



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
**DÉLIBÉRATION n°2021-01-26\_2235**  
Choisy-le-Roi – Approbation du Compte Rendu  
à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la  
ZAC des Hautes Bornes

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	A
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. DUFOR 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		A
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		A
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		A
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	A
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	E. Grillon	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	D. Gaulier	A
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	A
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	A
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**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			102
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2204 à 2250	39	58	97

## Exposé des motifs

Depuis 2008, SADEV94 est l'aménageur de la ZAC des Hautes Bornes. La fin du contrat de concession est prévue le 05/06/2022.

Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 24 820 016,44 € HT dont 21 547 463,56 € réglés à fin décembre 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 24 823 055,93 € dont 24 778 655,93 € réglés à fin décembre 2019. Sur l'année 2019 :

- 80 % des dépenses annuelles sont liées aux travaux du gymnase intégré dans le programme de la ZAC (près de 900 000€). Le solde étant constitué de la rémunération de l'aménageur et de travaux VRD.
- Les recettes (de l'ordre de 1,8M€) sont issues à quasi part égale des ventes de charges foncières et de la participation de la ville pour le gymnase.

La dernière délibération passée par notre assemblée sur cette ZAC date de 25 février 2020 et avait pour objet de définir le montant de la nouvelle participation de la ville au coût de construction du gymnase et de définir son échéancier et ses modalités de contrôle de l'utilisation de la subvention.

L'ensemble des lots de la ZAC est, par ailleurs, commercialisé. Il n'est plus prévu d'acquisition foncière jusqu'à la fin de la concession d'aménagement. Une réflexion est néanmoins engagée, dans le cadre du NPNRU, sur le devenir du foyer ADEF et des ateliers relais - propriétés Valophis-intégrés au périmètre de la ZAC. Le Conseil municipal de la commune de Choisy-le-Roi a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 23 septembre 2020.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC des Hautes Bornes à Choisy-le-Roi pour l'exercice 2019 présenté par SADEV 94 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** la délibération du Conseil municipal en date du 10 mai 2007 ayant créée la ZAC des Hautes Bornes ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 28 mai 2008 ayant confié cette opération à la SEMORLY ;

**Vu** le contrat de concession entre la SEMORLY et la ville de Choisy-le-Roi signé le 5 juin 2008 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 27 juin 2012 ayant approuvé 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 ;

**Vu** l'avenant n°1 de la concession d'aménagement portant sur la cession du contrat par la société SEMORLY à 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 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 10 avril 2013 ayant approuvé le dossier de création de la ZAC des Hautes Bornes ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2013 ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des hautes Bornes ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 20 novembre 2013 ayant approuvé le Programme des Equipements Publics ;

**Vu** l'avenant n°2 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2016 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2016 ayant approuvé la modification du Programme des Equipements Publics ;

**Vu** l'avenant n°3 à la concession d'aménagement approuvé par délibération en Conseil municipal en date du 8 novembre 2017 ;

**Vu** l'avenant n°4 à la concession d'aménagement approuvé par délibération en Conseil municipal en date du 26 septembre 2018 et du Conseil territorial du 13 novembre 2018 ;

**Vu** la délibération n°2020-05-25\_1806 du Conseil territorial du 25 février 2020 approuvant l'avenant n°5 au traité de concession ;

**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 annuel d'activité 2019 présenté par la SADEV 94 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 23 septembre 2020 approuvant le compte-rendu annuel d'activité 2019 de la ZAC des Hautes Bornes ;

**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 d'aménagement initiée par la Commune de Choisy-le-Roi n'a 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 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 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 des Hautes Bornes à Choisy-le-Roi pour l'exercice 2019 présenté par SADEV 94 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 89 – Abstentions 8**

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<sup>er</sup> février 2021  
Le Président  
  
Michel LEPRÉTRE

*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.*

**Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal**

# Conseil Municipal

## Séance du Mercredi 23 septembre 2020

Le vingt-trois septembre deux mille vingt à dix-neuf heures trente, le Conseil municipal de la commune de Choisy-le-Roi, légalement convoqué le 16 septembre 2020, s'est réuni Salle du Conseil municipal, Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Tonino PANETTA, Maire..

