



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09\_2529

Vitry-sur-Seine – Approbation du Compte Rendu  
d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2020  
de la ZAC Rouget de Lisle

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		A
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 <sup>(3)</sup>	Mme Cabillic <sup>(4)</sup>	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	A
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		A
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	C
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		C
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 <sup>(1)</sup>	M. Id Elouali <sup>(2)</sup>	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	A
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		A
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

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

## Exposé des motifs

Le Conseil Municipal du 25 mars 2009 a approuvé le dossier de création de la ZAC RN 305 Sud. Celle-ci a été créée par arrêté préfectoral du 26 août 2009 du fait de sa situation dans le périmètre de l'opération d'intérêt national. Le préfet suite à la demande du conseil municipal, a changé le nom de la ZAC RN 305 Sud en « ZAC Rouget de Lisle » le 5 mars 2012, et a déclaré d'utilité publique (DUP) la réalisation de la ZAC Rouget de Lisle emportant mise en compatibilité du PLU le 30 avril 2012. Une décision du tribunal administratif de Melun du 13 novembre 2013 a annulé cette DUP : une nouvelle procédure a été relancée dès le Conseil Municipal de février 2014. Un arrêté de la préfecture en date du 25 novembre 2015 a de nouveau déclaré l'utilité publique de l'opération. Suite à la demande de la Ville et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, un arrêté préfectoral en date du 16 novembre 2020 a prorogé la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle de cinq années supplémentaires, soit jusqu'au 25 novembre 2025. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Rouget de Lisle ont été approuvés par arrêté préfectoral le 4 février 2016, suite à la demande de la Ville et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre un arrêté préfectoral en date du 15 juillet 2021 a approuvé leurs modifications.

La réalisation de cette opération a été confiée le 6 décembre 2010 à SADEV94 par la voie d'une concession d'aménagement.

Quatre avenants ont été passés entre 2011 et 2016 ayant pour principaux objectifs de modifier la durée de la concession, modifier les conditions de versement des fonds de concours et les conditions de participation de la commune au coût de l'opération.

Puis, par délibération en date du 13 février 2018, le Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a décidé les modalités de transfert et d'exercice de la compétence Aménagement. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est devenu le concédant de la ZAC Rouget de Lisle en substitution de la Ville de Vitry-sur-Seine.

Un cinquième avenant est passé au Conseil Municipal du 19 décembre 2018 et au Conseil Territorial du 26 mars 2019 afin d'acter de la substitution, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, de la commune de Vitry-sur-Seine par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en qualité de concédant de l'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle. A ces mêmes instances a été approuvée une convention de subventionnement de l'opération d'aménagement ZAC Rouget de Lisle entre la SADEV94, la Ville de Vitry et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Cette convention permet à la Ville de payer directement à SADEV94 le montant lié aux investissements pour des équipements communaux.

Un sixième avenant est passé au Conseil Municipal du 20 janvier 2020 et au Conseil Territorial du 25 février 2020 afin de :

- modifier le montant de la participation à l'opération d'aménagement ;
- préciser les conditions de subventionnement de l'opération ;
- redéfinir les modalités de versement des fonds de concours ;
- redéfinir les modalités d'imputation des charges de l'aménageur ;
- proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2025.

L'avenant n°6 à la concession s'accompagne d'un avenant n°1 à la convention de subventionnement. Celui-ci a eu pour effet d'augmenter la subvention de la Ville aux équipements publics communaux.

Conformément à l'article L300-5 du code de l'urbanisme SADEV94 nous a fourni les bilan et plan de trésorerie prévisionnels actualisés des activités. Ainsi, le compte rendu établi par SADEV94 présente l'état des dépenses et des recettes enregistrées au cours de l'année 2020 et dresse le budget prévisionnel et le plan de trésorerie.

### L'état du réalisé

Le montant des dépenses réalisées en 2020 est de **3 362 828,17 €HT** (soit un total depuis le début de l'opération de **60 496 187,69 €HT**). Ces dépenses correspondent à :

- des acquisitions foncières pour 54 %
- des travaux d'espaces publics (surlargeurs de la RD5 et sente C1) pour 21 %
- des frais de mise en état des sols (honoraires de maîtrise d'œuvre, démolitions, dépollutions, confortement de carrières...) pour 8 %
- de la gestion locative (sécurisation, surveillance et entretien du patrimoine SADEV) pour 7%.

Le montant des recettes réalisées en 2020 est de **2 139 992,24€ €HT** (soit un total depuis le début de l'opération de **46 956 476,43 €HT**) correspondant à :

- une subvention de la Ville pour 41% liée aux travaux des placettes et dilatations de la RD5
- la vente de parcelles pour l'élargissement de la RD5 au Conseil Départemental pour 29%
- la participation d'équilibre de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour 28%.

#### Le budget prévisionnel

Le montant total des dépenses prévisionnelles de l'opération est estimé à **74 188 385 €HT**, en diminution de 14 980 € HT par rapport au CRACL 2019. Les principales évolutions concernent la diminution des provisions pour la dépollution des sols et la hausse du budget destiné aux acquisitions foncières et aux travaux de VRD.

#### Les moyens de financement

Entre 2011 et 2017 trois emprunts ont été contractés par SADEV (emprunts garantis par la Ville) ; au 31 décembre 2020, l'intégralité de ces emprunts a été remboursée.

D'autre part, plusieurs lignes de trésorerie ont été contractées pour soutenir la trésorerie tendue de l'opération. Au 31 décembre 2020, plusieurs lignes de trésorerie sont encore actives :

- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente CIBEX sur les lots C2b et C2c contractée auprès de la BRED pour un montant de 5 000 000 €.
- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente SOGEPROM sur le lot E contractée auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 2 410 000 €.

En complément, une ligne de trésorerie globale de la société a été sollicitée à hauteur de 7 000 000 € au 31 décembre 2020.

Une avance de trésorerie de la ville d'un montant 2 700 000 € a été mise en place en décembre 2014 pour soutenir la trésorerie de l'opération. 700 000 € ont été remboursés en 2017 et 1 000 000 en 2021. Compte-tenu du décalage opérationnel, un troisième avenant à la convention d'avance de trésorerie a été approuvé au Conseil Municipal du 13 octobre 2021, afin de décaler le remboursement de 1 000 000 euros restants au plus tard au 31 décembre 2022.

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

Le Conseil municipal a pris acte en date du 13 octobre 2021 du compte rendu d'activités à la collectivité produit par SADEV94 pour l'année 2020 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC Rouget de Lisle, arrêtés au 31 décembre 2020.

Le Conseil territorial est invité à prendre acte pour approuver le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Locale produit par SADEV94 pour l'année 2020 et le document d'actualisation des comptes de la ZAC Rouget de Lisle, arrêtés au 31 décembre 2020.

