

Séance ordinaire du conseil territorial du 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2018-12-18_1283

**Villejuif – Approbation du Compte Rendu Annuel
à la Collectivité Locale (CRACL) 2017
de la ZAC Aragon – Sadev 94**

L'an deux mille dix-huit, le 18 décembre à 19h15 les membres du Conseil de l'établissement public territorial 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 12 décembre 2018.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Repr	Sébastien BENETEAU	P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr	Nathalie DINNER	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr	Patricia TORDJMAN	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr	Pascal NOURY	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	P		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Abs		
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr	Isabelle LORAND	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	P	(1)	
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	P		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		A
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr	André DELUCHAT	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	P		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr	Pierre BELL'LLOCH	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Repr	Jacques FOULON	P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	P		P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Repr	Alain AFFLATET	P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	P		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr	Daniel GUETTO	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	P	(2)	
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr	Eric GRILLON	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	P		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	P		P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Repr	Cécile VEYRUNES-LEGRAIN	P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr	Arielle MERRINA	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr	Marie CHAVANON	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr	Françoise SOURD	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Repr	Jacques PERREUX	A
Orly	Mme	JANODET	Christine	Repr	Alain LIPIETZ	A
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr	Laurent SAUERBACH	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude			P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	P		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	Repr	Rémi CHICOT	P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr	Eli YEBOUET	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		C
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr	Michel LEPRETRE	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Repr	Jérôme BERENGER	P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr	Sylvie MONTOIR	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	P		A
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr	Robin REDA	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Repr	Christine RODIER	P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr	Patrice SAC	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	P		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr	Jean-Marc BOURJAC	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Repr	Alexandre BOYER	P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr	Romain MARCHAND	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	P		P

(1) Départ 1255 (2) Départ 1263

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Pouvoirs	Votants
1223 à 1254	50	13	29	79
1255 à 1262	49	14	29	78
1263 à 1292	48	15	29	77

Exposé des motifs

La ZAC Aragon a été créée par délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 25 novembre 2010. Par délibération du 15 décembre 2011, le Conseil municipal a décidé de confier la réalisation de l'opération à Sadev 94, à travers un traité de concession signé avec l'aménageur le 28 décembre 2011.

Un avenant n°1 au traité de concession approuvé au Conseil municipal de Villejuif en date du 15 décembre 2017 proroge le délai de la concession jusqu'en 2021.

Pour rappel, la programmation prévoit la réalisation de :

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

Dépenses 2017

Sur un montant prévisionnel de 49 441 060 € H.T., l'exercice 2017 enregistre un total de dépenses de 2 052 281.94 € H.T.

Les principaux postes de dépenses de 2017 ont été :

- Acquisitions : différentes acquisitions de terrains ont été réalisées en fonction du calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire à hauteur de 1 486 965,18 € HT (incluant les frais de gestion, de notaire et de contentieux). Ces acquisitions ont été réalisées auprès des propriétaires suivants : Mr et Mme Durand, Mr et Mme Gérard, le Sporting Car, la SCI ATR, Mr Tikobaine.
- Frais financiers liés aux moyens de financement qui seront mobilisés sur l'opération. Ces frais financiers sont dus au moment de la mobilisation des emprunts. En 2017, 210 491,95 € ont été dépensés.
- Rémunération de Sadev 94 : conformément à la concession d'aménagement signée le 28 décembre 2011, Sadev 94 a perçu une rémunération en 2017 de 100 000 € H.T. Cette somme correspond à la rémunération forfaitaire minimale annuelle liée aux missions d'aménagement réalisées tout au long de l'année.
- Travaux (réalisation des voiries, création et extension des réseaux divers sous voiries publiques et raccordement sur ces réseaux des programmes à construire ainsi que les différents aménagements d'espaces publics et les travaux des concessionnaires).

En 2017, 168 464,28 € H.T ont été dépensés sur ce poste, pour l'aménagement des espaces publics de la rue des Vaux de Rome, aux abords du lot B2 (immeuble Expansiel).

Recettes 2017

Sur un montant prévisionnel de recettes de 49 441 060 € H.T., l'exercice 2017 enregistre un montant de 720.00 € H.T. correspondant aux produits de la gestion locative.

Les moyens de financement

Deux emprunts ont été souscrits en 2012 pour des montants de 10 000 000 € et 5 000 000 €. Le remboursement de l'emprunt de 5 000 000 € est intervenu fin 2017. L'emprunt de 10 000 000 € devra être remboursé en totalité en 2018. Il est fait état d'un nouvel emprunt estimé à 7 000 000 d'Euros qui devra être mis en place en 2018 pour faire face aux dépenses à venir en termes d'acquisitions foncières et de travaux (approuvé par délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2017).

