



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-01-26_2233
Arcueil – Approbation du Compte Rendu
d’Activités à la Collectivité Locale (CRACL)
2019 de la ZAC de la Vache Noire

L'an deux mille vingt et un, le 26 janvier à 18h15 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 20 janvier 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs

| Ville | Nom | Présent | A donné pouvoir à | Votes |
|--------------------------|------------------------------|-------------|-------------------|-------|
| Villejuif | Mme ABDOURAHAMANE Rakia | Représenté | G. Lafon | P |
| Vitry-sur-Seine | M. AFFLATET Alain | Représenté | R. Dell'agnola | P |
| Gentilly | M. AGGOUNE Fatah | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme AMKIMEL Saloua | Représentée | K. Cabillic | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | Mme AZZOUG Anissa | Représentée | M. Kacimi | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BELL-LLOCH Pierre | Présent | | P |
| Orly | Mme BEN CHEIKH Imène | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BENBETKA Abdallah | Représenté | K. Ben-Mohamed | P |
| Juvisy-sur-Orge | M. BENETEAU Sébastien | Représenté | A.Troubat | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BEN-MOHAMED Khaled | Présent | | P |
| Juvisy-sur-Orge | Mme BENSARSA REDA Lamia | Représentée | A.Troubat | P |
| Viry-Chatillon | M. BERENGER Jérôme | Représenté | JM. Vilain | P |
| Savigny-sur-Orge | Mme BERNET Lydia | Représentée | B. Guillaumot | P |
| Thiais | M. BEUCHER Daniel | Présent | | P |
| Chevilly-Larue | Mme BOIVIN Régine | Présente | | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. BOUFRAINE Kamel | Représenté | JL. Laurent | P |
| Cachan | Mme BOUGLET Maëlle | Représentée | F. Bourdon | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BOURDON Frédéric | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. BOUYSSOU Philippe | Présent | | P |
| Savigny-sur-Orge | M. BRIEY Ludovic | - | | - |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme CABILLIC Kati | Présente | | P |
| Fresnes | Mme CHAVANON Marie | - | | - |
| Athis-Mons | M. CONAN Gautier | Représenté | B. Guillaumot | P |
| Chevilly-Larue | Mme DAUMIN Stéphanie | Présente | | P |
| Cachan | Mme DE COMARMOND Hélène | Représentée | C. Vielhescaze | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. DECROUY Clément | Présent | | P |
| Savigny-sur-Orge | M. DEFREMONTE Jean-Marc | Présent | | P |
| Arcueil | Mme DELAHAIE Carine | Représentée | F. Aggoune | P |
| Thiais | M. DELL'AGNOLA Richard | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. DELORT Daniel | Représenté | P. Gaudin | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme DEXAVARY Laurence | Représentée | F. Bourdon | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme DORRA Maryse | Présente | | P |
| Morangis | M. DUFOUR Jean-Marc | Représenté | B. Vermillet | P |
| Savigny-sur-Orge | Mme DUPART Agnès | Représentée | JM. Defremont | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme EBODE ONDOBO Bernadette | Représentée | C. Vielhescaze | P |
| Villejuif | M. GARZON Pierre | Représenté | G. Lafon | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. GAUDIN Philippe | Présent | | P |
| Choisy-le-Roi | Mme GAULIER Danièle | Présente | | P |
| Arcueil | Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie | Représentée | C. Janodet | P |
| Villeneuve-le-Roi | M. GONZALES Didier | Présent | | P |
| Villeneuve-le-Roi | Mme GONZALES Elise | Représentée | D. Gonzales | P |
| Ablon-sur-Seine | M. GRILLON Eric | Présent | | P |
| Athis-Mons | M. GROUSSEAU Jean-Jacques | Présent | | P |
| Choisy-le-Roi | M. GUILLAUME Didier | Représenté | S. Daumin | P |
| Savigny-sur-Orge | M. GUILLAUMOT Bruno | Présent | | P |

