



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09_2511
**Fresnes – Approbation du Compte Rendu
d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL)
2020 de la ZAC Charcot-Zola**

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'Hay-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

1/ CONTEXTE :

Par délibération du Conseil municipal du 26 mars 1998, la commune de Fresnes et la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes (SEMAF) ont passé une convention de concession d'aménagement puis, par délibération du 25 juin 1998, le Conseil municipal a arrêté le projet de dossier de création-réalisation et autorisé le Maire à mettre celui-ci à l'enquête publique. Enfin, par délibération du 15 avril 1999, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création-réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Charcot-Zola après avis favorable du commissaire-enquêteur.

Le dossier de création-réalisation de la ZAC a été modifié suite à enquête publique par délibération du Conseil municipal en date du 10 juin 2004.

La convention de concession d'aménagement a fait l'objet de neuf avenants approuvés respectivement les 24 juin 1999, 21 décembre 2001, 16 décembre 2004, 29 mars 2007, 21 mai 2012, 30 juin 2016, 20 mars 2018, 26 mars 2019 et le 6 janvier 2021.

Le 1^{er} janvier 2018, la compétence aménagement, incluant les ZAC, a été transférée à l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'est substitué à la Commune en tant que concédant.

Le 30 janvier 2020, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la Commune ont passé une convention déterminant les conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Cerisaie Sud.

Pour mémoire, le 5 juin 2020, la SEMAF a mandaté l'aménageur Sadev 94 afin d'assurer le pilotage des ZAC Charcot-Zola et Cerisaie Sud.

2/ FONDEMENTS JURIDIQUES :

L'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales dispose que les établissements publics territoriaux sont compétents en matière d'aménagement.

L'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme encadre le contenu et les modalités d'approbation du compte-rendu annuel à la collectivité locale.

3/ MOTIVATION DE DROIT ET DE FAIT :

Le compte rendu annuel à la collectivité locale pour l'année 2020 de la ZAC Charcot-Zola est soumis à l'approbation du Conseil Territorial, désormais compétent.

Dans un souci de bonne information des élu.es des Conseils municipaux des villes concernées par les périmètres de ZAC, l'établissement public Grand-Orly Seine Bièvre a instauré une procédure selon laquelle une présentation générale des documents au Conseil municipal doit avoir lieu préalablement à la délibération du Conseil territorial.

Par conséquent l'établissement public Grand-Orly Seine Bièvre a transmis à la Ville le compte rendu annuel à la collectivité locale ci-annexé pour avis.

Le compte rendu annuel rapporte les actions suivantes :

Réalisations 2020

Concernant la maîtrise foncière et les cessions de droits à construire :

Le lot G1 reste à acquérir puis à céder. À ce jour, les discussions avec la Ville de Paris, propriétaire du foncier, n'ont pas abouti.

L'aménageur a lancé fin 2020 une consultation pour l'attribution d'un accord cadre de maîtrise d'œuvre, dont les objectifs principaux sont la ré-interrogation du plan masse du lot G1 et sa programmation, afin de réaliser une fiche de lot permettant d'initier la consultation promoteur.

Concernant le suivi administratif et financier

Pour assurer la trésorerie de l'opération la SEMAF a contracté en 2018 avec la banque SaarLB un emprunt de 2,5 millions d'euros qui a fait l'objet d'une garantie communale à hauteur de 80%.

Le remboursement de l'emprunt arrivant à échéance le 21 janvier 2021 la SEMAF a entamé en 2020 une négociation de prolongation de la durée de ce prêt à l'appui d'un nouveau calendrier opérationnel prévisionnel.

Dans ce cadre, la durée du traité de concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2024,

Bilan de l'opération :

La SEMAF a réalisé une mise aux normes du budget de la ZAC afin de présenter un estimatif réel et hors taxes des dépenses et des recettes jusqu'à l'achèvement de l'opération.

Les dépenses pour l'exercice 2020 s'élèvent à 206 707 euros H.T.

Les recettes 2020 s'élèvent à 603 271 euros H.T correspondant au versement final de la Commune pour les travaux de la place du marché.

Prévisions 2021 :

Concernant le suivi administratif et financier

Signature de la prorogation du prêt avec la banque SaarLB.

Concernant la maîtrise foncière et les cessions de droits à construire :

Désignation de l'architecte urbaniste en charge de l'étude de programmation du lot G1 et réalisation de celle-ci. La consultation promoteur sera lancée à l'issue de l'étude.

Reprise des négociations avec la Ville de Paris sur la base de la constructibilité identifiée lors de l'étude de programmation.

Rétrocession :

Préparation du dossier de rétrocession pour les espaces publics réalisés.

4/ INTÉRÊT POUR LA COMMUNE ET L'EPT :

Ce compte rendu permet à la Ville et à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre d'être informés de l'ensemble des actions effectuées en cours et à venir au sein du périmètre de la ZAC Charcot-Zola.

