



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-06-29_2429
Villejuif
Abrogation de la délibération n°2021-01-26_2244 du
Conseil territorial du 26 janvier 2021 pour erreur
matérielle et approbation du Compte Rendu à la
Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC Aragon

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 19h10 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 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de 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	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. LIPIETZ	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté (1)	Mme DEXAVARY	
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme DAUMIN	P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente (1)	M. LIPIETZ (2)	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	M. GUILLEMOT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme TROUBAT	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. CONAN	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme BOIVIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DUFOUR	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	-		
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. LERUDE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. DELL'AGNOLA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représenté	M. AGGOUNE	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	Mme DELAHAIE	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. YAVUZ	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. GARZON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représenté	M. GUILLEMOT	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme TORDJMAN	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. GAULIER	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	M. PANETTA	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme DORRA	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée (1)	Mme DEXAVARY	
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. PANETTA	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme LABROUSSE	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. GAUDIN	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. SEGURA	P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29_2403

Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2373 à 2402	49	49	98
2403 à 2433	48	48	96

Exposé des motifs

Depuis 2011, SADEV 94 est l'aménageur de la ZAC Aragon. La fin du contrat de concession est prévue le 28/12/2021.

Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 52 691 562,17 € HT dont 41 000 571 € HT ont été réglés à fin décembre 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 52 696 262,73 € dont 35 456 610 € ont été réglés à fin décembre 2019.

Sur l'année 2019:

- 60% des dépenses annuelles sont liées aux acquisitions foncières (5,1M€). Près de 20% sont liés aux coûts de mise en état des sols (notamment démolitions, de l'ordre de 1,5M€). Le solde (1,8M€) est constitué des dépenses classiques (impôt, honoraires, frais financiers, rémunération aménageurs...).
- La quasi-totalité des recettes provient des ventes de charges foncières de l'ordre de 17,9 M€ (un lot résidentiel, deux lots tertiaires et un lot pour résidence étudiante). 79 € ont été facturés, en complément, en produits de gestion locative.

En 2021, SADEV a pour priorité de continuer les acquisitions foncières, de réaliser les démolitions et mise en état des sols, de poursuivre des aménagements d'espaces publics et de suivre les études permettant le dépôt des permis de construire des futurs lots. La dernière délibération de notre assemblée sur cette ZAC concernait l'approbation du CRACL 2019, le 26 janvier dernier. Or, le document annexé à cette délibération comportait des erreurs sur les éléments financiers. Il convient, dès lors, de délibérer à nouveau pour corriger cette erreur matérielle.

Le Conseil municipal de la commune de Villejuif a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 14 décembre 2020.

Le Conseil territorial est invité à :

- Abroger la délibération n°2021-01-26_2244 du Conseil territorial du 26 janvier 2021 relative au Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC Aragon à Villejuif ;
- Approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Aragon à Villejuif 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 l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 20 octobre 2011 décidant de la création de la ZAC Aragon ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 15 décembre 2011 désignant Sadev 94 comme aménageur de la ZAC Aragon et approuvant le traité de concession en résultant, signé entre la Ville de Villejuif et Sadev 94 le 28 décembre 2011 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 1^{er} juillet 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Aragon ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 1^{er} juillet 2016 approuvant le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC Aragon ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 1^{er} juillet 2016 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement de la ZAC Aragon ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 15 décembre 2017 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement de la ZAC Aragon modifiant la date d'effet et la durée de la concession d'aménagement ;

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 Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) actualisé au 31 décembre 2019 présenté par SADEV 94 ;

Vu la délibération n°2021-01-26_2244 du Conseil territorial du 26 janvier 2021 relative au Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Aragon à Villejuif 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.

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

Considérant que le bilan de cette opération n'appelle pas de participation financière de la part de la collectivité ;

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

Considérant que la ZAC Aragon est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en est le nouveau concédant et se substitue à la commune de Villejuif 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 à la Collectivité pour l'exercice 2019 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

Considérant que le document soumis au Conseil territorial du 26 janvier 2021 comportait des erreurs ;

Considérant qu'il convient de proposer à nouveau l'approbation du CRACL 2019 tel que figurant en pièce jointe ;

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

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Abroge la délibération n°2021-01-26_2244 du Conseil territorial du 26 janvier 2021 relative au Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC Aragon à Villejuif.
2. Approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Aragon à Villejuif 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.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 96

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021 ayant été publiée le 06 juillet 2021



A Vitry-sur-Seine, le 5 juillet 2021
Le Président

Michel LEPRETRE



République Française
Liberté • Egalité • Fraternité

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

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

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce
jour à la porte de la Mairie
le compte rendu sommaire
de la séance du Conseil
municipal
du 14 décembre 2020

Envoyé en préfecture le 17/12/2020

Reçu en préfecture le 17/12/2020

Affiché le

SLOW

ID : 094-219400769-20201217-151_2020-DE

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

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DÉCEMBRE 2020

L'an deux mille vingt , le quatorze décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Pierre GARZON, Maire. La séance est ouverte à 19 heures 11.