| | | | | |
|--------------------------|------------------------------|-------------|----------------|---|
| Choisy-le-Roi | M. ID ELOUALI Ali | Présent | | P |
| Orly | Mme JANODET Christine | Présente | | P |
| L'Hay-les-Roses | M. JEANBRUN Vincent | Représenté | C. Decrouy | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme KABBOURI Rachida | Représentée | K. Ben-Mohamed | P |
| Villejuif | Mme KACIMI Malika | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. KENNEDY Jean-Claude | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme KIROUANE Ouarda | Représentée | C. Pecqueux | P |
| Arcueil | Mme LABROUSSE Sophie | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. LADIRE Luc | - | | - |
| Villejuif | M. LAFON Gilles | Présent | | P |
| Paray-Vieille-Poste | Mme LALLIER Nathalie | Représentée | R. Dell'Agnola | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. LAURENT Jean-Luc | Présent | | P |
| Fresnes | Mme LEFEBVRE Claire | Représentée | F. Bourdon | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme LEFEBVRE Fabienne | - | | - |
| Vitry-sur-Seine | M. LEPRETRE Michel | Présent | | P |
| Orly | M. LERUDE Renaud | Représenté | Y. Pirolli | P |
| L'Hay-les-Roses | M. LESSELINGUE Pascal | Présent | | P |
| Thiais | Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie | Représentée | D. Beucher | P |
| Villejuif | Mme LEYDIER Anne-Gaëlle | Représentée | Y. Pirolli | P |
| Athis-Mons | Mme LINEK Odile | Représentée | S. Daumin | P |
| Villejuif | M. LIPIETZ Alain | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme LORAND Isabelle | Représentée | JC. Kennedy | P |
| Villeneuve-le-Roi | M. MAITRE Jean-Louis | Représenté | D. Gonzales | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MARCHAND Romain | Représenté | P. Bouyssou | P |
| Rungis | M. MARCILLAUD Bruno | Représenté | P. Lesselingue | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MOKRANI Mehdi | Représenté | P. Bouyssou | P |
| Villejuif | Mme MORIN Valérie | Représentée | R. Boivin | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme MORONVALLE Margot | Représentée | S. Moualhi | P |
| L'Hay-les-Roses | M. MOUALHI Sophian | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MRAIDI Mehrez | Représenté | M. Dorra | P |
| Choisy-le-Roi | Mme OSTERMEYER Sushma | Représentée | D. Gaulier | P |
| Choisy-le-Roi | Mme OZCAN Canan | Représentée | E. Grillon | P |
| Choisy-le-Roi | M. PANETTA Tonino | Représenté | D. Gaulier | P |
| Ivry-sur-Seine | M. PECQUEUX Clément | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme PIERON Marie | Représentée | C. Pecqueux | P |
| Fresnes | M. PIROLI Yann | Présent | | P |
| Cachan | M. RABUEL Stéphane | - | | - |
| Athis-Mons | M. SAC Patrice | Représenté | JJ. Grousseau | P |
| Viry-Chatillon | M. SAUERBACH Laurent | Représenté | JM. Vilain | 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 | Représentée | C. Decrouy | P |
| Athis-Mons | Mme SOW Fatoumata | Représentée | JJ. Grousseau | P |
| Valenton | Mme SPANO Cécile | Présente | | P |
| Chevilly-Larue | M. TAUPIN Laurent | Représenté | A. Id Elouali | P |
| Choisy-le-Roi | M. THIAM Moustapha | Représenté | E. Grillon | 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 | JC. Kennedy | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. VIC Jean-Pierre | Représenté | P. Gaudin | P |
| Cachan | M. VIELHESCAZE Camille | Présent | | P |
| Viry-Chatillon | M. VILAIN Jean-Marie | Présent | | P |
| Valenton | M. YAVUZ Métin | Représenté | C. Spano | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. ZINCIROGLU Lionel | Représenté | P. Lesselingue | P |
| Villejuif | M. ZULKE Michel | Représenté | C. Spano | P |

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

| | | | |
|---|-----------------|--------------------|----------------|
| Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire | | | 102 |
| N° de délibérations | Présents | Représentés | Votants |
| 2204 à 2250 | 39 | 58 | 97 |

Exposé des motifs

Depuis 2000, SADEV 94 est l'aménageur de la ZAC de la Vache Noire. La fin du contrat de concession est prévue le 30/01/2022.

Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 49 992 231,39 € HT dont 48 277 857,63 € ont été réglées à fin décembre 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 58 558 192,68 € dont 58 558 190,74 € ont été réglées à fin décembre 2019. Il est à noter que cette opération a fait l'objet d'un travail d'ajustement du bilan prévisionnel au regard de son achèvement à venir.

Sur l'année 2019 :

- Près de 40% des dépenses annuelles ont concerné les travaux de VRD (près de 216 000€ dont la moitié est liée au paiement d'une partie des honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics) et 20% (soit 98 520 €) sont liés à des travaux de mise en état des sols (dont près de 66 000 € HT sont liés aux honoraires du BET). Le solde se répartit sur la plupart des autres postes en dépenses (foncier, construction, honoraires, gestion locative, rémunération société).
- Les recettes annuelles sont liées exclusivement à la vente de charges foncières, soit près de 936 387,53€ (dont 700 000 € liés à la cession de la maison Soulas).

L'année 2021 va se traduire essentiellement par des travaux (travaux d'espace publics, construction programme tertiaire Green Oak, rénovation de la maison Soulas...). En vue de la finalisation de la ZAC, il est indiqué que SADEV va préparer la rétrocession de l'ensemble du foncier dont il est propriétaire.