## **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** les arrêtés préfectoraux :

– n° 2009-3299 du 26 août 2009 portant création de la ZAC RN 305 sud,

– n° 2011-3513 du 19 octobre 2011 portant ouverture du 14 novembre au 16 décembre 2011 d'enquêtes conjointes parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU relatives à la réalisation de la ZAC RN 305 sud,



- n° 2012-800 du 5 mars 2012 modifiant le nom de la ZAC RN 305 sud en ZAC Rouget de Lisle,
- n° 2012-1436 du 30 avril 2012 déclarant d'utilité publique la ZAC Rouget de Lisle et emportant mise en compatibilité du PLU,
- n° 2012-1558 du 11 mai 2012 prescrivant une enquête parcellaire simplifiée du 15 au 30 juin 2012 inclus pour les lots n°7 et 13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle,
- n° 2012-4096 du 23 novembre 2012 déclarant cessibles les lots n°7 et 13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle,
- n° 2012-4230 du 30 novembre 2012 déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet de la ZAC Rouget de Lisle,
- n° 2014-6932 en date du 2 octobre 2014 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique environnementale du 3 novembre au 12 décembre 2014 inclus préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la ZAC Rouget de Lisle,
- n° 2015-3895 du 25 novembre 2015 déclarant d'utilité publique la ZAC Rouget de Lisle,
- n° 2016-263 du 4 février 2016 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Rouget de Lisle,
- n° 2020-3432 du 16 novembre 2020 prorogeant la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle,
- n° 2021-2634 du 15 juillet 2021 approuvant la modification du dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Rouget de Lisle,

**Vu** les délibérations du Conseil municipal de la commune de Vitry-sur-Seine :

- n° DL09322 du 25 mars 2009 approuvant le dossier de création de la ZAC RN 305 sud,
- n° DL10517 du 13 octobre 2010 approuvant la concession d'aménagement et désignant SADEV'94 comme aménageur de la ZAC
- n° 12223 du 28 mars 2012 approuvant le dossier de mise en compatibilité du PLU et la déclaration de projet relatifs à la ZAC RN 305 sud,
- n° DL12311 du 23 mai 2012 approuvant l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier le terme de ZAC RN 305 sud en ZAC Rouget de Lisle, les modalités de cession des parcelles communales, les modalités de paiement de la participation de la Ville et les conditions de versement du fonds de concours pour la collecte pneumatique
- n° DL14110 du 12 février 2014 demandant la déclaration d'utilité publique au profit de SADEV 94 et l'ouverture d'enquêtes préalable et parcellaires simplifiées,
- n° DL1535 du 25 mars 2015 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC
- n° DL1536 du 25 mars 2015 approuvant l'avenant n° 2 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier les surfaces et nombre de logements à réaliser et de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération
- n° DL1676 du 23 novembre 2016 approuvant l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier les modalités de cession des parcelles communales à la SEM et la durée de la concession, de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération et les nouvelles conditions de versement des fonds de concours « Collecte Pneumatique », « Equipement multiservices » et « Chauffage Urbain ».
- n°DL17832 du 20 décembre 2017 approuvant l'avenant n°4 formalisant les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération;
- n° DL 18820 du 19 décembre 2018 donnant un avis favorable à l'avenant n° 5 au traité de concession afin d'acter de la substitution, à compter du 1er janvier 2018, de la commune de Vitry-sur-Seine par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en qualité de concédant de l'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle,
- n°DL18821 du 19 décembre 2018 approuvant la convention de subventionnement de l'opération d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle,
- n° DL2017 du 22 janvier 2020 émettant un avis favorable à l'avenant n°6 ayant pour effet de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2025, modifier le montant de la participation à l'opération d'aménagement, préciser les conditions de subventionnement de l'opération, redéfinir les modalités de versement des fonds de concours et les modalités d'imputation des charges de l'aménageur,

- n° DL2018 du 22 janvier 2020 approuvant l'avenant n°1 à la convention de subventionnement de l'opération d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle ayant pour effet d'augmenter la subvention de la Ville aux équipements publics communaux en intégrant dans la base subventionnable le foncier nécessaire à la réalisation des espaces publics rétrocédés par l'aménageur,
- n°DL20536 du 23 septembre 2020 émettant un avis favorable concernant la modification du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle,
- n° DL20537 du 23 septembre 2020 émettant un avis favorable concernant la prorogation de la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle,
- n° DL2085 du 9 décembre 2020 approuvant l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie consentie à SADEV pour la ZAC Rouget de Lisle,

**Vu** la délibération du conseil métropolitain de la Métropole du Grand Paris :

- n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017 relatif à la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement métropolitain ;

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

- 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 ;
- n° 2019-03-26\_1320 du 26 mars 2019 approuvant l'avenant n° 5 au traité de concession et la convention de subventionnement des équipements publics à vocation communale ;
- n°19-12-12\_1734 du 21 décembre 2019 approuvant des conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert des opérations Rouget de Lisle, RN7-Moulin Vert Plateau, Concorde Stalingrad et Balzac Tourraine-Maronniers ;
- n°2020-02-25\_1815 du 25 février 2020 approuvant l'avenant n° 6 au traité de concession et l'avenant n°1 à la convention de subventionnement des équipements publics à vocation communale ;
- n°2020-10-13\_1991 du 13 octobre 2020 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle ;
- n°2020-10-13\_1992 du 13 octobre 2020 approuvant la demande de la prolongation de la DUP sur la ZAC Rouget de Lisle ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine en date du 13 octobre 2021 prenant acte du Compte Rendu d'Activités à la Collectivité 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 cette opération d'aménagement initiée par la Commune de Vitry-sur-Seine n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par le Conseil de la Métropole du Grand Paris en application de la loi NOTRe susvisée ;

**Considérant** que la ZAC Rouget de Lisle est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en est le nouveau concédant et se substitue à la commune de Vitry-sur-Seine dans ses droits et obligations ;

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

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

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

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

**Considérant** le Compte Rendu d'activités à la Collectivité (CRACL) 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 la majorité,**

1. Approuve le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine présenté par la SADEV94 pour l'année 2020 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 83 - Contre 2 – Abstentions 5**

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.



## COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	VITRY SUR SEINE
Nom de l'opération	ZAC Rouget de Lisle
	OP 344
Date	07/06/2021



# I-PREAMBULE

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

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

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

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

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

- le bilan prévisionnel faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et en recettes ainsi que l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser.
- le plan de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération.
- le rapport spécial sur l'exécution des prérogatives de puissance publique pendant l'exercice 2020.
- le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2020.

# La procédure de ZAC

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

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

## Concertation Préalable

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

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

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

## Création de la ZAC

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

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

## Dossier de réalisation / Programme des équipements publics

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

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2020, la ville de Vitry-sur-Seine a émis un avis favorable à la modification du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle. Celui-ci a pour objet de mettre à jour le programme des équipements publics, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement.

Par délibération du Conseil Territorial du 13 octobre 2020, l'EPT 12 a approuvé la modification du dossier de réalisation.

## Concession d'aménagement et avenants

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

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

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

- de remplacer le terme de ZAC RN 305 Sud en ZAC Rouget de Lisle dans la concession, par arrêté préfectoral n°2012/800 ;
- de modifier les modalités de cession des parcelles communales à la SEM et de rectifier les erreurs matérielles de section cadastrale ;
- de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération ;
- et de modifier les conditions de versement du fonds de concours « Collecte Pneumatique » à la Collectivité.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Le périmètre de l'opération

Le périmètre de la ZAC s'étend sur près de 9,1 ha, soit 91.829 m<sup>2</sup> de surface totale, dont 12 199 m<sup>2</sup> de voirie communale et 14.090 m<sup>2</sup> de RD 5 (sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental du Val-de-Marne).

## La programmation de la ZAC

La programmation de la ZAC Rouget de Lisle comprend initialement :

- 65 000 m<sup>2</sup> de SHON constructible à vocation résidentielle (dont environ 40% de logements sociaux),
- 65 000 m<sup>2</sup> de SHON à vocation d'activités économiques (Pôle commercial, activités tertiaires ou activités PMI- PME),
- 5 000 m<sup>2</sup> de SHON à vocation de commerces de proximité et de services.
- voiries communales à requalifier ainsi que la constitution de places, placettes et sentes.

