



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09_2526

Villejuif – Approbation du Compte Rendu d'Activités
à la Collectivité Locale (CRACL) 2020 de
la ZAC Campus Grand Parc

L'an deux mille vingt et un, le 09 novembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 03 novembre 2021.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absent		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. Dufour	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. Bounegta	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Vilain	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		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	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent ⁽³⁾	Mme Cabillic ⁽⁴⁾	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Absente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Représenté	M. Beucher	P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme Troubat	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Linek	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P

Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Lipietz	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Beneteau	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		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	M. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	Mme Vermillet	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Mraid	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent ⁽¹⁾	M. Id Elouali ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Maitre	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	Mme Osterrmeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. Lafon	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme Boivin	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Lerude	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Taupin	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	Mme Bensarsa Reda	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. Conan	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. 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	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	M. Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. Thiam	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

(1) jusqu'à la délibération n° 2531 / (2) à partir de la délibération n° 2532

(3) jusqu'à la délibération n° 2533 / (4) à partir de la délibération n° 2534

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 6 sièges vacants : 1 Arcueil / 5 Savigny-sur-Orge			96
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2493 à 2531	53	37	90
2532 à 2533	52	38	90
2534 à 2541	51	39	90

Exposé des motifs

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

La principale actualité 2020 de la ZAC concerne le travail de réorientation de la ZAC conduite par la nouvelle municipalité, en partie intégrée dans ce bilan de CRACL. Le document intègre dorénavant en termes de recettes les actes de ventes signées, la part du logement social de 27,2% à 36% et l'actualisation des charges foncières de manière prudentielle. En matière de dépenses, il a été convenu que le poste étude sera réajusté au regard des besoins, et que le besoin de coordination de chantier et de l'actualisation des prix sera pris en compte dans les perspectives financières.

Sur l'année 2020 :

- 7,35 M€ de dépenses annuelles sont constatées dont près de 75% concernent les dépenses d'acquisitions foncières (5,37 M€). 1,88 M€ ont été notamment versés auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour acquérir des parcelles situées au Nord de la ZAC et plus de 3,43 M€ ont concernés des acquisitions auprès de particuliers, le solde étant lié à des frais divers. Le second poste de dépense concerne les frais financiers qui représentent près de 600 000 €, soit 8% des dépenses annuelles. Viennent ensuite les impôts et assurances (près de 296 000 €), la rémunération de la société (238 000€), les études (225 000€), les travaux VRD (214 000 €), les travaux de construction (208 000 €), les mises en état des sols (119 000 €) et les honoraires (67 000€). Le solde étant constitué des frais de gestion locative, de commercialisation et de frais divers.
- En termes de recettes, 1,9 M€ ont été enregistrées sur 2020 dont près de 90% correspondent aux ventes de charges foncières. La participation financière de l'EPT prévue en 2020 (3M€) a été provisionnée sur 2021. Il était initialement prévu un échelonnement sur 2020 et 2021.

Dans ce cadre, le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 232 995 658,00 € HT dont 63 061 472,00 € ont été réglés à fin décembre 2020. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 232 997 512,00 € dont 7 350 785,00 € ont été réglés à fin décembre 2020.

Sur l'année en cours, SADEV 94 a plusieurs priorités.

En termes d'actions préparatoires au développement de projets, SADEV a pour charge de :

- Poursuivre les démolitions des biens acquis avec notamment une démarche de démolition emploi sur Orange.
- Poursuivre le processus d'acquisition et signer les accords fonciers avec l'institut Gustave Roussy ;
- Signer le protocole foncier avec le Département et régulariser les acquisitions correspondantes ;
- Poursuivre les procédures d'expropriation, notamment à l'encontre des propriétaires des parcelles constituant les lots déjà desservis par les réseaux et les espaces publics ;
- Suivre l'évacuation de La Redoute des Hautes Bruyères et suivre les impacts de la dépollution sur l'organisation des chantiers ainsi que l'évolution programmatique des lieux ;
- Conduire une réflexion sur le sud de l'opération ;
- Finaliser le projet partenarial avec Logirep pour le renouvellement du quartier Alexandre Dumas.

En termes d'espace publics, SADEV 94 a pour charge de :

- Faire approuver le PRO1 par les collectivités et lancer le marché de travaux correspondant ;
- Contribuer au choix du scénario de mobilité à mettre en place autour du pôle Gare par le comité de pôle ;
- Lancer les études du PRO2 des espaces publics ;
- Réaliser les voies de chantier desservant le campus Science et Santé.

En termes de permis de construire et de commercialisation, SADEV a pour charge :

- D'assurer le suivi du dépôt du permis de construire B3b ;
- D'assurer le suivi du dépôt des permis de construire des lots H ;
- D'assurer la cession du lot D1B à Linkcity ;
- De coordonner les chantiers à venir avec SGP, RATP, Linkcity ;
- De relancer la commercialisation du lot D1a ;

- De poursuivre la commercialisation des lots de la ZAC en fonction des libérations foncières avec notamment le lot C1 en 2021.

En termes d'actions transverses, SADEV a pour charge de :

- Suivre la Labellisation Eco-quartier ;
- Définir une stratégie Durable et de Concertation ;
- Proposer la signature d'un avenant au traité de concession ;
- Définir un schéma directeur pour l'occupation des rez-de-chaussée actifs de la ZAC (commerces et services notamment).