Objectifs pour 2018

Les priorités pour l'année 2018 sont la poursuite des acquisitions, les dépôts de demande d'autorisation de démolir, la mise en état des sols des îlots C, D et G ainsi que la démolition partielle de l'îlot B1d, la poursuite des études urbaines et de conception des espaces publics, la cession des lots C, D et G.

Suite à l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villejuif en date du 28 septembre 2018, il est donc proposé au Conseil territorial d'approuver le CRACL 2017 de la ZAC Aragon.

DELIBERATION

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-1 à L. 300-5-1, R. 300-4 à R. 300-11-3, L.311-1 à L. 311-7, R. 311-1 à R. 311-11 ;

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

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

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération n° CM2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

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

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

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

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

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 15 décembre 2017 autorisant le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°2 à la concession d'aménagement de la ZAC Aragon modifiant la date d'effet et la durée de la concession d'aménagement ;

Vu le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) actualisé au 31 décembre 2017 présenté par Sadev 94 ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villejuif en date du 28 septembre 2018 ;

Vu les clauses du traité de concession ;

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

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

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

Considérant que 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 ;

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 Annuel à la Collectivité Locale de la ZAC Aragon pour l'année 2017 annexé à la présente.
2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Villejuif pour une durée d'un mois.
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour : 72 – Abstentions : 4 – Contre : 1



A Orly, le 21 décembre 2018

Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 26 décembre 2018
ayant été affichée le 27 décembre 2018

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	VILLEJUIF
Nom de l'opération	ZAC ARAGON
Numéro de l'opération	373
Date	09 juillet 2018

PREAMBULE

Procédure

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

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

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

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

Un avenant à la concession entre l'aménageur et la Ville, prorogeant celle-ci jusqu'en 2021, est passé en conseil municipal en date du 15 décembre 2017 et a été signé par les deux parties.

Contexte de réalisation de la ZAC Aragon

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

A proximité immédiate des transports en commun (métro ligne 7, tramway T 7, gare de bus, future station du Grand Paris Express), le secteur Aragon est caractérisé par un bâti hétérogène : les pavillons et immeubles collectifs côtoient des bâtiments d'activités peu valorisantes ou déclinantes le long d'une avenue encore marquée par la circulation automobile. Au cœur du quartier, le site « EDF » produisait un impact négatif sur son environnement urbain : la dimension du bâtiment (R+11), son caractère imposant et surtout le fait qu'il soit désaffecté depuis le départ des activités d'EDF déqualifiait fortement le site.

Face à ces dysfonctionnements, d'importantes dynamiques sont actuellement à l'œuvre et permettront une requalification d'ensemble du secteur. En premier lieu, la transformation de

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

Les objectifs de la ZAC Aragon

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

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

Programmation

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

Le dossier de réalisation de la ZAC Aragon a fait l'objet d'un avenant par délibération au Conseil Municipal en date du 1 juillet 2016. Le programme global des constructions dans l'avenant au dossier de réalisation porte sur :

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

Concession d'aménagement

La Concession d'Aménagement confiée par la Ville de Villejuif à Sadev 94 le 28 décembre 2011 porte sur une durée de 7 années.

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

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

Conformément aux dispositions de la-dite Concession, le présent CRACL présente un arrêté des comptes au 31 décembre 2017 et les prévisions actualisées de l'opération pour les prochaines années.

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

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

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

Pour l'année 2017, SADEV 94 s'est rendue propriétaire de plusieurs biens situés dans le périmètre de la ZAC Aragon :

- Parcelle cadastrée section V numéro 281, sis 15 avenue Louis Aragon, d'une contenance de 186 m², acquise auprès des époux Durand. Il s'agit d'un pavillon d'habitation.
- Parcelle cadastrée section V numéro 123, sis 24 rue de la Commune, d'une contenance de 375 m², acquise auprès de Monsieur Gégard. Il s'agit d'un pavillon d'habitation.
- Parcelle cadastrée section V numéro 131-132, sis 126-128 boulevard Maxime Gorki, d'une contenance de 395 m², acquise auprès de la SCI ATR pour le foncier et auprès de la société Sporting Car dans le cadre d'une éviction commerciale.

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

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

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

En 2017, il n'y a pas eu de démolition dans la ZAC Aragon.