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

Objectifs :

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

**Ainsi, le nombre de mètres carrés de SDP à construire sur la ZAC est inférieur au nombre de mètres carrés de SHON définis initialement, soit environ 130 000 m<sup>2</sup> SDP au lieu de 135 000 m<sup>2</sup> SHON.**

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

- 59 500 m<sup>2</sup> SDP dédiés au logement soit environ 870 logements (dont environ 40% de logements sociaux),
- 64 400 m<sup>2</sup> SDP dédiés aux activités économiques (Pôle commercial, activités tertiaires ou activités PMI- PME),

- 4 500 m<sup>2</sup> SDP de commerces et activités,
- 1 000 m<sup>2</sup> seront réservés pour la réalisation d'équipements publics de proximité.

A la suite du dossier de réalisation modificatif de la ZAC approuvé le 13 octobre 2020, le programme des constructions est désormais envisagé comme suit :

- 60 500 m<sup>2</sup> SDP dédiés au logement soit environ 870 logements (dont environ 40% de logements sociaux),
- 12 500 m<sup>2</sup> SDP dédiés au logement spécifique (EHPAD, résidence sociale seniors),
- 51 900 m<sup>2</sup> SDP dédiés aux activités économiques (Pôle commercial, activités tertiaires ou activités PMI- PME),
- 4 500 m<sup>2</sup> SDP de commerces et activités :
- 1 400 m<sup>2</sup> seront réservés pour la réalisation d'équipements publics de proximité.

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

Considérant la volonté communale d'avoir une politique forte en termes d'Art dans la ville, Sadev 94 est missionnée pour collecter un fonds artistique auprès des opérateurs. Une provision d'environ 500 000 €, inscrite au bilan de la ZAC, est destinée à financer cette opération.

## Le foncier

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

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

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

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

Plusieurs conventions de portage foncier ont été signées entre la Ville et le SAF 94 pour anticiper la réalisation de la ZAC. Le SAF 94 a acquis onze parcelles entre 2007 et 2010. En 2011, un protocole entre la Ville, le SAF 94 et Sadev 94 a été signé, organisant ainsi les modalités de rachat des parcelles



du Syndicat par l'aménageur. Sadev 94 se substitue à la Ville dans l'exécution des conventions de portage signées avec le SAF 94.

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

## La procédure d'utilité publique / enquête parcellaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par jugement du tribunal administratif de Melun en date du 13 novembre 2013, la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle a été annulée. Sadev 94 et la Préfecture du Val-de-Marne ont décidé de manière commune, de ne pas faire appel de la décision d'annulation de l'arrêté préfectoral

de DUP. Ce jugement a été notifié le 18 novembre 2013 et n'a pas fait l'objet d'un appel. Il est donc désormais définitif.

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

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

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

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

Par arrêté préfectoral numéro 2020/3432 du 16 novembre 2020, le Préfet du Val-de-Marne a prorogé la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle de cinq années supplémentaires, soit jusqu'au 25 novembre 2025.



# II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2020

Les dépenses hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **60 496 187,69 € HT** dont **3 362 828,17 € HT** pour l'année 2020.

## **10 - Etudes : 375 491,02 € HT dont 18 400 € HT en 2020**

En 2020, les dépenses d'études s'élèvent à 18 400 € HT.

Ces dépenses correspondent aux honoraires de l'architecte coordonnateur. Pour l'année 2020, ces honoraires correspondent au suivi de la mise au point des permis de construire des lots C2b et C2c, au suivi de l'esquisse du lot D : participation aux réunions de mise au point, aux réunions de présentation aux services et aux élus et à l'analyse des pré-PC.

## **20 - Acquisitions : 38 883 070,85 € HT dont 1 815 167,91 € HT en 2020**

Les dépenses d'acquisitions en 2020 comprennent : le coût des acquisitions amiables réalisées par Sadev 94 et leurs frais annexes (frais de notaire, remboursement des taxes foncières), des frais d'huissier ainsi que des frais d'avocats dans le cadre de la procédure d'expropriation.

### **Foncier privé :**

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

En 2020, Sadev 94 a acquis ou quittancé deux parcelles soit environ 1 136 m<sup>2</sup> situées dans l'îlot E à la suite de fixations judiciaires.

L'ensemble de ces acquisitions ont été réalisées pour un montant total de **1 321 874,00 € HT**. Le solde des indemnités qui avait fait l'objet d'échéancier a également été versé à une expropriée pour un montant de **86 225,00 €**.

Sadev 94 engage également des procédures de récupération de fonds à la suite des procédures d'appel. En 2020, **293 128,90 € HT** ont été remboursés à ce titre.



date acquisition	Lot	Adresse	Parcelle	Surface à acquérir	Mode acquisition	sous totaux
janv.-20	<b>Nasibian (retour indemnité complémentaire suite à l'arrêt du CA du Paris)</b>					-121 911,00
	C1a	117 RDL	CF 100	278	Expro. Fixa. Judi.	
janv.-20	<b>Hubans 3/3 &gt; 25% (Etalement du versment en 3 quittances selon échéancier)</b>					86 225,00
	E	1 RB	CD 179	215	Expro. Amiable	
sept.-20	<b>Petrilli</b>					891 079,00
	E	1 RDL	CD 180 509 566	792	Expro. Fixa. Judi.	
déc.-20	<b>Corsetti</b>					430 795,00
	E	13 RDL	CD 49	344	Expro. Fixa. Judi.	
déc.-20	<b>Lecomte Ben Said (recup appel.)</b>					- 22 049,90
	D	140 rue CC	CE 105	533	Expro. Fixa. Judi.	
déc.-20	<b>Dinic (recup. appel)</b>					- 39 138,00
	H	85 RDL	BY 448		Expro. Fixa. Judi.	
déc.-20	<b>Bonnet (recup appel.)</b>					- 110 030,00
	C1a	70 - 74 RDL	CF 276 - 278		Expro. Fixa. Judi.	

Tableau 1: Acquisitions réalisées en 2020

**Foncier public :**

date acquisition	Lot	Adresse	Parcelle	Surface à acquérir	Mode acquisition	sous totaux
<b>CD 94</b>						
déc.-20	esp. Pub. Vitry	94 RDL	BY 524	15	Convention	587 000,00
	esp. Pub. Vitry	114 RR	BY 522	95	Convention	
	esp. Pub. Vitry	94 RDL	BY526	1	Convention	
	esp. Pub. Vitry	40 RDL	CF 352	153	Convention	
	esp. Pub. Vitry	86 RDL	BY 529	23	Convention	
	C2c	40 RDL	CF 351	206	Convention	
	D	34 RDL	CF 375 (CF 263)	193	Convention	
	D	36 RDL	CF 377 (CF 264)	153	Convention	
	D	28 RDL	CE 313 (ex CE 118)	50	Convention	
	D	12 RDL	CE 315 (ex CE 125)	500	Convention	
	D	8 RDL	CE 317 (ex CE 127)	229	Convention	
	D	10 RDL	CE 319 (CE 136)	264	Convention	
	D	16 RDL	CE 321 (CE 139)	257	Convention	

Les dépenses sur ce poste (**587 000 € HT**) correspondent aux acquisitions du foncier appartenant au Conseil Départemental du Val-de-Marne sur les lots C2c, D et le futur domaine public communal.

Les charges et intérêts relatifs au portage SAF 94 sur les parcelles lui appartenant au sein du périmètre de la ZAC, ainsi que les taxes foncières y afférentes, et ce, conformément au protocole tripartite signé entre la Ville, Sadev94 et le syndicat sont à ajouter au montant d'acquisition des parcelles. En 2020, la convention a été soldée. Sadev 94 a ainsi versé **21 531,80 € HT** de charges.