Le Conseil municipal de la commune de Villejuif a pris acte de ce compte rendu d'activités lors de sa séance du 29 septembre 2021.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Campus Grand Parc pour l'exercice 2020 présenté par SADEV 94 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 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 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 le code de l'urbanisme et notamment son article L. 300.5 ;

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

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif

- du 29 Novembre 2007 portant délimitation d'un périmètre d'études sur le site de Cancer Campus ;

Vu les délibérations de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre :

- n°09.03.30 du 30 mars 2009 définissant les modalités de conduite de projet de l'opération d'aménagement dite "Cancer Campus" ;
- n°10.06.28 – 9/19 du 28 juin 2010 déclarant d'intérêt communautaire la ZAC Cancer Campus ;
- n°10.06.28 - 10/19 du 28 juin 2010 définissant les objectifs et modalités d'engagement de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la ZAC reconnue d'intérêt communautaire;
- n° 11.01.24 – 2/8 du 24 janvier 2011 tirant le bilan de la concertation publique préalable à la création de la ZAC Cancer campus ;
- n° 11.09-26 – 2/21 du 26 septembre 2011 tirant le bilan de la concertation publique complémentaire préalable à la création de la ZAC Cancer Campus ;
- n° 11.09-26 – 3/21 du 26 septembre créant la ZAC Cancer Campus ;
- n°11.12.12 – 1/16 du 12 décembre 2011 approuvant la convention de concession et désignant SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Cancer Campus ;
- n°13.01.28 du 28 janvier 2013 renommant la ZAC « Campus Grand Parc » ;
- n°15.12.21 1/5, 2/5, 3/5 du 21 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation, le programme des équipements publics et l'avenant N°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC entre la CAVB et SADEV 94 ;

Vu les délibérations du Conseil territorial de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre :

- n°16_06_28_161 du 28 juin 2016 sollicitant Monsieur le Préfet pour la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité ;

- n° 2016_12_13_393 du 13 décembre 2016 approuvant le Compte rendu annuel 2015 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 2017-06-27_684 du 27 juin 2017 approuvant le montant de la participation des constructeurs aux équipements publics ;
- n° 2017-06-27_685 du 27 juin 2017 accordant une garantie d'emprunt pour un prêt contracté par SADEV 94 ;
- n° 17-11-07_820 du 7 novembre 2017 approuvant le Compte rendu annuel 2016 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 2018-02-13_910 du 13 février 2018 approuvant la déclaration de projet et sollicitant la déclaration d'utilité publique de la ZAC Campus Grand Parc et l'arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- n° 18-06-26_1090 du 26 juin 2018 approuvant le Compte rendu annuel 2017 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 18-06-26_1091 du 26 juin 2018 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession conclu entre l'EPT et SADEV 94 pour la réalisation de l'opération ;
- n° 2019-03-26_1310 du 26 mars 2019 approuvant la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC ;
- n° 2019-10-08_1598 du 8 octobre 2019 exonérant l'IGR de la participation aux équipements publics pour les activités de service publics sanitaires/hospitalières;
- n° 2019-10-08_1597 du 8 octobre 2019 approuvant le Compte rendu annuel 2018 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 2021-01-26_2243 du 26 janvier 2021 approuvant le Compte rendu annuel 2019 de la ZAC Campus Grand Parc ;

Vu le Compte Rendu d'Activités à la collectivité Locale 2020 présenté par la SADEV 94 ;

Vu le budget du Territoire ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Villejuif en date du 29 septembre 2021 prenant acte du Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale produit par SADEV94 pour l'année 2020 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

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

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

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

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

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

Considérant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale pour l'exercice 2020 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. Approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Campus Grand Parc pour l'année 2020 présenté par la SADEV 94 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 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.

Votes : Pour 90

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 16 novembre 2021
ayant été publiée le 16 novembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 12 novembre 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.



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

www.sadev94.fr

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre		
Arrivé le		
30 JUL. 2021		
	Pour	Info
Président		
Cabinet		
DG		
DGAFI & Com. pub.		
DGARH & Moy gén.		
DGA Esp. pub.		
DGA Dev. Ter.		
DGA Pro. Ter.	X	
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.		
SG		

EPT 12
K A2104946 KFK
u le 02/08/2021

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

A l'attention de E. Jacquot

Vincennes, le 8 juillet 2021

LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR 2C 155 994 7935 9

Réf. : S:\CAVB\OP 372 - CAMPUS GRAND PARC\ADMINISTRATIF\COURRIERS, BE, FAX\EPT 12 CAVB\2021\2019 07 18
envoi officiel CRACL 2020.docx

Objet : VILLEJUIF – ZAC Campus Grand Parc
Compte Rendu aux Collectivités Locales - année 2020

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-joint le compte rendu d'activité au concédant qui précise l'avancement physique, financier, administratif et juridique de l'opération ZAC Campus Grand Parc au 31 décembre 2020.

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

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

L'examen de ces documents, conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, doit être mis à l'ordre du jour de la prochaine réunion de votre assemblée délibérante.

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

Frédérique DELAINE
Secrétaire Générale

Cécile MORISSON
Directrice Opérationnelle

Pièce jointe : CRACL 2020



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom du concédant	Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Nom de l'opération	ZAC CAMPUS GRAND PARC
Numéro de l'opération	372
Date	18 juin 2021

PREAMBULE

Procédure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, une modification du dossier de réalisation intervenue le 26 mars 2019 inscrivant le parking silo comme équipement public de la ZAC ainsi que les subventions nécessaires.