Le Conseil municipal de la commune d'Arcueil a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 21 janvier 2021.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC de la Vache Noire à Arcueil présenté par la SADEV 94 pour l'année 2019 comprenant l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

DELIBERATION

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 300-5 ;

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

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

Vu le traité de concession de restructuration urbaine, devenu convention publique d'aménagement, signé le 22 avril 1999 entre la Ville d'Arcueil et SADEV 94 et ses 10 avenants successifs ;

Vu le dossier de réalisation de la ZAC de la Vache Noire modifié ;

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

Vu la délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 ;

Vu le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) au 31 décembre 2019 de la ZAC de la Vache Noire, notamment l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan prévisionnel actualisé présenté par la SADEV 94 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal d'Arcueil en date du 21 janvier 2021 ;

Considérant que cette opération d'aménagement initiée par la Commune d'Arcueil 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 de la Vache Noire 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 d'Arcueil dans ses droits et obligations ;

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

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

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

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

Considérant le Compte Rendu à la Collectivité pour l'exercice 2019 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

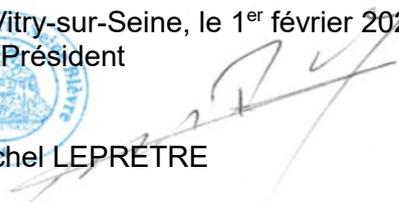
Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC de la Vache Noire à Arcueil présenté par la SADEV 94 pour l'année 2019 comprenant l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 97

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 2 février 2021
ayant été publiée le 2 février 2021

A Vitry-sur-Seine, le 1^{er} février 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 | ARCUEIL |
| Nom de l'opération | ZAC DE LA VACHE NOIRE |
| Numéro de l'opération | 168 |
| Date | CRACL 2019 |

I- Rappel des éléments du projet

Par délibération du conseil municipal en date du 8 novembre 2001, la ville d'Arcueil a approuvé la création de la ZAC de la Vache Noire étendue et reprogrammée. Par une autre délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2002, la ville d'Arcueil a arrêté le dossier de modification du PLU, le dossier de réalisation de la ZAC et le dossier d'enquête préalable à la DUP.

L'enquête publique du PLU et l'enquête préalable à la DUP se sont déroulées en 2002. L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de la ZAC a été obtenu le 13 février 2003, et prorogé par arrêté préfectoral n° 2007/4738 en date du 03 décembre 2007.

II- Actions menées en 2019

Travaux :

Ilot Laplace :

- Poursuite des travaux de construction du programme immobilier.
- Co-conception de l'espace public avec les services de la Ville et ses habitants.
- Lancement de la consultation et désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'espace public piétonnier et paysager « allée Niki de Saint Phalle ».

32-34 avenue Aristide Briand :

- Poursuite des travaux de construction du programme tertiaire « Green Oak ».

Commercialisation :

Ilot Laplace :

- Signature d'un contrat de réservation puis d'un acte de VEFA en vue de la cession des deux commerces en rez-de-chaussée du programme immobilier.
- Signature de l'acte de VEFA avec Opaly pour la cession des logements sociaux et des ateliers d'artistes (bâtiment D).

Maison Soulas :

- Cession de la Maison Soulas.

58 avenue Laplace :

- Cession à l'association Les Petites Voisines du bâtiment sis 58 avenue Laplace en vue de la création d'un tiers lieu (café-restaurant associatif).

III- Perspectives pour 2020

Travaux :

Ilot Laplace :

- Fin des travaux de construction du programme immobilier.
- Désignation des entreprises des travaux de l'espace public (allée Niki de Saint Phalle).
- Réalisation et livraison des travaux d'espaces publics (allée Niki de Saint Phalle).
- Lancement de la consultation « intervention artistique » sur l'allée Niki de Saint Phalle.

32-34 avenue Aristide Briand :

- Poursuite des travaux de construction du programme tertiaire Green Oak.
- Reconstruction des cabanes de jardins définitives de l'Association des jardins ouvriers d'Arcueil et de Bagneux (AJOAB) sur la parcelle B12 à arrière des 28 et 32-34 avenue Aristide Briand.

Maison Soulas :

- Démarrage des travaux de rénovation de la Maison Soulas.

Foncier :

- En vue de la clôture de ZAC, préparation de la rétrocession de l'ensemble du foncier dont Sadev 94 est restée propriétaire : établissement d'un inventaire foncier et prise de contact avec les personnes concernées.

IV – Réalisation des dépenses au 31 décembre 2019

L'opération arrivant à son terme, un travail d'ajustement du bilan prévisionnel a été effectué sur la grande majorité des lignes budgétaires afin de solder celles pouvant l'être. Ainsi, les dépenses provisionnées depuis la création de l'opération n'ayant finalement pas été mises en œuvre ont été identifiées et supprimées du budget prévisionnel de l'opération.