Le Conseil municipal de la commune de Fresnes a pris acte de ce compte rendu d'activités lors de sa séance du 14 octobre 2021.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Charcot Zola à Fresnes pour l'année 2020 présenté par la SEMAF comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

DELIBERATION

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

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

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

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de Fresnes :

- n° 98-26 du 26 mars 1998 approuvant la convention de concession d'aménagement de la ZAC Charcot-Zola passée avec la SEMAF ;
- n° 99-31 du 15 avril 1999 approuvant le dossier de création réalisation de la ZAC Charcot-Zola ;
- n° 99-68 du 24 juin 1999 approuvant l'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement;
- n° 2000-127 du 21 décembre 2000 approuvant l'avenant n°2 à la convention de concession d'aménagement ;

- n° 2004-49 du 10 juin 2004 approuvant la modification du dossier de création-réalisation ;
- n° 2004-140 du 16 décembre 2004 approuvant l'avenant n°3 à la convention de concession d'aménagement ;
- n° 2007-27 du 29 mars 2007 approuvant l'avenant n°4 à la convention de concession d'aménagement ;
- n° 2012-40 du 21 mai 2012 approuvant l'avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement ;
- n° 2016-55 du 30 juin 2016 approuvant l'avenant n°6 à la convention de concession d'aménagement ;

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° 2018-03-20-926 du 20 mars 2018 approuvant l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement ;
- n° 2019-03-26-1313 du 26 mars 2019 approuvant d'une part l'avenant n°8 à la convention de concession d'aménagement et d'autre part la convention de subvention de la ville de Fresnes au programme des équipements publics de la ZAC ;
- n°19-12-12_1692 du 21 décembre 2019 approuvant des conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Charcot Zola et la ZAC Cerisaie Sud
- n°2020-12-15_2172 du 15 décembre 2020 approuvant l'avenant n°9 à la convention de concession d'aménagement ;

Vu le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale 2020 de la ZAC Charcot-Zola ci-annexé ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Fresnes en date du 14 octobre 2021 prenant acte du Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Charcot Zola à Fresnes présenté par SEMAF pour l'année 2020 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

Considérant que la ville de Fresnes a concédé l'aménagement de la ZAC Charcot-Zola à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes (SEMAF) par une convention de concession d'aménagement en date du 26 mars 1998 ;

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

Considérant que depuis le 1^{er} janvier 2018, la compétence aménagement a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Considérant que la ZAC Charcot-Zola est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en est le nouveau concédant et se substitue à la commune de Fresnes dans ses droits et ses 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 (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 à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Charcot Zola à Fresnes pour l'année 2020 présenté par la SEMAF 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 : Pour 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

Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes
« SEMAF »

S.A. au capital de 228 673 Euros
Siège social : Hôtel de Ville – 94260 Fresnes
R.C.S. : Créteil B 413 161 258

ZAC Charcot-Zola
-
Compte-Rendu Au Concédant
-
Exercice 2020

Rédacteur : Sadev 94 en tant que titulaire du mandat de gestion opérationnel de la Semaf signé le 05 juin 2020

Date de rédaction : 1^{er} juillet 2021

SOMMAIRE

- I- Fiche administrative**
- II- Présentation de l'opération**
- III- Bilan prévisionnel d'opération au 31 décembre 2019**
- IV- Echancier prévisionnel de trésorerie au 31 décembre 2019**

AVANT PROPOS

A la suite du départ des équipes opérationnelles et de direction de la Semaf courant 2019, une mise en concurrence a été lancée afin de désigner un mandataire en charge du suivi opérationnel, financier et administratif de la SEM.

Sadev 94 et la présidente de la Semaf ont ainsi signé le 05 juin 2020 un mandat d'une durée de 20 mois reconductibles pour 10 mois supplémentaires pour poursuivre d'une part le pilotage des ZAC Charcot et Cerisaie, et d'autre part gérer la société.

Le présent CRACL a ainsi été produit par Sadev 94. La forme du bilan d'aménagement a été remaniée afin de présenter les dépenses et recettes réalisées en €HT en concordance avec les comptes arrêtés au 31 décembre 2020 et en cohérence avec le CRACL 2019, et faciliter sa compréhension.

I - FICHE ADMINISTRATIVE

Compte-rendu au concédant (CRAC)

Nom de la Société : Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes
Sigle de la société : SEMAF
Collectivité concédante : EPT Grand Orly Seine Bièvre
Opération - Désignation : ZAC Charcot Zola

Nature de la convention établie entre la société et la collectivité : Concession d'aménagement

Dates

Délibération d'approbation de la collectivité	26 mars 1998
Dépôt de la délibération en préfecture / validité	9 avril 1998
Délibération du conseil d'administration	26 février 1998

Dates de signatures

Signature de la convention	26 mars 1998
Avenant n°1	24 juin 1999
Avenant n°2	26 février 2001
Avenant n°3	16 mars 2005
Avenant n°4	6 avril 2007
Avenant n°5	24 mai 2012
Avenant n°6	11 juillet 2016
Avenant n°7	20 mars 2018
Avenant n°8	24 avril 2019
Avenant n°9	6 janvier 2021
Fin de validité de la convention	31 décembre 2024

Procédure d'aménagement

Création / Réalisation de la ZAC	15 avril 1999
Modifié le	10 juin 2004

Budget prévisionnel de l'opération

Approbation du CRPO (ex BPO) initial	26 février 1998
Approbation du dernier CRPO	15 novembre 2018

Information de la collectivité

Examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC	26 janvier 2021
Remise du précédent CRAC	22 octobre 2020