Les frais de gestion s'élèvent pour l'année 2020 à **1 200 € HT**, il s'agit de la rémunération de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

Les frais de notaire s'élèvent pour l'année 2020 à **40 894,84 € HT**.



Le montant des honoraires d'avocats relatifs au suivi des procédures d'expropriation s'élève pour l'année 2020 à **49 571,17 € HT**. Ces honoraires correspondent aux frais engagés pour notifier les différents propriétaires et aux frais juridiques engagés pour les procédures de fixation indemnitaire.

### **30 - Mise en état des sols : 4 569 289,33 € HT dont 275 324,94 € HT en 2020**

L'aménageur a procédé aux travaux de mise en état des sols sur tous les biens acquis ou quittancés, précédemment cités. Ces dépenses comprennent : la neutralisation de tous les réseaux, les diagnostics amiante, la mise en eau et le murage des biens, la démolition des biens, les nivellements de terrain ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre de démolition le cas échéant, etc. Ces frais s'élèvent à la somme totale de **275 324,94 € HT** et se décomposent comme suit :

- Des honoraires de maîtrise d'œuvre de démolition, de diagnostiqueur amiante ou de bureau d'étude de sols pour un montant de **86 423,64 € HT**,
- Des travaux de démolition et de déconnexions de réseaux ont été mis en œuvre sur les lots E et D (partiel) pour un montant de **188 901,30 € HT**

### **40 - Travaux : 6 982 238,09 € HT dont 721 339,95 € HT en 2020**

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

Les travaux de VRD sur le domaine de la ville de Vitry-sur Seine de l'avenue Rouget de Lisle ont été engagés en 2017. La réalisation de ces travaux a été confiée à COLAS ILE DE FRANCE – NORMANDIE. Un avenant a été signé au cours de l'année 2020. Cet avenant prend en compte :

- des travaux supplémentaires liés à des adaptations du marché initial compte-tenu des études de raccordement des lots menées par Enedis,
- des travaux supplémentaires liés à des demandes formulées par la ville lors de la réception de la sente C1,
- des reprises de structures de trottoirs non identifiées lors des études préalables,
- la réalisation du remblai situé au-dessus de la SSR4,
- le déplacement vers la sente C2 d'une partie du tas de terre qui avait été entreposé sur le lot C2c lors des dévoiements de réseaux de la RD5. Le reliquat sera évacué dans le cadre de l'opération de requalification de la RD5,
- des réparations ont dû être entreprises à la suite des libérations d'emprises de chantier par les constructeurs. Ces dernières sont refacturées aux promoteurs.

Les dépenses relatives à ce marché de travaux en 2020 s'élèvent à **624 514,92 € HT**.

Les honoraires de Maîtrise d'œuvre VRD-Paysage revenant au groupement Bérim-Secteur-Richez Associés pour la phase DET des tranches conditionnelles RD5, mais également pour la reprise d'étude de la sente du lot E, réalisés en 2020 s'élèvent **60 527,33 HT**.

Des honoraires de CSPS et de contrôleur technique ont été versés pour un montant de **2 060,08 € HT**.

Des travaux concessionnaires pour un montant de **30 510,00 HT** ont été réglés.

Enfin, dans le cadre de la clôture de la convention d'occupation précaire d'EMERIGE sur les lots Bb et C1b, la ZAC a participé aux travaux de modification de l'emplacement des coffrets ENEDIS, pour une somme de **3 726,90 € HT**.

**60 - Honoraires techniques : 246 770,48 € HT dont 42 464,04 € HT en 2020**

Ces dépenses correspondent aux frais de géomètre engagés pour la réalisation de levés topographiques complémentaires, des documents d'arpentage d'expropriation pour les emprises partiellement comprises dans le périmètre de la ZAC, de plans de cession en vue de la signature de promesses de vente. Les dépenses pour l'année 2020 s'élèvent à **12 965 € HT**.

Ce poste comprend également la mission d'OPC IC confiée à Louis Berger, dont les honoraires au titre de l'année 2020 s'élèvent à **29 499,04 € HT**.

**70 - Impôts et assurances : 749 706 ,21 € HT dont 92 112,68 € HT en 2020**

En 2020, le montant de l'impôt foncier associé aux biens acquis par l'aménageur s'élève à **67 580,75 € HT**. Depuis 2014, Sadev 94 a en charge le paiement des taxes foncières sur l'ensemble des parcelles visées par l'ordonnance d'expropriation obtenue le 28 janvier 2013. Ce poste comprend notamment les remboursements de taxe foncière versés par Sadev 94 dans le cadre des règlements indemnitaires des expropriés.

La participation à la C3s relative à l'année 2019 et réglée en 2020 s'élève à **14 276,77 € HT**.

Les frais d'assurance correspondant à la protection des biens appartenant à Sadev 94 sont de **10 255,16 € HT** pour l'année 2020.

**80 - Contentieux : 11 686,46 € HT dont 0 € HT en 2020**

En 2020, Sadev 94 n'a engagé aucun de frais de contentieux.

**90 – Gestion locative : 841 042,83 € HT dont 232 767,27 € HT en 2020**

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

Sadev 94 a réglé **232 679,09 € HT** de prestations de gardiennage et sécurisation de ses biens sur l'année 2020. Une partie des prestations réalisées en 2019 par l'entreprise a été facturée tardivement et figure également dans les dépenses de l'année 2020. Il s'agit d'une dépense indispensable à la sécurisation du calendrier de l'opération d'aménagement et d'une réponse apportée par Sadev 94 aux problématiques de squat rencontrées régulièrement sur l'opération.

Les consommations d'eau régularisées sur l'année 2020 s'élèvent à **88,18 € HT**.

**A10 - Commercialisation : 134 957,96 € HT dont 3 921,80 € HT en 2020**

Les frais engagés en 2020 sur cette ligne correspondent à la réalisation des supports de l'exposition réalisée sur la ZAC. Cette exposition consistait en la réalisation de supports de communication affichés sur les clôtures de chantier des lots C2c et G et sur un totem positionné sur la pointe de l'ilot A.

#### **A20 - Frais Divers : 2 763 266,40 € HT dont 30 685,02 € HT en 2020**

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

En 2020, **30 685,02 € HT** ont été versés à l'artiste Isabelle Ferreira dans le cadre du 1% culturel. Il s'agit des honoraires liés au démarrage du chantier de l'œuvre sur l'ilot H et à l'avancement opérationnel de l'œuvre sur le lot C1 .

#### **A30 - Frais Financiers : 1 306 097,06 € dont 111 916,56 € en 2020**

Des lignes de trésoreries adossées aux promesses de vente ont été souscrites à l'avancement de la commercialisation de la ZAC. Le montant des intérêts versés sur l'année 2020 s'élève à **111 916,56 €**. Ces dépenses sont en forte augmentation à la suite des difficultés rencontrées pour la réitération des ventes aux constructeurs.

Les intérêts de l'emprunt contracté auprès d'Arkéa se sont élevés à **17 500 €** en 2020. Les intérêts relatifs aux lignes de trésorerie adossées aux promesses de ventes des lots E et C2b/C2c ont représenté une dépense de **94 414,26 €**.

Enfin, les frais divers (commissions, Agios, frais sur virements...) en 2020 se sont limités à **2,30 €**.