PRÉSENTS :

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

ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

Mme GANDAIS par M. LIPIETZ
Mme BRIENZA par Mme BELLIN
M. PARRA RAMIREZ par M. WEBER
M. MIMRAN par M. BOUNEGTA

ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

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

DÉLIBÉRATION N° 151_2020

SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2020

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

VU le code général des collectivités territoriales,

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

VU la délibération du Conseil Municipal en date du ~~20 octobre 2011~~ ~~approuvant la~~
création de la ZAC Aragon et son dossier de création,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2011 désignant la
SADEV94 comme aménageur de la ZAC Aragon et approuvant le traité de concession,

VU la délibération du Conseil Municipal du 1er juillet 2016 approuvant le dossier de
réalisation de la ZAC Aragon,

VU la délibération du Conseil Municipal du 1er juillet 2016 approuvant le programme des
équipements publics (PEP) de la ZAC Aragon ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 1er juillet 2016 autorisant le Maire ou son
représentant à signer l'avenant n°1 à la concession d'aménagement de la ZAC Aragon,

VU la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2017 autorisant le Maire ou son
représentant à signer l'avenant n°2 à la concession d'aménagement de la ZAC Aragon,

VU le traité de concession entre la Ville de VILLEJUIF et SADEV94 signé le 28
décembre 2011,

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

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :

Article 1 : Approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité relatif à la ZAC
ARAGON au 31 décembre 2019, et le rapport spécial sur les conditions d'exercice par la
SADEV'94 des prérogatives de puissance publique déléguées à l'aménageur.

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

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.
- Monsieur le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.
- Monsieur le Directeur Général de la SADEV'94

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

Adoptée à 45 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention

Retrait :



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	VILLEJUIF
Nom de l'opération	ZAC ARAGON
Numéro de l'opération	373
Date	11 décembre 2020

PREAMBULE

Procédure et concession d'aménagement

Par délibération du Conseil municipal du 25 novembre 2010, ont été définis les objectifs et les modalités de concertation en vue de créer une ZAC sur le secteur Aragon à Villejuif.

La ZAC Aragon a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 20 octobre 2011 après approbation du bilan de la concertation préalable. Par délibération du 25 novembre 2010 le Conseil municipal décidait d'en confier la mise en œuvre à un aménageur dans le cadre d'une Concession d'aménagement. Pour ce faire, la Ville a lancé une consultation d'opérateurs, conformément aux articles R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

A l'issue de cette procédure de mise en concurrence, le Conseil municipal, en date du 15 décembre 2011, a décidé de confier la réalisation de l'opération à la société Sadev 94 en qualité de Concessionnaire, d'approuver les termes de la Concession d'aménagement établie conformément aux dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, et d'autoriser le Maire de Villejuif à la signer.

La Concession d'aménagement fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant. Cette Concession d'aménagement a été signée le 28 décembre 2011 pour une durée de 7 ans.

Par délibération n°114/2016 en date du 01 juillet 2016, un avenant n°1 a acté le dossier de réalisation, le programme des équipements de la ZAC Aragon ainsi que le versement d'un fond de concours à la Ville destiné à financer l'extension ou la création d'un groupe scolaire situé hors ZAC.

Par délibération n°152/2017 en date du 15 décembre 2017, le conseil municipal a autorisé la signature d'un avenant n°2 prorogeant la Concession d'Aménagement de 4 années. Ce dernier a été signé le 13 mars 2018.

Conformément aux dispositions de ladite Concession, le présent CRACL présente un arrêté des comptes au 31 décembre 2018 et les prévisions actualisées de l'opération pour les prochaines années.

Contexte de réalisation de la ZAC Aragon

La ZAC Aragon se situe au sud de la ville de Villejuif, sur un périmètre d'environ 5 hectares (dont environ la moitié est mutable et l'autre moitié constituée par la RD7).