Contexte de réalisation de la ZAC Campus Grand Parc

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

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

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

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

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

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

Cette ambition se concrétise par :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parallèlement, le processus de maîtrise foncière a été engagé :

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

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

Les objectifs de la ZAC Campus Grand Parc

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

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

Programmation et phasage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Réorientations politiques de 2020

Dès le mois de septembre 2020, la nouvelle Municipalité a souhaité que l'opération Campus Grand Parc, dans un cadre financier maîtrisé, intègre les principaux axes d'une réorientation de l'opération d'aménagement en veillant notamment à (liste non exhaustive) :

- Inscrire le Développement Durable au cœur de toutes les composantes du projet urbain ;
- Augmenter la part de logements sociaux ;
- Intégrer la participation citoyenne comme invariant de l'élaboration du projet urbain ;
- Améliorer sensiblement la part d'espaces verts, publics et privés, de pleine terre ;
- Revoir l'ambition en matière de mobilités douces ;
- Maîtriser les prix de sortie des nouveaux programmes de logements.

Un travail sur les perspectives programmatiques de la ZAC à court et moyen terme a été mené la nouvelle équipe municipale. Ainsi, ce CRACL est basé sur ces discussions du 2ème semestre 2020 et intègre les perspectives à court terme validées par les élus. Il a été convenu d'ajuster ces perspectives dans le temps, en les réinterrogeant chaque année, en fonction des possibles augmentations de recettes, qui ne sont aujourd'hui pas constatées.

Le bilan de ce CRACL permet notamment d'intégrer une partie des ambitions de la nouvelle équipe municipale.

Les hypothèses prises pour les recettes sont les suivantes :

- Intégration des actes de vente signés ;
-
- Augmentation de la part de logement social de 27,2% à 36% ;
- Actualisation des charges foncières unitaires de manière prudentielle.

Les hypothèses prises pour les dépenses sont les suivantes :

- Ajustement du poste des Etudes au regard des besoins des derniers mois, notamment du fait des réorientations précitées ;
- Prise en compte du besoin de coordination de chantier et de l'actualisation des prix Travaux.

Réalisé 2020 et perspectives 2021

L'année 2020 a été principalement consacrée aux actions suivantes :

ACTIONS PREPARATOIRES AU DEVELOPPEMENT DE PROJETS

- Acquisitions des biens concernés par les futurs espaces publics et les lots en commercialisation ;
- Poursuite des travaux de mise en état des sols avec la démolition et la sécurisation des biens acquis par Sadev94, notamment dans le cadre des derniers biens concernés par le déstockage EPFIF ;
- Poursuite des discussions partenariales avec Gustave Roussy sur les échanges fonciers ;
- Poursuite des études de schéma d'aménagement pour le quartier Alexandre Dumas en lien avec le bailleur Logirep ;
- Suivi du projet d'aménagement de la Redoute dans le cadre du Contrat d'Intérêt National et suivi en lien avec les services de la Ville et de l'Etat de l'occupation illicite du Fort de la Redoute.

PROJET DES ESPACES PUBLICS

- Finalisation des études Projet de la première phase des espaces publics desservant le campus Science et Santé (voie de la corniche notamment).