Les budgets commentés dans ce CRACL, présentent donc une mise à jour plus conséquente que les années précédentes. A noter que les budgets sont prévisionnels et anticipent donc au maximum toutes les dépenses à venir, pouvant être estimées à ce jour.

Le budget des dépenses de la ZAC est de **49 992 231,39 € HT**, soit une augmentation de + 1 149 677 €HT Cette augmentation s'explique essentiellement par la succession d'aléas liés à la préparation du terrain avant vente.

D'une part, dans un objectif d'optimisation de calendriers, une partie des travaux de **mise en état des sols des parcelles à bâtir** a été prise en charge par Bouygues Construction, dans l'optique d'une refacturation ultérieure à l'opération d'aménagement.

Ces dépenses en partie déjà reversée, ont été alourdies en 2019 par des découvertes fortuites et surcoûts imprévisibles, dont l'évacuation des terres polluées des bâtiments et sous voirie, ainsi que l'enlèvement d'un poste transformateur ayant dû faire l'objet de plusieurs interventions.

De même, les travaux correspondant à la démolition-reconstitution du pignon du centre de loisir et son escalier de secours, réalisés de manière anticipée par Bouygues Construction, ont été basculés en totalité cette années sur le budget de l'opération d'aménagement, y compris les travaux supplémentaires afférents, liés à un changement de méthodologie.

D'autre part, le budget des **travaux d'espaces publics de l'Ilot Laplace** a été impacté par plusieurs aléas liés aux réseaux concessionnaires, et leur programme complété par des prestations imprévues. Ainsi, les travaux de raccordements d'assainissement de l'Ilot Laplace à réaliser en fin de gros œuvre ont présenté une mise en œuvre complexe et coûteuse. La découverte du réseau de chauffage urbain affleurant et sa nécessaire reprise a également engendré un arrêt de chantier et des travaux supplémentaires. Enfin des demandes complémentaires de la Ville non identifiées en 2018 ont été budgétées et intégrées à ce CRACL.

Au-delà des mises à jour budgétaires permettant des moins-values conséquentes, certaines lignes ont donc subi de conséquentes augmentations :

- 30 - Mise en état des sols (+ 368 400 €HT)
- 40 - Travaux (+ 604 597 €HT)
- 70 - Impôts et assurances (+ 50 387 €HT)
- A40 – Rémunération de la Société (+ 170 181 €HT)

Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2019 représentent un montant de **553 799,53 € HT**, soit un montant total de dépenses réalisées depuis le début de l'opération de **48 277 857,63 € HT**.

Elles se répartissent comme suit :

10 – Etudes : 392 296,28 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 397 896,64 € HT.

Budget : - 14 035 € HT

Dépenses réalisées :

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2019. Toutefois le budget a été mis à jour selon les dépenses réellement engagées.

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2020 correspondent à la finalisation des études de conception des cabanes définitives de l'AJOAB sur la parcelle B12 à l'arrière des 28 et 32-34 avenue Aristide Briand.

20 – Acquisitions : 17 716 482,09 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 17 735 563,07 € HT.

Budget : + 12 228 € HT

Le budget de la ligne *Acquisitions* augmente suite à la mise à jour de lignes conformément aux dépenses réellement engagées, comme suit :

- La diminution du budget Frais d'acquisition Notaire (- 40 987 € HT).
- L'augmentation des frais d'acquisition du 32-34 avenue Aristide Briand (+ 54 200 € HT).
- Frais contentieux avocat et divers (+ 13 706 € HT).
- Mise à jour d'autres lignes budgétaires à hauteur des dépenses réelles (- 14 690 € HT)

Dépenses réalisées : 61 498,66 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 correspondent à :

- Un remboursement au titre des démolitions complémentaires du 32-34 avenue Aristide Briand, réglé en 2019 (54 700 € HT)
- Des frais de contentieux et d'avocats divers liés aux référés de l'Ilot Laplace (6 798,66 € HT).

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2020 correspondent à une provision pour les régularisations foncières restantes (foncier « Lorenzi » notamment au 60 av. Laplace) et le règlement des frais de référés restant.

30 – Mise en état des sols : 12 177 471,95 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 12 449 209,73 € HT.

Budget : + 368 400 € HT

Les lignes suivantes augmentent par rapport au CRACL 2018 à la suite de la mise à jour des budgets selon les dépenses réellement engagées, et des surcoûts principaux suivants :

- Démolition, terrassement, murages : + 627 133 €HT

_Evacuation des terres polluées des bâtiments et espaces publics de l'Ilot Laplace, ainsi que les travaux de démolition du poste transformateur et incidence du décalage de l'intervention (163 793 €HT) ;

_Traitement des héberges au droit de l'hôtel cinéma et du centre de loisir aux abords des travaux de l'Ilot Laplace (40 252,25 €HT), c'est-à-dire nettoyage du mur ;

_Démolition-reconstitution du pignon et de l'escalier du centre de loisir, y compris travaux supplémentaires, ainsi que la réalisation d'un accès provisoire à la crèche (Total : 457 372,80 €HT).