A proximité immédiate des transports en commun (métro ligne 7, tramway T7, gare de bus, future station du Grand Paris Express), le secteur Aragon est caractérisé par un bâti hétérogène : les pavillons et immeubles collectifs côtoient des bâtiments d'activités peu valorisantes ou déclinantes le long d'une avenue encore marquée par la circulation automobile. Au cœur du quartier, le site « EDF » produisait un impact négatif sur son environnement urbain : la dimension du bâtiment (R+11), son caractère imposant et surtout le fait qu'il soit désaffecté depuis le départ des activités d'EDF déqualifiait fortement le site.

Face à ces dysfonctionnements, d'importantes dynamiques sont actuellement à l'œuvre et permettront une requalification d'ensemble du secteur. En premier lieu, la transformation de la RD7, déjà engagée par le Conseil Général du Val-de-Marne, en un véritable boulevard urbain rend possible un nouveau rapport entre la Ville et l'ancienne route nationale : la recomposition de la façade urbaine, avec la réalisation d'espaces publics de qualité et de bâtiments à l'échelle de l'avenue, doit accompagner la requalification de cet axe majeur. En second lieu, l'essor du pôle intermodal Louis Aragon, à l'extrémité sud du périmètre de ZAC, renforce le potentiel économique du secteur.

Les objectifs de la ZAC Aragon

Les principaux axes qui ont guidé l'élaboration du projet d'aménagement du secteur Aragon sont les suivants :

- Maintenir et développer la vocation économique du site, par la réalisation d'une opération d'activité à dominante tertiaire ;
- Répondre, pour partie, à la demande de logements diversifiés par un ou plusieurs programmes de logements bien insérés dans le tissu pavillonnaire et collectif environnant et qui assureront une transition entre la partie activités tertiaires et les quartiers d'habitat individuel et collectif limitrophes ;
- Réaliser une opération d'aménagement exemplaire en matière environnementale, notamment dans le domaine des économies d'énergie et de la ressource en eau ;
- Assurer la requalification de la RD7 et de sa façade par l'aménagement des espaces publics existants et la création de liaisons piétonnières douces et paysagées ;
- Favoriser la restructuration du linéaire commercial aux abords de la RD7 ;
- Rendre visible le renouvellement urbain sur les rives de la RD7 dans la partie sud du boulevard Maxime Gorki.

Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été révisé au cours de l'année 2015 afin notamment de réviser les orientations fondamentales du PADD et d'apaiser le lien entre tissu pavillonnaire et les opérations neuves.

Le dossier de réalisation de la ZAC Aragon a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} juillet 2016. Le programme global des constructions est le suivant :

- Un pôle tertiaire de 32 000 m² SDP environ,
- 38 000 m² environ à vocation résidentielle,
- 3 100 m² SDP à vocation commerciale,
- 12 500 m² SDP d'activité hôtellerie.

EVOLUTIONS DU CRACL 2019

ETAT D'AVANCEMENT DE LA MAITRISE FONCIERE DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC

En date du 13 septembre 2017, le projet d'aménagement de la ZAC Aragon a été déclaré d'utilité publique au profit de SADEV 94.

Par arrêté préfectoral en date du 08 décembre 2017, il a été déclaré cessibles au profit de SADEV 94 les parcelles et droits réels immobiliers à l'expropriation des immeubles concernant le projet de la ZAC Aragon.

L'ordonnance d'expropriation a été délivrée le 26 janvier 2018. Le processus d'acquisition foncier par voie amiable ou judiciaire, s'est donc accéléré.

Pour l'année 2019, SADEV 94 s'est rendue propriétaire de plusieurs biens situés dans le périmètre de la ZAC Aragon :

- 896 909 euros HT concernant les parcelles cadastrées section AZ numéro 16 et 17, sis 169 boulevard Maxime Gorki /2-6 rue Jean Lurçat, d'une contenance totale de 909 m² sur lesquelles un pavillon est implanté, acquise dans le cadre de la procédure d'expropriation, auprès des consorts Boule.
- 1 025 980 euros HT concernant la parcelle cadastrée section V numéro 147, sis 155 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 400 m² sur laquelle un pavillon est implanté, acquise dans le cadre de la procédure d'expropriation, auprès de madame Eslampanah.
- 1 220 788,25 d'euros HT concernant la parcelle cadastrée section V numéro 278, sis 9 avenue Louis Aragon, d'une contenance de 304 m² sur laquelle un pavillon est implanté, acquise auprès des consorts Hamidi Nicol dans le cadre de la procédure d'expropriation.
- 684 750 euros HT concernant la parcelle cadastrée section X numéro 150, sis 116 bis boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 172 m² sur laquelle un pavillon est implanté, acquise auprès des consorts Huis Chrun dans le cadre de la procédure d'expropriation.
- 1 113 890 euros HT concernant les parcelles cadastrées section X numéro 195 et 196, sis 73 rue St Roch et 114 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 892 m² sur laquelle un pavillon partiellement démoli est implanté, acquises auprès de l'indivision Stoller dans le cadre de la procédure d'expropriation.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

- **Travaux de mise en état des sols**

Les acquisitions foncières se sont accélérées à la suite de la délivrance de l'ordonnance d'expropriation en janvier 2018. Une fois les biens libérés de toute occupation, SADEV 94 procède aux travaux de désamiantage et démolition.