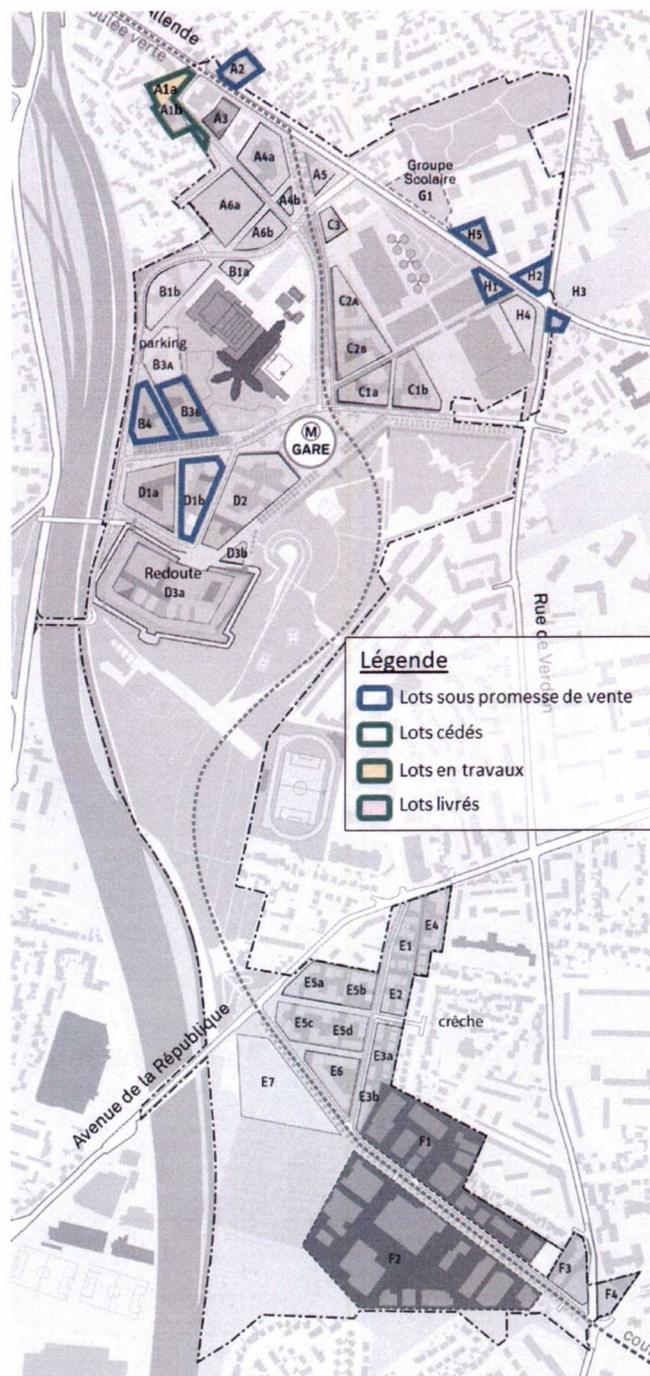
PROJETS SUR LES LOTS DE LA ZAC : PERMIS DE CONSTRUIRE ET COMMERCIALISATION

- Lancement et suivi des études de programmation du groupe scolaire Nord ;
- Mise au point du permis de construire du parking silo (lot B3a),
- Suivi du concours d'architecture et des études de conception pour les lots H
- Désignation de la maîtrise d'œuvre et lancement des études de conception du lot B3b ;
- Désignation de la maîtrise d'œuvre, lancement des études de conception et dépôt du permis B4 ;
- Délivrance des permis de construire des lots D1a et D1b ;
- Désengagement de La Française en tant qu'opérateur investisseur du lot D1a et engagement d'une recherche d'un investisseur alternatif.

ACTIONS TRANSVERSES

- Suivi du dispositif régional 100 Quartiers Innovants et Ecologiques et de la labellisation EcoQuartier.

ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 31/12/2020



Les priorités pour l'année 2021 sont les suivantes :

ACTIONS PREPARATOIRES AU DEVELOPPEMENT DE PROJETS

- Poursuite des démolitions des biens acquis avec notamment une démarche de démolition emploi sur Orange.
- Poursuite du processus d'acquisition et de signature d'accords fonciers avec l'institut Gustave Roussy ;
- Signature du protocole foncier avec le Département et régularisation des acquisitions correspondantes ;

- Poursuite des procédures d'expropriation, notamment à l'encontre des propriétaires des parcelles constituant les lots déjà desservis par les réseaux et les espaces publics ;
- Suivi de l'évacuation de La Redoute des Hautes Bruyères et des impacts de la dépollution sur l'organisation des chantiers ainsi que l'évolution programmatique des lieux ;
- Réflexion sur le sud de l'opération : concertation en parallèle du re questionnement du plan-masse ;
- Finalisation du projet partenarial avec Logirep pour le renouvellement du quartier Alexandre Dumas.

PROJET DES ESPACES PUBLICS

- Approbation du PRO1 par les collectivités et lancement du marché de travaux correspondant ;
- Choix du scénario de mobilité à mettre en place autour du pôle Gare par le comité de pôle ;
- Lancement des études du PRO2 des espaces publics de la gare ;
- Réalisation des voies de chantier desservant le campus Science et Santé.

PROJETS SUR LES LOTS DE LA ZAC : PERMIS DE CONSTRUIRE ET COMMERCIALISATION

- Dépôt du permis de construire B3b ;
- Dépôt des permis de construire des lots H ;
- Cession du lot D1b à Linkcity ;
- Coordination des chantiers à venir avec SGP, RATP, Linkcity
- Relance de la commercialisation du lot D1a ;
- Poursuite de la commercialisation des lots de la ZAC en fonction des libérations foncières avec notamment le lot C1 en 2021.

ACTIONS TRANSVERSES

- Suivi de la Labellisation Eco-quartier ;
- Définition d'une stratégie Durable et Concertation ;
- Signature d'un avenant au traité de concession ;
- Définition d'un schéma directeur pour l'occupation des rez-de-chaussée actifs de la ZAC (commerces et services notamment).

PRESENTATION DU CRACL 2020

BILAN DE L'EXERCICE 2020

Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2020 :

Le CRACL est présenté en Euros HT.

Le CRACL se base sur les taux de TVA en vigueur en 2020.

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 2020, et le mouvement de l'année 2020

Le document appelé « budget et échéancier prévisionnel » apparaît en Euros TTC. La colonne « à fin 2020 » 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 **232 995 658 € HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Depuis le CRACL 2019, le budget des dépenses a évolué de 3 020 641 € HT passant de 229 975 017 € HT à 232 995 658 € HT.

Ces augmentations sont principalement dues à des évolutions nécessaires de budgets pour les études et les travaux d'espaces publics.

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

Le mouvement global constaté en 2020 est de 7 374 869 € HT.

10 - Études5 749 900 € HT

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

Ce poste a augmenté de 573 047 € HT afin de tenir compte de la nécessité de réaliser des DCE séparés pour la voie SGP ou les voies de chantier ZAC ainsi que du besoin, actuel et à venir, de réaliser de nombreuses nouvelles études ou compléments d'études. Par exemple pour l'année 2020, sur le quartier Alexandre Dumas et La Redoute 26 295 € ont été facturés, de nouvelles études de circulation ont été facturées à hauteur de 27 365 €, une étude sur le développement possible de Gustave Roussy a été facturée à hauteur de 10 800 €, une étude sur les rez-de-chaussée actifs facturée à 26 725 € ...