Concertation et enquêtes

	Date d'ouverture	Date de bilan et fin
Concertation	2 octobre 1997	28 février 1999
Enquête publique PAZ	12 octobre 1998	14 novembre 1998
Concertation dossier	23 juin 2003	4 juillet 2003
Enquête publique dossier modifié	28 novembre 2003	3 janvier 2004

Financement de l'opération

K€

Montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité	-	0
Montant de la part garantie par la collectivité des emprunts	80%	2 000
Montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts	20%	500

Garantie contractuelle de bonne fin de l'opération

Risque assuré par la collectivité	OUI
-----------------------------------	-----

II – PRESENTATION DE L'OPERATION

1 – Situation juridique et administrative

La SEMAF réalise cette opération dans le cadre d'une convention de concession d'aménagement. Celle-ci a été passée entre la SEMAF et la commune de Fresnes et approuvée par une délibération du Conseil municipal en date du 26 mars 1998, et de ses avenants 1 à 9 approuvés en délibérations du Conseil municipal puis territorial tel qu'indiqué sur le tableau en page précédente, étant donné le transfert de la compétence aménagement aux territoires à compter du 1^{er} janvier 2018, en application de la loi Notre du 7 août 2015.

Cette convention de concession prévoyait deux phases distinctes, l'une d'étude jusqu'à l'approbation du dossier de ZAC et l'autre de réalisation.

La procédure juridique de cette opération d'aménagement est une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée).

La spécificité de ce dossier est de présenter un dossier de « création-réalisation ».

Par délibération du 25 juin 1998, le Conseil municipal a arrêté le projet de dossier de création-réalisation réalisé avec le concours de la Société d'Economie Mixte de Fresnes (SEMAF), comprenant le projet de plan d'aménagement de zone, le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement et autorisé Monsieur le Maire à soumettre à enquête publique le projet de PAZ.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 octobre 1998 au 14 novembre 1998.

Elle a été lancée à la demande de Monsieur le Maire de Fresnes, la commune étant dotée d'un POS. L'arrêté municipal n°98-498 du 20 août 1998 en définit les modalités d'ouverture.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable, sans réserves, dans son rapport du 4 décembre 1998.

Par délibération du 25 février 1999, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation conformément aux objectifs définis dans la délibération du 2 octobre 1997 et aux modalités de la concertation dans le cadre de la procédure dite de création-réalisation, et a décidé d'arrêter le projet de création-réalisation de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola.

Celui-ci a été mis à la disposition du public, en mairie, à la direction des services techniques du 3 mars au 3 avril 1999 ainsi que le programme des équipements publics.

Ce dossier de ZAC a été approuvé lors d'une délibération du Conseil municipal de Fresnes en date du 15 avril 1999.

Prorogation de la convention de concession :

Par délibération du Conseil territorial du 15 décembre 2020, la Ville a approuvé la prorogation de la durée de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2024.

Dossier modifié de la ZAC :

Comme cela a été décrit dans de précédents CRAC, cette modification a été engagée compte tenu d'une demande de plus en plus importante de logements, la Municipalité a souhaité modifier le programme de la ZAC, en lui donnant un aspect urbain plus marqué.

Ainsi, par délibération du 15 mai 2003, le Conseil municipal a décidé la concertation préalable à la modification du dossier de Création et Réalisation de la ZAC et a défini les modalités de cette concertation. Le bilan de cette concertation qui s'est déroulée entre le 23 juin et le 4 juillet 2003 a été approuvé par le Conseil municipal le 18 septembre 2003.

Afin de modifier les dispositions réglementaires de la ZAC (ancien PAZ), soumis au régime juridique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), une enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 21 octobre 2003.

Cette enquête publique s'est déroulée entre le 28 novembre 2003 et le 3 janvier 2004 inclus.

Le Commissaire enquêteur dans son rapport du 30 janvier 2004 a émis un avis favorable sur cette enquête.

Le dossier modifié de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10 juin 2004.

Le PLU de la Ville de Fresnes a été approuvé le 22 octobre 2009 et à cette occasion le RAZ et le PAZ ont été intégrés dans le PLU.

Pour tenir compte de l'évolution du projet, de par l'abandon du terminus de la ligne 187 au sein du quartier, une modification a dû être apportée à la partie réglementaire de la ZAC dans sa zone U2.

Cela permettra la construction d'un immeuble d'habitation en lieu et place du terminus du bus 187 et la diminution du projet de l'immeuble, rue H. Boucher. L'enquête publique de cette modification du PLU s'est déroulée du 21 octobre au 20 novembre 2010. La réunion publique était programmée le 25 janvier 2011 et le dossier a été soumis au Conseil municipal du 10 février 2011.

2 – Présentation sommaire de la ZAC Charcot-Zola

2.1 Situation du projet dans la ville de Fresnes

Située à l'ouest du département du Val-de-Marne et à environ 7 km au sud de Paris, la ville de Fresnes occupe un territoire de 358 ha et fait partie de ces communes de la petite couronne, qui, dans les années 1950 à 1970, suite à la forte demande sociale de l'époque, voient s'implanter entre les terrains d'origine agricole laissés vacants par les lotissements et pavillons de la « loi Loucheur » de nombreuses constructions de petits et moyens collectifs.

De ces 20 ans d'histoire urbaine, qui à eux seuls regroupent 85% des constructions de la commune, il résulte aujourd'hui un tissu urbain assez hétérogène et une population forte d'environ 27 800 habitants (INSEE 2014).

