



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09_2509

Choisy-le-Roi – Approbation du Compte Rendu
d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL)
2020 de la ZAC du Port

L'an deux mille vingt et un, le 09 novembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 03 novembre 2021.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absent		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. Dufour	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. Bounegta	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Vilain	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent ⁽³⁾	Mme Cabillic ⁽⁴⁾	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Absente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Représenté	M. Beucher	P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme Troubat	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Linek	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P

Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Lipietz	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Beneteau	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	Mme Vermillet	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Mraïdi	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent ⁽¹⁾	M. Id Elouali ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Maitre	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	Mme Osterrmeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. Lafon	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme Boivin	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Lerude	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Taupin	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	Mme Bensarsa Reda	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. Conan	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	M. Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. Thiam	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

(1) jusqu'à la délibération n° 2531 / (2) à partir de la délibération n° 2532

(3) jusqu'à la délibération n° 2533 / (4) à partir de la délibération n° 2534

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

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

Exposé des motifs

La ZAC du Port a été créée par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 1998.

Le traité de concession pour l'aménagement de la ZAC du Port a été signé le 30 juin 1998 entre la Ville de Choisy-le-Roi et la SADEV 94.

Ce traité de concession a été modifié par 6 avenants, approuvés par le Conseil municipal, dont le dernier, en date du 10 décembre 2018, qui prolonge la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024.

L'article L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que lorsqu'une Société d'Économie Mixte intervient pour le compte d'une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou une autre personne publique en vue de réaliser une opération dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, la SEM est tenue d'établir un rapport annuel qu'elle transmet à la collectivité cocontractante afin que celle-ci la soumette à son assemblée délibérante.

Le CRACL 2020, en pièce jointe à la délibération, propose un état au 31/12/2020. Il est présenté en Euros TTC.

Le bilan synthétique fait apparaître le budget général de l'opération ainsi que les montants engagés, facturés à fin 2020 et le mouvement de l'année 2020.

Le document appelé « budget et échéancier prévisionnel » apparaît en € TTC. La colonne « à fin 2020 » représente les règlements effectués jusqu'au 31 Décembre 2020.

Ce document est présenté au Conseil territorial pour examen de la gestion de l'exercice passé.

Il présente également, comme chaque année, les actions à mener sur l'année suivante.

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 adopté par la MGP le 8 décembre 2017. Depuis cette date, la compétence aménagement est répartie entre la MGP et les Établissements Publics Territoriaux (EPT).

À ce jour, l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre est compétent en matière d'aménagement sur cette ZAC, la ZAC du Port n'ayant pas été reconnue d'intérêt métropolitain.

L'approbation 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 avec l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a été actée par délibération n°19.165 le 18 décembre 2019.

Le Conseil municipal de la commune de Choisy-le-Roi a pris acte de ce compte rendu d'activités lors de sa séance du 22 septembre 2021.

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

DELIBERATION

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

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

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

- n°98-100 du 25 juin 1998 approuvant la convention de concession d'aménagement ;
- n°98-189 du 17 décembre 1998 et n° 99-051 du 15 avril 1999 approuvant le dossier de création de la ZAC du Port ;
- n°00-143 du 28 septembre 2000 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du Port ;
- n° 01-143 du 05 juillet 2001 décidant de modifier le programme et le projet de modification de la ZAC du Port ;
- n°02-161 du 24 octobre 2002 approuvant le dossier de réalisation modifié de la ZAC du Port,
- n°02-040 du 28 mars 2002 approuvant l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signé le 5 avril 2002 ;
- n°10-133 du 29 septembre 2010 approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC du Port ;
- n°03-205 du 18 décembre 2003 approuvant l'avenant n°2 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signé le 7 janvier 2004 ;
- n°07-203 du 22 novembre 2007 approuvant l'avenant n°3 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signé le 27 novembre 2007,
- n°10.157 du 21 octobre 2010 approuvant l'avenant n°4 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signé le 25 octobre 2010,
- n°14.213 du 17 décembre 2014 approuvant l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signé le 19 décembre 2014 ;
- n°18-086 du 26 septembre 2018 donnant un avis favorable à l'avenant n°6 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signé le 10 décembre 2018 ;
- 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 la délibération du conseil métropolitain de la Métropole du Grand Paris :

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

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

- n°2018-02-13_903 du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 ;
- n°2018-11-13_1208 du 13 novembre 2018 approuvant l'avenant n°6 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signé le 10 décembre 2018 ;
- n°19-12-12_1689 du 21 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 d'Activités à la collectivité Locale 2020 présenté par la SADEV 94 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Choisy-le-Roi en date du 22 septembre 2021 prenant acte du Compte Rendu d'Activités à la Collectivité produit par SADEV'94 pour l'année 2020 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

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

Considérant que la ZAC du Port est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en est donc 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 et à l'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales, le concédant qui a décidé de participer financièrement au coût de l'opération exerce un contrôle technique, financier et comptable ;

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

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

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

Considérant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) pour l'exercice 2020 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération

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

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

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

Votes : 90

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 16 novembre 2021 ayant été publiée le 16 novembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 12 novembre 2021

Le Président

Michel LEPRETRE



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Exercice 2020

Commune de Choisy-le-Roi

ZAC du Port

11 juin 2021

BILAN DES ACTIONS MENÉES

I – Etudes et procédures administratives :

Le dossier de ZAC a été approuvé et le Conseil Municipal a décidé de la création de la ZAC le 17 décembre 1998.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Choisy-le-Roi le 28 septembre 2000.

La ZAC du Port a fait l'objet en 2001 d'une modification pour tenir compte des évolutions apparues depuis l'engagement de sa mise en œuvre.

Dans le cadre de la loi n°2000-1208, du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi concernant la ZAC du Port a été engagée par le Conseil Municipal le 5 juillet 2001.

Les enquêtes publiques préalables à la modification du Plan Local d'Urbanisme, à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaires se sont déroulées du 11 mars au 13 avril 2002.

A l'issue de ces enquêtes, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve.

L'arrêté de DUP a été délivré le 6 décembre 2002, suivi de l'arrêté de cessibilité en date du 13 décembre 2002. L'ordonnance d'expropriation a été prise le 13 février 2003.

La modification du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par le Conseil Municipal le 20 juin 2002 et le dossier de réalisation de ZAC le 24 octobre 2002.

Une seconde modification du PLU/PAZ de la ZAC est intervenue en Mars 2007. Les travaux relatifs à la définition précise des espaces publics et des îlots à bâtir ont conduit à apporter des modifications quant aux hauteurs autorisées et à certains prospects. Elle vise également à la modification du zonage sur des terrains n'appartenant pas au Port Autonome. La SHON de l'opération n'est pas changée. Les modifications ne remettent pas en cause l'économie du projet.

