



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2615
Choisy-le-Roi
Approbation du Compte Rendu d'Activités
à la Collectivité Locale (CRACL) 2020
de la ZAC des Hautes Bornes

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraïdi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénétiau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			97
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2548 à 2633	46	47	93

Exposé des motifs

La ZAC des Hautes-Bornes a été créée par délibération du Conseil municipal le 10 mai 2007. Cette ZAC se situe au sud de la commune, en limite des communes d'Orly et de Thiais. Le site est constitué de propriétés privées et publiques dont l'intérêt d'acquisitions à l'amiable est posé dès la création de la ZAC ; c'est pourquoi une convention d'intervention foncière a été signée le 6 janvier 2009 entre la Ville de Choisy-le-Roi et l'EPFIF, faisant suite à une délibération du Conseil municipal en date du 19 novembre 2008.

Le 28 mai 2008, la Ville de Choisy-le-Roi a confié la responsabilité de cette opération d'aménagement à la SEMORLY. Le contrat de concession a été signé le 5 juin 2008. Compte tenu des délais de maîtrise de la principale assiette foncière de cette opération, la SEMORLY s'est tournée vers la SADEV 94, après accord du Conseil municipal le 27 juin 2012, pour qu'elle prenne la responsabilité de cet aménagement selon les engagements et les objectifs qui avaient conduit la Ville à retenir la SEMORLY.

La ZAC des Hautes Bornes prévoit la construction, sur 6 hectares, d'environ 46 617 m² de surface de plancher répartis en logements collectifs sociaux, logements en accession libre, activités commerciales et un équipement sportif.

Pour rappel, le traité de concession a été prolongé par l'avenant n°3 jusqu'au 5 juin 2022.

Le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale 2020, en pièce jointe à cette délibération, propose un état des actions menées au cours de l'année 2020 et un échéancier prévisionnel des actions déjà menées ou restant à mener sur l'année 2021.

Les dépenses globales réalisées au 31 décembre 2020 s'élèvent à 23 851 457.35 € HT (rémunération incluse) et le montant des recettes globales réalisées au 31 décembre 2020 s'élève à 24 573 061.60 € HT.

Depuis la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), la compétence aménagement est attribuée à la Métropole du Grand Paris (MGP). L'exercice de cette compétence par la MGP, a nécessité la définition d'un intérêt métropolitain en matière d'aménagement adoptée par la MGP le 8 décembre 2017. Depuis cette date, la compétence aménagement est répartie entre la MGP et les Etablissements Publics Territoriaux (EPT). À ce jour, l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre est compétent en matière d'aménagement sur cette ZAC, la ZAC des Hautes Bornes n'ayant pas été reconnue d'intérêt métropolitain.

Le Conseil municipal de la commune de Choisy-le-Roi a pris acte de ce compte rendu d'activités lors de sa séance du 10 novembre 2021.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC des Hautes Bornes à Choisy-le-Roi pour l'exercice 2020 présenté par SADEV 94 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le 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 délibérations du Conseil municipal de la commune de Choisy-le-Roi :

- n°07.066 du 10 mai 2007 approuvant la création de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n°08.123 du 28 mai 2008 confiant cette opération à la SEMORLY dont le contrat de concession entre la SEMORLY et la ville de Choisy-le-Roi a été signé le 5 juin 2008 ;

- n°12.103 du 27 juin 2012 approuvant l'avenant n°1 au contrat de concession entre la Ville et la SEMORLY portant sur le transfert de la concession d'aménagement au profit de la SADEV 94 signé le 2 juillet 2012 par le Maire de Choisy-le-Roi, le directeur général de la SADEV 94 et la Présidente de la SEMORLY ;
- n°13.052 du 10 avril 2013 approuvant le dossier de création de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n°13.101 du 26 juin 2013 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n°13.152 du 20 novembre 2013 approuvant le Programme des Equipements Publics de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n°14.179 du 6 novembre 2014 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2013 de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n°15.164 du 16 novembre 2015 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2014 de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n°16.158 du 14 décembre 2016 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n°16.159 du 14 décembre 2016 approuvant la modification du Programme des Equipements Publics de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n°16.160 du 14 décembre 2016 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2015 de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n°17.127 du 8 novembre 2017 approuvant l'avenant n°3 à la concession d'aménagement de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n°17.128 du 8 novembre 2017 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2016 de la ZAC des Hautes Bornes ;

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 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 18/12/2018 ;
- n° 2018-11-13_1209 du 13 novembre 2018 Choisy-le-Roi approuvant l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement de la ZAC des Hautes Bornes et la convention de subventionnement de la commune ;
- n° 2018-12-18_1273 du 18 décembre 2018 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2017 de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n°2019-12-21_1689 du 21 décembre 2019 approuvant les conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC du Port, de la ZAC des Hautes Bornes et de la ZAC du Docteur Roux à l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine Bièvre ;
- n° 2019-12-21_1690 du 21 décembre 2019 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2018 de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n° 2020-02-25_1806 du 25 février 2020 approuvant l'avenant n°5 au traité de concession de la ZAC des Hautes Bornes et l'avenant n°1 à la convention de subventionnement de la commune ;
- n° 2021-01-26_2235 du 26 janvier 2021 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC des Hautes Bornes ;
- n° 2021-06-29_2418 du 29 juin 2021 approuvant la Convention de participation et la modification du Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC des Hautes Bornes ;