<b>Conseillers en exercice</b>	43
Présents	26
Représentés	16
Absents	1

<b>Votes</b>	
Pour	42
Contre	0
Abstention	0

**Certifié exécutoire compte tenu  
de sa transmission au  
contrôle de légalité de la  
Préfecture de Créteil le**

**0.2.OCT. 2020**

**de la publication le**

**0.2.OCT. 2020**

**Étaient présent·e·s :**

M. Mmes. : PANETTA Tonino, ID ELOUALI Ali, OSTERMEYER Sushma, COELHO Vasco, DRUART Frédéric, FRANCISOT Amandine, HABI Hacène, LAJILI Yamina, MARQUES Henrique, HACHE Bénédicte, FONDENEIGE Matthias, FONTAINE Sabrina, SAYADI Walid, THIAM Moustapha, M. CHIRrane El arbi, M. OMRANE Alain, M. BOLLE-DALLIAH Kristian, M. CHALBI Yacin, M. BOURVEN Julien, M. GARROUT Karim, JUHEL Françoise, GUILLAUME Didier, ESSONNE MENGUE Terence, BENKAHLA Malika, HUTIN Sébastien, LEMOINE Nathalie.

**Étaient représenté·e·s :**

Mme BRULANT Marina	mandat à Mme FRANCISOT Amandine
Mme GAULIER Danièle	mandat à M. DRUART Frédéric
Mme SASU Hancès	mandat à M. COELHO Vasco
Mme DIMNET Jocelyne	mandat à M. FONDENEIGE Matthias
Mme LORES Monique	mandat à Mme OSTERMEYER Sushma
Mme DE CHANTERAC Isabelle	mandat à Mme LAJILI Yamina
M. BANCE Stéphane	mandat à M. PANETTA Tonino
Mme FADLI Hafida	mandat à M. ID ELOUALI Ali
Mme BEZACE Mathilde	mandat à Mme HACHE Bénédicte
Mme LANTERNIER Lucie	mandat à M. MARQUES Henrique
Mme OZCAN Canan	mandat à M. THIAM Moustapha
M. DESROCHES Damien	mandat à M. BOURVEN Julien
Mme MARTIN Mélisande	mandat à M. HABI Hacène
Mme FOURNIER Laura	mandat à Mme FONTAINE Sabrina
Mme DESPRES Catherine	mandat à M. ESSONNE MENGUE Terence
M. AOUMMIS Hassan	mandat à Mme BENKAHLA Malika

**Était absent :** Mme LUC Nadine

**Secrétaire de séance :** Mme FRANCISOT Amandine.

**OBJET**

**AVIS SUR L'APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE DE LA ZAC  
DES HAUTES-BORNES POUR L'ANNEE 2019**

**AVIS SUR L'APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE DE LA ZAC DES HAUTES-BORNES POUR L'ANNEE 2019**

Monsieur le Maire rappelle au conseil que 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 m<sup>2</sup> 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 Annuel à la Collectivité Locale 2019, en pièce jointe à cette délibération, propose un état des actions menées au cours de l'année 2019 et un échéancier prévisionnel des actions déjà menées ou restant à mener sur l'année 2020.

Les dépenses globales réalisées au 31 décembre 2019 s'élèvent à 21 547 463,56 € HT (rémunération incluse) et le montant des recettes globales réalisées au 31 décembre 2019 s'élève à 24 778 655,93 € 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). A ce jour, l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre est compétent en matière d'aménagement, la ZAC des Hautes Bornes n'ayant pas été reconnue d'intérêt métropolitain.

C'est pourquoi Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- de donner un avis favorable à l'approbation par le Conseil territorial du CRACL 2019 de la ZAC des Hautes Bornes qui représente l'état de la situation au 31/12/2019,
- de solliciter auprès du Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly-Seine Bièvre l'inscription de l'approbation du CRACL 2019 de la ZAC des Hautes Bornes à la délibération du prochain Conseil territorial.