- Consolidation : - 1 084 €HT
- Dépollution : - 29 521 €HT
- Neutralisation réseaux : Budget mis à jour conformément à la convention entre le Sedif (Syndicat des Eaux d'Ile de France) et Sadev 94 du 25 juillet 2007. Dans le cadre des travaux de l'hôtel av. Laplace, jouxtant un ouvrage enterré du Sedif au 72 av. Laplace, la participation par Sadev 94 à des travaux rendus nécessaires sur l'ouvrage du Sedif a été arrêtée. Toutefois, le montant réglé correspondant au plafond indiqué dans la convention. Le reste de la somme budgétée et non dépensée peut donc être libérée, à savoir : - 241 425 €HT.
- Honoraires BET : + 8 902 € HT
- Sondages : + 4 163 € HT
- Travaux et honoraires archéologiques : + 233 € HT

Dépenses réalisées : 98 520,46 € HT

Les principales dépenses réalisées sur ce poste en 2019 correspondent :

- Au paiement du solde des travaux de murage et maçonnerie du 32-34 avenue Aristide Briand (11 831,75 €HT).
- Au paiement du solde des travaux de confortement de carrière de l'Ilot Laplace (2 101,79 €HT).
- Au paiement des honoraires de BET (66 624,17 €HT).
- Au paiement de sondages sur l'Ilot Laplace (17 730,00 €HT).

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2020 correspondent aux provisions permettant d'absorber les aléas de l'Ilot Laplace, avancés par l'opération immobilière afin d'optimiser le planning du chantier d'espace public.

40 – Travaux : 7 806 313,41 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 9 051 935,22 € HT.

Budget : + 604 597 € HT

Le budget a été ajusté aux dépenses réelles, induisant des plus-values ou moins-values :

- Travaux : + 453 746 € HT
- Vache virtuelle : - 4 150 € HT

- Concessionnaire gaz : - 38 195 € HT
- Concessionnaire électricité : + 62 802 € HT
- Honoraires de maîtrise d'œuvre VRD et paysagiste : + 120 825 € HT
- Divers (clôture, entretien, ...) : + 39 738 € HT

L'augmentation du budget travaux en 2019 par rapport au CRACL 2018 est essentiellement liée aux travaux des espaces publics de l'Ilot Laplace, soit :

- A l'intégration du marché travaux des espaces publics de l'Ilot Laplace et des tranches conditionnelles 1, 3 et 4 : 706 375 €HT, future allée Niki de Saint Phalle
- Aux surcoûts des travaux d'espaces publics de l'Ilot Laplace : 301 316,72 € HT
 - _Travaux supplémentaires non inclus au marché de l'entreprise Jean Lefebvre, à savoir les aléas liés au raccordement assainissement, arrêt de chantier lié à la découverte de réseau Argéo affleurant, l'installation d'un compteur d'eau Véolia et vanne d'arrêt, aménagement des trottoirs avenue Laplace et Allende, abattage d'un arbre avenue Laplace : 278 856 € HT
 - _Demandes complémentaires de la Ville, dont barreaudage du mur de la crèche et son portillon d'accès, rampe du gymnase : 22 460 € HT.

Dépenses réalisées : 216 200,03 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 correspondent :

- A la réalisation d'une dalle de chantier : 12 618,00 € HT
- Au paiement de travaux de raccordement concessionnaires, et location d'un transformateur provisoire pour l'Ilot Laplace : 43 151,46 € HT
- Au paiement d'une partie des honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics de l'Ilot Laplace : 124 754,22 € HT
- Frais divers (surveillance, frais liés aux jardins ouvriers, élagage d'arbre, location de container) : 33 433, 85 € HT
- Au paiement d'un OPCIC (Ordonnancement, pilotage et coordination inter-chantiers) : 2 242,50 € HT

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2020 correspondent à des provisions pour la poursuite des travaux d'espaces publics de l'Ilot Laplace, ainsi qu'une provision pour la reconstruction des cabanes définitives de l'AJOAB à l'arrière du 32-34 avenue Aristide Briand.

50 – Travaux de construction : 1 311 504,44 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 1 316 049,00 € HT.

Budget : + 2 905 € HT

Cette augmentation du budget par rapport au CRACL 2018 correspond à une balance entre les dépenses réglées, et celles provisionnées in fine non dépensées.

Dépenses réalisées :

En 2019, les frais de voirie avancés par l'opération immobilière Ilot Laplace ont été basculés sur cette ligne budgétaire de l'opération d'aménagement, s'élevant à 11 367,00 € HT.