Une troisième modification du PLU a été approuvée en Juillet 2009 : elle avait pour principaux objectifs la mise à jour du tracé viaire, permettant d'étendre de 3 500 à 5 300 m² la surface du parc en cœur de quartier, et de déplacer la sur-hauteur autorisée sur la pointe du lot 6 vers la pointe du lot 9, lot sur lequel ce parti pris urbain apparaissait plus approprié, en minimisant l'impact sur les lots avoisinants.

Le 29 septembre 2010, le Conseil Municipal prend une délibération approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC du Port.

Les modifications portent principalement sur l'augmentation des espaces dédiés aux espaces publics : aménagements de places à 4 361m², au parc urbain de 5 300m². Le programme des équipements de superstructure de la ZAC est également modifié avec à présent :

- une médiathèque de 2 800 m² ;
- un gymnase ;
- une salle de convivialité de 80 m² ;
- un parc de stationnement de 4 500 m².

Le 24 septembre 2014, le Conseil Municipal approuvait la modification du PLU portant sur l'extension de la zone UZPa destinée à l'habitation ainsi que l'adaptation du règlement sur la zone concernée (implantation des constructions, traitement paysager des espaces libres) afin de permettre la réalisation du projet de résidence étudiante et résidence de tourisme sur le lot B6.

Enfin, le 18 décembre 2019, le Conseil Municipal a approuvé une nouvelle modification du PLU. Elle a fait l'objet d'une concertation approfondie avec les habitants entre 2018 et 2019. L'objectif est de finaliser le quartier du Port avec une programmation mixte et intergénérationnelle avec une thématique Sport Santé (maison des sports, maison de la santé). Un nouveau projet programmatique et architectural a été proposé nécessitant une évolution de la zone UZPa, des hauteurs sur les lots B1 et Modul'air ainsi qu'une adaptation des règles de stationnement.

Le programme global des constructions à réaliser dans la ZAC du Port comprend actuellement :

- 31 350 m² de logements locatifs soit près de 420 logements ;
- 31 350 m² de logements en accession soit près de 450 logements ;
- 7 500 m² de résidences hôtelière et étudiante ;
- environ 100 000 m² d'activités, commerces et de bureaux ;
- 3 300 m² d'équipements publics.

La surface développée sur le quartier du Port pourra atteindre une surface hors œuvre maximale de 172 000 m² en raison de la complexité de l'opération. La répartition des surfaces imaginée dans les années 2000 va être reventilée et fera l'objet d'un dossier de réalisation de ZAC modificatif en 2021.

Contrat de concession

Le 25 juin 1998, le Conseil Municipal de Choisy-le-Roi a tiré le bilan de la concertation et nommé SADEV 94, aménageur de la ZAC. Une convention de concession a été signée entre les parties le 30 juin 1998 pour une durée de 10 ans.

Un avenant n°2 à la convention publique d'aménagement (CPA), ayant pour objet la prise en compte de l'état d'avancement des missions de l'aménageur et l'adaptation de la CPA aux évolutions récentes de la législation en matière de CPA, a été signée le 07 janvier 2004. Cet avenant intègre notamment dans le programme des aménagements de la ZAC la réalisation par l'aménageur du Boulevard Urbain, voirie à statut départemental à terme.

Une convention entre le Conseil départemental du Val de Marne, financeur de cette voirie, la Ville de Choisy-le-Roi et SADEV 94 a été signée. Elle a pour objet de définir le programme des travaux, l'enveloppe financière du projet et les conditions de financement.

Les travaux de la première tranche du boulevard ont débuté en fin d'année 2004, et ceux de la seconde tranche en 2007. Le tronçon Nord, troisième et dernière tranche, s'est finalisé en 2010.

Un avenant n°3 à la convention publique d'aménagement (CPA), ayant pour objet la prorogation de la CPA jusqu'en 2012, le versement de la participation communale au gré des remises d'équipements publics et la modification des modalités de versement de la rémunération d'aménagement, a été signé le 27 Novembre 2008.

Le 26 octobre 2010, le 4^{ème} avenant à la concession d'aménagement est signé pour permettre une prorogation contractuelle jusqu'au 31 décembre 2014.

Le 17 décembre 2014, le 5^{ème} avenant à la concession d'aménagement a été validé par le Conseil Municipal afin de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2018.

Le 13 novembre 2018, le 6^{ème} avenant à la concession d'aménagement a été validé par le Conseil Territorial de GOSB afin de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au **31 décembre 2024**. L'avenant a été signé le 10 décembre 2018.

Un nouvel avenant au traité de concession sera signé dès le dépôt des permis de construire sur les lots B1, B3 et Modul'air afin d'acter une prorogation de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025.

II – Acquisitions foncières :

Les premières acquisitions ont été réalisées en 2001, par l'OPAC et le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94).

Puis une promesse synallagmatique de vente portant sur 33 278 m² est intervenue le 25 avril 2001 entre la société des Pétroles SHELL et SADEV 94. La signature de l'acte de quittance est intervenue fin 2004. En l'absence de réception du procès-verbal de récolement délivré par la Préfecture actant de la bonne réalisation de ces travaux de dépollution visés dans le cahier des charges de réhabilitation du site, une partie de la somme a été séquestrée. Ce PV de réception a été reçu en 2008. La quittance d'acquisition a été levée en 2009.

Par ailleurs, les négociations ont été poursuivies en 2002 et 2003 avec les différents propriétaires et locataires et ont permis de réaliser les acquisitions en 2003 (Propriété LIBRALON et éviction de Thiolon) et en 2004 (Propriétés Comptoir Pyrites et Pernel, évictions de Lohier, Pernel, et Cervini), puis en 2005 (copropriétaires Quai de Choisy, Vanlair et Bevilaqua rue Anatole France).

Enfin, une convention de financement et un protocole foncier sont signés en juin 2006 avec RFF. Ils définissent les conditions d'acquisition des terrains par SADEV 94 auprès de RFF en fonction des reconstitutions de la base travaux recrées par la SNCF à la charge de la ZAC.

Ces acquisitions ont permis de réaliser les premiers programmes de logements et le programme d'activités permettant d'accueillir l'Imprimerie Nationale dans la partie sud de la ZAC. Plusieurs parcelles dont la durée de portage arrivait à terme ont été acquises auprès du SAF 94 en 2007.

Conformément aux dispositions du protocole SADEV 94 – RFF de 2006, l'emprise ferroviaire appartenant à la SNCF a été acquise en 2007 et rétrocédée au SAF 94, et une première tranche des emprises RFF a été acquise en 2008, permettant la démolition de l'ancien Parking d'intérêt Régional.