## LE CONSEIL,

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire,

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-1 à L. 300-4, L 311-1 à L 311-7 et R 311-1 à R 311-8,

**Vu** la délibération en date du 10 mai 2007 ayant créée la ZAC des Hautes Bornes,

**Vu** la délibération du 28 mai 2008 ayant confié cette opération d'aménagement à la SEMORLY,

**Vu** le contrat de concession entre la SEMORLY et la Ville de Choisy-le-Roi signé le 5 juin 2008,

**Vu** la délibération en date du 27 juin 2012 ayant approuvé 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,

**Vu** l'avenant n°1 de la concession d'aménagement portant sur la cession du contrat par la société SEMORLY à 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,

**Vu** la délibération du 10 avril 2013 ayant approuvé le dossier de création de la ZAC des Hautes Bornes,

**Vu** la délibération du 26 juin 2013 ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Hautes Bornes,

**Vu** la délibération en date du 20 novembre 2013 ayant approuvé le Programme des Équipements Publics,

**Vu** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) *attribuant la compétence aménagement à la Métropole du Grand Paris,*

**Vu** l'avenant n°2 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2016,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2016 ayant approuvé la modification du Programme des Équipements Publics,

**Vu** l'avenant n°3 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil municipal en date du 8 novembre 2017,

**Vu** l'intérêt métropolitain défini lors du conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017,

**Vu** l'avenant n°4 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil municipal du 26 septembre 2018 et du conseil territorial du 13 novembre 2018,

**Vu** la délibération n°19.165 du conseil municipal du 18 décembre 2019 approuvant des 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,

**Vu** le compte rendu annuel d'activité 2019 présenté par la SADEV,

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

**Considérant** que la ZAC des Hautes Bornes n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain,

## DÉLIBÈRE

**Article 1<sup>er</sup>** : Donne un avis favorable à l'approbation par le Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre du CRACL 2019 de la ZAC des Hautes Bornes.

**Article 2** : Sollicite auprès du Président de l'Établissement territorial Grand-Orly Seine Bièvre l'inscription de l'approbation du CRACL 2019 de la ZAC des Hautes Bornes à la délibération du prochain Conseil territorial.

**Article 3** : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité, de sa notification et/ou de sa publication. Le tribunal administratif de Melun peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

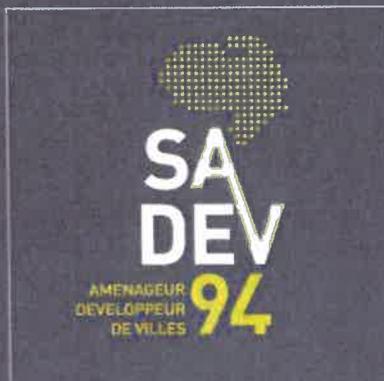
Fait et délibéré en séance du 23 septembre 2020

Pour extrait conforme,

Tonino Panetta  
Maire de Choisy-le Roi







## 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	Septembre 2020

# Sommaire

## I-Note de présentation

- 1 – Création de la ZAC
- 2 – Les objectifs de l'opération
- 3 – Rappel du programme
- 4 – Actions menées en 2019
- 5 – Perspectives pour 2020

## II-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2019

- 1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2019
- 2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2019

## III-Moyens de financement 2019

## IV-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

## V-Echéancier prévisionnel

- 1 – Les recettes
- 2 – Les dépenses

## Annexe

- Annexe 1 - Tableau : Bilan synthétique
- Annexe 2 - Tableau : Budget actualisé et échéancier prévisionnel
- Annexe 3 - Rapport spécial

# 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 la 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 d'activité, lot 6 -logements en accession – pour lequel un recours a été déposé à l'encontre du permis de construire en début d'année 2017). Ainsi, l'expiration de la concession est portée au 5 juin 2022.

Le 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis comme suit :

- Environ 18 317 m<sup>2</sup> de logements collectifs sociaux soit 39% (dont une résidence seniors non médicalisée)
- Environ 22 600 m<sup>2</sup> de logements en accession libre, soit 49%
- Environ 2 800 m<sup>2</sup> d’activités commerciales et économiques (PME/PMI), dont 2 100 m<sup>2</sup> en ZFU (locaux d’activité lot 8)
- Environ 1 800 m<sup>2</sup> 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.

Les locaux commerciaux existants et à créer seront implantés sur le nouveau front bâti de l’avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et réalisés en rez-de-chaussée d’immeubles.

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 2019

### 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.

Rappel des acquisitions réalisées à ce jour :

- 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 U217 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 m<sup>2</sup> affectés à l'assiette foncière du lot 6, avec la Ville le 2 février 2017.

### Commercialisation des droits à construire

Sadev 94 a signé les promesses de vente et actes authentiques pour la commercialisation des lots suivants :

- 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 ;
- Et 440 000 € HT qui seront financés par le résultat prévisionnel bénéficiaire de la ZAC des Hautes Bornes.

Cela 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 2020.