Le calendrier d'acquisition foncière permet d'envisager les premières démolitions d'ici l'été 2018. L'entreprise PREMYS (Genier-Deforge) a été désignée lors d'une CAO au mois d'avril 2018, pour un montant de travaux à 1 828 735 euros hors taxe. Les démolitions interviendront en fonction de la maîtrise foncière.

- Les lots C, D et G de la ZAC seront démolis en 2018 en fonction du planning d'acquisition des biens.
- Le lot B1d en début d'année 2019.
- Les lots A et F au printemps 2019.

Travaux d'aménagement

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

Les travaux d'aménagement des abords de l'ilot B2 se sont achevé en janvier 2017. La réception a été prononcée le 20 janvier 2017.

Travaux de construction

Il n'y a pas eu de travaux de construction en 2017.

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

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

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

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

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

- 30 260 m² de SDP en accession,
- 3 395 m² de SDP de logement social,

- 3 050 m² de SDP de commerce,
- 27 100 m² de SDP de bureaux,
- 9 683 m² de SDP d'hôtel ou résidence de tourisme.

Un acte de vente a été signé sur le lot B1a le dix-neuf décembre 2016. Les 13 373 m² de surface de plancher de logements ont été cédés à Promogendre.

En 2017 aucun lot n'a été cédé à Promogendre.

PARTICIPATIONS

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

FONDS DE CONCOURS

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

PRESENTATION DU CRACL 2017

BILAN DE L'EXERCICE 2017

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017 :

Le CRACL est présenté en Euros HT.

Le CRACL se base sur les taux de TVA en vigueur en 2017.

Le bilan synthétique qui est joint est transmis en Euros HT. Il fait apparaître le budget général de l'opération ainsi que les montants engagés, facturés à fin 2017, et le mouvement de l'année 2017.

Le document appelé « budget et échéancier prévisionnel » apparaît en Euros TTC. La colonne « à fin 2017 » représente les règlements effectués depuis le début de l'opération d'aménagement.

LES DEPENSES

Au titre des dépenses, le budget d'un montant cumulé de **49 441 060 Euros HT** se répartit de la façon détaillée ci-après.

Au 31/12/2017 le montant total des dépenses facturées s'élève à 20 961 780.46 Euros HT.

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

10 - Études 120 000,00 Euros HT

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

En 2017, 5 228.50 Euros HT ont été dépensés :

- 2 000 Euros HT concernant les études techniques
- 3 228.5 Euros HT concernant les études foncières.

20 - Acquisitions..... 32 067 526 Euros HT

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

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

En 2017, 1 486 965.18 Euros HT ont été dépensés :

- 365 000 euros HT concernant l'acquisition auprès des Durand.
- 285 000 euros HT concernant l'acquisition auprès des Gégard.
- 200 000 euros HT concernant l'acquisition auprès du Sporting Car.
- 505 712 euros HT concernant l'acquisition auprès de la SCI ATR.
- 30 000 euros HT concernant l'acquisition auprès de Monsieur Tikobaine.
- 25 477 euros HT au titre des frais de gestion.
- 48 000 euros HT au titre des frais de notaire.
- 27 776.08 euros HT au titre des frais de contentieux Avocats et Divers.

30 - Mise en état des sols 4 889 866,00 Euros HT

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

En 2017, 14 640 Euros HT ont été dépensés :

- 6 858 euros HT au titre de sécurisation du bien sis 20 rue de la Commune.
- 8 055 euros HT au titre d'honoraire bureau d'études spécialisés.

40- Travaux 3 624 765,00 Euros HT

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

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

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

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

En 2017, 186 340.86 Euros HT ont été dépensés :

- 168 464.28 euros HT pour l'aménagement des espaces publics de la rue des vaux de Rome, aux abords du lot B2.
- 5 000 euros HT pour les honoraires maitrise d'œuvre.
- 12 876.58 euros HT concernant les dépenses concessionnaires.

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

Ce poste correspond au fonds de concours de l'opération qui sera reversé à la ville de Villejuif.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2017.

60 - Honoraires techniques..... 114 034,00 Euros HT

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

7 767.96 Euros HT ont été dépensés en 2017 et correspondent à des études de géomètre réalisées et des frais d'huissiers.

70 - Impôts taxes et assurances 950 067,00 Euros HT

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

En 2017, 40 430.15 Euros HT ont été dépensés :

- 39 841.25 euros HT concernant les impôts foncier du 20 rue de la Commune.
- 588.90 euros H d'assurances multirisques immeubles.

80 - Contentieux..... 47 818,00 Euros HT

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

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2017.