2.2 Le site de la ZAC Charcot-Zola au cœur de la partie nord

Situé entre les rues Zola et Charcot et l'avenue de la Paix, il a pour vocation de devenir un centre urbain de quartier pour restructurer ce secteur et pouvoir contribuer à supprimer la coupure existante en créant, notamment par l'aménagement de la N186, un axe reliant cette zone nord au centre ville actuel de la zone sud.

Il s'agit donc de redonner à tout un quartier plutôt isolé, un lieu central, tout en rééquilibrant à terme l'urbanisme de Fresnes et en lui donnant plus de cohérence.

2.3 Rappel de l'historique de la ZAC Charcot-Zola

La mairie a relancé en 1997 la procédure complète de création-réalisation suite à un premier projet. La ville en a profité pour mûrir le dossier et notamment résoudre un litige de « cour commune » (bâtiment situé derrière l'actuel petit centre commercial de quartier) que la concertation a fait émerger avec la copropriété de la Vallée du Renard. Ceci a abouti à un accueil favorable par la population lors de l'enquête publique.

2.4 Le site de la ZAC et son environnement

L'urbanisation du nord de Fresnes est assez récente et le site de la ZAC, principalement occupé par des équipements publics, est entouré au sud, à l'ouest et au nord ouest par des collectifs des années 1960-1970. Au nord, et au sud-est de part et d'autre de l'emprise du stade de la Paix, se trouvent deux zones pavillonnaires des années 1930.

2.5 Sa définition et son programme

Le périmètre de la ZAC Charcot-Zola est schématiquement défini par la rue Emile Zola à l'ouest, l'emprise du lycée Frédéric Mistral au sud, la rue Hélène Boucher au nord ; la limite est par l'avenue de la Paix, plus un terrain libre de l'autre côté de cette voie situé à l'ouest du collège Charcot alors récemment construit.

Il détermine ainsi un territoire d'une superficie de 47 300 m² modifié pour 46 875 m² auparavant comprenant actuellement principalement des équipements publics, dont les parties obsolètes devaient être démolies et reconstruites en relation avec les gestionnaires respectifs.

Les études sur la programmation de ces équipements à partir des besoins de la population, ainsi que toutes les autres études (paysagère/CAUE, morphologique, socio-économiques, etc. reprises par l'étude d'impact) ont abouti après un long processus de concertation avec la population depuis 1990, à un projet se traduisant pour ce centre du quartier nord de Fresnes, par un parti d'urbanisme très marqué :

- Une grande place publique entourée d'équipements et de commerces en rez-de-chaussée ;
- Un axe piéton est/ouest, largement planté et s'ouvrant sur un espace vert de proximité ;
- La construction de fronts bâtis sur les rues Emile Zola et de la Paix.

A noter, la présence (enterrée) à l'ouest de la ZAC, de l'aqueduc Médecis, monument historique protégé et construit au XVII^e s. pour alimenter Paris en eau depuis les sources de Rungis. Aucun regard classé n'est dans le périmètre de la ZAC, mais un volume enveloppe devra être conservé par tout bâti autre que l'ouvrage enterré et son passage en souterrain devra être mis en valeur au niveau de la surface.

A ce jour, la SEMAF possède la maîtrise foncière à 95% des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC, le solde étant la parcelle relative au marché nord appartenant à la Ville de Paris dont les discussions sont toujours en cours.

Avenants n°7 à la convention de concession :

Le Conseil territorial du 20 mars 2018 a approuvé par délibération l'avenant n°7 modifiant programme des équipements prévus dans la convention de concession, après avis favorable par délibération du Conseil municipal du 8 février 2018.

Les équipements suivants étaient préalablement déjà à la charge de la convention de concession :

- Les murs de la crèche municipale,
- Les vestiaires du gymnase,
- Le parking public,
- Le bassin de rétention,
- L'ensemble des travaux de création et restructuration des VRD, hormis le revêtement final de la place du marché et et équipements inhérents et du mail piétonnier.

Par avenant n°7 a été ajouté, pour des raisons techniques :

- Le revêtement final de la place du marché et ses équipements inhérents.

La participation du concédant, initialement la Ville et désormais l'EPT, a ainsi été augmentée d'un montant prévisionnel de 800 000 euros H.T.

Avenant n° 8 à la convention de concession :

Le Conseil territorial du 29 mars 2019 a approuvé par délibération l'avenant 8 du traité de concession, après avis favorable du Conseil municipal en date du 20 décembre 2018, permettant à la Ville et non le concédant de contribuer financière au revêtement de la place du marché, dans le cadre de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

En effet, la place du marché étant un équipement communal qui ne relève pas des compétences de l'EPT, il doit être rétrocédé in fine à la ville de Fresnes, conformément au programme des équipements publics et à l'article correspondant du traité de concession.

Par avenant n°8 ont été approuvés :

- Le versement à l'opération de subventions d'autres collectivités territoriales que le concédant et la précision que la subvention pour réalisation du revêtement finale de la place du marché sera versée par la Ville. La participation par le concédant a par voie de conséquence été diminuée de cette somme.
- Le montant de cette subvention, correspondant au coût final de l'équipement et non au montant prévisionnel de 800 000 €HT, dûment justifié par l'aménageur.

