,53	98 979,98	50 000,00
80- Contentieux	40 600,12	18 686,46	18 686,46	11 686,46	-	21 913,66
90- Gestion locative	600 000,00	800 000,00	643 602,40	608 275,56	70 478,18	200 000,00
A10- Commercialisation	200 000,00	200 000,00	136 277,27	131 036,16	4 850,00	-
A20- Frais divers	5 300 357,00	3 136 810,00	2 847 853,25	2 732 581,38	340 406,18	2 163 547,00
A30- Frais financiers	1 413 981,51	1 723 100,18	1 218 465,14	1 194 180,50	80 942,77	309 118,67
A40- Rémunération société	5 556 322,00	4 995 125,00	3 613 843,00	3 613 843,00	733 739,00	561 197,00
A50- TVA non récupérable	-	-	-	-	-	-
TOTAL DEPENSES	70 579 317,95	74 203 365,27	62 221 255,68	57 133 359,52	4 283 314,10	3 624 047,32