Le budget des travaux de mise en état des sols a été ajusté sur l'année 2019 ; ceci s'explique, comme sur l'année 2018, notamment par le coût de l'amiante qui est inconnu tant que les diagnostics avant démolition ne sont pas réalisés. Ces derniers sont possibles qu'après libération totale des biens.

En 2019, les lots suivants ont été désamiantés et démolis.

- Ilot C : 131, 133, 135, 137 et 137b boulevard Maxime Gorki ;
- Ilot D : 124 à 128 boulevard Maxime Gorki ;
- Ilot B1b : 147 à 153, boulevard Maxime Gorki (ancien hôtel France Hôtel).

En 2020, les ilots B1C, B1D et G (155, 157 bd Maxime Gorki, 11 à 15 avenue Louis Aragon et 20 à 24 rue de la Commune) et l'ilot A (2-6 rue Jean Lurçat) feront l'objet à leur tour d'une déconstruction.

- **Travaux d'aménagement**

En 2016, Sadev 94 a démarré les travaux d'aménagement par le sentier des Vaux de Rome, pour un montant de 703 112.31 Euro HT.

Les travaux d'aménagement des abords de l'ilot B2 se sont achevés en janvier 2017.

En décembre 2018, l'entreprise Les Paveurs de Montrouge a démarré les travaux sur les abords sur lot B1a en prévision de la livraison du programme au mois de janvier 2019.

En 2019, les travaux sur les abords du lot B1a, démarrés en 2018, ont été terminés : revêtement, potelets et finitions.

ETAT D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

Trois promesses synallagmatiques de vente ont été signées par Sadev 94 en 2013.

La réitération de l'acte de vente sur le lot B2 avec « Expansiel » portant sur 36 logements en accession sociale a eu lieu le 27 novembre 2014. La copropriété a été livrée par Expansiel en décembre 2016.

Deux autres promesses synallagmatiques de ventes signées avec les sociétés Bouygues Immobilier et Les Nouveaux Constructeurs Entreprise ont été résiliées en date du 15 décembre 2015.

Une promesse de vente a été signée avec la société Promogendre en date du 16 décembre 2015. Elle porte sur les lots A-B1-C-D-E-F et G du projet. Elle porte sur 73 488 m² de surface de plancher, répartis ainsi :

- 30 260 m² de SDP en accession,
- 3 395 m² de SDP de logement social,
- 3 050 m² de SDP de commerce,
- 27 100 m² de SDP de bureaux,
- 9 683 m² de SDP d'hôtel ou résidence de tourisme.

En 2018, SADEV 94 et Promogendre ont signé deux avenants à la promesse de vente, le premier en mai 2018, le deuxième en novembre 2018, afin proroger les délais de réitérations de tous les lots sauf le lot E.

La première réitération a eu lieu sur le lot B1a en décembre 2016. Les 13 373 m² de surface de plancher de logements ont été cédé à Promogendre.

En décembre 2018, le lot C (3 064m² de SDP logements et 210 m² de commerce) a été cédé à Promogendre pour un montant de 3 849 845.62 euros hors taxes.

PARTICIPATIONS DES COLLECTIVITES

Il n'est pas prévu de participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement.

FONDS DE CONCOURS

Au titre de la ZAC, le fonds de concours a été modifié dans le cadre des évolutions apportées au projet et figurant à l'avenant au dossier de réalisation, pour atteindre un montant d'1 200 000 Euros. Le versement de ce fonds sera effectué en 2020.

PRESENTATION DU CRACL 2019

BILAN DE L'EXERCICE 2019

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 :

Le CRACL est présenté en Euros HT.

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

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

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

LES DEPENSES

Au titre des dépenses, le budget d'un montant cumulé de **52 691 562,17 Euros HT** se répartit de la façon détaillée ci-après.

Ce budget a fait l'objet d'une augmentation suite à la mise à jour des dépenses réalisées à restant à réalisées.

Au 31/12/2019, le montant total des dépenses facturées s'élève à 41 000 571 Euros HT.