225 026 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2020 principalement liés aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine (151 282 €) mais également au titre des études de circulation (27 365 €) et sur les rez-de-chaussée actifs (26 725 €).

20 - Acquisitions96 468 787 € HT

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

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

5 370 602 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2020. Il s'agit principalement :

- de l'acquisition auprès de l'EPFIF de parcelles situées au nord de la ZAC pour 1 882 000 € HT ;
- de l'acquisition de biens immobiliers auprès de particuliers pour 3 439 766 € HT ;

- de frais divers liés à la gestion des terrains (clôtures, débroussaillage...) , à des frais de notaire ou d'avocats pour un montant de 35 254 €HT.

30 - Mise en état des sols.....15 512 526 € HT

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

119 239 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2020 principalement pour les travaux préparatoires aux démolitions à venir de pavillons (48 614 €HT) et pour la maîtrise d'œuvre démolition ainsi qu'en sondages avant démolition (69 726 € HT).

40- Travaux 36 822 051 € 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.

Ce poste inclut également des frais de gestion de site, liés aux travaux d'aménagement.

NB : les honoraires pour la conception et réalisation des espaces publics sont intégrés au marché de maîtrise d'œuvre urbaine, qui figure dans le poste **10 – Etudes** (voir *supra*).

Le poste intègre, en revanche, les honoraires de Sécurité et Protection de la Santé (SPS) et contrôle technique.

Le budget lié aux Travaux a augmenté de 1 963 090 € depuis le dernier CRACL afin de tenir compte du besoin d'un Coordonnateur OPC inter chantiers d'une part mais également afin de prendre en compte l'évolution de l'indice du coût de la construction (TP01) sur le périmètre du PRO1 depuis le chiffrage de l'AVP en 2015.

214 007 HT ont été enregistrés sur ce poste en 2020 principalement pour la réalisation de sondages notamment géotechniques sur les emprises des futurs espaces publics (89 723 €), pour la mission d'ordonnancement pilotage coordination – inter chantier (55 686 €) mais également pour la gestion de site (17 893 €).

50 - Travaux de construction.....38 637 732 € HT

Ce poste correspond à la réalisation du programme des équipements publics de superstructure de la ZAC.

208 153 € HT ont été enregistrés en 2020 sur ce poste, principalement pour les honoraires de maîtrise d'œuvre du parking ainsi que les indemnités liées au concours d'architectes dudit parking public.

- 60 - Honoraires techniques 837 328 € HT**
 Ce poste comprend les dépenses de géomètre, d'huissier et de conseil juridique. Celles-ci s'échelonnent au fur et à mesure des besoins, sur la totalité de la durée de l'opération.
67 811 € HT ont été enregistrés en 2020 correspondant principalement à des honoraires de géomètre ainsi que de conseil juridique.
- 70 - Impôts taxes et assurances2 511 982 € HT**
 Ce poste couvre les dépenses qui seront réalisées au titre des impôts fonciers et des assurances souscrites sur les biens acquis par Sadev 94, avant revente aux opérateurs.
296 313 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2020, correspondant à des taxes foncières et assurances sur les propriétés Sadev 94.
- 80 - Contentieux..... 94 453 € HT**
 Ce poste vise à couvrir les dépenses liées aux éventuels contentieux (hors contentieux sur le foncier dont les dépenses seront affectées au poste acquisitions) auxquels l'opération devrait faire face. En l'absence de dépenses sur ce poste depuis le démarrage de l'opération, il a été diminué de 53 322 € afin de compenser les dépenses supplémentaires qui ont été nécessaires en 90-Gestion locative.
Aucune dépense n'a été enregistrée sur ce poste en 2020.
- 90 - Gestion locative 150 050 € HT**
 Ce poste intègre les dépenses liées à la gestion transitoire des biens occupés détenus transitoirement par Sadev 94.
 Pour l'année 2020, parmi les mouvements constatés, **12 215 € HT**, sont liés à la gestion des biens acquis par Sadev94 ainsi qu'aux frais d'abonnement et aux consommations de la maison du projet.
 Une partie de ces frais sont refacturés aux occupants ou couverts par les loyers perçus ; les recettes correspondantes sont imputées sur le poste **50 – Produits de gestion** (voir chapitre « Recettes »).
- A10 - Frais de commercialisation.....3 859 822 € HT**
 Ce poste couvre les frais de communication, de commercialisation et les dépenses liées à la concertation sur le projet.
 Il intègre également les dépenses liées à la construction de la maison du projet (compris honoraires).
 Ce poste a évolué de 157 974 € HT concernant le 1% culture afin de tenir compte de l'évolution du budget des charges foncières.
23 743 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2020 majoritairement en supports de communication (maquette numérique 3D, location de pupitre 3D).

A20 - Frais divers 236 446 € HT

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

427 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2020, principalement pour des prestations de reprographie et de coursier.

A30 - Frais financiers.....17 317 342 € HT

Ce poste comprend les frais financiers liés aux moyens de financement qui sont mobilisés sur l'opération (voir chapitre « Recettes – les moyens de financement »).

599 403 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2020, correspondant au versement d'intérêts d'emprunt (voir chapitre « Les moyens de financement ») et aux frais d'emprunts (courtage ...).

A40 - Rémunération société.....14 797 239 € HT

Ce poste a subi une augmentation de 326 529 €HT depuis le CRACL 2019 à la suite de l'augmentation de certaines lignes budgétaires.