Vu le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2020 de la ZAC des Hautes Bornes ci annexé ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Choisy-le-Roi en date du 10 novembre 2021 prenant acte du Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC des Hautes Bornes présenté par la SADEV 94 pour l'année 2020 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente ;

Considérant que la commune de Choisy-le-Roi a concédé l'aménagement de la ZAC des Hautes Bornes à la SADEV 94 ;

Considérant que la compétence aménagement est désormais répartie entre la Métropole du Grand Paris et l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre ;

Considérant que cette opération initiée par la Commune de Choisy-le-Roi n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par le Conseil de la métropole du Grand Paris en application de la loi NOTRe ;

Considérant que la ZAC des Hautes Bornes est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en devient le nouveau concédant et se substitue à la commune de Choisy-le-Roi dans ses droits et obligations ;

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

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

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

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

Considérant le Compte Rendu à la Collectivité Locale pour l'exercice 2020 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC des Hautes Bornes à Choisy-le-Roi pour l'exercice 2020 présenté par SADEV 94 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 93



A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LEBRETE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021
ayant été publiée le 21 décembre 2021



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la collectivité	VILLE DE CHOISY-LE-ROI
Nom de l'opération	ZAC des Hautes Bornes
N° de l'opération	OP 376
Date	Juin 2021

Sommaire

I-Note de présentation

- 1 – Création de la ZAC
- 2 – Les objectifs de l'opération
- 3 – Rappel du programme
- 4 – Actions menées en 2020
- 5 – Perspectives pour 2021

II-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2020

- 1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2020
- 2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2020

III-Moyens de financement 2020

IV-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

V-Budget prévisionnel

- 1 – Les recettes
- 2 – Les dépenses

Annexes

Annexe 1 - Tableau : Bilan synthétique

Annexe 2 - Tableau : Budget actualisé et échéancier prévisionnel

I-Note de présentation

1 – Création de la ZAC

La Ville de Choisy-le-Roi approuve la création de la ZAC des Hautes Bornes par délibération du Conseil Municipal le 10 mai 2007.

Le projet de la ZAC des Hautes Bornes se situe au Sud de la commune, en limite des communes d'Orly et de Thiais. Le site est constitué de propriétés privées et publiques dont l'intérêt d'acquisition à l'amiable est posé dès la création de la ZAC ; c'est pourquoi est adossée à sa création une convention d'intervention foncière signée le 6 janvier 2009 entre la ville de Choisy-le-Roi et l'EPFIF, faisant suite à une délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2008. L'action de l'EPFIF est désormais terminée sur cette ZAC.

Le projet est également contraint en infrastructures par une canalisation d'Eau de Paris qui traverse la ZAC en diagonale, ainsi qu'en superstructures, par les lignes à très hautes tensions qui traversent le site dans le même alignement.

Par ailleurs, la partie méridionale de la ZAC était soumise au Plan d'Exposition aux Bruits lié à la proximité de l'aéroport d'Orly. Sa révision reportée a conduit à établir un dossier de rénovation urbaine, qui a permis d'autoriser la construction dans le secteur de 450 logements supplémentaires et/ou 1000 habitants, notifiée par arrêté préfectoral en date du 15 avril 2011.

Par délibération en date du 28 mai 2008, la Ville de Choisy-le-Roi confie la responsabilité de cette opération d'aménagement à la SEMORLY. Le contrat de concession sera signé le 5 juin 2008. Compte tenu des délais de maîtrise de la principale assiette foncière de cette opération, la SEMORLY se tourne vers SADEV 94, après accord de la Ville par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2012, afin qu'elle prenne la responsabilité de cet aménagement selon les engagements et les objectifs qui avaient conduit la Ville de Choisy-le-Roi à retenir la SEMORLY. L'avenant n°1 portant sur la cession du contrat est ainsi approuvé le 25 juillet 2012. La SEMORLY et SADEV 94 signent une convention de cession du contrat de concession d'aménagement rendant SADEV 94 aménageur de la ZAC des Hautes Bornes.

Par délibération en date du 14 décembre 2016, la Ville de Choisy-le-Roi a approuvé la modification du programme des équipements publics du dossier de réalisation de ZAC et l'avenant n°2 au contrat de concession de la ZAC, pour acter la surface, le montant d'investissement, le financement de l'équipement sportif et plus particulièrement la participation de la ville affectée à cet équipement.