Le mouvement global constaté en dépenses sur l'année 2019 est de 8 381 359 Euros HT, soit 8 767 580 Euros TTC.

Les montants facturés et constatés en Euros HT sont :

10 - Études 220 000,00 Euros HT

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

Ce poste a fait l'objet d'une augmentation de 100 000 € en anticipation d'une réflexion nécessaire à conduire pour les derniers lots de la ZAC en lien avec les transformations sociétales induites notamment par l'arrivée du métro.

5 330 € HT ont été dépensés en 2019 sur ce poste sur le dossier d'enquête parcellaire.

20 - Acquisitions33 668 103 Euros HT

Ce poste correspond aux différentes acquisitions des terrains et aux frais annexes qui seront réalisés en fonction du calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire.

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

Ce poste a fait l'objet d'une augmentation de 1 550 000 € HT afin de tenir compte des derniers montants des acquisitions réalisées ainsi que des montants restant à dépenser pour les terrains emprise du lot F.

En 2019, 5 141 338,52 Euros HT ont été dépensés :

- 896 909 euros HT concernant les parcelles cadastrées section AZ numéro 16 et 17, sis 169 boulevard Maxime Gorki /2-6 rue Jean Lurçat, d'une contenance totale de 909 m² sur lesquelles un pavillon est implanté, acquise dans le cadre de la procédure d'expropriation, auprès des consorts Boule.
- 1 025 980 euros HT concernant la parcelle cadastrée section V numéro 147, sis 155 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 400 m² sur laquelle un pavillon est implanté, acquise dans le cadre de la procédure d'expropriation, auprès de madame Eslampanah.
- 1 220 788,25 d'euros HT concernant la parcelle cadastrée section V numéro 278, sis 9 avenue Louis Aragon, d'une contenance de 304 m² sur laquelle un pavillon est implanté, acquise auprès des consorts Hamidi Nicol dans le cadre de la procédure d'expropriation.
- 684 750 euros HT concernant la parcelle cadastrée section X numéro 150, sis 116 bis boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 172 m² sur laquelle un pavillon est implanté, acquise auprès des consorts Huis Chrun dans le cadre de la procédure d'expropriation.
- 1 113 890 euros HT concernant les parcelles cadastrées section X numéro 195 et 196, sis 73 rue St Roch et 114 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 892 m² sur laquelle un pavillon partiellement démolit est implanté, acquises auprès de l'indivision Stoller dans le cadre de la procédure d'expropriation.
- 130 979,80 euros HT au titre des frais de gestion.
- 30 109,27 euros HT au titre des frais de notaire.
- 37 932,20 euros HT au titre des frais de contentieux Avocats et Divers.

30 - Mise en état des sols 6 189 466 Euros HT

Ce poste correspond aux frais de démolition, de dépollution, d'éventuels confortements de carrières, de neutralisation et de dévoiement de réseaux ainsi qu'aux honoraires des bureaux d'études intervenant pour les rapports de sols. Ces dépenses sont réalisées au fur et à mesure de l'acquisition et de la commercialisation des îlots.

Ce poste a augmenté de 999 601 € HT depuis le dernier CRACL afin de tenir compte d'une part des derniers travaux restant à réaliser sur l'îlot F et d'autre part des surcoûts constatés en 2018 pour les démolitions qui devront être réalisées en 2019. Ces surcoûts sont principalement dus au coût de l'amiante qui est inconnu tant que les diagnostics avant démolition ne sont pas réalisés. Or, ces derniers ne sont possibles qu'après libération totale des biens.

En 2019, 1 453 488,74 Euros HT ont été dépensés :

- 1 246 525,50 € HT en travaux de démolitions ;
- 10 219,09 euros HT au titre des neutralisations réseaux ;
- 196 744,15 euros HT au titre des honoraires BET (principalement les diagnostics avant démolition et les honoraires de la maîtrise d'œuvre démolition).

40- Travaux 3 244 765,00 Euros HT

Ce poste correspond à la réalisation des voiries, la création et l'extension des réseaux divers sous voiries publiques et les raccordements sur ces réseaux des programmes à construire, ainsi que les différents aménagements d'espaces publics et les travaux des concessionnaires.

Ces travaux interviendront à l'issue de l'acquisition et de la mise en état des sols des terrains et seront réalisés au fur et à mesure de la construction des immeubles. Ils s'échelonnent jusqu'à la fin de la ZAC.

Ces dépenses comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine et de conception et réalisation des espaces publics.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, composée du paysagiste TN+, du bureau d'études techniques Bérim et du bureau d'études environnementales AGI2D, a été désigné en juin 2012. Ils ont depuis travaillé à affiner le plan programme de l'opération ainsi qu'aux études de conception des espaces publics (études préliminaires et Avant-Projet).