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

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

Le contrat de concession prévoit les modalités d'imputation des charges suivantes :

- Une rémunération forfaitaire de lancement d'un montant de 150 000 € ;
- Missions d'aménagement : 2,4 % des dépenses (hors frais financiers) et des recettes (hors participation) de l'opération ;
- Missions de commercialisation : 2,4 % des recettes de cession de l'opération ;
- Missions de liquidation : 0,1% des dépenses de l'opération hors acquisitions foncières et frais financiers.

237 928 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2020.

LES RECETTES

Au titre des recettes, le budget d'un montant cumulé de **232 997 512 €uros HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Depuis le CRACL 2019, le budget des recettes a évolué de 3 020 512 € HT en passant de 229 977 000 €HT à 232 997 512 €HT.

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

Le mouvement global constaté en 2020 est de 1 935 236 € HT.

10 - Ventes de charges foncières.....204 701 866 € HT

Ce poste a subi une augmentation de 2 826 668 €HT depuis le CRACL 2019 à la suite d'un travail sur le niveau des charges foncières unitaires. En parallèle, un travail sur la répartition entre logements en accession et sociaux a été réalisé de manière à passer de 27,2% à 36% de logements locatifs sociaux.

156 908 € ont été appelés auprès de Nacarat au titre de pénalités qui pourront être levées en fonction des discussions avec l'opérateur.

20 - Cessions Collectivités.....84 672 € HT

Cette ligne budgétaire a été ajoutée à la suite de l'acquisition par la Société du Grand Paris d'un terrain nécessaire à la réalisation de l'ouvrage annexe Jean Prouvé pour la ligne 14.

Ainsi, une recette de **84 672 €** a été constatée en 2020.

30 - Subventions.....17 828 000 € HT

Ce poste intègre des subventions inscrites dans le dossier de réalisation et versées par le CD 94 et la Ville de Villejuif au bilan de l'opération à hauteur respectivement de 4,14 M Euros et de 3 M Euros.

Par ailleurs, depuis l'approbation du dossier de réalisation modificatif en conseil de territoire du 26 mars 2019, ce poste intègre également 10,6 M€ au titre du financement du parking silo.

Enfin, l'opération Campus Grand Parc est lauréate du dispositif régional 100 Quartiers Innovants et Ecologiques au titre duquel 88 000 € ont été versés en 2020 pour la réalisation de la première phase de la venelle D. Cela augmente ainsi le budget Subventions du bilan d'aménagement. Conformément au règlement de ce dispositif et à l'avenant n°2 au traité de concession, cette somme vient en déduction de la compensation versée par le Territoire Grand-Orly Seine Bière (cf paragraphe suivant).

Ainsi, une recette de **88 000 €** a été constatée en 2020.

- 40 - Participations.....9 060 265 € HT**
 Ce poste intègre la compensation de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (ex CAVB) inscrite dans le dossier de réalisation et l'avenant à la concession d'aménagement et versée par l'EPT 12 au bilan de l'opération à hauteur de 9 148 265 € HT.
- Cette somme tient compte de la participation de la Société du Grand Paris de 1 700 000 € HT versée au concessionnaire. Cette somme vient en déduction du montant de la compensation du Territoire. 340 000 € de la participation de la SGP a été versée en 2017. Le reste sera versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- Ce poste a diminué de 88 000 € en parallèle du versement de cette somme par la Région Ile-de-France au titre du dispositif 100 Ecologiques et Innovants.
- Une recette d'**1 500 000 €** a été enregistrée en 2020.
- NB : cette recette a été appelée en 2020 mais non versée. En effet, dans le CRACL précédent, il était prévu qu'1 500 000 € seraient versés en 2020 et 1 500 000 € en 2021. Il a été convenu avec le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre que ces deux versements interviendraient en 2021.
- 45 - Travaux 322 874 € HT**
 Cette ligne représente le remboursement des frais engagés par Sadev94 pour le compte d'opérateurs constructeurs pour réaliser les comblements des carrières sous leur lot respectif. Il ne s'agit pas de recettes supplémentaires car cette somme vient également s'ajouter en dépenses de l'année, s'agissant de travaux engagés par Sadev94 (cf DEPENSES-MISE EN ETAT DES SOLS). Ce budget a donc vocation à évoluer au fur et à mesure de la réalisation par Sadev94 de travaux pour le compte d'opérateurs et remboursés ensuite par ces derniers.
- Aucune recette** n'a été constatée en 2020 sur ce poste.
- 50 - Produits de gestion 970 000 € HT**
 Ce poste intègre des recettes liées à la gestion locative des biens détenus transitoirement par Sadev 94, après leur acquisition et dans l'attente de leur démolition ; mais également les pénalités. A titre d'exemple, ces pénalités peuvent être dues par les propriétaires fonciers lorsqu'ils ne respectent pas leurs engagements.
- Ainsi Sadev 94 a facturé **105 656 € HT** principalement constitué de la pénalité due par la société Orange à la suite du retard pris pour libérer son site.
- 60 - Convention de participation constructeurs..... 29 835 € HT**
 Ce nouveau poste de recettes a été créé à la suite de la délibération du 27 juin 2017 instituant la participation des constructeurs aux équipements publics et au dépôt des premiers permis de construire par des propriétaires fonciers n'ayant pas acquis leur droit à construire de l'aménageur. Ce poste a donc vocation à évoluer en fonction des projets immobiliers développés et non connus à ce jour.
- Aucune recette** n'a été constatée en 2020 sur ce poste.