Pour acter la contribution financière de la Ville de Fresnes, il convient de conclure une Convention tripartite, avec la Ville, l'EPT et la SEMAF, qui définit les modalités de versement. Cette convention tripartite a été approuvée par le même conseil territorial du 29 mars 2019.

2.6 Description des dispositions réglementaires du projet

Le plan d'aménagement de zone était destiné à remplacer sur le périmètre de la ZAC Charcot Zola les dispositions réglementaires soumis au régime juridique du PLU. A la clôture de la ZAC, le périmètre restera régi par les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

Le PLU de Fresnes en vigueur, approuvé par délibération du 26 juin 2018, attribue deux zonages sur le périmètre de la ZAC : les secteurs UZ et UN. Leurs délimitations et règles sont définies par le plan de zonage et le règlement. Les règles s'appliquant au périmètre de la ZAC sont par ailleurs complétées par le plan masse n°3.

- Secteur UN : Zone destinée à l'implantation d'équipements ;
- Secteur UZ : Zone correspondant à la ZAC Charcot Zola (zone de plan masse).

3 – Etat d'avancement actuel du dossier de ZAC

3.1. Aspect administratif

Par délibération du Conseil territorial du 15 décembre 2020, la durée du traité de concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2024, afin d'appuyer la prorogation du prêt de la Saar Landesbank échouant en janvier 2021 et terminer le programme de construction de la ZAC.

3.2 Aspect cession des droits à construire

Il reste à céder le lot G1.

3.3 Aspect études et travaux

Avec la livraison de l'immeuble du lot D/E à Immobilière 3F et de la place publique, dite du marché, en octobre 2018, les travaux de VRD majeurs sont terminés. Il restera les travaux de démolition du bâtiment actuel du lot G1 ainsi que les travaux de voirie et de raccordement aux réseaux concessionnaires de la future opération immobilière qui s'y développera..

Une consultation a été lancée fin 2020 pour l'attribution d'un accord cadre de maîtrise d'œuvre, dont les objectifs principaux sont la réinterrogation du plan masse du lot G1 et sa programmation, puis la réalisation d'une fiche de lot afin de lancer dans les meilleurs délais une consultation promoteur. Sadev 94 travaillera en étroite collaboration avec l'architecte urbaniste désigné et la Ville, pour développer un projet vertueux et établir des hypothèses de montages opérationnels et financiers garantissant un bilan d'aménagement équilibré, s'agissant de la dernière recette attendue.

3.4 Aspect maîtrise du foncier

Depuis 2015, aucune acquisition n'a été faite. Il reste à acquérir le foncier du marché Nord (Lot G1) dont les discussions avec la Ville de Paris, propriétaire du foncier, n'ont pour l'heure pas abouti.

3.5 Aspect financier

3.5.1. Emprunt auprès de la SAAR Landesbank :

Pour assurer la trésorerie de l'opération, un emprunt de 2,5 M€ a été contracté en 2018. Celui-ci est prévu d'être remboursé in fine, le 21 janvier 2021. Sadev 94 a entamé en 2020 une négociation de prolongation de la durée de ce prêt à l'appui d'un nouveau calendrier opérationnel prévisionnel.

3.5.2. Bilan de l'opération :

Le bilan prévisionnel au 31 décembre 2020 a été reconstitué à partir des dépenses et recettes réalisées, par ailleurs affichée, et d'un nouvel estimatif des dépenses à engager. Il permet la présentation d'un budget prévisionnel en euros hors taxes, jusqu'à l'achèvement de l'opération.

Dans un souci de transparence, le format du bilan présenté a été calqué sur les lignes comptables de l'opération. Les budgets prévisionnels correspondent ainsi aux lignées de dépenses et recettes réalisées, augmentés de montants à provisionner si besoin.

Ce travail a conduit à une augmentation des dépenses et recettes prévisionnelles, tout en maintenant un bilan à l'équilibre : + 10 496 641 €TTC en dépenses, et 11 291 391 €TTC en recettes.

DEPENSES :

Budget : 29 269 922 €HT / Réalisé : 27 729 305 €HT

Les lignes suivantes ont évolué, soit parce qu'elles ont fait l'objet de dépenses réalisées en 2020 dont le total s'élève à 206 707 €HT, soit par la mise à jour du budget en prévision des dépenses à provisionner :

- *Acquisitions foncières :*
(Budget : 8 428 044 €HT / Réalisé : 7 528 044 €HT)

Une ligne budgétaire correspondant à l'acquisition du lot G1 a été ajoutée. Dans l'attente de la reprise des négociations avec la Ville de Paris, le montant de la dernière estimation des domaines datant de 2019 a été provisionné, à savoir 900 000 €HT.
- *Frais d'acquisition :*
(Budget : 2 239 404 €HT / Réalisé : 2 229 404 €HT)

Le budget prévisionnel de la ligne « *Frais de notaires* » a été augmenté de 10 000 €HT afin de couvrir les frais de cession du lot G1.
- *Dépollution :*
(Budget : -€HT / Réalisé : -€HT)

Ligne mise à 0€ sachant qu'aucune dépense n'y figure à l'arrêt des comptes. Un aléas pollution est à ce jour inclus dans la provision de dépense « *Démolition* » du lot G1 (voir ci-après).
- *Sondages :*
(Budget : 21 610 €HT / Réalisé : 1 610 €HT)