La dernière tranche des terrains RFF, représentant près d'un hectare, a pu être acquise dans sa globalité en septembre 2009 grâce à la reconstruction par SADEV 94 durant cette même année de la base de maintenance.

Les négociations se sont poursuivies avec le Trapil et ont abouti à la signature en 2008 d'un protocole portant sur le dévoiement du pipeline, la remise en état de la parcelle et le montant de l'acte de quittance. Cette acquisition a permis la commercialisation des lots de logements 8 et 9 en 2010.

Les derniers terrains portés par le SAF sont arrivés en fin de portage en septembre 2017. Ces terrains correspondent principalement aux voiries de la ZAC ainsi qu'à l'emprise de la médiathèque. Ils ont été rachetés dans leur ensemble, les conventions avec le SAF sont ainsi clôturées. SADEV 94 porte l'ensemble du foncier restant à commercialiser et à rétrocéder à la ville. La rétrocession foncière des derniers espaces publics aménagés par SADEV 94 pour le compte du Département et de la ville a eu lieu en 2019. Les dernières rétrocessions des délaissés appartenant aux propriétaires privés se dérouleront en 2020.

III – Cession de lots de la ZAC

- Activités

Au cours de l'année 2004, la cession des terrains à une SCI constituée par SADEV 94 et la CDC a permis l'implantation de l'Imprimerie Nationale dans le bâtiment en Août 2005. L'ensemble immobilier a été cédé fin 2005 à un investisseur avec le bail de 12 ans au profit de l'Imprimerie Nationale.

- Logements

La consultation de promoteurs engagée fin 2003 pour la commercialisation du programme de logements s'est formalisée par la signature d'une acte de vente en 2005 avec Meunier (lot L4 pour 9 633 m² de SHON), Nexity Apollonia (lots L1, L2, L3 pour 22 500 m² SHON), et OPAC- Expansiel (Lot 5 pour environ 12 000 m² de SHON). Les premiers chantiers ont démarré début 2006, et les premiers résidents du Quartier du Port ont été accueillis en Novembre 2007 (lot 4).

Une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) a été signée en juillet 2008 entre SADEV 94 et la SNI (Société Nationale Immobilière), permettant le démarrage des travaux de construction de 50 logements en locatifs libres sur le lot 6 et leur achèvement fin 2009.

Le permis de construire du lot 7, représentant 50 logements en locatifs aidés, a été délivré en 2007. Ainsi l'acte de vente du lot 7 a été signé au quatrième trimestre 2007, et les travaux de construction se sont finalisés.

Le permis de construire du lot 10 a été délivré en 2008. L'acte de vente permettant le démarrage des travaux de construction a ainsi pu être signée en 2009. Les travaux se sont finalisés en 2010.

En 2010, les deux derniers ilots dédiés aux logements ont été cédés par SADDEV 94:

- le lot 8 à Valophis pour la construction de 66 logements sociaux (4835 m² SHON) ;
- le lot 9 à Icade Promotion Logement pour la réalisation de 110 logements en accession (8 141 m² SHON).

- Tertiaire et hôtellerie

Suite à la consultation d'architectes menée pour la conception du pôle tertiaire qui avait eu lieu en 2005, Valode et Pistre et Jacques Ferrier ont conçu les permis de construire des lots de bureaux 1 à 5, totalisant près de 74 000 m² SHON. Les quatre premiers permis ont été délivrés en 2007, et le cinquième a été délivré au premier trimestre 2008.

Une première phase de commercialisation a abouti à la signature en juillet 2008 avec Icade Promotion Tertiaire d'une promesse synallagmatique de vente pour les lots B4 et B5 (33 117 m² SHON) et d'une Promesse Unilatérale de Vente pour les lots B1, B2 et B3 (44 594 m² SHON). Cette promesse a abouti à la signature de l'acte de vente des lots B4 et B5, le 21 Décembre 2009.

Néanmoins, faute de pré-commercialisation, Icade n'a pas lancé la réalisation de cet ensemble immobilier de plus de 30 000 m² dans les délais prévus lors de la vente.

Fin 2013, le lot B5 a été divisé en deux lots, et a fait l'objet d'un nouveau permis de construire, modifié en 2014 pour accueillir l'hôpital Paul Guiraud. Le lancement des travaux du premier bâtiment a ainsi été possible en 2015.

Depuis 2013, une deuxième phase de commercialisation des lots de bureaux et d'hôtellerie a été relancée avec la signature de deux promesses de ventes sur les lots B6 et B2a.

Le lot B6 est destiné à l'implantation d'un combo composé d'une résidence hôtelière et d'une résidence étudiante totalisant 252 chambres. Une promesse de vente a été signée entre Pichet Promotion et SADEV 94 en juillet 2013.

Le lot B2a était initialement purement au tertiaire, pour l'accueil de PME. Néanmoins, Pierreval a proposé d'installer une crèche privée sur les deux premiers niveaux de son bâtiment. SADEV 94 a signé avec Pierreval une promesse de vente portant sur 3 120 m² de surfaces de planchers (SDP).

En 2014, deux cessions ont ainsi eu lieu :

- le lot B6 à Pichet Promotion portant sur 7 520 m² pour l'implantation d'une résidence hôtelière et de tourisme le 19 décembre 2014 ;
- le lot B2a au profit de Pierreval portant sur 3120 m² de surfaces de planchers, le 31 octobre 2014.

Dès début 2015, les travaux de construction de ces immeubles, ainsi que du premier ensemble immobilier destiné aux bureaux d'Icade, ont pu démarrer. L'ensemble des bureaux et la crèche ont ouvert leur porte en juillet 2016. La résidence Pichet a été inaugurée en mai 2017. Elle présente aujourd'hui un taux de remplissage excellent.

- Equipements publics

En termes d'équipements, le Café de la marine et le « belvédère », incluant un parking de 140 places, un restaurant, une esplanade, et une place publique en toiture, ont été achevés en 2009. Le café de la Marine fait l'objet d'une donation à la ville en 2009, le parking et les espaces publics attenants en 2010.

La réalisation de la médiathèque Louis Aragon a été confiée à l'agence Brenac & Gonzales. Elle a conçu un bâtiment BBC et HQE de plus de 3 000 m² accueillant différentes salles : image, son et multimédia, espace jeunesse et petite enfance, espace adolescents et adultes, de nombreuses salles de travail, un espace extérieur de lecture en terrasse ainsi qu'une salle de réunion et de convivialité pour les habitants. Le permis de construire de la médiathèque municipale a été délivré le 29 décembre 2011 et le chantier a ainsi pu démarrer en mars 2012 sur le lot 11 de la ZAC. Cet équipement de rayonnement communal a été ouvert au public le 12 octobre 2013.