#### **A40 - Rémunération Société : 3 632 571,00 € dont 18 728,00 € en 2020**

Selon le traité de concession, le montant calculé pour 2020 conformément à l'article 25.3.1 s'établit à zéro. En effet, l'avenant 6 à la concession d'aménagement prévoit que Sadev 94 renonce à sa rémunération pour un montant forfaitaire de 131 000 € HT. La rémunération d'aménagement relative à l'année 2020 s'élève à 116 612 € avant l'application de la diminution forfaitaire. Sadev 94 n'a donc pas perçu de rémunération d'aménagement pour l'année 2020.

Sadev 94 a poursuivi ses ventes de terrains en 2020 permettant, conformément à l'article 25.3.2 du traité de concession, de solliciter une rémunération correspondant à 3% du montant des recettes de cessions de terrains.

La rémunération afférente à la commercialisation des terrains s'élève à **18 728,00 € HT** pour l'année 2020. Les cessions des lots C2b/C2c et E ayant été reportées sur l'année 2021, Sadev 94 n'a pas perçu que la rémunération liée à la cession du foncier départemental.

# III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2020

Les **recettes hors taxes facturées** depuis le début de l'opération s'élèvent à **46 956 476,43 € HT** dont **2 139 992,24 € HT** réalisées en 2020.

## 10 - Charges foncières : 30 409 979,80 € HT dont 0 € HT en 2020

Les trois ventes de terrain prévues sur l'exercice 2020 ont été reportées à l'année 2021.

Sogeprom, qui devait acquérir le lot E en novembre 2020 n'a finalement pas souhaité mettre en œuvre le permis de construire obtenu. Les difficultés rencontrées par le promoteur l'ont conduit à proposer de nouvelles pistes de programmation en substitution des programmes prévus dans le bâtiment A (bureaux et centre médical). Un avenant à la promesse de vente a donc été signé afin de permettre au promoteur de revoir sa programmation et de déposer un nouveau permis de construire.

D'autre part, les permis de construire relatifs aux lots C2b et C2c ont été déposés tardivement par le promoteur, qui ne souhaitait pas engager ses études avant la réception des analyses environnementales du sol portant sur l'ensemble du terrain d'assiette. Ces deux ventes ont donc été décalées par avenant au mois de juillet 2021.

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

Lot G	2019	OPH de Vitry-sur-Seine	3 074 m <sup>2</sup>	2 873 683	Logements sociaux
Lot C2a	2019	Spirit/Ceprom	947 m <sup>2</sup>	1 932 912	Logements accession

**Tableau 2: Synthèse des ventes signées.**

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

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

**Tableau 3: Synthèse des promesses de vente signées non réitérées**

Enfin, la commercialisation des ilots de développement économique s'est poursuivie. Les lots D et F avaient été inscrits dans la seconde cession du concours Inventons la métropole du Grand Paris. Le groupement constitué par Vinci Immobilier et Adim a été désigné lauréat sur le lot D. Les discussions qui se sont poursuivies durant toute l'année 2020 n'ont pas permis d'aboutir à la signature d'une promesse de vente (difficultés persistantes sur le projet urbain et désaccord sur les conditions de vente et les charges foncières). Il a donc été convenu de concert avec la ville de Vitry-sur-Seine et l'EPT 12 de ne pas proroger l'exclusivité consentie au promoteur et de relancer la commercialisation de l'ilot.

La consultation en vue de la cession du lot F a, quant à elle, été déclarée infructueuse. Plusieurs prospects ont ensuite manifesté leur intérêt au cours de l'année 2020 sans que les propositions n'aboutissent.

### **20 – Cessions Collectivités : 1 796 907,04 € HT dont 624 270,90 € HT en 2020**

Sadev 94 a cédé au Département du Val-de-Marne les parcelles destinées à intégrer le domaine public départemental dans le cadre de l'élargissement de la RD5 (CF 367, CF365, CF363, CF359 et CF 356). Il s'agit des parcelles situées sur l'ancien site Melco.

### **30 - Subventions : 5 606 654,74 € HT dont 885 101,00 € HT en 2020**

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

Au 31/12/2020, Sadev 94 et les financeurs cités précédemment ont signé les conventions de réalisation ou conventions particulières suivantes :



Subventions		Montants convention	Année signature des conventions	Montant total appelé	Dont montant appelé en 2020	Solde restant à appeler
GP3 Région	Ingénierie	75 000,00	2011	60 000	0	0
	Proto aménagement (Tranche Ferme)	30 889,00	2011	30 889	0	0
	Proto aménagement (Tranche Conditionnelle)	616 611,00	2014	604 090,15	0	10 531,14
	Travaux ilot A et C. Coquelin	1 130 573,00	2014	1 130 573	0	0
GP3 Etat	Ingénierie	151 410,00	2012	151 409,93	0	0
	Proto aménagement	1 632 044,00	2012	1 632 044,03	0	0
	Travaux ilot A et C. Coquelin	484 531,40	2014	484 531,63	0	0
	<b>TOTAL</b>	<b>4 121 058,40</b>		<b>4 093 537,74</b>	<b>0</b>	<b>10 531,14</b>

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

A fin 2020, le montant global de subventions GP3 faisant l'objet d'une convention signée est de 4 121 058,40 €. Ce montant a été diminué de 15 000 euros correspondant au solde de la subvention non perçu auprès de la région pour les dépenses d'ingénierie, appelé hors délai (après le mois de mai 2016). Le budget subvention est revu à la baisse.

En 2020, aucune subvention n'a été appelée dans le cadre du GP3.

A fin 2020, les subventions versées par la ville dans le cadre de la convention de subventionnement s'élèvent à 1 513 117,00 € HT. Le montant de la subvention appelée au titre de l'année 2020 s'élève à **885 101,00 € HT**. Elle correspond à la subvention liée aux placettes et dilatations des espaces publics.

#### **40 - Participations : 8 234 978,00 € HT dont 600 000 € HT en 2020**

En 2020, la participation d'équilibre versée par l'EPT s'élève à **600 000 €** conformément à l'article 21.2 de la concession d'aménagement.

#### **50 - Produits de gestion : 907 867,76 € HT dont 30 592,33 € HT en 2020**

Cette ligne recouvre les loyers versés par les maitres d'ouvrages dans le cadre des conventions d'occupation précaire. En 2020, ces loyers s'élèvent à **3 600 € HT**.

Cette ligne recouvre également les remboursements des travaux de réparation des espaces publics à la suite des dégradations des constructeurs. Cela représente **6 980,00 € HT** pour 2020.

Enfin, ENEDIS a versé **19 212,33 € HT** dans le cadre des conventions de réalisation et de remise des ouvrages.

#### **60 - Produits financiers : 89,09 € HT dont 28,01 € HT en 2020**

Les produits financiers perçus en 2020 représentent **28,01 € HT**. Ces produits correspondent aux intérêts perçus et reversés par le notaire sur les fonds que lui a adressés Sadev 94 en vue des acquisitions foncières.

## IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2020

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

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

Un troisième emprunt de 5 000 000 € a été mobilisé le 25 avril 2017 auprès de ARKEA, d'une durée de 3,5 ans. Cet emprunt était garanti par la ville de Vitry-sur-Seine à hauteur de 80%. 3 versements de 1 666 650 € ont été réalisés en 2018, 2019 et 2020. Cet emprunt est aujourd'hui soldé.

D'autre part, plusieurs lignes de trésorerie ont été contractées pour soutenir la trésorerie tendue de l'opération. Au 31 décembre 2020, plusieurs lignes de trésorerie sont encore actives :

- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente CIBEX sur le lot C2b et C2c contractée auprès de la BRED pour un montant de 5 000 000 €.
- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente SOGEPROM sur le lot E contractée auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 2 410 000 €.

En complément, la ligne de trésorerie globale de la société a été sollicitée à hauteur de 7 000 000 € au 31 décembre 2020.