90 - Gestion locative.....18 000 Euros HT

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

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2017.

A10 - Frais de commercialisation 180 000,00 Euros HT

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

En 2017, 425 euros HT ont été dépensés concernant la fabrication et pose d'un panneau de permis de démolir.

A20 - Frais divers 20 070,00 Euros HT

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

En 2017, 92.40 Euros HT ont été dépensés.

A30 - Frais financiers 2 100 000.00 Euros HT

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

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

En 2017, 210 491.95 Euros HT ont été dépensés.

A40 - Rémunération société..... 4 458 914.00 Euros HT

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

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

Les rémunérations liées aux missions d'aménagement et de commercialisation sont imputées annuellement au compte de l'opération en fonction des dépenses et recettes constatées au cours de l'exercice. Pour les missions d'aménagement et de commercialisation, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire minimale annuelle de 100 000 Euros.

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

En 2017, la rémunération de l'aménageur s'élève à 100 000 Euros HT, liée aux missions d'aménagement réalisées tout au long de l'année.

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

Le mouvement global constaté en dépenses en 2017 est de 2 052 381.94 Euros HT.

LES RECETTES

Au titre des recettes, le budget d'un montant cumulé de **49 441 060 Euros HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Au 31/12/2017 le montant total des recettes s'élève à 13 989 832.88 Euros HT.

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

10 - Ventes de charges foncières..... 49 392 335 Euros HT

Le programme de l'îlot B2, situé 35 avenue Louis Aragon, sur une partie de l'actuelle parcelle section U, numéro 10 (site « EDF ») a été cédé par Sadev 94 à Expansiel pour un montant de 886 470 euros HT le 27 novembre 2014. Un programme de 36 logements en accession sociale a été fin 2016.

Le programme du lot B1a, portant sur 13 373 m² de surface de plancher de logements ont été cédé à Promogendre le dix-neuf décembre 2016, pour un montant de 13 103 302 Euros HT.

Les cessions de charges foncières ultérieures sont inscrites à partir de 2018, après maîtrise foncière et mise en état des sols des terrains concernés et ne pourront être réalisée que sous réserve d'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique.

50 - Produits de gestion locative 48 725.00 Euros HT

720.00 Euros HT ont été perçus en 2017.

Le mouvement global constaté en recettes en 2017 est de 720.00 Euros HT.

LES MOYENS DE FINANCEMENTS

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

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

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

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

Afin de faire face aux dépenses à venir, notamment en termes d'acquisitions foncières et de travaux, un nouvel emprunt estimé à hauteur de 7 000 000 d'Euros devra être mis en place en 2018.

D'autres lignes de trésorerie pourront être souscrites au fur et à mesure de l'opération si le plan de trésorerie le nécessite.

CONCLUSION

Pour l'année 2018, les priorités sont :

- Avec l'obtention de la DUP et de l'ordonnance d'expropriation, la poursuite des acquisitions amiables ou judiciaires.
- Les dépôts de demande d'autorisation de démolir.
- La mise en état des sols de l'ilot C, D et G de la ZAC selon maîtrise foncière. La démolition partielle de l'ilot B1d pourrait intervenir à partir de l'automne 2018. Une fois les biens acquis par SADEV, ils seront sécurisés immédiatement afin d'éviter tous risques d'occupations illégales.
- La poursuite des études urbaines et de conception des espaces publics (notamment les avec les travaux à venir de l'ilot B1a)
- La cession des lots C, D et G (lots de logements) selon maîtrise foncière.

RAPPORT SPECIAL

EXERCICE du 1er janvier au 31 décembre 2017

VILLE DE VILLEJUIF

ZAC ARAGON

Rapport spécial sur les conditions de l'exercice par SADEV94 des prérogatives de puissance publique établi en application de l'article 76 de la loi n°93-122 du 29 janvier 1993 qui complète l'article 6 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Economie Mixte locales.

Ces prérogatives de puissance publique ont été exercées en application de la Concession d'aménagement en date du 28 décembre 2011, consentie par la ville de VILLEJUIF à SADEV 94, aux termes de laquelle SADEV 94 est délégataire du droit de préemption et missionnée pour procéder à l'acquisition soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation des terrains et immeubles bâtis compris dans le périmètre de l'opération de la ZAC ARAGON à VILLEJUIF.

1. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION : NEANT

2. DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION : NEANT

Bilan synthétique HT

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

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

€ H.T. PRODUITS					
Libellé	CRACL 2016 approuvé	CRACL 2017	Engagé 2017	Facturé 2017	Mouvements année 2017
10- Ventes de charges foncières	49 392 335,00	49 392 335,00	13 989 832,88	13 989 832,88	-
50- Produits de gestion	38 615,00	48 725,00	46 663,49	46 363,49	720,00
TOTAL RECETTES	49 430 950,00	49 441 060,00	14 036 496,37	14 036 196,37	720,00
€ H.T. DEPENSES					
Libellé	CRACL 2016 approuvé	CRACL 2017	Engagé 2017	Facturé 2017	Mouvements année 2017
10- Etudes	130 000,00	120 000,00	99 448,02	92 997,75	5 228,50
20- Acquisitions	32 067 526,00	32 067 526,00	12 574 412,04	12 528 249,90	1 486 965,18
30- Mise en état des sols	4 899 866,00	4 899 866,00	3 038 013,87	2 945 007,23	14 640,00
40- Travaux	3 264 765,00	3 264 765,00	1 736 586,50	889 453,17	188 340,86
50- Travaux de construction			-		-
50- Fonds de concours	1 200 000,00	1 200 000,00	-		-
60- Honoraires techniques	93 924,00	114 034,00	106 891,41	100 632,88	7 767,96
70- Impôts et assurances	950 067,00	950 067,00	556 428,99	556 428,99	40 430,15
80- Contentieux	47 818,00	47 818,00	8 200,00	8 200,00	-
90- Gestion locative	18 000,00	18 000,00	1 301,35	1 301,35	-
A10- Commercialisation	180 000,00	180 000,00	36 732,71	36 644,06	425,00
A20- Frais divers	20 070,00	20 070,00	3 750,52	3 395,01	92,34
A30- Frais financiers	2 100 000,00	2 100 000,00	1 626 403,35	1 609 352,37	210 491,95
A40- Rémunération société	4 458 914,00	4 458 914,00	2 190 117,75	2 180 117,75	100 000,00
TOTAL DEPENSES	49 430 950,00	49 441 060,00	21 978 286,51	20 961 780,46	2 052 381,94
Résultat brut (€ H.T.)	-	-	7 941 790,14	6 925 584,09	
Résultat net (€ H.T.)	-	-	7 941 790,14	6 925 584,09	

Echéancier prévisionnel réglé TTC

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

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

ZAC ARAGON DOSSIER DE REALISATION	BILAN PREVISIONNEL			ECHEANCIER TTC				
	HT	TVA	TTC	Facturé au 31/12/2017	2 018	2 019	2 020	2 021
RECETTES								
CESSION DE CHARGES FONCIERES	49 392 335	9 559 407	58 951 742	16 659 249	9 577 582	20 481 498	4 367 010	7 866 403
PRODUITS DE GESTION LOCATIVE	48 725	8 995	57 720	54 945	2 775	0	0	0
TOTAL RECETTES	49 441 060	9 568 402	59 009 462	16 714 195	9 580 357	20 481 498	4 367 010	7 866 403
DEPENSES								
ETUDES	120 000	23 371	143 371	110 969	8 101	8 101	8 101	8 101
ACQUISITIONS	92 067 526	221 573	32 289 099	12 554 748	7 149 958	9 220 055	3 254 344	109 994
MISE EN ETAT DES SOLS	4 899 866	962 648	5 862 514	3 156 896	916 768	1 369 050	419 800	
TRAVAUX	3 264 765	636 579	3 901 344	1 043 899	1 057 079	636 625	1 163 741	
TRAVAUX DE SUPERSTRUCTURE	0	0	0	0				
FONDS DE CONCOURS VILLE	1 200 000	0	1 200 000		1 200 000			
HONORAIRES TECHNIQUES	114 034	22 453	136 487	120 466	6 647	7 359	1 799	216
IMPOTS ET ASSURANCES	950 067	0	950 067	556 429	149 783	106 507	83 534	53 814
CONTENTIEUX	47 818	9 372	57 190	9 840	47 350			
GESTION LOCATIVE	18 000	140	18 140	1 442	16 698			
COMMERCIALISATION	180 000	29 046	209 046	37 019	172 028			
FRAIS DIVERS	20 070	3 934	24 004	4 066	4 579	5 120	5 120	5 120
FRAIS FINANCIERS	2 100 000	0	2 100 000	1 609 352	252 346	79 434	79 434	79 434
REMUNERATION	4 458 914	0	4 458 914	2 190 118	950 498	385 434	439 432	493 432
TOTAL DEPENSES	49 441 060	1 909 116	51 350 176	21 395 242	11 931 834	11 817 685	5 455 305	750 111