Par délibération en date du 8 novembre 2017, la ville de Choisy-le-Roi a approuvé l'avenant n° 3 de la concession d'aménagement en vue d'une prorogation pour une durée de 4 ans. La concession d'aménagement en date du 5 juin 2008 a été conclue pour une durée de 10 ans. Cette prorogation permettra l'aboutissement des derniers programmes de construction (équipement sportif, résidence seniors (lot 2), lot d'activité (lot 8) et le dernier programme de logements en accession (lot 6)). Ainsi, l'expiration de la concession est portée au 5 juin 2022.

Le 1^{er} janvier 2018, l'EPT s'est vu transférer cette opération d'aménagement.

2 – Les objectifs de l’opération

Les objectifs de l’opération d’aménagement sont les suivants :

- Élaborer un programme d’aménagement mixte combinant équipements, activités, commerces, logements en s’inscrivant dans une démarche de haute qualité environnementale,
- Proposer une nouvelle offre de logements favorisant la mixité des occupations et des usages et permettant de satisfaire, pour partie, la demande induite par la déconstruction des logements de Briand-Pelloutier,
- Améliorer et traiter la question des déplacements, favoriser le maillage des liaisons douces et créer une véritable liaison Est-Ouest à l’échelle des quartiers qu’elle relie,
- Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet,
- Réaliser un équipement sportif polyvalent,
- Offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants en favorisant le traitement paysagé et l’offre de stationnement nécessaire aux activités commerciales,
- Favoriser l’implantation de nouvelles activités économiques dans la partie « Est » de la ZAC située en Zone Franche Urbaine (ZFU).

3 – Rappel du programme

Il est envisagé la construction d’environ 46 617 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- Environ 18 317 m² de logements collectifs sociaux soit 39%, dont une résidence seniors non médicalisée ;
- Environ 22 600 m² de logements en accession libre, soit 49% ;
- Environ 2 800 m² d’activités commerciales et économiques (PME/PMI), dont 2 100 m² en ZFU (locaux d’activité lot 8) ;
- Environ 1 800 m² consacrés à un équipement sportif, selon le programme technique détaillé établi en lien avec les services de la Ville.

Une liaison piétonne paysagée « nord-sud » reliant la rue du Four à la rue de la Remise aux Faisans permettra l’accès cœur de la ZAC et aux logements qui la borderont. Une voie nouvelle « est-ouest » sera aménagée zone 30 et sera en double sens de circulation.

L’avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny marquera l’entrée d’un généreux espace vert qui s’étirera jusqu’au cœur de la ZAC et qui sera également accessible par le mail piéton et la voie nouvelle.

Le stationnement des logements sera réalisé en sous-sol de chaque lot et le stationnement nécessaire à l’équipement public et aux commerces sera aménagé en surface. Dans une moindre proportion, des places de stationnement sur la voie nouvelle seront également réalisées.

Sur le plan environnemental, et en lien avec l’Agenda 21 mis en œuvre par la commune, l’ensemble de la ZAC sera raccordé au réseau de géothermie. Plus largement, l’opération suit une démarche de développement durable avec notamment la récupération des eaux pluviales ainsi qu’un aménagement favorisant les circulations douces.

4 – Actions menées en 2020

Acquisitions / maîtrise foncière

Sadev 94 maîtrise à ce jour la totalité des terrains formant l'assiette foncière de l'opération d'aménagement.

Il n'est plus prévu d'acquisition foncière jusqu'à la fin de la concession d'aménagement.

Le 30 juillet 2018, Sadev a signé une promesse de vente avec la société Heir Invest pour l'acquisition de la parcelle U 146 située au 141 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny. Cette parcelle contient un supermarché et une aire de stationnement. Il était initialement prévu d'intégrer cette parcelle à l'emprise du lot 6 et de restructurer, voir de déménager le supermarché. Néanmoins des études ont révélé une pollution des sols importante au droit de la parcelle ce qui entraînerait un surcoût pour l'aménagement du lot 6. Ce surcoût de dépollution ne pouvant être supporté par le bilan de l'opération, il a été décidé de ne pas réitérer la promesse de vente et de réduire l'emprise du lot 6. En novembre 2020, Heir Invest a contesté les conditions de non-réitération invoquées par Sadev et a refusé la restitution du séquestre mis en place lors de la signature de la promesse de vente. Sadev a missionné un avocat pour trouver une solution amiable.

Rappel des acquisitions réalisées :

- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition des parcelles TANG (U6, U109, U111, U144 et U176) le 2 octobre 2013.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition des parcelles de l'EPFIF situées le long de la rue du four (U19, U114, U115, U118) le 27 mai 2013.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition des parcelles de l'EPFIF situées le long de l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny (U112, U117, U120) le 2 octobre 2013.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition des parcelles de l'EPFIF situées le long de l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny (U1, U2, U5, U161, U162), le 15 janvier 2014.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition de la parcelle U3 située avenue du maréchal de Lattre de Tassigny et appartenant à VALOPHIS HABITAT, le 31 mars 2014.
- Signature de l'acte authentique d'échange entre Sadev 94 et VALOPHIS HABITAT (acquisition de la parcelle U204 au profit de VALOPHIS HABITAT en échange des parcelles U175 et U207 au profit de Sadev 94), le 29 septembre 2014.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition des parcelles de la Commune de Choisy-le-Roi (U165, U166, U169) le 24 mars 2014.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition d'une parcelle de la Ville de Paris (U203), le 21 mars 2014.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition d'une partie de parcelle d'une riveraine (U 217), annexée au terrain qui accueillera le futur équipement sportif, le 21 janvier 2016.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition de la partie du foncier de l'ancien lotissement « Sowidép » de 156 m² affectés à l'assiette foncière du lot 6, avec la Ville le 2 février 2017 (U 238 et U240).