L'ensemble des espaces publics sont livrés hors linéaire berges de Voies Navigables de France. En effet, le parvis de la gare a été finalisé pour la livraison de l'accès secondaire au T1 2018.

La dernière phase de travaux sur le quai Fernand Dupuy a été lancée en 2015 et s'est terminée en juin 2017 (aménagement SADEV 94 et Ports de Paris). Seule la partie VNF doit faire l'objet d'un nouveau projet concerté et reste à aménager.

IV – Une nouvelle ambition pour le quartier du Port

Après plus de 10 ans de commercialisation du pôle tertiaire, SADEV 94 a proposé à la ville de Choisy-le-Roi de réorienter la programmation sur les trois lots à céder. Un travail de prospection itératif a été mené avec différents prospects pour repenser le développement du centre-ville vers son fleuve. L'objectif était de redonner un nouveau souffle au quartier et de maintenir la mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier, d'assurer un projet d'une grande qualité architecturale et de maintenir l'équilibre de l'opération d'aménagement.

Ainsi, le groupement BNP Paribas-Duval-DCB International a été retenu pour sa proposition de quartier Sport et santé. Ce projet doit permettre la création d'un total d'environ 57 300 m² de surface de plancher réparties sur les lots B1, B3 et Modul'air, comprenant :

- Des résidences à destination des seniors, jeunes actifs et étudiants (48% de la SDP) ;
- De l'activité : bureaux, formation et une maison des sports (25% de la SDP) ;
- 100 logements familiaux (11% de la SDP) ;
- Des commerces et services (7% de la SDP) ;
- De l'hôtellerie (7% de la SDP) ;
- Une crèche (1% de la SDP).

Sur la base de cet équilibre programmatique, une promesse synallagmatique de vente a pu être signée le 21 décembre 2018.

Une concertation a par la suite été lancée auprès des habitants du quartier entre décembre 2018 et février 2019, pour présenter cette nouvelle programmation. Elle a permis de rassembler les habitants autour des thématiques logement, mobilité, développement durable, commerces de proximité, sport et santé, etc. Des améliorations du projet du Modul'air (diminution des hauteurs face aux logements) sont notamment ressorties suite aux échanges entre habitants et architectes.

Tout au long de l'année 2019, la procédure de modification du PLU a été menée avec l'appui des bureaux d'études. Toutes les évolutions du PLU ont préalablement été présentées aux habitants. Cette modification a également fait l'objet d'une évaluation environnementale instruite par la MRAE (DRIEE) puis d'une enquête publique au 3^e trimestre 2019. Le Conseil Municipal a approuvé cette modification le 18 décembre 2019 et le Territoire le 25 février 2020.

En parallèle de cette modification du PLU, les projets sur les trois lots ont fait l'objet de nombreux échanges avec les services de la DRIEA et DRIEE afin de se concerter sur les évolutions de la ZAC du Port et les adaptations de ces projets en particulier.

Ce travail avec les services de l'Etat avait démontré la nécessité de mettre en place un permis d'innover sur le lot B3. En effet, une loi datant de 2016, dite « Loi LCAP », a créé un « permis d'innover » qui a été précisé par la Loi Elan par la suite. Ce dispositif expérimental permet aux maîtres d'ouvrage des opérations réalisées dans les périmètres d'OIN de déroger aux règles applicables à leurs projets, sous réserve de respecter les objectifs sous-jacents aux normes réglementaires qui sont contournées. Il fait ainsi prévaloir l'objectif final en laissant aux professionnels le choix des moyens pour l'atteindre. A ce stade, le permis d'innover ne

peut être expérimenté qu'avec une étude d'impact des règles dérogées, à valider par l'EPA (établissement public d'aménagement) compétent ou le Préfet.

Il est apparu indispensable de mettre en exergue le travail réalisé depuis des années pour construire en bord de Seine un quartier résilient, notamment au regard du risque inondation. Suite aux échanges avec les services techniques de la DRIEE Ile-de-France survenus entre mai et septembre 2019, le bilan de résilience sur la ZAC a été consolidé par l'avis des concessionnaires et par un calcul du volume d'expansion de la crue. Cette démonstration a permis d'élaborer la note dérogatoire nécessaire au permis d'innover tel que défini dans l'article n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, permettant la réalisation du lot B3.

Suite à ces nombreuses discussions, un premier permis d'innover sur le lot B3 a été déposé en juin 2020 par le groupement BNP/DUVAL/DCB mais ce dernier a été invalidé dès le mois de juillet 2020 par la Ville. En effet, la nouvelle municipalité a souhaité réinterroger la programmation et la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble du projet Seine Santé Bien-être. Un nouveau scénario a été retravaillé et validé par la Ville en fin d'année 2020.

Cette nouvelle orientation doit permettre la création d'un total d'environ 48 200 m² de surface de plancher (contre 58 000m² inscrits dans le Dossier de réalisation) réparties sur les lots B1, B3 et Modul'air, comprenant :

- Des résidences à destination des seniors, jeunes actifs et étudiants (48% de la SDP) ;
- De l'activité : hôtel d'activité, formation et une maison des sports (17% de la SDP) ;
- 168 logements familiaux (21% de la SDP) ;
- Des commerces et services (8% de la SDP) ;
- De l'hôtellerie (5% de la SDP) ;
- Une crèche (1% de la SDP).

Il s'agit donc d'une stratégie de dédensification au service d'un quartier plus aéré singulièrement sur les lots Modul'air et B3.

Ces évolutions programmatiques sur les lots B1, B3 et Modul'air devront nécessiter une reprise des échanges avec les services de la DRIEA et de la DRIEE afin d'examiner la compatibilité de ces projets avec le PPRI et le recours à un éventuel permis d'innover. En parallèle de ces échanges, un travail de reprise des études réglementaires (bilan de résilience, étude d'impact) sera également lancé afin de tenir compte de ces évolutions de projet. Le dépôt de nouveaux permis de construire est envisagé à l'horizon fin 2021.

V - Financement :

La ZAC du Port s'inscrit dans le cadre du Contrat de Développement Urbain Seine Amont Sud (XIème Plan, 1994-1999), qui prévoit une aide aux acquisitions foncières « facilitant la réalisation d'opérations d'aménagement susceptibles de jouer un rôle moteur dans la restructuration du secteur ».