Aucune dépense n'est prévue sur ce poste en 2020.

60 – Honoraires techniques : 438 882,60 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 460 176,28 € HT.

Budget : - 3 484 € HT

Cette diminution par rapport au CRACL 2018 correspond à une balance entre les dépenses réellement réglées, et celles provisionnées in fine non dépensées.

Dépenses réalisées : 7 650 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 correspondent à des frais de géomètre.

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2020 correspondent à ce même poste, en vue de prestations liées à la clôture de l'opération, visant à inventorier et rétrocéder le foncier dont Sadev 94 est restée propriétaire.

70 – Impôts et assurances : 812 321,06 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 812 267,72 € HT.

Budget : + 50 387 € HT

Cette augmentation par rapport au CRACL 2018 est liée à l'augmentation du budget des lignes *Impôts fonciers* et *Autres taxes* afin de correspondre aux dépenses réellement engagées.

Dépenses réalisées : 52 112,32 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2018 correspondent au paiement des impôts fonciers et taxes diverses.

Il n'est pas provisionné de dépenses pour 2020.

80 – Contentieux : 19 384,92 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 22 092,00 € HT.

Budget : + 2 707 € HT

Cette augmentation par rapport au CRACL 2018 est liée à la mise à jour du budget sur les dépenses engagée, relatives au contentieux avec la copropriété du 28 avenue Aristide Briand impactée par les travaux de comblement de carrière du 32-34 avenue Aristide Briand.

Dépenses réalisées : 0 € HT

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

Les frais liés au contentieux cité ci-dessus seront payés en 2020.

90 – Gestion locative : 1 407 714,66 € HT¹ réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 1 421 811,07 € HT.

Budget : - 42 635 € HT

Cette diminution par rapport au CRACL 2018 est liée à une mise à jour des budgets selon les dépenses réellement engagées.

¹ Correction du CRACL 2018 : Réalisé en 2018 sur le budget « 90 - Gestion locative » : 1 368 813 € HT.

Dépenses réalisées : 38 901,55 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 correspondent aux frais de sécurisation par alarme de la Maison Soulas.

A10 – Commercialisation : 353 392,52 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 357 657,79 € HT.

Budget : + 95 € HT

Cette augmentation par rapport au CRACL 2018 est liée à une mise à jour des budgets selon les dépenses réellement engagées.

Dépenses réalisées : 1 904,40 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2019 correspondent à la publication dans le moniteur de la publication d'un avis d'appel d'offre.

Une provision est maintenue en 2020 pour des frais éventuels de frais de communication.

A20 – Frais divers : 442 994,62 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 445 000,00 € HT.

Pas d'évolution du budget

Dépenses réalisées : 0 € HT

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

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2020 correspondent à des provisions pour frais divers (coursiers, reprographie).

A30 – Frais financiers : 465 873,74 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 465 859,07 € HT.

Budget : - 1 675,00 € HT

Cette diminution par rapport au CRACL 2018 est liée à une mise à jour budget selon les dépenses réellement engagées.

Pas de dépenses réalisées en 2019.

Aucune dépense n'est prévue sur ce poste en 2020.

A40 – Rémunération société : 4 751 592,53 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 4 875 081 € HT.

Budget : + 170 181 € HT

Ce budget est établi aux termes de la convention d'aménagement et ses avenants.

D'une part le budget *Rémunération société* évolue compte-tenu des évolutions du budget en recettes et en dépenses.

D'autre part, une rémunération de clôture d'un montant de 197 962 € HT n'apparaissait pas sur les CRACL précédents a été ajoutée.

Dépenses réalisées : 65 645,00 € HT

Les dépenses enregistrées sur ce poste en 2019, correspondent à la rémunération de la société, calculée conformément aux termes de la convention d'aménagement.

Les dépenses inscrites sur ce poste pour l'année 2020 sont calculées conformément aux termes de la convention d'aménagement.

A50 – TVA non récupérable : 181 632,80 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 181 632,80 € HT

Pas d'évolution de budget

Dépenses réalisées :

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

Aucune dépense n'est inscrite sur ce poste au titre de l'année 2020.

V- Réalisation des recettes au 31 décembre 2019

Le budget des recettes de la ZAC s'élève à **58 558 192,68 € HT**.

Ce budget présente une augmentation de + 5 184 € HT au regard du CRACL 2018. Elle s'explique par un complément de prix sur la cession du 32-24 avenue Aristide Briand, contrebalancé par une moins-value liée à la mise à jour du budget *Produits de gestion locative* au regard des sommes réellement perçues.

Les recettes réalisées au titre de l'exercice 2019 sont de **936 387,53 € HT**, soit un montant total de recettes réalisées depuis le début de l'opération de **58 558 190,74 € HT**.