Commercialisation des droits à construire

Sadev 94 a commercialisé l'ensemble des lots de la ZAC. **Il n'est plus prévu de cessions.**

Rappel des cessions réalisées :

- Lot 1 – logement social, Valophis, PSV signée le 19 avril 2013. L'acte authentique a également été signé en 2013, le 29 novembre.
- Lot 2 – Résidence séniors, Réside Etudes, PSV signée le 21 juillet 2015. La réitération est intervenue le 13 décembre 2017.
- Lot 3 – accession, Nexity, PSV signée le 15 juillet 2013. La réitération est intervenue le 20 juin 2014.
- Lot 4 – accession, Bouygues Immobilier, PSV signée le 15 mai 2013. La réitération est intervenue le 13 février 2014 (*mais a été passée sur l'exercice 2013*).
- Lot 5a – accession, OGIC, PSV signée le 9 décembre 2013. La réitération est intervenue le 25 novembre 2014.
- Lot 5b – accession, Pierreval, PSV signée le 7 mars 2013. L'acte authentique a également été signé en 2013, le 11 décembre.
- Lot 6 – accession, Gill Promotion, PSV signée le 15 janvier 2015. Un recours contentieux porté à l'encontre du permis de construire a été déposé auprès du tribunal administratif en janvier 2017. La requête en recours contentieux a été rejetée par un jugement du 10 mai 2019. Ce jugement n'a fait l'objet d'aucun appel. La réitération est intervenue le 19 décembre 2019.
- Lot 7 – logement social, Pierreval, PSV signée le 15 octobre 2013. La réitération est intervenue le 30 octobre 2014.
- Lot 8a – activité d'entrepôt, Atland, PSV signée le 13 juin 2017. La réitération est intervenue le 30 juillet 2018.
- Lot 8b – activité artisanale. Un contrat de réservation a été signé en juillet 2016 avec la Société Thiaisienne de Chauffage (STC). Sadev 94 a cédé le 28 juillet 2016, les locaux réalisés par SADEV 94 en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à la STC.

Procédures administratives

La concession d'aménagement en date du 5 juin 2008 a été conclue pour une durée de 10 ans. Un avenant de prorogation pour une durée de 4 ans a été approuvé le 7 novembre 2017, pour permettre l'aboutissement des derniers programmes de construction (équipement sportif, résidence séniors, lot d'activité, lot 6 -logements en accession).

Une subvention de la Ville au profit de l'opération de construction de l'équipement sportif a été approuvée suite à la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2018 et du Conseil Territorial du 13 novembre 2018. Elle s'accompagne d'un avenant n°4 au traité de concession et d'une convention de subvention par la commune de Choisy-le-Roi. La Ville subventionne à hauteur de 2 100 000 € HT, soit 2 520 000 € TTC.

Le coût de construction du gymnase a augmenté de 940 000€ HT par rapport au montant provisionné. Cette augmentation est la conséquence principalement de deux facteurs : une sous-estimation par la maîtrise d'œuvre, dès la phase études, du montant des travaux et la défaillance de la part de l'entreprise de gros œuvre initialement retenue.

En conséquence, par délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2020 et du Conseil Territorial en date du 25 février 2020, la ville de Choisy-le-Roi a décidé d'augmenter le montant de sa

participation de 250 000 € HT, soit 300 000 € TTC, pour la porter finalement à un montant de 2 820 000 € TTC. Le solde du surcout est financé :

- par une baisse de rémunération de Sadev 94 de 250 000 € HT ;
- Le solde sera financé par le résultat prévisionnel bénéficiaire de la ZAC des Hautes Bornes.

La prise en compte de cette évolution du coût et des modalités de financement du gymnase a fait l'objet de l'avenant n°5 au traité de concession et de l'avenant n°1 à la convention de subvention.

Etudes / Travaux

Le marché de travaux des espaces publics a été attribué en octobre 2013. Les travaux ont pu débuter dans la foulée. Les principaux travaux se sont concentrés sur 2014 et début 2015. Des travaux complémentaires se sont déroulés en 2016, notamment au droit des pieds de façade des immeubles de logements, concomitamment à la livraison de ces derniers. Une grande part des programmes de logements a été livrée à l'été et à l'automne 2016, excepté les logements du lot 6 et la résidence seniors du lot 2. En 2017, les travaux de viabilisation des lots d'activités ont été réalisés, notamment en vue de la livraison du local d'activités à Société thiaisienne de chauffage en septembre 2017. En 2018, les travaux ont porté sur la finalisation de l'avenue Rosa Luxemburg et en particulier des espaces verts, clôtures et accès.