Un budget prévisionnel de 20 000 €HT a été provisionné pour la réalisation de sondages géotechniques et pollutions sur l'emprise du lot G1, à réaliser avant sa cession afin de sécuriser les négociations avec le promoteur désigné.
- *Démolition – Terrassement – Branchement*
(Budget : 821 420 €HT / Réalisé : 657 420 €HT)
 - Un budget prévisionnel pour des honoraires de maîtrise d'œuvre démolition ont été provisionnés, d'un montant de 9 000 € HT (6% du montant prévisionnel des travaux de démolition).
 - Une ligne budgétaire a été créée pour les travaux de curage, démolition, terrassement du foncier du marché nord (lot G1) d'un montant de 150 000 €HT. Ce montant sera consolidé par la consultation d'entreprises, et inclus un aléas pollution (risques potentiels liés à l'infiltration d'hydrocarbures sur ce parking, ou à la présence d'amiante dans les enrobés).
 - Une ligne budgétaire a également été créée pour les éventuels débranchements et branchements de réseaux concessionnaires d'un montant de 5 000 €HT. L'état des réseaux existants sera à analyser et chiffrer par la maîtrise d'œuvre des espaces publics.
- *Travaux de VRD :*
(Budget : 4 472 483 €HT / Réalisé : 4 302 483 €HT)
 - Le Décompte Général Définitif des travaux de la place du marché a été réglé sur l'exercice 2020, engageant la Semaf à régler le solde du marché soit 136 870,63 €HT.
Pour rappel, le montant global de ces travaux s'est élevé à 941 672,52 €HT dont 146 4449,28 €HT de travaux supplémentaires.
 - Une nouvelle ligne budgétaire a été créée permettant de distinguer les travaux de VRD restant, à savoir ceux desservant le lot G1, d'un montant prévisionnel de 150 000 €HT.
 - Une nouvelle ligne budgétaire a été créée d'un montant de 20 000 €HT correspondant aux aléas travaux de ces derniers.

Le budget prévisionnel de ce bloc intègre l'ensemble de ces dépenses et provisions.

- *Travaux de construction :*
(Budget : 8 089 637 €HT / Réalisé : 8 089 637 €HT)

La ligne relative au coût de construction du lot D-E présente une dépense réalisée en 2020 de 23 100 €HT. Cette somme correspond au paiement à Bouygues Construction d'intérêts moratoires liés à un retard de paiement.

Le budget prévisionnel de ce bloc intègre cette dépense.

- *Honoraires techniques :*
(Budget : 1 957 585 HT / Réalisé : 1 863 660 €HT)
- Une ligne budgétaire de 30 000 €HT a été créée pour provisionner les missions de l'accord cadre de maîtrise d'œuvre pour accompagner l'aménageur sur la cession puis la construction du lot G1.
- La ligne budgétaire « *Honoraires géomètre* » a été augmentée de 10 000 €HT en provision de l'inventaire foncier à réaliser pour la rétrocession espaces publics, ainsi que des relevés et plans de cession pour le lot G1 et le relicat de volume foncier du lot B.
- La ligne budgétaire « *Coordonnateur* » a été augmentée de 4 000 €HT en provision d'un Coordinateur de Sécurité et de Protection de la Santé (CSPS) pour le chantier d'espace public au abords du lot G1.
- Une ligne budgétaire de 40 000 €HT a été créée pour une maîtrise d'œuvre qui dressera l'état des des réseaux du lot G1, et sera en charge de la conception et le suivi des travaux des espaces publics des abords du lot G1.
- La ligne budgétaire « *honoraires divers* » a été augmentée de 7 125 €HT en prévision de l'étude d'un bureau d'études structure pour étudier la surélévation de l'extension du groupe scolaire de la ZAC.
- *Rémunération aménageur*
(Budget : 639 728 €HT / Réalisé : 639 728 €HT)

Ce budget est soldé.

- *Frais financiers*
(Budget : 2 030 197 €HT / Réalisé : 1 901 522 €HT)

En 2020, le montant de frais financiers versés à la SAAR Landesbank s'est élevé à 27 856 €. Au regard de la renégociation du contrat de prêt fin 2020, l'estimation des frais financiers a été réévaluée et intégrée au budget prévisionnel, soit 128 675 € au total à partir de janvier 2021.

- *Impôts et taxes*
(Budget : 65 823 €HT / Réalisé : 65 823 €HT)

Une régularisation sur 2018, 2019 et 2020 de taxes foncières due a été réglée au Trésor Public en 2020 pour un montant de 1 536 €.

Le budget prévisionnel de cette ligne a été mis à jour en conséquence.

- *Frais divers*
(Budget : 613 681 €HT / Réalisé : 610 114 €HT)

- 1 189,95 €HT de frais de tenue des comptes ont été réglés à la Société Générale. La même somme a été provisionnée sur 3 années au budget.
- 323,16 €HT ont été réglés au titre des charges courantes au syndic Foncia concernant un relicat de volume foncier sur le lot B propriété de la Semaf (4-12 rue du Docteur Charcot). Il devra être cédé à la copropriété.

Le budget prévisionnel de cette ligne a été mis à jour en conséquence.