En 2019, 267 678,23 Euros HT ont été dépensés :

- 102 109,45 euros HT pour l'aménagement des espaces publics ;
- 31 870,68 euros HT pour les honoraires maîtrise d'œuvre urbaine ;
- 112 408,23 euros HT concernant les dépenses concessionnaires ;
- 6 600 euros HT concernant les honoraires SPS.
- 14 689,87 euros HT ont été dépensés et concernent uniquement des travaux de sécurisation sur plusieurs adresses de la ZAC (poste divers).

50 - Fonds de concours 1 200 000,00 Euros HT

Ce poste correspond au fonds de concours de l'opération qui sera reversé à la ville de Villejuif.
Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2019.

60 - Honoraires techniques 125 000,00 Euros HT

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

4 757,31 Euros HT ont été dépensés en 2019 et correspondent principalement à des frais de géomètre.

70 - Impôts taxes et assurances 1 130 067,00 Euros HT

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

Ce poste a évolué de 200 000 € HT depuis le dernier CRACL de manière prévisionnelle et afin de tenir compte des avis reçus au cours des dernières années.

En 2019, 414 136,52 Euros HT ont été dépensés :

- 408 307,21 euros HT concernant les impôts foncier de la ZAC Aragon.
- 5 829,31 euros HT d'assurances multirisques immeubles et autres taxes.

80 - Contentieux 37 818,00 Euros HT

Ce poste vise à couvrir les dépenses liées aux éventuels contentieux (hors contentieux sur le foncier dont les dépenses seront affectées au poste acquisitions) auxquels l'opération devrait faire face.

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

90 - Gestion locative 18 000 Euros HT

Ce poste vise à couvrir les frais liés à la gestion locative des biens acquis dans le cadre de la ZAC et qui restent occupés temporairement.

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

A10 - Frais de commercialisation 40 500,00 Euros HT

Ce poste permet essentiellement de couvrir les frais de communication (mise en place de charte graphique de communication sur l'ensemble de la ZAC et auprès de promoteurs, publications, panneaux de communication...).

Ce poste a évolué de 500 € HT depuis le CRACL 2018.

En 2019, 1 850 euros HT ont été dépensés concernant la fabrication et pose de quatre panneaux de permis de démolir.

A20 - Frais divers 18 070,00 Euros HT

Ce poste couvre les dépenses en matière de reprographie, coursiers.

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

A30 - Frais financiers 2 110 500 Euros HT

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

Les frais financiers seront dus au moment de la mobilisation des emprunts et lignes de trésorerie et jusqu'à leur remboursement.

En 2019, 57 224,07 Euros HT ont été dépensés sur ce poste.

Il s'agit des intérêts sur emprunt pour 100 103,51 € desquels viennent se déduire le surplus des intérêts sur emprunt contracté auprès d'Arkéa et remboursé en 2019.

A40 - Rémunération société 4 689 273,17 Euros HT

La rémunération de l'aménageur, fixée par la Concession d'aménagement signée le 28 décembre 2011, se décompose ainsi :

- Rémunération sur les missions d'aménagement (hors apport foncier du site « EDF ») : 2,4% des dépenses HT (hors frais financiers) et des recettes HT (hors participation) de l'opération.
- Rémunération sur la mission de commercialisation : 2,4% des recettes de cession HT de l'opération.
- Rémunération forfaitaire d'ingénierie liée au lancement de l'opération : forfait de 200 000 euros.
- Rémunération au titre de l'apport du foncier par l'aménageur : forfait de 1 020 421 euros.
- Rémunération sur la mission de liquidation de l'opération : 0,1% des dépenses HT de l'opération, hors acquisitions foncières et frais financiers.

Ce poste a augmenté de 230 359,17 € HT depuis le dernier CRACL car ils ont été recalculés en fonction des évolutions des lignes budgétaires.

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 au cours de l'exercice. Pour les missions d'aménagement et de commercialisation, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire minimale annuelle de 100 000 Euros.

Conformément à la Concession d'aménagement, les rémunérations liées à la mission de lancement de l'opération et au titre de l'apport foncier ont été versées forfaitairement le 31 décembre 2011, soit 1 220 421 Euros.

En 2019, la rémunération de l'aménageur s'élève à 1 035 556 Euros HT, liée aux missions d'aménagement et de commercialisation réalisées tout au long de l'année.

La rémunération de liquidation de l'opération sera versée en une seule fois, à la clôture de la Concession d'aménagement.