LES MOYENS DE FINANCEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La démarche de conventionnement avec la Région Ile-de-France en vue de la perception de la subvention **100 Quartiers Innovants** a été amorcée et se poursuivra : la première action subventionnée (Venelle D), a été votée par la Région. Un avenant à la Concession d'aménagement a été pris le 26 juin 2018 afin de fixer les modalités de perception de la subvention et la baisse en conséquence de la participation de l'EPT à l'opération d'aménagement.

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

En 2020, une ligne de trésorerie a été mise en place, adossée à la promesse du lot D1b à hauteur de 10 000 000 € auprès de la BRED. Par ailleurs, la trésorerie de l'opération a bénéficié d'un prêt garanti par l'Etat à hauteur de 5 000 000 €.

RAPPORT SPECIAL

EXERCICE du 1er janvier au 31 décembre 2020

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

ZAC CAMPUS GRAND PARC

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

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

1. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION : 6
2. DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION : NEANT

Suivi foncier : parcelles acquises en 2020

	Numéro parcelle	Adresse	Surface parcelle	Vendeur	Prix
2020	AF 142	36, rue Camille Desmoulins VILLEJUIF	272 m ²	Cardon Croquison	783 540 €
	AE 59	5, avenue Allende VILLEJUIF	721 m ²	Herbache	655 870 €
	I 186	92, rue Marcel Grosmenil VILLEJUIF	290 m ²	Mozar	503 083,47 €
	I 98	90, rue Marcel Grosmenil VILLEJUIF	78 m ²	Mozar	211 355,88 €
	AD 1	125, avenue Paul Vaillant Couturier VILLEJUIF	451 m ²	Mozar	502 673,54 €
	I 95	86, rue Marcel Grosmenil VILLEJUIF	221 m ²	Hallaf Mollicone	653 242,75 €
	I 96	10 avenue du Président Allende VILLEJUIF	165 m ²	Vizier	130 000 €
	I 97	88, rue Marcel Grosmenil VILLEJUIF	416 m ²	EPFIF	1 882 000 €
	AF 61	52, rue Camille Desmoulins VILLEJUIF	229 m ²		
	AF 67	40, rue Camille Desmoulins VILLEJUIF	193 m ²		
	AF 143	34, rue Camille Desmoulins VILLEJUIF	221 m ²		
2019	I 150	32, avenue Allende VILLEJUIF	315 m ²	EPFIF	3 142 700 € HT
	I 153	30, avenue Allende VILLEJUIF	318 m ²		
	I 191	30, avenue Allende VILLEJUIF	107 m ²		
	I 155	24, avenue Allende VILLEJUIF	275 m ²		
	I 88	26, avenue Allende VILLEJUIF	223 m ²		
	AF 39	77, avenue Allende VILLEJUIF	707 m ²		
	AF 41	73, avenue Allende VILLEJUIF	278 m ²		
	AF 44	67, avenue Allende VILLEJUIF	432 m ²		
	AE 51	2, rue de Verdun VILLEJUIF	218 m ²		
2018	AE 56	Rue Camille Desmoulins à Villejuif	123 m ²	FTIMMOH (société Orange)	9 519 986 € HT
	AE 65	110 bis, rue Edouard Vaillant à Villejuif	1 334 m ²		
	AE 71	110, rue Edouard Vaillant à Villejuif	10 793 m ²		
	AL 65	177, avenue de la République à Villejuif	797 m ²	SAF 94	365 197,38 €

2017	H 70	90, avenue Allende à Villejuif	213 m ²	EPFIF	1 380 904 € HT
	H 255	88, avenue Allende à Villejuif	1 540 m ²		
	AE 5	9, avenue Allende à Villejuif	283 m ²		
	AE 48	7, avenue Allende à Villejuif	222 m ²		
2016	AF5 AF76 AF79 AF82 AF97 AF102	Passage Charles Dehan à Villejuif	4 096 m ²	SAF 94	835 237,06€
	AL26	163, avenue de la République à Villejuif	989 m ²	EPFIF	800 600 €
	AL 21 et AL42	177, avenue de la République à Villejuif	506 m ²		
	AL11	Avenue de la République à Villejuif	2 163 m ²		
2015	Néant				
2014	D 79	58, avenue du Général de Gaulle à L'Haÿ-les-Roses	252 m ²	Cts Le Fosse Speybroeck	205 000 €
2013	F312 F437 F462 F466 F469 F471 F472	Acquisition d'une partie des parcelles de la Coulée Verte		Commune de L'Haÿ- les-Roses	1 000 000 €
	AH364 G122	Rachat des actifs de la SAS Timing			16 513 045,22 €
2012	D80	60, avenue du Général de Gaulle à L'Haÿ-les-Roses	71 m ²	Epoux Fanelli	260 000 €
	AL64 AL95 AL97 AL44 AL47 AL45 AL48 AL67 AL68 AL69 AL70	Rachat des terrains de l'Epi d'Or par l'opération		Sadev94	2 190 544,99 €