Deux subventions ont ainsi été notifiées à SADEV 94:

- Une subvention de 1 219 592 Euros accordée par arrêté préfectoral le 29 octobre 1999 ;
- Une subvention de 394 004 Euros accordée par délibération du Conseil Régional le 25 novembre 1999.

Une nouvelle demande de subvention s'inscrivant dans le cadre de la convention foncière Etat-Région Ile-de-France du 15 juin 2001 mise en place pour le financement des opérations contribuant à l'aménagement et au développement des territoires prioritaires du XIIème Contrat de Plan Etat-Région, a été déposée en octobre 2002. Notifiées par l'Etat et la Région en 2003, elles sont respectivement de 3 075 493 € et de 1 774 507 €, soit 50 % du déficit prévisionnel HT de la ZAC.

Si pour la Région, la production par la Ville d'un justificatif de paiement d'une participation et l'avancement des acquisitions foncières suffisent pour le versement de la subvention correspondante, pour l'Etat le versement de la subvention est conditionné à deux facteurs : l'avancement des acquisitions foncières et le justificatif de paiement d'une participation par la commune égale à 1.25 fois la subvention exigible.

Par ailleurs, la Ville de Choisy-le-Roi, le SAF 94, SADEV 94 et la CDC, au titre de son Programme Renouvellement Urbain, se sont rapprochés, dans le cadre d'une convention signée le 17 juillet 2002, pour définir les conditions et modalités d'une action conjointe et partenariale pour assurer le financement des acquisitions foncières dans la ZAC du Port.

Les terrains portés par le SAF 94 sont par la suite cédés à SADEV 94 en fonction du calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire, et au plus tard en 2012, selon les avenants aux conventions signées avec le SAF 94 en 2008. La commercialisation des lots de bureaux n'étant pas encore finalisée, des avenants conventionnels ont été signés en 2012 afin de prolonger le portage des terrains par le SAF 94.

Le financement des acquisitions qui ont été réalisées par le SAF 94 est ainsi assuré par :

- Une avance de 10% financée par la CDC et remboursée par Sadev94 (Sadev94 se substituant à la Ville dans ses engagements) ;
- Une avance de 20% apportée par le Conseil Général au SAF 94 ;
- Un emprunt (70%, dans le cadre des prêts sur fonds d'épargne de la CDC).

Un premier emprunt de 1.524.490,17 Euros (10 M.F), contracté par SADEV 94 auprès du Crédit Local de France le 26 novembre 1999, pour une durée de 4 ans, a permis d'assurer le financement des premières années d'études. Ce premier emprunt a été totalement remboursé.

Un second emprunt de 4 millions d'euros pour une durée de six ans a été contracté par SADEV 94 auprès de DEXIA fin 2003. Cet emprunt a été garanti par la Département du Val de Marne et la Ville de Choisy le Roi à hauteur de 40 % pour chacune des collectivités.

Cet emprunt a permis de financer les dépenses d'acquisition, de mise en état des sols et d'infrastructures dès la première phase de l'opération. Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Durée : 6 ans dont 3 ans de différé d'amortissement du capital
- Taux : EURIBOR 3 mois + 0,50%.

Cet emprunt a été remboursé et en totalité en août 2006.

En 2009, des lignes de trésorerie ayant pour apport de garantie les promesses de vente signées sur les lots L8, L9, B4 et B5 ont été mobilisées au gré des besoins financiers de l'opération. En 2010, la cession des lots 8 et 9 ont permis de reconstituer une partie de la trésorerie. SADEV 94 a fini de rembourser ses intérêts d'emprunt tout au long de l'année 2011.

En décembre 2018, la signature de la promesse de vente avec BNP nous a permis de justifier que l'opération redémarre et d'aller chercher auprès des banques, de nouveaux moyens de financements pour supporter ce déficit. Nous avons d'une part obtenu une ligne de trésorerie de 9 millions auprès de La Banque Postale et d'autre part 9 millions d'emprunt. Ces 9 millions ont été divisés en deux emprunts à part égale (4.5 millions) auprès des banques Arkea et Crédit Coopératif.

PRESENTATION DU CRACL 2020

Le bilan synthétique qui est joint est transmis en € HT. Il fait apparaître le budget général de l'opération ainsi que les montants engagés, facturés à fin 2020, et le mouvement de l'année 2020.

Le document appelé « budget et échéancier prévisionnel » apparaît en € TTC. La colonne « à fin 2020 » représente les règlements effectués jusqu'au 31 Décembre 2020.

BILAN DE L'EXERCICE 2020

I – REALISATION DES DEPENSES du 1^{er} Décembre au 31 décembre 2020

Les dépenses facturées en 2020 représentent 636 509 € HT.

10 – Etudes : 467 905 Euros HT

Ces dépenses concernent principalement les coût d'études liée :

- A la reprise de l'étude d'impact, la mise en compatibilité du PLU, l'étude de résilience sur le quartier ;
- A l'intégration des études réalisées sur le lot Modul'air.

20 – Acquisitions : 9 189 Euros HT

Ce montant correspond notamment aux frais de rédaction des actes notariés pour les rétrocessions d'espaces publics et des acquisitions auprès du SAF.

30 – Mise en Etat des Sols : 2 480 Euros HT

Ce montant correspond à la réfection de la clôture de chantier du lot B3.

70 – Impôts et assurances : 29 170 Euros HT

Ce montant correspond aux taxes foncières des terrains dont SADEV 94 était propriétaire au 1^{er} janvier 2020.

A30 – Frais financiers : 127 763 Euros HT

Ce montant correspond aux frais et aux intérêts liés aux emprunts contractés en 2019 auprès d'Arkéa et du Crédit Coopératif.

II – REALISATION DES RECETTES du 1^{er} Janvier au 31 décembre 2020 : 43 Euros HT

Les recettes perçues en 2020 représentent 43 € HT.

50 - Produits de gestion : 43 Euros HT

Il s'agit principalement des intérêts liés à la rétrocession de foncier auprès du Conseil Départemental.

BUDGET PREVISIONNEL

I – Les dépenses

Afin de réaliser le programme arrêté pour la ZAC du Port, le budget des dépenses a connu un ajustement de 29 399 Euros HT pour atteindre un montant de **88 464 023 Euros HT soit 96 329 543 Euros TTC**.

Comme indiqué dans le tableau prévisionnel, **81 032 690 Euros HT** ont été réglés au 31 décembre 2020.

10- Etudes : 2 288 544 Euros HT

Ce montant concerne les études liées aux procédures administratives (études d'impact, modification du PAZ...) ainsi que les études complémentaires en vue de la commercialisation des derniers lots. Ce budget a connu une légère augmentation afin de prendre en compte les nouvelles études à réaliser dans le cadre de la reprogrammation de certains lots.