Elles se répartissent de la manière suivante :

10 – Vente de charges foncières : 56 462 107,70 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 56 462 109,09 € HT

Budget : + 27 784 € HT

Cette augmentation de budget est due à la hausse des recettes de charges foncières du 32-34 avenue Aristide Briand.

Recettes réalisées : 936 387,53 € HT

Ces recettes correspondent à la cession des lots suivants :

- Solde de la cession du 32-34 avenue Aristide Briand : **165 194,00 € HT**
- Cession de la Maison Soulas : **700 000,00 € HT**
- Cession à l'association Les Petites Voisines du bâtiment sis 58 avenue Laplace en vue de la création d'un tiers lieu (café-restaurant associatif) : **71 193,53 € HT**

Aucune recette n'est plus à ce jour attendue sur ce poste.

30 – Subventions : 584 994,65 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 584 994,65 € HT

Pas d'évolution du budget

Recettes réalisées :

Aucune recette n'a été enregistrée sur ce poste en 2019.

Aucune recette n'est prévue sur ce poste en 2020.

40 – Participations : 445 950,00 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 445 950,00 € HT

Pas d'évolution du budget

Recettes réalisées :

Aucune recette n'a été enregistrée sur ce poste en 2019.

Aucune recette n'est prévue sur ce poste en 2020.

50 – Produits de gestion : 1 064 497,45 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 1 064 498,00 € HT.

Budget : - 22 600 € HT

Cette réduction est liée à la mise à jour du budget des lignes *Produits de gestion locative* et *Produit divers* afin de correspondre aux recettes réellement perçues, aucune nouvelle recette n'étant à attendre sur ce poste à ce jour. En effet, à ce budget sont incluses des indemnités d'occupation. Certaines étaient attendues et n'ont finalement jamais été perçues. Par ailleurs, des remboursements liés à des travaux de 2013 n'ont finalement pas été perçus.

Aucune recette n'a été enregistrée sur ce poste en 2019.

Aucune recette n'est prévue sur ce poste en 2020.

60 – Produits financiers : 640,94 € HT réalisés au 31/12/2019 pour un budget de 640,94 € HT

Aucune recette n'a été enregistrée sur ce poste en 2019.

Aucune nouvelle recette n'est prévue sur ce poste en 2020.

VI-Annexes

Annexe 1 : Bilan synthétique

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

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

Annexe 2 : Plan de trésorerie prévisionnel

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

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

Annexe 1 : bilan synthétique en € HT

Bilan synthétique HT : 168-ZAC DE LA VACHE NOIRE

Date et heure du document : 25/09/2020 15:56

PRODUITS

| Libellé | Budget | Engagé | Facturé | Mouvement année |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 10-Vente de Charges Foncières | 56 462 109,09 | 55 762 107,70 | 56 462 107,70 | 936 387,53 |
| 20-Cessions Collectivités | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 30-Subventions | 584 994,65 | 584 994,65 | 584 994,65 | 0,00 |
| 40-Participations | 445 950,00 | 445 950,00 | 445 950,00 | 0,00 |
| 50-Produits de Gestion | 1 064 498,00 | 1 064 497,45 | 1 064 497,45 | 0,00 |
| 60-Produits Financiers | 640,94 | 640,94 | 640,94 | 0,00 |
| Sous-total budget principal produits | 58 558 192,68 | 57 858 190,74 | 58 558 190,74 | 936 387,53 |
| 40-Participations | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sous-total budget intercalaire produits | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL PRODUITS | 58 558 192,68 | 57 858 190,74 | 58 558 190,74 | 936 387,53 |