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

Une avance de trésorerie de la ville d'un montant de 2 700 000 euros a été mise en place en décembre 2014 pour soutenir la trésorerie de l'opération. 700 000 euros ont été remboursés en 2017. Le remboursement qui devait être réalisé en 2019 a dû être différé compte-tenu de la trésorerie de l'opération. Un avenant à la convention d'avance de trésorerie a donc été signé en 2020 en vue d'acter ce report sur l'année 2021.

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

L'ensemble des dépenses de la ZAC représentent un montant de **74 188 385 € HT, soit 78 510 888 € TTC**, soit une variation de – 14 980 € HT par rapport à l'année 2019. Les principales évolutions concernent la diminution des provisions pour la dépollution des sols et la hausse du budget destiné aux acquisitions foncières et aux travaux de VRD entérinées.

## 1°- LES DEPENSES :

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

Le poste est stable.

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

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

### **20 - Acquisitions : 45 222 804 € HT et 45 622 060 € TTC**

Le budget est augmenté de 485 256,65 € HT afin d'intégrer le renchérissement général du coût des acquisitions foncières et les dépassements constatés lors des décisions judiciaires fixant les indemnités d'expropriation au cours de l'année 2020.

Ce montant des acquisitions se décompose comme suit :

- L'acquisition des parcelles privées nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement : 36 889 027 € HT,
- L'ensemble des acquisitions de parcelles appartenant au SAF 94 et à l'EPFIF : 3 032 762 € HT,
- Le rachat des parcelles maîtrisées par la Ville de Vitry-sur-Seine et le Conseil Départemental du Val-de-Marne représente 3 093 164 € HT. Le rachat des parcelles départementales qui avait entraîné des dépassements de budget importants a été renégocié en 2020 afin de valoriser les terrains selon leur destination. Ainsi, les terrains destinés à la construction de logements en accession à la propriété sont valorisés à hauteur de la valeur du marché, tandis que les terrains destinés à entrer dans le patrimoine de la ville, à créer de l'emploi ou des logements sociaux ont une valeur inférieure. Cette renégociation permet de soulager le bilan de l'opération.
- Frais de gestion, notaires, contentieux : 1 350 000 € HT. Les frais de notaires étant calculés sur la base d'un pourcentage du montant des acquisitions, toute modification de ce montant entraîne une variation du montant des frais.

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

La nouvelle déclaration d'utilité publique a été rendue le 25 novembre 2015. Cette DUP a été prise pour une durée de 5 ans. Cette dernière a été prorogée de 5 années supplémentaires par arrêté préfectoral du 16 novembre 2020.

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

### **30 - Mise en état des sols, démolitions : 6 828 194 € HT et 8 202 184 € TTC**

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

Les études réalisées en 2020 sur l'étude des sols des lots C2b et C2c ont confirmé la compatibilité du sol avec l'usage projeté. Les provisions pour dépollution sont donc diminuées de 690 757 € HT.

Pour l'année 2021, les dépenses prévisionnelles sur ce poste sont estimées à 600 000 € HT environ.

### **40 - Travaux VRD : 9 659 993 € HT et 11 595 120 € TTC**

Le budget HT des travaux est augmenté de 107 044 € HT afin d'intégrer les travaux supplémentaires liés à la réalisation de l'œuvre d'art (basculé d'un budget de 71 072 € HT issu du poste « 1% culturel ») et aux réparations des espaces publics dégradés par les promoteurs. Ces travaux leurs sont refacturés et sont donc également intégrés aux recettes de l'opération. Cette hausse du budget permet également de financer la prolongation de la location du poste transformateur provisoire pour l'année 2021.

En 2021, Sadev 94 poursuivra la réalisation des travaux de la ZAC Rouget de Lisle et assurera la coordination des travaux nécessaires à la finalisation des travaux du projet T9.

Par ailleurs, le marché de Colas IDFN arrivera à son terme. Un nouveau marché de travaux sera relancé afin de finaliser les espaces publics de la ZAC et d'intégrer les modifications de programme.

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

Ce poste est constant.

Ce poste prend en compte :

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

Sadev 94 prévoit de poursuivre les prestations au même rythme en 2021.

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

Ce poste est stable. Il permet de financer les impôts fonciers, la redevance archéologique et les assurances sur les biens portés par Sadev 94.

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

Ce poste est stable.

Il permet de couvrir les dépenses liées aux contentieux (hors foncier), notamment les référés préventifs. Des procédures de référés préventifs seront engagées en 2021 suivant le phasage des travaux de démolition.

### **90- Gestion locative : 1 044 000 € HT et 1 286 819 € TTC**

Ce poste est en augmentation de 244 000 € HT. Il permet de poursuivre :

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

Il comprend les lignes budgétaires :

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

Un nouveau marché de gardiennage et de sécurisation sera relancé en 2021. Le niveau de gardiennage sera diminué afin de limiter les dépenses sur ce poste. La pose d'alarmes et de portes anti-squat restera systématique mais le rythme des rondes sera diminué.

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

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

Le montant HT de ce poste reste identique à celui prévu en 2020.

### **A20 - Dépenses diverses : 3 062 671 € HT et 3 295 084 € TTC**

Ce poste intègre plusieurs types de dépenses :

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



Ce poste intègre également une provision de 452 850 € (non soumis à la TVA) dédiée au fond culturel. Il doit permettre l'implantation d'œuvres d'art au sein du périmètre de la ZAC Rouget de Lisle. Chaque opérateur de la ZAC participe au financement du fond culturel. Par conséquent, cette provision est inscrite en dépense et en recette dans le bilan de l'opération. Une partie du budget du 1% culturel a été basculée dans le poste travaux. Cela représente une diminution de 71 072 € de ce poste. Cette bascule est liée à la mise en œuvre opérationnelle de l'œuvre, qui a été intégrée au marché confié à Colas IDFN.

Les travaux de l'œuvre conçue par Isabelle Ferreira ont démarré en 2019 et se termineront en 2021. Un second concours sera organisé pour l'implantation d'une seconde œuvre lorsque les lots du pôle économique seront commercialisés.

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

Ce poste est stable. Il inclut les provisions nécessaires à la mobilisation ou à la prorogation de lignes de trésorerie adossées aux promesses de vente signées par Sadev 94.

#### **A40 – Rémunération société : 4 908 742 € (non soumis à TVA)**

Le budget est en diminution de 86 383 € compte-tenu de la légère baisse du chiffre d'affaires de l'opération par rapport à l'année 2019.

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

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

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

Lorsque, au cours de l'exercice, le montant calculé conformément à l'article 25.3.1 est inférieur au montant de la base forfaitaire, l'imputation afférente au dit exercice sera égale à cette base forfaitaire. Le trop-perçu sera alors déduit de l'imputation afférente aux frais de fonctionnement perçue lors de l'exercice suivant.

L'aménageur renonce à une rémunération forfaitaire de 655 000 €, soit 131 000 € /an durant 5 ans, soit au cours des années 2020 à 2024. Cette diminution de la rémunération d'aménagement avait été proposée par Sadev 94 au titre de sa participation à l'optimisation des dépenses du bilan d'aménagement de la ZAC.

## 2°- LES RECETTES :

L'ensemble des recettes de la ZAC représentent un montant de 74 188 385 € HT soit **85 127 422 € TTC** soit une variation de – 14 979 € HT par rapport à 2019. Cette évolution correspond essentiellement à l'ajustement de la participation d'Ile de France Mobilité à la dépollution de la friche Melco.