Les travaux de la résidence senior (lot 2) réalisée par Réside Etudes ont démarré en juillet 2019. La livraison est prévue pour mi-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.

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.

#### **Participation aux dispositifs de concertation locale**

Une présentation du projet a eu lieu en Conseil de quartier le 14 mai 2019. Elle a permis de présenter : le plan masse actualisé de la ZAC, les travaux en cours et à venir et les mesures prises pour limiter les nuisances.

En mai 2017, la Ville avait rencontré les riverains du futur lot 6 pour réfléchir aux possibles évolutions du projet. Bien que les réflexions n'ont pu aboutir, la Ville a souhaité revoir les riverains en présence de l'Aménageur pour leur faire un retour. Le 5 novembre 2019 une présentation des étapes du projet a été faite.

## **5 – Perspectives pour 2020**

#### **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.

#### **Commercialisation des droits à construire**

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

**Etudes / Travaux**

Des travaux légers doivent être réalisés, comme la pose de potelets avenue Rosa Luxemburg.

Le lot 6 réalisé par Gil Promotion doit partir en travaux à l'été 2020.

Le projet de renouvellement urbain des Navigateurs dans le cadre du NPNRU est à l'étude. Il concerne notamment le foyer ADEF et les ateliers Relais qui appartiennent au périmètre de la ZAC. Une réflexion est engagée en lien avec le NPNRU.

**Participation aux dispositifs de concertation locale**

Il est prévu d'organiser une visite du chantier du gymnase pour les riverains et les associations sportives au premier trimestre 2020.

---

# II-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2019

## 1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2019

Les dépenses globales de la ZAC réalisées au 31 décembre 2019 s'élèvent à 21 547 463,56€ HT (rémunération incluse). Le montant des dépenses réalisées en 2019 est de 1 131 727,25 € 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 2019.

### 20 – Acquisitions : 10 759 786.38€ HT

Ce poste correspond aux acquisitions réalisées pour les besoins de la ZAC. 2 088.67 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2019. Ils correspondent aux frais notariaux pour la cession du lot 8a à Atland.

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

Ce poste correspond aux travaux de démolition qui ont été réalisés sur la ZAC. Ce poste comprend également les frais de sondages et de travaux de mise en sécurité des bâtiments qui avaient été réalisés avant leur démolition, en 2013.

2 930 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2019 pour la réalisation d'un diagnostic amiante de la parcelle U 146 (Sarjel).

### 40 – Travaux : 5 243 855.53€ 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...).

88 667.75€ HT ont été dépensés sur ce poste en 2019. 31 877.78 € HT concernent des travaux VRD, 52 011.02 € HT des honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine et 4 778.95 € des frais concessionnaires.

### 60 – Honoraires Techniques : 346 733.80 € 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.

5 600 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2019, comprenant les frais de géomètre en lien avec la vente du lot 6 et le relevé de réseaux Eau de Paris en limite du lot 8a et des frais de conseil juridique.

**70 – Impôts et assurances : 172 848.33 € (hors régularisations opérées)**

12 297.66 € ont été réglés en 2019 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 2019.

**A-10 – Commercialisation : 48 486.67 € HT**

Ce poste correspond aux frais de communication de la ZAC.

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

**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 2019.

**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 2019.

**A40 – Rémunération : 2 407 501.00 €**

Cette rémunération comprend les honoraires de gestion.

127 847 € HT ont été dépensés sur l'exercice 2019.

## **2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2019**

**Le montant des recettes réalisées au 31 décembre 2019 s'élève à 24 778 655.93 € HT. Le montant des recettes réalisées en 2019 est de 1 883 465.34 € 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 2019 s'élèvent à 1 883 465.34 € et correspondent :

- à la cession du lot 6 à Gil Promotion (960 000 €) ;
- à des produits de gestion pour les indemnités de servitudes RTE (3 463 €) ;
- au versement d'une partie de la subvention Ville à l'équipement sportif (920 000 €) ;
- à des produits financiers à hauteur de 2,34€.

