

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 décembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-12-13_3018

Arcueil – Compte Rendu d'Activités
à la Collectivité Locale (CRACL) 2021
de la ZAC de la Vache Noire

L'an deux mille vingt-deux, le 13 décembre à 19h 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 7 décembre 2022. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	V. MORIN	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. VERMILLET	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K 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	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	L. SAUERBACH	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	A. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	F. SOURD	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	J-L. LAURENT	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	I. SOUID-BEN CHEIKH	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J-P VIC	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Absente		
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	A-G LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. GONZALES	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent (2)		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	A. LIPIETZ	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. DORRA	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		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	Représentée	C. VEYRUNES-LEGRAIN	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. EBODE ONDOBO	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. LEPRETRE	P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	P. LESSELINGUE	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Absente		
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	E. GRILLON	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	D. GAULIER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Représenté	H. PECCOLO	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	J-C KENNEDY	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	G. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	L. TAUPIN	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent ⁽¹⁾		
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. BERENGER	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2998

(2) A partir de la délibération n° 3006

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2982 à 2998	60	28	88
2999 à 3005	59	28	87
3006 à 3044	60	28	88

Exposé des motifs

Le périmètre de la Convention de Restructuration Urbaine (CRU) regroupe la ZAC de la Vache Noire et la ZAC du Chaperon Vert. Toutes deux font chaque année l'objet d'un compte rendu aux collectivités locales (CRACL) distinct, réalisé par Sadev 94, concessionnaire de ces ZAC. Le CRACL dont il est ici question porte sur le dernier exercice achevé, l'année 2021.

La Ville d'Arcueil a approuvé la création de la ZAC de la Vache Noire par délibération le 8 novembre 2001, avant d'arrêter le dossier de réalisation de la ZAC le 23 mai 2002. La déclaration d'utilité publique a ensuite été obtenue le 13 février 2003 puis prorogée par arrêté préfectoral du 3 décembre 2007.

Parmi les avenants de la CRU, le 10^e, approuvé en conseil municipal du 2 février 2017, a modifié la répartition du bénéfice prévisionnel de la ZAC, en le fixant à 83% pour la Ville et 17% pour Sadev 94. Le 11^e, approuvé le 15 février 2022 par le conseil territorial, a prorogé la CRU jusqu'au 31 décembre 2022.

Compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021

En 2021 ont principalement eu lieu :

- La réception des travaux d'espaces publics de l'allée Niki de Saint Phalle et une consultation pour y développer son identité artistique ;
- Le démarrage des travaux de rénovation et d'extension de la Maison Soulas ;
- La livraison du programme tertiaire Green Oak au 32-34 avenue Aristide Briand ;
- La rénovation des clôtures des jardins ouvriers de l'AJOAB (à l'arrière de Green Oak) ;
- La préparation de la rétrocession de l'ensemble du foncier dont Sadev 94 est restée propriétaire, en vue de la clôture de la ZAC.

Dépenses

Le budget des dépenses de la ZAC est de 50 517 789 € HT dans ce CRACL 2021, en augmentation de 10 670 € HT par rapport au CRACL 2020. Cette évolution correspond à l'ajustement des dépenses réellement engagées et provisionnées.

Les dépenses réalisées en 2021 représentent un montant de 818 616 € HT. Elles correspondent essentiellement :

- aux travaux d'espaces publics de l'allée Niki de Saint Phalle (334 187 € HT) ;
- aux travaux du passage créé à l'arrière de Green Oak (234 000 € HT) ;
- à la rémunération de Sadev 94 (29 644 € HT).

Recettes

Le budget des recettes du CRACL 2021 s'élève à 58 559 028 € HT, identique au CRACL 2020. Aucune recette n'a été enregistrée en 2021.

Résultat prévisionnel

En conséquence le résultat prévisionnel de la ZAC inscrit dans ce CRACL 2021 est de 8 041 240 € HT (dont 6 674 229 € HT pour la Ville), en baisse de 10 670 € HT par rapport au CRACL 2020.