LES RECETTES

Au titre des recettes, le budget d'un montant cumulé de **52 696 262,73 Euros HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Ce budget a subi une augmentation de 3 094 026,73 € HT à la suite des cessions réalisées, celles-ci ayant fait l'objet d'actualisation des prix et d'augmentations de surfaces par rapport à la constructibilité prévue à la promesse de vente.

Au 31/12/2019, le montant total des recettes s'élève à 35 456 610 Euros HT.

Le mouvement global constaté en recettes en 2019 est de 17 929 844,32 Euros HT, soit 21 515 797 Euros TTC.

Les montants facturés et constatés en Euros HT sont :

10 - Ventes de charges foncières 52 647 527,20 Euros HT

Le poste a augmenté de 3 094 016,20 € HT à la suite des cessions réalisées, celles-ci ayant fait l'objet d'actualisation des prix et d'augmentations de surfaces par rapport à la constructibilité prévue à la promesse de vente.

En 2019, il a été constaté une recette de 17 929 765,25 € sur ce poste à la suite de la cession :

- des lots tertiaires B1b et B1c pour 12 353 903,5 € HT
- du lot résidentiel D pour 3 824 414,13 € HT
- ainsi que du lot G pour lequel des logements étudiants sont prévus pour 1 751 445,71 € HT.

50 - Produits de gestion locative 48 735.53 Euros HT

Ce poste a augmenté de 10,53 € HT.

79,07 Euros HT ont été facturés en 2019.

LES MOYENS DE FINANCEMENTS

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

En 2012, deux emprunts ont été sollicités pour faire face aux premières dépenses d'acquisitions et de mises en état des sols réalisées sur l'opération :

- Emprunt de 10 000 000 d'euros souscrit auprès d'ARKEA. Les sommes ont été décaissées en totalité le 1^{er} octobre 2012. Le remboursement est échelonné en parts égales sur 4 ans, de 2015 à 2018.
- Emprunt de 5 000 000 d'euros souscrit auprès de la SOCIETE GENERALE. Les sommes ont été décaissées en totalité le 21 décembre 2012. Le remboursement est intervenu fin 2017.

Ces deux emprunts sont garantis par la ville de Villejuif à hauteur de 80% conformément aux délibérations du Conseil Municipal n°131 et 132 en date du 4 octobre 2012.

Afin de faire face aux dépenses, notamment en termes d'acquisitions foncières et de travaux, un nouvel emprunt à hauteur de 7 000 000 d'euros a été souscrit auprès d'ARKEA en mai 2018. Les sommes ont été décaissées en totalité, et le remboursement est échelonné en parts égales sur trois ans, de 2019 à 2021.

Cet emprunt est également garanti par la ville de Villejuif à hauteur de 80% conformément à la délibération du Conseil Municipal n°42/2018 en date du 3 avril 2018.

Un renfort ponctuel de la trésorerie est également mis en place dans le cadre des lignes de trésorerie adossées à certains lots de la promesse de vente. Dans ce cadre, la ligne de trésorerie est remboursée au moment de la signature de l'acte de vente du lot concerné.

CONCLUSION

Pour l'année 2020, les priorités sont :

- Poursuite des acquisitions foncières ;
- La démolition et mise en état des sols de l'îlot A ;
- La poursuite des aménagements d'espaces publics avec les abords des lots A, B1, C, D et G en 2020 ;
- Une reprise des études urbaines permettant d'identifier notamment les possibilités de reprogrammation des îlots A, E et F.

RAPPORT SPECIAL

EXERCICE du 1er janvier au 31 décembre 2019

VILLE DE VILLEJUIF

ZAC ARAGON

Rapport spécial sur les conditions de l'exercice par SADEV94 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 28 décembre 2011, consentie par la ville de VILLEJUIF à SADEV 94, aux termes de laquelle 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 ARAGON à VILLEJUIF.

1. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION : **5 acquisitions par voie d'expropriation**
2. DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION : **NEANT**

Suivi foncier : parcelles acquises en 2019

Numéro parcelle	Adresse	Surface	Vendeur	Prix
AZ16 AZ17	169, boulevard Maxime Gorki et 2-6 rue Jean Lurçat à Villejuif	909 m ²	Cts Boule	896 909 € HT
V147	155 boulevard Maxime Gorki à Villejuif	400 m ²	Mme Eslampanah	1 025 908 € HT
V278	9 avenue Louis Aragon à Villejuif	304 m ²	Cts Hamidi Nicol	1 220 788,25 € HT
X150	116 bis boulevard Maxime Gorki à Villejuif	172 m ²	consorts Huis Chrun	684 750 € HT
X195 X196	73 rue St Roch et 114 boulevard Maxime Gorki à Villejuif	892 m ²	Indivision Stoller	1 113 890 € HT

Bilan synthétique HT

Le bilan synthétique est présenté en **Euros 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.