CHARGES

| Libellé | Budget | Engagé | Facturé | Mouvement année |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| 10-Etudes | 397 896,64 | 397 896,28 | 392 296,28 | 0,00 |
| 20-Acquisitions | 17 735 563,07 | 17 720 701,27 | 17 716 482,09 | 61 498,66 |
| 30-Mise en État des Sols | 12 449 209,73 | 12 177 593,92 | 12 177 471,95 | 98 520,46 |
| 40-Travaux | 9 051 935,22 | 7 969 644,07 | 7 806 313,41 | 216 200,03 |
| 50-Travaux de Construction | 1 316 049,00 | 1 316 048,79 | 1 311 504,44 | 11 367,00 |
| 60-Honoraires Techniques | 460 176,28 | 437 982,60 | 438 882,60 | 7 650,00 |
| 70-Impôts et Assurances | 812 267,72 | 812 321,06 | 812 321,06 | 52 112,32 |
| 80-Contentieux | 22 092,00 | 19 384,92 | 19 384,92 | 0,00 |
| 90-Gestion Locative | 1 421 811,07 | 1 420 138,13 | 1 407 714,66 | 38 901,55 |
| A10-Commercialisation | 357 657,79 | 351 488,12 | 353 392,52 | 1 904,40 |
| A20-Frais Divers | 445 000,00 | 442 994,62 | 442 994,62 | 0,00 |
| A30-Frais Financiers | 465 859,07 | 465 858,74 | 465 873,74 | 0,11 |
| A40-Rémunération Société | 4 875 081,00 | 4 751 592,53 | 4 751 592,53 | 65 645,00 |
| A50-TVA non Récupérable | 181 632,80 | 181 632,80 | 181 632,80 | 0,00 |
| Sous-total budget principal charges | 49 992 231,39 | 48 465 277,86 | 48 277 857,63 | 553 799,53 |
| TOTAL CHARGES | 49 992 231,39 | 48 465 277,86 | 48 277 857,63 | 553 799,53 |
| Marge brut (% marge / CA) | 8 565 961,29 (14,63%) | 9 392 912,88 (16,23%) | 10 280 333,11 (17,56%) | 382 588,00 (40,86%) |
| Marge net (% marge / CA) | 8 565 961,29 (14,63%) | 9 392 912,88 (16,23%) | 10 280 333,11 (17,56%) | 382 588,00 (40,86%) |
| Avancement résultat comptable à retenir | 99,99% x | 8 565 961,29 = | 8 565 961,00 | |

Annexe 2 : Echancier prévisionnel en € TTC

Echancier prévisionnel réglé TTC : 168-ZAC DE LA VACHE NOIRE-01-Aménagement - établi le 04/12/2020 à 10:20

| Désignation lignes budgétaires En Euros | HT | HT | TVA | TTC | A fin 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| | Budget préc. | Budget actualisé | | | | | |
| 10-Vente de Charges Foncières | 56 434 325 | 56 462 109 | 8 928 360 | 65 390 469 | 62 450 498 | 2 939 970 | 1 |
| 30-Subventions | 584 995 | 584 995 | | 584 995 | 584 996 | 1 | -2 |
| 40-Participations | 445 950 | 445 950 | | 445 950 | 445 950 | | |
| 50-Produits de Gestion | 1 087 098 | 1 064 498 | 206 421 | 1 270 919 | 1 270 917 | | 2 |
| 60-Produits Financiers | 641 | 641 | | 641 | 641 | | |
| Sous-total recettes | 58 553 009 | 58 558 193 | 9 134 781 | 67 692 974 | 64 753 002 | 2 939 971 | 1 |
| 10-Etudes | -411 931 | -397 896 | -78 331 | -476 227 | -469 430 | | -6 797 |
| 20-Acquisitions | -17 723 335 | -17 735 564 | -114 078 | -17 849 642 | -17 852 693 | -11 148 | 14 199 |
| 30-Mise en État des Sols | -12 080 810 | -12 449 210 | -2 210 119 | -14 659 329 | -14 333 248 | -624 | -325 457 |
| 40-Travaux | -8 447 339 | -9 051 936 | -1 775 866 | -10 827 802 | -9 342 430 | -780 871 | -704 501 |
| 50-Travaux de Construction | -1 313 144 | -1 316 049 | -238 613 | -1 554 662 | -1 549 208 | | -5 454 |
| 60-Honoraires Techniques | -463 660 | -460 176 | -90 619 | -550 795 | -525 058 | -2 910 | -22 827 |
| 70-Impôts et Assurances | -761 879 | -812 268 | | -812 268 | -806 617 | -14 604 | 8 953 |
| 80-Contentieux | -19 385 | -22 092 | -2 907 | -24 999 | -21 735 | | -3 264 |
| 90-Gestion Locative | -1 464 446 | -1 421 811 | -268 204 | -1 690 015 | -1 669 307 | -13 525 | -7 183 |
| A10-Commercialisation | -357 563 | -357 658 | -52 450 | -410 108 | -402 690 | -2 405 | -5 013 |
| A20-Frais Divers | -445 000 | -445 000 | -7 912 | -452 912 | -450 508 | -53 | -2 351 |
| A30-Frais Financiers | -467 534 | -465 859 | | -465 859 | -465 873 | | 14 |
| A40-Rémunération Société | -4 704 900 | -4 875 081 | -69 022 | -4 944 103 | -4 820 614 | | -123 489 |
| A50-TVA non Récupérable | -181 633 | -181 633 | | -181 633 | -181 633 | | |
| Sous-total dépenses | -48 842 559 | -49 992 233 | -4 908 121 | -54 900 354 | -52 891 044 | -826 140 | -1 183 170 |
| Sous-total trésorerie transitoire | 4 | 1 | -1 | -4 704 208 | -9 266 202 | 291 900 | 4 270 094 |
| Trésorerie brute | | | | | 2 595 756 | 5 001 487 | 8 088 412 |