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

Une promesse de vente sur le lot C2a a été signée en 2018 au profit de CEPROM/SPIRIT et CIBEX. La vente du lot C2 au groupement Spirit/Ceprom a été réalisée en 2019. Les cessions des lots C2b et C2c à Cibex devaient quant à elles être réitérées en 2020. Toutefois, le promoteur a accusé un retard dans la mise au point de ses permis de construire. L'ensemble des conditions n'ont donc pas été réunies dans les délais initiaux. La réitération est donc être reportée à 2021.

Une promesse de vente sur le lot E a été signée avec SOGEPROM en 2018. Après l'obtention de son permis de construire en septembre 2020, le promoteur a fait savoir qu'il n'était plus en capacité de mettre en œuvre la programmation initiale. La réitération de cette vente a dans un premier temps été reportée en 2021. Toutefois, compte-tenu du temps nécessaire à la modification de la programmation et des délais de mise au point du permis si la nouvelle programmation est validée, cette réitération pourrait être reportée à l'année 2022. Les conséquences financières de cette reprogrammation seront également déterminantes.

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

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

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

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

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

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

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ilot A – I3F	1 831 032	-	-	-	-	-	-	-	-
Ilot Ba – SEMISE	-	-	-	1 027 345	-	-	-	-	-
Ilot Bb – Emerige	-	-	1 391 161	-	-	-	-	-	-
Ilot Bc – SEMISE	-	-	-	1 256 922	-	-	-	-	-
Ilot Bd – SCCV Rouget Coquelin	-	-	4 783 801	-	-	-	-	-	-
Ilot C1a – OGIC	-	3 914 869	-	-	-	-	-	-	-
Ilot C1b – Emerige	-	-	2 037 846	-	-	-	-	-	-
Ilot C1c – OPH Vitry-sur-Seine	1 073 455	-	-	-	-	-	-	-	-
Ilot C2a - CEPROM	-	-	-	-	2 319 494	-	-	-	-
Ilot C2b - CIBEX	-	-	-	-	-	-	3 236 460	-	-
Ilot C2c - CIBEX	-	-	-	-	-	-	4 058 100	-	-
Ilot Ha - Sogeprom	-	-	4 144 128	-	-	-	-	-	-
Ilot Hb – OPH Vitry-sur-Seine	-	-	2 026 469	-	-	-	-	-	-
Ilot Hcde - Cogedim	-	-	-	-	5 882 652	-	-	-	-
Ilot G – OPH Vitry-sur-Seine	-	-	-	-	3 161 051	-	-	-	-
Ilot D	-	-	-	-	-	-	-	-	8 413 200
Ilot E - Sogeprom	-	-	-	-	-	-	-	7 801 920	-
Ilot F	-	-	-	-	-	-	-	-	2 869 040
<b>Total</b>	<b>2 904 487</b>	<b>3 914 869</b>	<b>14 383 404</b>	<b>2 284 267</b>	<b>11 363 197</b>	<b>-</b>	<b>7 294 560</b>	<b>7 801 920</b>	<b>11 282 240</b>

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

## **20 - Cession collectivités : 2 053 994 € HT**

Le poste est stable.

Des parcelles seront à céder au Département en 2021 correspondent aux dernières emprises dont Sadev 94 est propriétaire sur l'îlot D.

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

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

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

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

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

Compte-tenu de l'avancement opérationnel, les subventions dues au titre de l'année 2019 sur la sente C1 pourront être appelées en 2021. Les subventions prévues sur l'année 2021 seront également appelées.

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

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

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

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

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

**50 - Produits de gestion : 1 250 049 € HT et 1 396 884 € TTC**

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

Les produits divers sont en diminution de 15 006,95 € HT. Cette évolution s'explique d'une part par la hausse du montant des remboursements des travaux engagés par Sadev 94 pour les réparations des dégradations des promoteurs et les remboursements d'Enedis dans le cadre des conventions de réalisation et de remise des ouvrages (+ 74 973 € HT). Cette hausse est toutefois minorée par la part prise en charge par IDFM pour la dépollution de la friche Melco qui est finalement inférieure au montant projeté (- 89 980 € HT).

**60 - Produits financiers : 89,09 € HT**

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



## VI-ENJEUX ET PERSPECTIVES

Aujourd'hui, l'ensemble des îlots destinés à recevoir la construction de logements familiaux est commercialisé. Le pôle économique a quant à lui subi un démarrage plus difficile. Aussi, afin de répondre aux besoins en logements spécifiques identifiés sur le territoire, la programmation des îlots destinés à recevoir de l'activité économique a été diversifiée, en conservant une forte ambition de création d'emplois. Ces évolutions ont été entérinées par la modification du dossier de réalisation de la ZAC.

Malgré la diversification des produits du pôle économique, la concrétisation des projets demeure complexe. La topographie du site entraîne des surcoûts de réalisation des projets de construction des promoteurs et des projets d'espaces publics. En outre, la pandémie liée au Covid-19 a fragilisé la programmation d'immobilier économique dans son ensemble. Ces contraintes ont pour conséquence de questionner la programmation prévue par Sogeprom sur l'îlot E afin d'optimiser leur bilan de promotion en conservant l'objectif de création d'emploi. Cette reprogrammation sera l'occasion de revoir le plan masse et les nivellements de sorte à limiter l'impact des constructions sur la topographie des espaces publics.

Sadev 94 poursuit également le travail de commercialisation des îlots D et F. Les négociations entreprises avec Vinci Immobilier n'ayant pas abouti à un projet à la hauteur des ambitions de l'opération, tant sur le programme que sur les charges foncières, l'offre du groupement a été déclarée caduque en décembre 2020. Une consultation de promoteurs a été menée de gré à gré en parallèle de la poursuite des négociations avec Vinci, en dehors du cadre d'IMGP2. Ce dernier a finalement formulé une nouvelle offre financière, sur une assiette foncière réduite. Cette consultation doit aboutir à l'été 2021 avec la signature d'une promesse de vente.

Parallèlement, une étude-action de programmation économique a été lancée par le Territoire en partenariat avec la ville de Vitry-sur-Seine et Sadev 94 afin de réinterroger la pertinence de la programmation économique prévue au regard du marché et des fiches de lot. Cette étude a conduit à consulter des promoteurs-investisseurs spécialistes de l'immobilier d'entreprise sur leur capacité à réaliser un projet d'immobilier productif vertical sur le lot F ou la pointe de l'îlot D. Les résultats sont attendus pour l'été 2021.

A ces difficultés s'ajoute le renchérissement continu du coût du foncier, dont les prix dans l'ancien sont aujourd'hui supérieurs aux prix des logements neufs construits sur la ZAC. L'inflation constatée sur le secteur va conduire à accélérer le rythme des acquisitions afin de limiter les surcoûts. Afin de soulager la trésorerie et le bilan d'aménagement du pôle économique, Sadev 94 va saisir l'opportunité du plan de relance pour mobiliser des subventions complémentaires dans le cadre des appels à projet régionaux et nationaux pour la requalification des friches.