€ H.T.	PRODUITS			
Libellé	CRACL 2018	CRACL 2019	Engagé 2019	Mouvements année 2019
10-Ventes de charges foncières	49 553 511,00	52 647 527,20	33 658 002,10	17 929 765,25
50- Produits de gestion	48 725,00	48 735,53	47 162,56	79,07
TOTAL RECETTES	49 602 236,00	52 696 262,73	33 705 164,66	17 929 844,32
€ H.T.	DEPENSES			
Libellé	CRACL 2018	CRACL 2019	Engagé 2019	Mouvements année 2019
10- Etudes	120 000,00	220 000,00	104 778,02	5 330,00
20- Acquisitions	32 118 103,00	33 668 103,00	28 561 672,65	5 141 338,52
30- Mise en état des sols	5 189 865,00	6 189 466,00	5 094 578,50	1 453 488,74
40- Travaux	3 244 765,00	3 244 765,00	1 765 982,32	267 678,23
50- Fonds de concours	1 200 000,00	1 200 000,00		-
60- Honoraires techniques	116 034,00	125 000,00	117 135,60	4 757,31
70- Impôts et assurances	930 067,00	1 130 067,00	1 005 404,44	414 136,52
80- Contentieux	37 818,00	37 818,00	8 200,00	-
90- Gestion locative	18 000,00	18 000,00	5 246,02	-
A10-Commercialisation	40 000,00	40 500,00	40 282,71	1 850,00
A20- Frais divers	18 070,00	18 070,00	3 956,52	-
A30- Frais financiers	2 110 500,00	2 110 500,00	1 811 794,47	57 224,07
A40- Rémunération société	4 459 014,00	4 689 273,17	2 567 165,75	1 035 556,00
TOTAL DEPENSES	49 602 236,00	52 691 562,17	41 086 197,00	8 381 359,39

Echéancier prévisionnel réglé TTC

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

- La première colonne indique le nom de chaque ligne composant le budget de l'opération ;
- Les trois colonnes suivantes présentent le budget poste par poste, en Euros HT, la TVA et en Euros TTC ;
- La quatrième colonne représente le facturé TTC de dépenses et recettes sur l'opération depuis sa création ;
- Les trois dernières colonnes précisent l'échéancier prévisionnel de réalisation de chaque ligne budgétaire de l'opération en Euros TTC.

ZAC ARAGON	BILAN PREVISIONNEL			ECHEANCIER TTC		
	HT	TVA	TTC	A fin 2019	2020	2021
RECETTES						
CESSION DE CHARGES FONCIERES	52 647 527	10 192 169	62 839 697	41 972 786	7 979 586	12 887 325
PRODUITS DE GESTION LOCATIVE	48 736	8 994	57 730	49 644	8 086	0
TOTAL RECETTES	52 696 263	10 201 163	63 150 426	42 022 430	7 987 672	13 140 325
DEPENSES						
ETUDES	220 000	23 371	243 371	117 365	13 205	212 801
ACQUISITIONS	33 668 103	165 052	33 833 155	28 618 587	238 535	4 876 033
MISE EN ETAT DES SOLS	6 189 466	1 237 893	7 427 359	4 888 709	872 506	1 666 144
TRAVAUX	3 244 765	648 953	3 893 718	1 609 774	573 430	1 710 514
FONDS DE CONCOURS VILLE	1 200 000	0	1 200 000	0	1 200 000	0
HONORAIRES TECHNIQUES	125 000	25 000	150 000	130 232	12 066	7 702
IMPOTS ET ASSURANCES	1 130 067	0	1 130 067	988 629	124 334	17 104
CONTENTIEUX	37 818	7 564	45 382	9 840	20 542	15 000
GESTION LOCATIVE	18 000	3 600	21 600	2 117	10 483	9 000
COMMERCIALISATION	40 500	8 100	48 600	39 728	4 872	4 000
FRAIS DIVERS	18 070	3 614	21 684	6 528	8 330	6 826
FRAIS FINANCIERS	2 110 500	0	2 110 500	1 792 995	63 790	253 715
REMUNERATION	4 689 273	0	4 689 273	3 602 721	198 233	888 419
TOTAL DEPENSES	52 691 562	2 123 147	54 814 709	41 807 225	3 340 326	9 667 258