Le chantier du gymnase a débuté en août 2018 et a été interrompu en octobre 2018 suite au défaut de la société de gros œuvre. Une nouvelle consultation a été lancée en novembre 2018 et la nouvelle entreprise pour le gros œuvre a été désignée en décembre. Les travaux ont pu reprendre au deuxième trimestre 2019 et la livraison du gymnase est prévue à l'été 2021.

Le chantier du lot activité Atland (lot 8a) a débuté en février 2019 et a été réceptionné en octobre 2019. S'en est suivi l'aménagement de la coque par Oriental Kitchen pour son activité.

Les travaux de la résidence senior (lot 2) réalisée par Réside Etudes ont démarré en juillet 2019. La livraison est prévue pour septembre 2021. Une partie de l'emprise du lot 2 a été mise à disposition de RTE lors de ses travaux d'enfouissement des lignes haute tension. L'accès au chantier du lot 2, mais aussi à terme pour l'accès au parking, ont nécessité le déplacement d'une vingtaine de mètres de l'arrêt de bus « les Tilleuls » avenue du maréchal de Lattre de Tassigny.

Les travaux du lot 6 (30 logements en accession) -dernier lot à partir en travaux sur la ZAC situé impasse Rosa Parks- ont débuté à l'été 2020 et devraient s'achever début 2022.

Sur les espaces publics, Sadev attend la livraison des lots en chantier pour intervenir. En 2019, des potelets ont été posés aux abords du futur gymnase pour endiguer le stationnement sur les trottoirs.

Participation aux dispositifs de concertation locale

Une visite du chantier du gymnase pour les riverains et les associations sportives a été organisée en février 2020.

5 – Perspectives pour 2021

Acquisitions / maîtrise foncière

Sadev 94 maîtrise la totalité des terrains formant l'assiette foncière de l'opération d'aménagement. **Il n'est plus prévu d'acquisition foncière jusqu'à la fin de la concession d'aménagement.**

Des échanges doivent se poursuivre entre les avocats de la société Heir Invest et de Sadev pour la restitution du séquestre lié à la promesse de vente de la parcelle U 146. Il a également été constaté un empiètement des aménagements d'espaces publics sur cette parcelle. Des travaux sont à prévoir pour resituer l'emprise.

Commercialisation des droits à construire

L'ensemble des lots de la ZAC est commercialisé. **Il n'est plus prévu de cession.**

Etudes / Travaux

Le gymnase devrait être livré à la Ville à l'été 2021. L'atterrissage financier n'est pas encore consolidé. Les coûts seront réactualisés en 2021.

Le lot 2 (résidence senior de 102 logements réalisée par Réside Etudes) doit être livré à l'été 2021 et accueillir ses premiers locataires à l'automne. Le lot 6 (30 logements en accession réalisés par Gil Promotion) devrait être livré début 2022.

Les derniers travaux d'espaces publics sur la ZAC seront réalisés en simultané de la livraison des derniers lots. Ils concernent :

- Une trentaine de mètres sur l'avenue Rosa Luxemburg, côté avenue du maréchal de Lattre de Tassigny au droit du lot 2 : aménagement de places de stationnement, aménagements paysagers et raccordement du poste de transformation.
- L'impasse Rosa Parks : aménagement de la voie au droit du lot 6, raccordements réseaux et reprise de l'aménagement au droit de la parcelle U 146 (suppression des places de stationnement).

La convention de renouvellement urbain du Quartier sud a été signée en juin 2020 par la ville et le Territoire Grand Orly Seine Bièvre. A travers cette convention, il est prévu un programme de 185 logements et 800 m² d'activités économique en lieu et place de la résidence sociale ADEF (initialement 300 chambres) et des ateliers relais (initialement 1900m² d'ateliers dédiés à l'activité économique). Ce programme immobilier et les espaces publics associés seront réalisés par Valophis Habitat propriétaire du foncier ou par des tiers constructeurs auquel il délèguera. Cette opération appelée « Remise aux faisans » est située au sein de la ZAC des Hautes Bornes.

Ce programme a des conséquences sur les éléments de la ZAC qu'ils soient de programmation (équipements publics, constructibilité,), calendaires et financiers.

Il est prévu pour acter ces modifications de réaliser en 2021 entre les parties concernées une convention de participation en application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, une convention d'association en application de l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme, d'actualiser le programme des équipements publics (PEP) et un avenant au traité de concession de la ZAC des Hautes Bornes.

On rappelle que dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain les lignes à Haute Tension ont été mises en souterrain sur l'ensemble du périmètre de la ZAC des Hautes Bornes.

II-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2020

1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2020

Les dépenses globales de la ZAC réalisées au 31 décembre 2020 s'élèvent à 23 851 457.35 € HT (rémunération incluse). Le montant des dépenses réalisées en 2020 est de 2 373 993,79 € HT.