RECETTES :

Budget : 29 269 922 €HT / Réalisé : 26 437 643 €HT

Les recettes réalisées en 2020 correspondent au versement par la Ville du solde de la subvention pour les travaux de revêtement de la place du marché, soit 603 271 €HT. En effet, la convention de participation prévoyait que le montant de la subvention s'élèverait au montant du DGD de l'entreprise, à savoir 1 003 270,92 €HT soit 1 203 925,10 €TTC.

Les recettes prévisionnelles attendues pour le lot G1 s'élèvent à ce jour à 2 832 279 €HT pour garantir un bilan d'aménagement à l'équilibre. Ce montant sera affiné par l'étude lancée en 2021 à partir de laquelle un bilan promoteur pourra être constitué, puis consolidé par la consultation promoteur qui suivra.

4 – Perspectives 2021

Une consultation pour un accord cadre de maîtrise d'œuvre a été lancée fin 2020, pour désigner dès janvier 2021 un architecte urbaniste qui accompagnera l'aménageur à développer, commercialiser et suivre la réalisation du dernier lot de la ZAC.

L'étude de faisabilité et la fiche de lot qui en découleront seront réalisées en 2021 réinterrogeant la programmation souhaitée par l'équipe municipale, notamment l'augmentation des capacités du groupe scolaire de la ZAC, ainsi que son plan masse. Une péréquation devra être trouvée afin d'atteindre les objectifs de qualité architecturale tout en répondant à l'enjeu économique du lot G1. Le mode de désignation du promoteur sera choisi dans cette optique.

Les objectifs pour 2021 sont donc les suivants :

- Signature d'une prorogation du prêt avec la Saar Landesbank ;
- Désignation d'un architecte urbaniste dédié au lot G1 et réalisation des études au premier semestre ;
- Lancement d'une consultation promoteur au second semestre ;
- Reprise des négociations avec la Ville de Paris concernant le foncier du lot G1 dont elle est propriétaire à partir du programme et de la constructibilité issue de l'étude de faisabilité validée en Comité de Pilotage ;
- Préparation de la rétrocession des équipements publics à la Ville.