Perspectives pour l'année 2022

Au terme de l'exercice 2021 il était principalement prévu en 2022 :

- Le résultat de l'appel à intervention artistique (qui s'est révélé infructueux) sur l'allée Niki de Saint Phalle ;
- Le suivi des travaux de la Maison Soulas ;
- En vue de la clôture de la ZAC, la préparation des rétrocessions des fonciers dont Sadev 94 est encore propriétaire et des différentes procédures financières et administratives.

Le Conseil municipal a donné un avis favorable à l'approbation par le Conseil territorial du CRACL 2021 de la ZAC de la Vache Noire lors de sa séance du 8 décembre 2022.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2021 de la ZAC de la Vache Noire présenté par SADEV 94 comprenant l'état financier pour 2021 et le bilan 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 les délibérations du Conseil municipal de la commune d'Arcueil :

- n°99/01 du 1er février 1999 engageant une opération de restructuration urbaine par voie de concession pour le quartier de la Vache Noire et approuvant le traité de concession de restructuration urbaine, devenu convention publique d'aménagement, signé le 22 avril 1999 entre la Ville d'Arcueil et SADEV 94 ;
- n°2000/36 du 28 février 2000 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire ;
- n°2000/93 du 4 mai 2000 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire permettant d'intégrer l'opération de la "ZAC de la Vache Noire" ;
- n°2001/24 du 26 février 2001 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire ;
- n°2001/185 du 20 septembre 2001 lançant la concertation préalable à la modification de la ZAC de la Vache Noire modifiée ;
- n°2001/225 du 8 novembre 2001 tirant le bilan de concertation de la ZAC de la Vache Noire modifiée ;
- n°2001/226 du 8 novembre 2001 approuvant le dossier de création de la ZAC de la Vache Noire modifiée ;
- n°2002/45 du 28 mars 2002 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire ;
- n° 2002/140 du 26 septembre 2002 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Vache Noire modifiée ;
- n° 2002/141 du 26 septembre 2002 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC de la Vache Noire modifié ;
- n°2006/53 du 18 mai 2006 approuvant l'avenant n°5 au traité de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire ;
- n°2007-DEL-27 du 29 mars 2007 approuvant l'avenant n°6 au traité de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire ;
- n°2009DEL72 du 30 avril 2009 approuvant l'avenant n°7 au traité de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire ;
- n°2014DEL125 du 9 octobre 2014 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2013 de la ZAC de la Vache Noire ;
- n°2015DEL22 du 15 janvier 2015 approuvant l'avenant n°8 au traité de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire ;
- n°2015DEL195 du 17 décembre 2015 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2014 de la ZAC de la Vache Noire ;
- n°2016DEL107 du 10 novembre 2016 approuvant l'avenant n°9 au traité de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire ;
- n°2016DEL148 du 16 décembre 2016 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2015 de la ZAC de la Vache Noire ;
- n°2017DEL21 du 2 février 2017 approuvant l'avenant n°10 au traité de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire ;
- n°2017DEL168 du 14 décembre 2017 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2016 de la ZAC de la Vache Noire ;

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° 2018-12-18_1267 du 18 décembre 2018 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2017 de la ZAC de la Vache Noire ;
- n° 2019-10-08_1601 du 8 octobre 2019 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2018 de la ZAC de la Vache Noire ;
- n° 2019-12-21_1687 du 21 décembre 2019 approuvant les conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC de la Vache Noire, de la ZAC du Chaperon Vert et de la ZAC du Coteau à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
- n° 2021-01-26_2233 du 26 janvier 2021 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC de la Vache Noire à Arcueil ;
- n° 2021-12-14_2611 du 14 décembre 2021 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2020 de la ZAC de la Vache Noire à Arcueil ;