20 – Acquisitions et frais : 32 183 274 Euros HT

Ce poste correspond aux différentes acquisitions des terrains et aux frais annexes qui seront réalisés en fonction du calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire. Ce montant inclut les frais de notaire et d'avocats, notamment relatifs aux contentieux. Ce poste a été ajusté afin notamment de prendre en compte les régularisations des frais de notaire et d'avocats.

30 – Mise en état des sols : 4 354 064 Euros HT

Ce montant correspond aux frais de démolition, de dépollution et de déplacement de réseaux et aux honoraires des bureaux d'études intervenant pour les rapports de sols et de pollution. Cette ligne budgétaire a été ajustée par rapport aux derniers travaux réalisés.

30 – Subventions : 3 800 000 Euros

Ce montant correspond à la participation du bilan de ZAC à la réalisation de la médiathèque Louis Aragon et une enveloppe dédiés aux futurs équipements liés à la reprogrammation.

40 – Travaux : 17 635 527 Euros HT

Ce montant a fait l'objet d'une adaptation en tenant compte des travaux liés à la reprogrammation de certains lots. Il correspond notamment à six types de dépenses :

- **Travaux VRD des voies secondaires, places, du parc de la Grande Mademoiselle et de la passerelle Paul Carle et du parvis de la gare**

Ils correspondent à la réalisation des voiries et places, la création et l'extension des réseaux divers sous voiries publiques et les raccordements sur ces réseaux des programmes à construire, ainsi que les différents aménagements d'espaces publics et les travaux des concessionnaires (EDF, GDF, IRISE et Générale des Eaux).

- **Travaux de reconstitution des installations ferroviaires**

Dans le cadre du protocole foncier signé en 2006 entre SADEV 94 et RFF, la cession des emprises ferroviaires nécessaires à la réalisation du programme de la ZAC est conditionnée à la prise en charge des reconstitutions d'équipements ferroviaires situés dans le périmètre à

acquérir. Le montant de ces travaux est arrêté dans le cadre de conventions de financement. Un avoir a été transmis à SADEV 94 fin 2011 pour réajuster au cout réel de travaux de la 1^{ère} tranche.

- **Travaux du Boulevard Urbain**

Ils correspondent à la réalisation des travaux VRD du Boulevard Urbain Louis Luc, dont SADEV 94 est maître d'ouvrage puisque cet aménagement a été intégré dans le programme des équipements publics de la ZAC.

- **Travaux de dévoiement du pipeline du Trapil**

Un protocole foncier a été signé en 2008. La cession de l'emprise foncière du Trapil au prix des domaines est conditionnée par la prise en charge par Sadev 94 du dévoiement du pipeline traversant cette emprise et au démantèlement du Terminal. Le coût de dépollution de ce dernier, au regard d'un usage d'activités et de sa démolition, sont à la charge de Trapil. Ce dévoiement rend en outre constructible les lots 7, 8 et 9 de la ZAC.

- **Travaux SEDIF**

Ce poste correspond à la part que devra payer l'opération pour la réalisation du dévoiement sous la voirie publique de la canalisation d'eau potable d'un diamètre de 1800 mm qui franchit actuellement les voies ferrées au niveau de la gare et chemine le long des terrains de la SNCF et des anciennes emprises Shell jusque la rue Paul Carle.

50 - Travaux construction : 12 963 326 Euros HT

Ce poste qui a connu un léger ajustement correspond aux travaux de construction :

- Du café de la marine ;
- De l'ensemble parking public et restaurant du belvédère ;
- Du bâtiment d'activités SNCF réalisé dans le cadre du protocole foncier ;
- Du nouveau pont des Mariniers franchissant les voies ferrées, permettant de désenclaver la ZAC et d'assurer la liaison Centre-Seine.

60 - Honoraires techniques : 3 014 088 Euros HT

Ce poste correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre paysagiste et bureau d'études techniques portant sur les travaux VRD et de construction (Pont, Brigade SNCF, Café de la Marine, Belvédère Parking) ainsi qu'aux frais de géomètre et de SPS. Ce ligne budget a fait l'objet d'une adaptation.

70 – Impôts, taxes et assurances : 865 707 Euros HT

Ce montant correspond principalement aux redevances bureaux des permis du pôle tertiaire, aux taxes d'urbanismes complémentaires à la TLE et aux redevances archéologiques des PC des bureaux, de l'ensemble parking/restaurant du belvédère et du café de la marine.

Le paiement par SADEV 94 des taxes liées au permis de construire des lots de bureaux est refacturé au promoteur lors de la cession des charges foncières incluant le transfert des permis de construire. Ce montant couvre également les dépenses liées aux taxes foncières et assurances des terrains et constructions dont SADEV se porte acquéreur.

80 – Contentieux (hors foncier) : 140 000 Euros HT

Ce poste permet de couvrir les honoraires d'avocats ou de juristes dans le cadre de demande de conseil juridique et de contentieux. Ce poste a fait l'objet d'un ajustement.

A10 – Frais de communication : 1 216 552 Euros HT

Ce montant permet de couvrir les frais de communication (participation aux salons de l'immobilier, mise en place de charte graphique de communication sur l'ensemble de la ZAC et auprès de promoteurs, publications, plaquettes de commercialisation, maquette, espace projet, etc).

A20 – Frais divers : 232 642 Euros HT

Ce poste couvre les dépenses de réalisation de maquettes, de reprographie, de photographie et de coursiers, mais aussi du nettoyage des voiries et lots non bâtis.

A30 – Frais financiers : 2 907 046 Euros

Ce montant correspond au solde des frais financiers générés par l'emprunt de 1 524 490 Euros, contracté auprès du Crédit Local de France le 26 novembre 1999.

Ce montant couvre également les différents frais bancaires et les intérêts du deuxième emprunt de 4 millions d'Euros mobilisé auprès de DEXIA début 2004. Ces frais financiers sont réduits du fait du remboursement anticipé de l'emprunt en 2006, compte tenu de la situation de trésorerie de l'opération sur les années 2006 et 2007.

A partir de 2018, ce poste comprend une ligne de trésorerie de 9 millions auprès de La Banque Postale et d'autre part 9 millions d'emprunt. Ces 9 millions ont été divisés en deux emprunts à part égale (4.5 millions) auprès des banques Arkea et Crédit Coopératif.

Ce poste budgétaire a fait l'objet d'une actualisation afin de prendre en compte les derniers frais bancaires.