10 – Etudes : 435 038.97 € HT

Ce poste comprend le rachat des études engagées par la SEMORLY à hauteur de 198 973 € HT, notamment liées aux VRD ainsi que les études de programmation urbaine et environnementale. Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2020.

20 – Acquisitions : 10 693 012.29 € HT

Ce poste correspond aux acquisitions réalisées pour les besoins de la ZAC. 3 225.91 € HT ont été facturés en 2020. Ils correspondent à des régulations de frais notariaux sur des actes antérieurs et à des frais d'huissier.

30 – Mise en état des sols : 583 077.99 € HT

Ce poste correspond aux travaux de démolition qui ont été réalisés sur la ZAC et aux frais de sondages et de travaux de mise en sécurité des bâtiments qui avaient été réalisés avant leur démolition, en 2013. Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2020.

40 – Travaux : 5 247 009.53 € HT

Ce montant correspond aux travaux VRD, aux travaux concessionnaires ainsi qu'aux frais d'honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics, et divers travaux (clôtures, etc...). 3 154 € HT ont été facturés en 2020 pour le débroussaillage du lot 6 avant la vente.

50 – Travaux de construction : 3 642 459.53 € HT

Ce montant correspond aux travaux de construction de l'équipement sportif. 2 354 884.39 € HT ont été comptabilisés sur ce poste en 2020. Cela intègre l'ensemble des dépenses relatives à la construction du gymnase que ce soit les travaux des différents lots, ainsi que les honoraires techniques de la maîtrise d'œuvre, du coordinateur OPC, du bureau de contrôle et du coordinateur SPS.

60 – Honoraires Techniques : 347 703.80 € HT

Ce poste comprend :

- Une partie d'honoraires techniques liés aux relevés géomètre et aux conseils d'avocats,
- Les frais de conseil juridique pour le transfert de concession,
- Les honoraires techniques d'AMO de la Semorly.

970 € HT ont été comptabilisés sur ce poste en 2020 pour un bornage géomètre.

70 – Impôts et assurances : 182 247.82 € (hors régularisations opérées)

9 399.49 € ont été comptabilisés en 2020 au titre des impôts fonciers.

90 – Gestion locative : 9 464.29 € HT

Ce poste concerne les frais d'entretien et de sécurisation des bâtiments acquis par l'aménageur dans le cadre de l'opération avant leur démolition.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2020.

A-10 – Commercialisation : 50 846.67 € HT

Ce poste correspond aux frais de communication de la ZAC.

2 360 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2020 pour l'organisation de la visite du chantier du gymnase (location du matériel pour réception et buffet).

A20 – Frais divers : 8 109.43 € HT

Ce poste concerne les frais de reprographie, tirages, publication des annonces des marchés et coursiers.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2020.

A-30 – Frais financiers : 244 986.03 €

Ce poste correspond aux frais et aux intérêts d'emprunt.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2020.

A40 – Rémunération : 2 407 501.00 €

Cette rémunération comprend les honoraires de gestion.

Aucune rémunération n'a été prise en 2020.

2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2020

Le montant des recettes réalisées au 31 décembre 2020 s'élève 24 573 061.60 € HT. Ce montant diffère de 420 000 € par rapport au bilan synthétique en annexe page 15. Cet écart s'explique par l'appel de la subvention Ville en TTC pour le gymnase. La TVA sera décomptée lors de la livraison. Le montant des recettes réalisées en 2020 est de 214 405.67 € HT.

Ce poste correspond aux recettes liées aux cessions de charges foncières, aux contributions des constructeurs au réseau de géothermie, aux recettes diverses de type produits de gestion et produits financiers et à la participation de la collectivité pour la réalisation de l'équipement sportif.

Les recettes réalisées sur l'exercice 2020 s'élèvent à 214 405.67 € et correspondent :

- à la taxe géothermie (184 404 €), soit 45 000 € facturés à Gil Promotion (lot 6) et 139 404 € facturés à Réside Etudes (lot 2) ;
- au transfert de charge de lot 8b réalisé en VEFA par Sadev (30 000 €) ;
- à des produits financiers à hauteur de 1.67 €.

Se reporter au tableau figurant à l'annexe 1 page 15.

III-Moyens de financement 2020

Emprunt, avance de trésorerie et participation

Depuis fin 2016, l'opération ne bénéficie plus de moyen de financement bancaire.

Le versement de la subvention à l'équipement sportif est échelonné de la manière suivante pour prendre en compte les besoins de trésorerie liés à cet équipement, soit :

- 300 000 € TTC en juin 2017,
- 1 300 000 € TTC en novembre 2018,
- 460 000 € TTC en mai 2019,
- 460 000 € TTC en décembre 2019,
- 300 000 € TTC à la livraison du gymnase.

Soit un total de 2 350 000 € HT (2 820 000 € TTC).

IV-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

Il n'est plus prévu d'acquisition, ni de cession jusqu'à la fin de la concession d'aménagement.

ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES SUR L'EXERCICE 2020		
Acquisition	€ HT	date
<i>Sans objet</i>	-	-
Cession	€ HT	date
<i>Sans objet</i>	-	-

V-Budget prévisionnel

Les montants indiqués sont arrondis.

1 – Les recettes

Le montant global des recettes prévisionnelles de la ZAC s'élève à 24 823 061.60 € HT.

Charges Foncières : 21 401 855.03 €

Tous les lots de la ZAC ont été cédés. Il n'est plus prévu de dépenses sur ce poste.

Taxe Géothermie : 965 989.98 €

L'ensemble des promoteurs de la ZAC a payé la taxe de raccordement au réseau de géothermie. Il n'est plus prévu de dépenses sur ce poste.

Participation : 2 350 000 €

La réalisation de l'équipement sportif a nécessité la mobilisation d'une participation de la Ville. La Ville a déjà versé 2 100 000 € HT. Le solde de la participation pour le gymnase (250 000 € HT) sera versé à la livraison du gymnase.

Subventions

A ce jour, le bilan de l'opération a été monté sans recourir à d'éventuelles subventions.

Emprunts – Lignes de trésorerie

Il n'est pas prévu de mobiliser de nouveaux moyens de financement.

En conclusion, Sadev 94 ne prévoit pas de recettes sur l'exercice 2021.

2 – Les dépenses

Le montant global des dépenses prévisionnelles de la ZAC s'élève à 24 822 116.44 € HT.

Le budget des dépenses reste sensiblement identique à celui présenté dans le rapport au CRACL 2019. Il augmente légèrement d'un montant de 2 100 € HT.

10 – Etudes

- Le budget global de la ZAC consacré aux études s'élève à 435 379.51 € HT.
- Vu l'avancement du projet, qui est entré dans sa phase opérationnelle fin 2013, la part la plus importante a été dépensée sur 2012, 2013, 2014 et 2015. Le reste des dépenses devrait s'étaler jusqu'à la fin de l'opération concernant la mission de l'urbaniste coordonnateur de ZAC.

20 – Acquisitions

- Le budget global de la ZAC consacré aux acquisitions s'élève à 10 780 663,49 € HT.
- La totalité du foncier a été acquise. Il est prévu une provision de 70 000 € HT pour le contentieux sur la restitution du séquestre de la promesse signée avec Heir Invest et 5 000 € HT pour les frais de notaires et d'avocat.
- Il est prévu la rétrocession des espaces publics à la Ville.

30 – Mise en état des sols

- Le budget global de la ZAC consacré à la mise en état des sols s'élève à 587 619.80 € HT.
- Pas de démolition ou frais de mise en état des sols envisagés pour finaliser l'opération.

40 – Travaux

- Le budget global de la ZAC consacré aux travaux s'élève à 5 437 811.10 € HT.
- Ce poste comprend notamment les honoraires techniques de la maîtrise d'œuvre des espaces publics ainsi que les situations de travaux de l'entreprise en charge de la réalisation des espaces publics. Les travaux de viabilisation des derniers lots de construction sera engagée en fonction de leurs délais de démarrage des travaux et de livraison (cf *livraisons prévisionnelles* en page 6), et notamment en 2021.

50 – Travaux de construction

- Le budget global de la ZAC consacré à la réalisation de l'équipement sportif s'élève à 4 242 450.00 € HT. Ce montant n'est pas encore consolidé. Les coûts seront réactualisés en 2021.
- Il reste plus de 600 000 € HT à facturer en 2021.

60 – Honoraires Techniques

- Le budget global de la ZAC consacré aux honoraires techniques s'élève à 366 700.00 € HT.
- Une part importante de ce budget a été dépensée sur les années 2013, 2014 et 2015, correspondant aux relevés de géomètre et aux honoraires techniques de la Semorly.
- Le reste des dépenses sur ce poste devrait être faible pour les années à venir et concerne principalement les dépenses de géomètre.

70 – Impôts et assurances

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 186 418.43 € HT.
- Il est presque totalement consommé. Les derniers impôts fonciers à payer dans les années à venir concernent les voiries à rétrocéder.

80 – Contentieux

- Aucune dépense n'a été effectuée sur ce poste en 2020. Ainsi le budget a été mis à 0 € HT.

90 – Gestion locative

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 9 464.29 € HT
- Les dépenses ont concerné l'entretien des bâtiments dont Sadev 94 avait la charge avant leur démolition. Il n'est plus prévu de dépense sur ce poste.

A10 – Commercialisation – Frais de communication

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 56 000 € HT.
- La majorité de ce budget a été consommée.

A20 – Frais divers

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 8 180.79 € HT. Il concerne les frais de reprographie, tirages, publication des annonces des marchés et coursiers.
- Sadev 94 ne prévoit pas de dépense sur ce poste en 2021.

A30 – Frais Financiers

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 244 986.03€ HT.
- Sadev 94 ne prévoit plus de dépenses sur ce poste.

A 40 – Rémunération société

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 2 466 443 €.

En conclusion, Sadev 94 prévoit un montant de dépenses facturées à hauteur de 800 000 € HT (rémunération incluse) sur l'exercice 2021.