---

## VII-LES FINANCEMENTS

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

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

ANNEXE 1 : Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2020

ANNEXE 2 : Bilan synthétique HT

ANNEXE 3 : Bilan prévisionnel TTC

## **RAPPORT SPECIAL**

**EXERCICE du 1<sup>er</sup> janvier au 31 Décembre 2020**

### **VILLE DE VITRY SUR SEINE**

#### **ZAC Rouget de Lisle**

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

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

**1. DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION : NEANT**

**2. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION : PETRILLI (CD180, CD509, CD566), CORSETTI (CD 49)**

**3. EVICTION LOCATIVE : NEANT**

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

### ACQUISITIONS OU QUITTANCEMENT

<u>N°OP</u>	<u>OPERATION</u>	<u>VILLE</u>	<u>Vendeur</u>	<u>SURFACE</u>	<u>NATURE</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>CADASTRE</u>	<u>PRIX</u> <u>(€ HT)</u>	<u>SIGNATURE</u>
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	PETRILLI	792 m <sup>2</sup>	Immeuble de rapport (4 appartements)	1 bis avenue Rouget de Lisle	CD 180 CD 509 CD 566	890 040	02/09/2020
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	CORSETTI	344 m <sup>2</sup>	Pavillon	13 bis rue Constant Coquelin	CD 179	430 795	17/12/2020

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 344-ZAC ROUGET DE LISLE-01-Aménagement - établi le 08/06/2021 à 17:54

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Budget préc.	Budget actualisé								
10-Charges Foncières	52 392 248	52 392 248	9 143 307	61 535 555	35 156 834	7 294 560	7 801 920	11 282 240		1
10-Vente de Charges Foncières										
20-Cessions Collectivités	2 053 994	2 053 994	120 423	2 174 417	1 293 059	881 358				
30-Subventions	9 273 146	9 273 146	1 033 815	10 306 961	5 919 810	1 147 180	1 348 472	1 411 500	480 000	-1
40-Participations	9 218 887	9 218 887	611 330	9 830 217	8 129 640	1 066 667	100 000		533 909	1
50-Produits de Gestion	1 265 028	1 250 021	146 830	1 396 851	997 231	11 851			387 773	-4
60-Produits Financiers	61	89		89	89					
<b>Sous-total recettes</b>	<b>74 203 364</b>	<b>74 188 385</b>	<b>11 055 705</b>	<b>85 360 756</b>	<b>51 496 663</b>	<b>10 518 282</b>	<b>9 250 392</b>	<b>12 693 740</b>	<b>1 401 682</b>	<b>-3</b>
10-Etudes	-419 891	-419 891	-39 210	-459 101	-410 939	-13 280	-10 000	-24 880		-2
20-Acquisitions	-44 737 548	-45 222 804	-399 256	-45 622 060	-39 470 533	-1 737 627	-3 705 778	-675 793	-32 325	-4
30-Mise en État des Sols	-7 518 951	-6 828 194	-1 373 990	-8 202 184	-5 481 438	-675 013	-1 086 161	-959 563		-9
40-Travaux	-9 552 949	-9 659 993	-1 935 127	-11 595 120	-8 352 784	-1 133 920	-754 521	-668 246	-635 099	-50 550
60-Honoraires Techniques	-301 114	-301 114	-60 067	-361 181	-283 093	-42 581	-16 846	-9 591	-6 802	-2 268
70-Impôts et Assurances	-799 191	-799 191	-3 885	-803 076	-756 115	-33 169	-16 112			
80-Contentieux	-18 686	-18 686	-2 194	-20 880	-18 480		-2 400			
90-Gestion Locative	-800 000	-1 044 000	-242 819	-1 286 819	-1 003 398	-101 313	-87 696	-87 352	-7 056	-4
A10-Commercialisation	-200 000	-200 000	-32 640	-232 640	-145 422	-40 691	-23 264	-23 264		1
A20-Frais Divers	-3 136 810	-3 062 671	-232 413	-3 295 084	-2 995 436	-10 116	-9 408	-97 530	-182 591	-3
A30-Frais Financiers	-1 723 099	-1 723 099	-902	-1 724 001	-1 307 005	-101 686	-95 952	-95 952	-70 717	-52 689
A40-Rémunération Société	-4 995 125	-4 908 742		-4 908 742	-3 632 571	-322 713	-376 944	-219 661	-126 825	-230 028
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-74 203 364</b>	<b>-74 188 385</b>	<b>-4 322 503</b>	<b>-78 510 888</b>	<b>-63 857 214</b>	<b>-4 212 109</b>	<b>-6 185 082</b>	<b>-2 860 672</b>	<b>-1 060 255</b>	<b>-335 556</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>2</b>	<b>-6 600 289</b>	<b>6 986 269</b>	<b>-6 129 011</b>	<b>-1 625 760</b>	<b>-2 580 290</b>	<b>-1 625 760</b>	<b>-1 625 737</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>-5 374 282</b>	<b>-5 197 120</b>	<b>-3 757 570</b>	<b>3 495 208</b>	<b>2 210 875</b>	<b>249 579</b>

<b>Bilan synthétique HT arrêté au 31/12/2020 - ZAC Rouget de Lisle</b>						
<b>Libellé</b>	<b>Budget CRACL 2019</b>	<b>Budget CRACL 2020</b>	<b>Engagé</b>	<b>Facturé</b>	<b>Mouvement de l'année</b>	<b>Ecart 2019-2020</b>
10- Ventes de charges foncières	52 392 248,00	52 392 248,00	30 409 979,80	30 409 979,80	-	-
20- Cessions collectivités	2 053 994,00	2 053 994,00	1 796 907,04	1 796 907,04	624 270,00	-
30- Subventions	9 273 145,95	9 273 145,95	5 606 654,74	5 606 654,74	885 101,00	-
40- Participations	9 218 887,00	9 218 887,00	8 234 978,00	8 234 978,00	600 000,00	-
50- Produits de gestion	1 265 027,95	1 250 021,00	907 867,76	907 867,76	30 592,33	- 15 006,95
60- Produits financiers	61,08	89,09	89,09	89,08	28,01	28,01
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>74 203 363,98</b>	<b>74 188 385,04</b>	<b>46 956 476,43</b>	<b>46 956 476,42</b>	<b>2 139 991,34</b>	<b>- 14 978,94</b>
<b>Libellé</b>	<b>Budget CRACL 2019</b>	<b>Budget CRACL 2020</b>	<b>Engagé</b>	<b>Facturé</b>	<b>Mouvement de l'année</b>	<b>Ecart 2019-2020</b>
10- Etudes	419 891,02	419 891,02	375 491,02	375 491,02	18 400,00	-
20- Acquisitions	44 737 547,97	45 222 804,62	39 068 643,49	38 883 070,85	1 815 167,91	485 256,65
30- Mise en état des sols	7 518 950,95	6 828 193,95	5 433 621,77	4 569 289,33	275 324,94	- 690 757,00
40- Travaux	9 552 948,69	9 659 992,23	9 064 585,76	6 982 238,09	721 339,95	107 043,54
60- Honoraires techniques	301 114,00	301 114,00	292 015,48	246 770,48	42 464,04	-
70- Impôts et assurances	799 191,00	799 191,00	779 460,46	749 706,21	92 112,68	-
80- Contentieux	18 686,46	18 686,46	18 686,46	11 686,46	-	-
90- Gestion locative	800 000,00	1 044 000,00	841 042,83	841 042,83	232 767,27	244 000,00
A10-Commercialisation	200 000,00	200 000,00	140 199,07	134 957,96	3 921,80	-
A20- Frais divers	3 136 810,00	3 062 671,40	2 811 751,98	2 763 266,40	30 685,02	- 74 138,60
A30- Frais financiers	1 723 100,18	1 723 099,34	1 374 009,39	1 306 097,06	111 916,56	- 0,84
A40- Rémunération société	4 995 125,00	4 908 741,21	3 632 571,00	3 632 571,00	18 728,00	- 86 383,79
A50-TVA non récupérable			-	-		-
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>74 203 365,27</b>	<b>74 188 385,23</b>	<b>63 832 078,71</b>	<b>60 496 187,69</b>	<b>3 362 828,17</b>	<b>- 14 980,04</b>