A40 – Frais généraux de Société : 6 813 852 Euros HT

Ce montant correspond à la rémunération de la Société, conformément aux termes de la convention d'aménagement qui la lie avec la Ville. Ce poste qui a connu un ajustement est composé de :

- la rémunération aménageur, appelée de façon forfaitaire annuellement et ajustée en fonction des dépenses et recettes réelles TTC effectuées au terme de chaque année ;
- la rémunération de commercialisation calculée sur la base de 2% des ventes de charges foncières TTC.

A50 – TVA non récupérable : 49 401 Euros HT

II – Les recettes :

Le montant total des recettes de la ZAC du Port s'élève à **88 493 605 Euros HT soit 103 591 191 Euros TTC**. Ce budget a subi une légère augmentation suite à un ajustement des produits de gestion locative.

61 656 099 Euros HT ont déjà été perçus au 31 décembre 2020.

10 – Cession charges foncières : 69 257 957 Euros HT

Les ventes de charges foncières se répartissent de la manière et aux conditions suivantes :

- **Habitation : 30 229 436 € HT.**
 - logements en accession : 335 €/m² pour le lot 10, 410 € HT/m² SHON actualisés à 450€/m² pour les lots 1 à 5 soit 21 000 m² et de 415 à 520 € HT/m² pour les lots 6 et 9 soit 13 000 m² ;
 - logements locatifs : 350 € HT/m² SHON actualisés à 380€/m² pour les lots 1 à 5 soit 21 000 m², 385 €HT/m² pour le lot 7 soit 4374 m², 400 €HT/m² pour le lot 8 soit 5200 m² ;
 - logements en PSLA : 270 €HT/ m² SHON moyen pour le lot 10 ;
 - commerces dans les logements : 150 € HT/ m² SHON pour l'ensemble des lots 1 à 3 soit 1 700 m² et 335 € HT / m² SHON pour la surface des 275m² du lot 10 ;
 - Une résidence étudiante et de tourisme sur le lot B6 : 300 € HT/m².

- **Activités : 1 525 000 € HT**
 - Imprimerie Nationale : 1 125 000€ HT pour 9 601 m² SHON ;
 - La coque restaurant 400 000 € HT.

- **Bureaux : 11 966 020 € HT**

Les premiers lots de bureaux ont été cédés à Icade en 2009. 2014 a marqué la relance de la commercialisation des bureaux avec la cession du lot B2a à Pierreval. Une régularisation de l'acte de vente avec Pierreval a été enregistré pour les surfaces de planchers supplémentaires réalisés en cours de construction (terrasse).

- **Reprogrammation BNP-Duval-DCB International de 2019 : 25 537 500 € HT**

La reprogrammation élaborée sur les lots B1, B3 et Modul'air vise une cession de 57 300 m² de surfaces de plancher pour un montant de près de 25 millions d'euros HT. Elle prévoit des projets mixtes d'hôtel, commerces, logements étudiants, seniors et résidentiels, crèche, maison des sports et maison de la santé. Suite à une demande de la nouvelle municipalité, cette programmation nécessitera quelques évolutions dans le courant de l'année 2021 qui seront formalisées par la signature d'un avenant à la promesse de vente.

20 – Cessions collectivités : 8 475 000 Euros HT

Ce poste correspond à la cession au Conseil Départemental du Val-de-Marne, du boulevard urbain comprenant le coût de l'assiette foncière de 10.700 m², le coût des travaux, les honoraires techniques et d'aménagement pour un montant total de 7 575 000 € HT tel que défini dans la convention liant le Conseil départemental du Val-de-Marne, SADEV 94 et la Ville de Choisy-le-Roi.

Dans le cadre des rétrocessions foncières, la ville a délibéré en 2017 en faveur de l'acquisition du foncier de la médiathèque à hauteur de sa valeur vénale, représentant un montant de 900 000 euros.

30 – Subventions : 1 508 125 Euros HT

Ce poste correspond aux subventions accordées par l'Etat et la Région dans le cadre du XIème Contrat de Plan Etat Région pour 1 613 597 euros TTC. Néanmoins, comme cela a été indiqué dans le CRACL 2012, 105 472 € ne seront pas perçus dans le cadre du XIe CPER.

40 – Participations Ville / Subvention XIIème Plan Etat-Région : 8 907 451 Euros HT

Ce poste correspond :

- A une subvention d'un montant de 4 849 999.60 € HT auprès de l'Etat et de la Région dans le cadre du XIIème Contrat de Plan Etat Région et versée à la Commune. Une subvention d'un montant de 1 774 506.60 € HT a été votée par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 7 février 2002. 10% doivent être versés à l'achèvement de l'opération. Or, l'opération n'étant pas terminée, la subvention régionale a été désaffectée malgré plusieurs demandes de prorogation effectuées.
Une subvention de 3 075 493 € HT a été notifiée par l'Etat fin 2003. Des demandes de prorogation ont été également effectuées, néanmoins, l'Etat s'est désengagé entraînant une perte de 615 098.68 € HT.

Ainsi au total, 792 548.06 € HT ne seront pas perçus dans le cadre du XII^e CPER.

- A la participation de la ville pour un montant de 4 850 000 € HT.
L'échéancier de la participation correspond aux remises d'équipements publics à la commune : réseaux d'assainissement, génie civil réseaux Télécom, voiries...

50 – Produits et frais de gestion : 343 980 Euros HT

Ce montant correspond également à la refacturation des travaux dus par les promoteurs pris en charge par défaut par SADEV 94. Cette ligne budgétaire a fait l'objet d'un ajustement.

60 – Produits financiers : 1 093 Euros HT

MOYENS DE FINANCEMENT

SADEV 94 a dû faire appel à différents emprunts pour financer les dépenses de la ZAC du Port. Un emprunt de 1 524 490 euros, a été contracté auprès du DEXIA Crédit Local de France le 26 novembre 1999 et remboursé en décembre 2003 (1 seule échéance).

Un deuxième emprunt de 4 millions d'euros a été mobilisé auprès de DEXIA Crédit Local début 2004 et a connu un remboursement anticipé de l'emprunt en 2006 (1 seule échéance), compte tenu de la situation de trésorerie de l'opération sur les années 2006 et 2007.

Par la suite, un emprunt a été contracté par la suite auprès du Crédit Coopératif, pour un montant de 4.5 millions d'euros, et a été adossé aux promesses de vente sur L8 et L9. Le remboursement des emprunts sur la ZAC s'est effectué en un versement de 4,5 millions en décembre 2012 à l'échéance du prêt.

La promesse de vente signée fin 2018 sur les lots B1, B3 et Modul'air a permis d'adosser une ligne de trésorerie de 9 millions d'euros auprès de La Banque Postale et d'autre part rechercher 9 millions d'euros d'emprunt. Ces 9 millions d'euros ont été divisés en deux emprunts à part égale (4.5 millions euros) auprès des banques Arkea et Crédit Coopératif.