Annexe 1 – Bilan synthétique

ZAC HAUTES BORNES - Bilan synthétique				
Produits	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10 - Vente de charges foncières	21 401 855,03 €	21 401 855,03 €	21 401 855,03 €	30 000,00 €
11 - Taxe Géothermie	965 989,98 €	965 989,98 €	965 989,98 €	184 404,00 €
20 - Cession Collectivités	- €			- €
30 - Subventions	- €			- €
40 - Participations	2 350 000,00 €	2 100 000,00 €	2 100 000,00 €	- €
50 - Produits de gestion	105 203,43 €	105 203,43 €	105 203,43 €	- €
60 - Produits financiers	13,16 €	30,56 €	13,16 €	1,67 €
Total produits	24 823 061,60 €	24 573 079,00 €	24 573 061,60 €	214 405,67 €
Charges				
10 - Etudes	435 379,51 €	435 379,51 €	435 038,97 €	- €
20 - Acquisitions	10 780 663,49 €	10 706 167,39 €	10 693 012,29 €	3 225,91 €
30 - Mise en état des sols	587 619,80 €	587 619,80 €	583 077,99 €	- €
40 - Travaux	5 437 811,10 €	5 422 620,49 €	5 247 009,53 €	3 154,00 €
50 - Travaux de Construction Eq. sportif	4 242 450,00 €	3 642 459,53 €	3 642 459,53 €	2 354 884,39 €
60 - Honoraires techniques	366 700,00 €	351 833,00 €	347 703,80 €	970,00 €
70 - Impôts et assurances	186 418,43 €	183 836,22 €	182 247,82 €	9 399,49 €
90 - Gestion locatives	9 464,29 €	9 464,29 €	9 464,29 €	- €
A10 - Commercialisation	56 000,00 €	51 236,37 €	50 846,67 €	2 360,00 €
A20 - Frais Divers	8 180,79 €	8 109,43 €	8 109,43 €	- €
A30 - Frais Financiers	244 986,03 €	244 986,03 €	244 986,03 €	- €
A40 - Rémunération société	2 466 443,00 €	2 407 501,00 €	2 407 501,00 €	- €
Total charges	24 822 116,44 €	24 051 213,06 €	23 851 457,35 €	2 373 993,79 €

Annexe 2 - Tableau : Bilan et échéancier prévisionnel

Les montants indiqués dans le tableau sont arrondis.

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 376-ZAC DES HAUTES BORNES-01-Aménagement - établi le 21/05/2021 à 14:02

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2020	2021	2022	2023
En Euros	Budget CRACL 2019	Budget CRACL 2020						
10-Vente de Charges Foncières	21 401 855	21 401 856	3 921 009	25 322 865	25 316 865	1 358	2 328	2 314
11-Taxe Géothermie	965 986	965 990	192 592	1 158 582	991 297	167 285		
40-Participations	2 350 000	2 350 000		2 350 000	2 100 000	250 000		
50-Produits de Gestion	105 203	105 203	6 917	112 120	108 525	3 600		-5
60-Produits Financiers	11	13		13	13	10	-12	2
Sous-total recettes	24 823 056	24 823 062	4 120 518	28 943 580	28 516 700	422 253	2 316	2 311
10-Etudes	-435 380	-435 380	-85 836	-521 216	-520 810	-409		3
20-Acquisitions	-10 733 563	-10 780 663	-1 415 184	-12 195 847	-12 107 985	-84 412	-3 447	-3
30-Mise en État des Sols	-587 620	-587 620	-117 191	-704 811	-699 363	-5 450		2
40-Travaux	-5 442 811	-5 437 811	-1 116 361	-6 554 172	-6 293 392	-257 555	34 997	-38 222
50-Travaux de Construction-Equipement Sportif Op 4	-4 242 450	-4 242 450	-847 359	-5 089 809	-4 233 157	-856 652		
60-Honoraires Techniques	-386 700	-366 700	-72 726	-439 426	-416 631	-14 048	-7 432	-1 315
70-Impôts et Assurances	-206 418	-186 419		-186 419	-182 248	15 715	-19 886	
80-Contentieux								
90-Gestion Locative	-9 464	-9 464	-1 893	-11 357	-11 357			
A10-Commercialisation	-56 000	-56 000	-9 497	-65 497	-59 560	-5 939		2
A20-Frais Divers	-8 181	-8 181	-1 260	-9 441	-9 355	-86		
A30-Frais Financiers	-244 986	-244 986		-244 986	-244 988			2
A40-Rémunération Société	-2 466 443	-2 466 443	-82 904	-2 549 347	-2 490 406	-214 226	58 519	96 766
Sous-total dépenses	-24 820 016	-24 822 117	-3 750 211	-28 572 328	-27 269 252	-1 423 062	62 751	57 235
Sous-total trésorerie transitoire	-2			-841 305	-710 882	-39 588	-45 408	-45 427
Trésorerie brute					956 566	-266 092	-130 309	-53