**Se reporter au tableau figurant à l'annexe 1 page 16.**

## III-Moyens de financement 2019

### 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 prévue pour l'été 2020.

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

## IV-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES SUR L'EXERCICE 2019		
Acquisition		
€ HT		
date		
<i>Sans objet</i>	-	-
Cession		
€ HT		
<i>Lot 6 – Gil Promotion – logements en accession</i>	960 000.00	19/12/2019

# V-Echéancier prévisionnel

Les montants indiqués sont arrondis. **1 – Les recettes**

**Le montant global des recettes de la ZAC s'élève à 24 823 055.93 € HT.**

## Charges Foncières

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

## Taxe Géothermie

Conformément aux actes de vente signés pour les lots 2 et 6, les promoteurs sont redevables d'une taxe géothermie proportionnelle au nombre de logements. Le montant dû pour le lot 2 est de 139 400 € HT. Pour le lot 6, il est de 45 000 € HT.

## Participation

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 sa livraison.

## Subventions

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

## Emprunts – Lignes de trésorerie

Si, en fonction de l'avancement des dépenses et des recettes, Sadev 94 a été amenée à mobiliser des moyens de financement à court terme prenant la forme de lignes de trésorerie adossées aux promesses de vente et remboursées au moment de leur réitération, il n'est pas prévu à l'avenir de mobiliser de nouveaux moyens de financement.

**En conclusion, Sadev 94 prévoit un montant de recettes à hauteur de 521 280 € TTC sur l'exercice 2020.**

## 2 – Les dépenses

**Le montant global des dépenses de la ZAC s'élève à 24 820 016.44€ HT.**

Le budget des dépenses diminue légèrement d'un montant de 14 100.13 € HT par rapport au CRACL 2018.

Les différents postes de dépenses sont ajustés et notamment le poste frais financier.

### 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 10 733 563.49 € HT.
- La totalité du foncier a été acquise sur 2013 et 2014, à l'exception du délaissé de l'assiette foncière de la voirie de l'ancien lotissement (actuellement impasse Rosa Parks), en vue de son rattachement à l'assiette du lot 6 dont l'acquisition a eu lieu début 2017 auprès de la ville. 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.
- Une part importante de ce poste a été entamée en 2014 et en 2015 pour la démolition des immeubles situés avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et les vestiaires du stade Adelheim. 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 5 442 811.10€ 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 2020.

#### 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.
- Les dépenses de travaux se concentrent essentiellement en 2020.

#### 60 – Honoraires Techniques

- Le budget global de la ZAC consacré aux honoraires techniques s'élève à 386 700.00€ 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 206 418.43 € HT.

#### 80 – Contentieux

- Aucune dépense n'a été effectuée sur ce poste en 2019. 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. Le reliquat est prévu pour la réalisation de visite du gymnase en 2020.

#### 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 de dépense sur ce poste, en 2020.

#### 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 2 466 433 €.
- La rémunération de Sadev 94 sur l'année 2020 devrait s'élever à environ 20 000 €.

**En conclusion, Sadev 94 prévoit un montant de dépenses à hauteur de 4 220 000 € TTC (rémunération incluse) sur l'exercice 2020.**

## Annexe 1 – Bilan synthétique

### PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facture	Mouvement année
10- Vente de Charges Foncières	21 401 855,03	21 371 855,03	21 371 855,03	960 000,00
11- Taxe Géothermie	965 985,98	781 585,98	781 585,98	0,00
20- Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
40- Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
50- Produits de Gestion	105 203,43	105 203,43	105 203,43	3 463,00
60- Produits Financiers	11,49	11,49	11,49	2,34
<b>Sous-total budget principal produits</b>	<b>22 473 055,93</b>	<b>22 258 655,93</b>	<b>22 258 655,93</b>	<b>963 465,34</b>
30- Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
40- Participations	2 350 000,00	2 520 000,00	2 520 000,00	920 000,00
<b>Sous-total budget intercalaire produits</b>	<b>2 350 000,00</b>	<b>2 520 000,00</b>	<b>2 520 000,00</b>	<b>920 000,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>24 823 055,93</b>	<b>24 778 655,93</b>	<b>24 778 655,93</b>	<b>1 883 465,34</b>

### CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10- Etudes	435 379,51	479 042,00	435 038,97	0,00
20- Acquisitions	10 733 563,49	13 414 873,73	10 759 786,38	2 088,67
30- Mise en État des Sols	587 619,80	591 377,99	583 077,99	2 930,00
40- Travaux	5 442 811,10	5 419 817,15	5 243 835,53	88 667,75
50- Travaux de Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
50- Travaux de Construction: Equipement Sportif Op 412	4 242 450,00	1 287 575,14	1 287 575,14	892 286,17
60- Honoraires Techniques	386 700,00	351 233,00	346 733,80	5 600,00
70- Impôts et Assurances	206 418,43	174 436,73	172 848,33	12 297,66
80- Contentieux	0,00	0,00	0,00	0,00
90- Gestion Locative	9 464,29	9 464,29	9 464,29	0,00
A10- Commercialisation	56 000,00	48 076,37	48 486,67	0,00
A20- Frais Divers	8 180,79	8 109,43	8 109,43	0,00
A30- Frais Financiers	244 986,03	244 986,03	244 986,03	0,00
A40- Rémunération Société	2 466 443,00	2 407 501,00	2 407 501,00	127 847,00
A50- TVA non récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total budget principal charges</b>	<b>24 820 016,44</b>	<b>24 437 892,86</b>	<b>21 547 463,56</b>	<b>1 131 727,25</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>24 820 016,44</b>	<b>24 437 892,86</b>	<b>21 547 463,56</b>	<b>1 131 727,25</b>
Marge brut (% marge / CA)	2 346 960,51 (9,44%)	-2 179 236,93 (-9,79%)	711 192,37 (3,20%)	-168 261,91 (-7,46%)
Marge net (% marge / CA)	3 039,49 (0,01%)	940 763,07 (1,38%)	3 231 192,37 (13,04%)	751 738,09 (39,91%)
<b>Avancement résultat comptable à retenir</b>	<b>99,04% x</b>	<b>-2 346 960,51 =</b>	<b>-2 324 569,77</b>	

## 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 14/09/2020 à 18:28

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		TVA	TTC	A fin 2019		2020	2021	2022
	Budget préc.	HT			Budget actualisé				
10-Vente de Charges Foncières	21 370 483	21 401 856	3 921 009	25 322 865	25 286 865	36 000			
11-Taxe Géothermie	955 586	965 990	192 592	1 158 582	937 297	221 285			
40-Participations		2 350 000	470 000	2 820 000	2 520 000	300 000			
50-Produits de Gestion	57 668	105 203	7 630	112 833	108 525	4 308			
60-Produits Financiers	6	13		13	11	2			
<b>Sous-total recettes</b>	<b>22 383 743</b>	<b>24 823 062</b>	<b>4 591 231</b>	<b>29 414 293</b>	<b>28 852 698</b>	<b>294 298</b>	<b>133 644</b>	<b>133 653</b>	
10-Etudes	-456 938	-435 380	-85 836	-521 216	-520 810	-409			
20-Acquisitions	-10 850 241	-10 733 563	-1 415 164	-12 148 727	-12 107 708	-22 939		-18 081	
30-Mise en État des Sols	-615 500	-587 620	-117 191	-704 811	-699 363	-5 450			
40-Travaux	-5 445 605	-5 442 811	-1 117 361	-6 560 172	-6 289 607	-252 148		-9 204	-9 213
50-Travaux de Construction-Equipement Sportif Op 4:	-1 480 000	-4 242 450	-847 359	-5 089 809	-1 440 801	-1 873 171		-1 775 837	
60-Honoraires Techniques	-336 800	-386 700	-76 726	-463 426	-414 267	-44 971		-4 191	
70-Impôts et Assurances	-143 203	-206 419		-206 419	-172 849	38 526		-72 096	
80-Contentieux	-23 402								
90-Gestion Locative	-10 000	-9 464	-1 893	-11 357	-11 357				
A10-Commercialisation	-50 000	-56 000	-9 497	-65 497	-56 954	-8 545			
A20-Frais Divers	-12 380	-8 181	-1 260	-9 441	-9 355	-86			
A30-Frais Financiers	-566 092	-244 986		-244 986	-244 988				
A40-Rémunération Société	-2 393 582	-2 466 443	-82 904	-2 549 347	-2 490 406	-20 000		-20 407	-28 612
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-22 383 743</b>	<b>-24 820 017</b>	<b>-3 755 191</b>	<b>-28 575 208</b>	<b>-24 458 465</b>	<b>-2 408 858</b>	<b>-1 809 801</b>	<b>101 916</b>	
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-2</b>			<b>-906 088</b>	<b>-70 004</b>	<b>-104 537</b>	<b>-365 748</b>	<b>-365 749</b>	
<b>Trésorerie brute</b>					<b>4 324 229</b>	<b>2 105 132</b>	<b>63 227</b>	<b>-66 953</b>	