ACTIONS PRINCIPALES EN 2021

En 2021, l'action de l'aménageur portera notamment sur les actions suivantes :

- **Evolutions programmatiques souhaitées par la Ville sur les lots B1, B3 et Modul'air.**
- **Suivi des permis de construire** des lots B1, B3 et Modul'air qui seront déposés avant la fin de l'année 2021.
- **Signature d'un avenant à la promesse synallagmatique de vente sur les lots B1, B3 et Modul'air** afin de recalculer les délais jalons initiaux (dépôt des permis de construire, étude d'impact, etc.) et prendre en compte l'allongement des procédures dû à l'élaboration des permis d'innover.
- Cession de la coque du Belvédère pour un projet de restaurant.
- Finalisation de la reprogrammation sur le lot B7 avec Icade.
- Lancement du **dossier de réalisation** de ZAC modificatif (mise à jour de l'étude d'impact, du Programme des Equipements Publics et du Programme Global des Constructions).
- Lancement d'une étude pour le réaménagement de la place du Belvédère.

Bilan prévisionnel en EUROS TTC

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 132-ZAC DU PORT-01-Aménagement - établi le 27/05/2021 à 17:31									
En Euros	HT		TVA	TTC	A fin 2020	2021	2022	2023	2024
	CRACL 2019	Budget actualisé							
10-Vente de Charges Foncières	69 257 957	69 257 957	12 414 807	81 672 764	50 547 764	480 000	30 645 000		
20-Cessions Collectivités	8 475 000	8 475 000	1 664 700	10 139 700	9 059 700				1 079 999
30-Subventions	1 508 124	1 508 124		1 508 124	1 508 125				-1
40-Participations	8 907 451	8 907 451	951 847	9 859 298	9 859 298				
50-Produits de Gestion	343 930	343 980	66 232	410 212	407 209	3 002			1
60-Produits Financiers	1 093	1 093		1 093					
Sous-total recettes	88 493 555	88 493 605	15 097 586	103 591 191	71 383 189	483 003	30 645 000		1 079 999
10-Etudes	-2 287 731	-2 288 544	-363 325	-2 651 869	-2 587 344	-52 550	-11 980		5
20-Acquisitions	-32 182 642	-32 183 274	-244 282	-32 427 556	-32 410 295	-331			-16 930
30-Mise en État des Sols	-4 345 627	-4 354 064	-852 834	-5 206 898	-5 199 754		-7 149		5
30-Subventions	-3 800 000	-3 800 000	-340 000	-4 140 000	-2 100 000				
40-Travaux	-17 665 801	-17 635 527	-2 621 875	-20 257 402	-17 225 268	-1 127	-511 028	-770 400	-2 040 000
50-Travaux de Construction	-12 965 850	-12 963 326	-2 530 656	-15 493 982	-15 493 796				-186
60-Honoraires Techniques	-3 015 209	-3 014 088	-534 023	-3 548 111	-3 508 173		-38 996		-942
70-Impôts et Assurances	-865 707	-865 707		-865 707	-774 473	-38 587	-26 866		-25 781
80-Contentieux	-151 465	-140 000	-26 054	-166 054	-126 946	-39 110			2
A10-Commercialisation	-1 216 552	-1 216 552	-217 472	-1 434 024	-1 428 989	-5 038			3
A20-Frais Divers	-232 626	-232 642	-36 737	-269 379	-204 565	-4 430	-50 310	-7 560	-2 514
A30-Frais Financiers	-2 899 606	-2 907 046	-12 145	-2 919 191	-1 948 025	-311 173	-223 586	-205 422	-230 985
A40-Rémunération Société	-6 815 205	-6 813 852	-86 117	-6 899 969	-5 056 851	-303 514	-988 004	-293 514	-258 086
A50-TVA non récupérable	-49 401	-49 401		-49 401					
Sous-total dépenses	-88 493 422	-88 464 023	-7 865 520	-96 329 543	-88 113 880	-755 860	-1 857 919	-1 276 896	-4 324 988
Sous-total trésorerie transitoire	2	1	-106 062	-7 232 066	15 001 671	-2 535 336	-13 265 507	-3 216 432	-3 216 462
Trésorerie brute					-1 729 020	-4 537 213	10 984 361	6 491 033	29 582

Bilan synthétique en EUROS HT au 31 décembre 2020

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	69 257 956,83	43 320 456,83	43 320 456,83	0,00
20-Cessions Collectivités	8 475 000,00	7 575 001,00	7 575 001,00	0,00
30-Subventions	1 508 124,42	1 508 124,42	1 508 124,42	0,00
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
50-Produits de Gestion	343 979,55	343 979,55	343 972,87	43,15
60-Produits Financiers	1 093,43	1 093,43	1 093,43	0,00
80-Crédits de TVA	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal produits	79 586 154,23	52 748 655,23	52 748 648,55	43,15
40-Participations	8 907 450,54	8 907 450,54	8 907 450,54	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	8 907 450,54	8 907 450,54	8 907 450,54	0,00
TOTAL PRODUITS	88 493 604,77	61 656 105,77	61 656 099,09	43,15
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	2 288 543,95	2 264 193,94	2 234 768,95	467 905,13
20-Acquisitions	32 183 274,28	32 165 143,68	32 158 544,28	9 189,87
30-Mise en État des Sols	4 354 064,56	4 348 107,41	4 344 107,41	2 480,00
30-Subventions	3 800 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00	0,00
40-Travaux	17 635 525,67	16 305 525,67	14 992 325,36	0,00
50-Travaux de Construction	12 963 326,07	12 963 326,07	12 963 326,07	0,00
60-Honoraires Techniques	3 014 087,37	2 981 590,37	2 980 802,88	0,00
70-Impôts et Assurances	865 707,00	788 061,84	788 061,84	29 170,46
80-Contentieux	140 000,00	107 408,49	107 408,49	0,00
90-Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
A10-Commercialisation	1 216 551,87	1 216 551,87	1 216 551,87	0,00
A20-Frais Divers	232 642,46	178 625,16	178 625,16	0,00
A30-Frais Financiers	2 907 045,77	1 980 061,09	1 948 027,49	127 763,91
A40-Rémunération Société	6 813 851,92	4 970 739,27	4 970 739,27	0,00
A50-TVA non Récupérable	49 401,00	49 401,00	49 401,00	0,00
Sous-total budget principal charges	88 464 021,92	82 418 735,86	81 032 690,07	636 509,37
TOTAL CHARGES	88 464 021,92	82 418 735,86	81 032 690,07	636 509,37