Bilan synthétique HT

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

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

Bilan synthétique HT : 372 - ZAC CAMPUS GRAND PARC				Date et heure du document: 18/06/2021 12:31
PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10 - Ventes de charges foncières	204 701 866	2 518 920	2 518 920	156 908
20 - Cessions collectivités	84 672	84 672	84 672	84 672
30 - Subventions	17 828 000	88 000	88 000	88 000
40 - Compensation	9 060 265	3 340 000	3 340 000	1 500 000
45 - Travaux	322 874	322 874	322 874	-
50 - Produits de gestion	970 000	969 776	966 484	105 656
60 - Convention de participation constructeurs	29 835	29 835	29 835	-
TOTAL RECETTES	232 997 512	7 354 077	7 350 785	1 935 236
DEPENSES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10- Etudes	5 749 900	5 354 180	3 022 481	225 026
20- Acquisitions	96 468 787	46 197 505	45 018 495	5 370 602
30- Mise en état des sols	15 512 526	3 805 380	2 890 315	119 239
40- Travaux	36 822 051	4 489 585	3 700 721	214 007
50 - Travaux de construction	38 637 732	1 095 430	268 008	208 153
60- Honoraires techniques	837 328	490 772	474 356	67 811
70- Impôts et assurances	2 511 982	1 775 000	1 773 662	296 313
80 - Contentieux	94 453	-	-	-
90 - Gestion locative	150 050	141 280	141 280	12 215
A10-Commercialisation	3 859 822	1 242 851	1 229 628	23 743
A20- Frais divers	236 446	22 099	20 225	427
A30- Frais financiers	17 317 342	3 629 689	3 334 373	599 403
A40- Rémunération société	14 797 239	1 187 928	1 187 928	237 928
TOTAL DEPENSES	232 995 658	69 431 699	63 061 472	7 374 868

Echéancier prévisionnel réglé TTC

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

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

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 372-ZAC CAMPUS GRAND PARC-01-Aménagement - établi le 23/06/2021 à 17:49										
Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
En Euros	Budget actualisé									
10-Vente de Charges Foncières	204 701 866	38 893 355	243 595 221	2 737 692	20 746 577	38 959 301	26 185 689	66 451 617	88 514 344	0
20-Cessions Collectivités	84 672	0	84 672	84 672	0	0	0	0	0	0
30-Subventions	17 828 000	600 000	18 428 000	88 000	0	4 826 667	6 896 667	5 676 666	940 000	0
40-Participations	9 060 265	0	9 060 265	1 840 000	3 000 000	0	0	0	4 220 265	0
40-Travaux	322 874	64 575	387 449	153 113	234 336	0	0	0	0	0
50-Produits de Gestion	970 000	315 415	1 285 415	936 123	349 293	0	0	0	0	-1
60-Participation constructeur autonomie	29 835	0	29 835	0	0	29 835	0	0	0	0
Sous-total recettes	232 997 512	39 873 345	272 870 857	5 839 600	24 330 206	43 815 803	33 082 356	72 128 283	93 674 609	-1
10-Etudes	-5 749 900	-1 113 771	-6 863 671	-3 626 053	-283 390	-661 632	-850 992	-771 912	-669 690	-2
20-Acquisitions	-96 468 786	-7 027 471	-103 496 257	-37 127 421	-20 308 062	-16 385 215	-23 514 396	-5 828 433	-332 730	0
30-Mise en État des Sols	-15 512 526	-3 103 637	-18 616 163	-3 496 890	-1 762 471	-4 219 732	-3 559 698	-3 072 250	-2 505 134	12
40-Travaux	-36 822 051	-7 351 952	-44 174 003	-4 421 085	-2 097 741	-11 854 664	-8 473 192	-9 121 346	-8 205 956	-19
50-Travaux de Construction	-38 637 732	-5 114 686	-43 752 418	-302 323	-1 242 469	-2 372 727	-15 653 510	-21 179 177	-3 002 210	-2
60-Honoraires Techniques	-837 328	-166 756	-1 004 084	-551 411	-132 772	-106 740	-106 740	-68 482	-37 919	-20
70-Impôts et Assurances	-2 511 982	0	-2 511 982	-1 761 317	-43 350	-271 448	-264 738	-171 116	0	-13
80-Contentieux	-94 453	-18 891	-113 344	0	-43 448	-22 668	-22 668	-1 889	-1 889	-3
90-Gestion Locative	-150 050	-22 251	-172 301	-163 387	-8 917	0	0	0	0	3
A10-Commercialisation	-3 859 822	-306 825	-4 166 648	-1 413 913	-37 034	-358 992	-863 222	-863 222	-630 290	25
A20-Frais Divers	-236 446	-47 261	-283 707	-24 243	-47 599	-94 164	-94 164	-23 541	0	4
A30-Frais Financiers	-17 317 342	-9 629	-17 326 971	-3 343 609	-479 948	-1 157 472	-403 891	-2 431 470	-9 510 589	8
A40-Rémunération Société	-14 797 239	0	-14 797 239	-1 187 928	-4 302 176	-2 388 597	-1 647 210	-3 272 900	-1 998 426	-2
Sous-total dépenses	-232 995 658	-24 283 130	-257 278 788	-57 419 580	-30 789 377	-39 894 051	-55 454 421	-46 826 517	-26 894 833	-9
Sous-total trésorerie transitoire	3	-1	-15 956 639	45 675 006	-13 399 423	-5 531 926	-5 857 007	-11 862 257	-21 219 185	-3 761 847
Trésorerie brute			0	-5 575 546	-25 434 140	-27 044 315	-55 273 387	-42 133 471	3 397 286	-364 572