ZAC CHARCOT ZOLA

III - BILAN PREVISIONNEL CRAC 2020

DEPENSES (ACTIF) €TTC	TOTAL REALISE €HT AU 31/12/2019	BUDGET TOTAL €HT 2019	BUDGET TOTAL €TTC 2019	TOTAL REALISE €HT AU 31/12/2020	BUDGET TOTAL €HT 2020	BUDGET TOTAL €TTC 2020
ETUDES						
ETUDES PREALABLES	128 972 €	107 477 €	128 972 €	128 972 €	128 972 €	154 766 €
Etudes préalables	128 972 €			128 972 €	128 972 €	154 766 €
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	68 026 €	81 309 €	97 571 €	68 026 €	68 026 €	81 631 €
ZAC études	68 026 €			68 026 €	68 026 €	81 631 €
	196 998 €	188 786 €	226 543 €	196 997 €	196 997 €	236 397 €
ACQUISITIONS FONCIERES						
ACQUISITIONS DE TERRAINS	7 528 044 €			7 528 044 €	8 428 044 €	10 113 653 €
ZAC terrain PMI	791 500 €			791 500 €	791 500 €	949 800 €
ZAC terrain syndicat	110 400 €			110 400 €	110 400 €	132 480 €
Achat parking ZAC	1 180 645 €			1 180 645 €	1 180 645 €	1 416 774 €
ZAC achat local sanitaire	24 700 €			24 700 €	24 700 €	29 640 €
ZAC achat 5 parkings	15 000 €			15 000 €	15 000 €	18 000 €
ZAC achat pavillon (lot F/H)	400 000 €			400 000 €	400 000 €	480 000 €
ZAC achat restauration défin	1 125 000 €			1 125 000 €	1 125 000 €	1 350 000 €
ZAC foncier gendarmerie	750 000 €			750 000 €	750 000 €	900 000 €
Foncier crèche paix	200 388 €			200 388 €	200 388 €	240 466 €
Prix d'acquisition terrains	2 930 411 €			2 930 411 €	2 930 411 €	3 516 493 €
Foncier marché nord (lot G1)	- €			- €	900 000 €	1 080 000 €
FRAIS D'ACQUISITIONS	2 229 404 €			2 229 404 €	2 239 404 €	2 687 285 €
Frais d'acquisition terrains	21 407 €			21 407 €	21 407 €	25 688 €
Eviction ZAC	2 207 997 €			2 207 997 €	2 207 997 €	2 649 597 €
Frais de notaires	- €			- €	10 000 €	12 000 €
	9 757 448 €	6 676 883 €	8 012 259 €	9 757 448 €	10 667 448 €	12 800 938 €
MISE EN ETAT DES SOLS						
DEPOLLUTION (hors sondage)	- €	114 750 €	137 700 €	- €	- €	- €
SONDAGES	1 610 €	26 432 €	31 718 €	1 610 €	21 610 €	25 932 €
ZAC sondages	1 610 €			1 610 €	21 610 €	25 932 €
DEMOLITION - TERRASSEMENT - BRANCHEMENT	657 421 €	692 069 €	830 483 €	657 420 €	821 420 €	985 704 €
Honoraires MOE démolition	- €			- €	9 000 €	10 800 €
ZAC travaux démolition réalisés avant 2021	624 951 €			624 951 €	624 951 €	749 941 €
Autres coût aménagement terrains	32 470 €			32 470 €	32 470 €	38 963 €
Travaux curage, démolition, terrassement marché nord (lot G1)	- €			- €	150 000 €	180 000 €
Neutralisation et branchements réseaux concessionnaires	- €			- €	5 000 €	6 000 €
	659 031 €	833 251 €	999 901 €	659 030 €	843 030 €	1 011 636 €
TRAVAUX						
TRAVAUX DE VRD	4 149 781 €			4 302 483 €	4 472 483 €	5 366 979 €
Coût des travaux ZAC réalisés avant 2021	1 210 704 €			1 213 629 €	1 213 629 €	1 456 355 €
Coût travaux VRD réalisés avant 2021	2 939 077 €			3 088 853 €	3 088 853 €	3 706 624 €
Coût travaux VRD lot G1	- €			- €	150 000 €	180 000 €
Aléas travaux	- €			- €	20 000 €	24 000 €
TRAVAUX DE CONSTRUCTION	8 066 537 €			8 089 637 €	8 089 637 €	9 707 565 €
ZAC travaux annexe gym	320 814 €			320 814 €	320 814 €	384 977 €
ZAC parking public	94 521 €			94 521 €	94 521 €	113 425 €
Travaux équipements	415 086 €			415 086 €	415 086 €	498 104 €
Coût des travaux lot D	7 236 116 €			7 259 216 €	7 259 216 €	8 711 059 €
	12 216 318 €	8 311 343 €	9 973 612 €	12 392 120 €	12 562 120 €	15 074 544 €
HONORAIRES TECHNIQUES						
ARCHITECTES URBANISTES	573 005 €			573 005 €	605 805 €	726 966 €
ZAC honoraires architectes	316 830 €			316 830 €	316 830 €	380 196 €
ZAC honoraires architecte	169 494 €			169 494 €	169 494 €	203 392 €
ZAC-hono architecte	16 859 €			16 859 €	16 859 €	20 231 €
Concours (indemnités)	69 822 €			69 822 €	69 822 €	83 786 €
Maîtrise d'œuvre urbaine lot G1	- €			- €	32 800 €	39 360 €
BUREAUX D'ETUDES TECHNIQUES	35 135 €			35 135 €	89 135 €	106 962 €
ZAC honoraires géomètres	22 568 €			22 568 €	32 568 €	39 082 €
ZAC bureau de contrôle	6 800 €			6 800 €	6 800 €	8 160 €
ZAC coordinateur	5 767 €			5 767 €	9 767 €	11 720 €
MOE espaces publics lot G1 (conception et suivi tvx)	- €			- €	40 000 €	48 000 €
DIVERS	615 792 €			615 792 €	622 917 €	747 500 €
Direction de programme	172 997 €			172 997 €	172 997 €	207 596 €
Honoraires divers	442 795 €			442 795 €	449 920 €	539 904 €
REMUNERATION AMENAGEUR	639 728 €			639 728 €	639 728 €	767 674 €
Coût fonctionnement SEM	639 728 €			639 728 €	639 728 €	767 674 €
	1 863 660 €	1 740 971 €	2 089 165 €	1 863 660 €	1 957 585 €	2 349 102 €
DIVERS						
Frais financiers	1 873 666 €			1 901 522 €	2 080 647 €	2 080 647 €
Honoraires commercialisation	229 609 €			229 609 €	229 609 €	275 531 €
Impôts et taxes	64 287 €			65 823 €	65 823 €	65 823 €
Frais divers	608 600 €			610 114 €	613 681 €	736 417 €
Publicité	21 434 €			21 434 €	21 434 €	25 721 €
ZAC assurance	31 547 €			31 547 €	31 547 €	31 547 €
	2 829 143 €	2 708 831 €	2 858 966 €	2 860 050 €	3 042 742 €	3 215 686 €
TVA						
TVA	- €	- €	545 954 €	- €	- €	545 954 €
	- €	- €	545 954 €	- €	- €	545 954 €
TOTAL ACTIF	27 522 598 €	20 460 064 €	23 614 492 €	27 729 305 €	29 269 922 €	34 142 349 €
Total réalisé HT extrait comptes 2019 (vérif)	27 522 598 €					
(hors coût travaux lot D)	20 286 482 €					
RECETTES (PASSIF)						
€TTC			BUDGET TOTAL TTC 2019	TOTAL REALISE €HT AU 31/12/2020	BUDGET TOTAL €HT CRACL 2020	BUDGET TOTAL €TTC CRACL 2020
Recettes réalisées HT comptes 2019 :						
Coût de revient des lots vendus	11 032 170,00 €			11 032 169,93 €	11 032 170 €	13 238 604 €
ZAC coût de revient daton	2 744 830,00 €			2 744 829,97 €	2 744 830 €	3 293 796 €
ZAC acompte sur participation	1 089 754,00 €			1 693 024,92 €	1 693 025 €	2 031 630 €
Lot D/E prix de vente	10 967 618,00 €			10 967 618,00 €	10 967 618 €	13 161 142 €
Cession lot G1	- €			- €	2 832 279 €	3 398 735 €
TOTAL	25 834 372 €			26 437 643 €	29 269 922 €	35 123 907 €
TOTAL PASSIF	25 834 372 €			26 437 643 €	29 269 922 €	35 123 907 €