Vu le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) au 31 décembre 2021 de la ZAC de la Vache Noire, notamment l'état financier au 31 décembre 2021 et le bilan prévisionnel actualisé présenté par la SADEV 94 ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Arcueil du 8 décembre 2022 émettant un avis favorable sur le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Vache Noire pour l'année 2021 comprenant l'état financier au 31 décembre 2021 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente et demandant à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de délibérer et d'approuver en ses instances le présent CRACL ;

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

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

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

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

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

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

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC de la Vache Noire à Arcueil présenté par SADEV 94 pour l'année 2021 comprenant l'état financier au 31 décembre 2021 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 88



A Vitry-sur-Seine, le 16 décembre 2022
Le Président.

Michel Lepretre
Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 19 décembre 2022
ayant été publiée le 19 décembre 2022



REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 8 décembre 2022

8 décembre 2022

Nombre de membres
composant le
Conseil municipal

En exercice	0
Présents à la séance	0
Représentés	0
Excusés	0
Absents	0

L'an deux mil treize, le 8 décembre à 19h00,

Les membres composant le Conseil municipal d'Arcueil, légalement convoqués le 2 décembre 2022 se sont réunis à l'Etablissement Public Territorial (Ex CAVB) 7-9 avenue François Vincent Raspail 94110 Arcueil, sous la présidence de Christian METAIRIE, Maire.

ayant réuni la majorité des suffrages est désigné(e) pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance qu'il/elle accepte, conformément à l'article L.2121-15 du code général de collectivités territoriales.

Délibération
Temp

**Avis pour GOSB :
Présentation du
compte-rendu à la
collectivité locale
(CRACL) 2021 de la
ZAC de la Vache Noire**

MEMBRES PRESENTS:

Adjoint(e)s
Conseiller(e)s

MEMBRES EXCUSES:

MEMBRES ABSENTS:



**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU du 8 décembre 2022
DELIBERATION N°Temp**

Objet : Avis pour GOSB : Présentation du compte-rendu à la collectivité locale (CRACL) 2021 de la ZAC de la Vache Noire

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L300-5,

Vu le Plan local d'urbanisme de la Ville d'Arcueil,

Vu le traité de concession de restructuration urbaine, devenu convention publique d'aménagement, signé le 22 avril 1999 entre la Ville d'Arcueil et Sadev 94, ainsi que ses 11 avenants successifs,

Vu le dossier de réalisation modifiée de la ZAC de la Vache Noire,

Vu la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (Maptam) et la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (Notre) transférant à la Métropole du Grand Paris (MGP) et aux établissements publics territoriaux (EPT) des compétences en matière d'aménagement de l'espace,

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 dont le siège est à Vitry-sur-Seine,

Vu la délibération du 8 décembre 2017 du Conseil de la Métropole du Grand Paris ayant défini son intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace,

Vu la délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération du Conseil Territorial du 18 décembre 2018,

Vu le compte rendu annuel à la collectivité territoriale (CRACL) 2021 de la ZAC Vache Noire notamment l'état financier au 31 décembre 2021 et le bilan prévisionnel actualisé présenté par Sadev 94, et annexé à la présente,

Considérant que le présent document a été élaboré conformément à l'article 20 du traité de concession prévoyant l'établissement d'un compte rendu annuel à la collectivité territoriale,

Après en avoir délibéré,

Par 0 voix pour

Article 1^{er} : Émet un avis favorable sur le compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021 de la ZAC de la Vache Noire, comprenant l'état financier au 31 décembre 2021 et le bilan financier prévisionnel actualisé.

Article 2 : Demande à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de délibérer et d'approuver en ses instances le présent CRACL.

Article 3 : La présente délibération sera notifiée à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Article 4 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Madame La Préfète, Préfecture du Val-de-Marne,
- Sadev 94 - 31 Rue Anatole France 94300 Vincennes.

Article 5 : Le Maire :

- Certifie le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de sa transmission en préfecture, de son affichage ou de sa publication ou de sa notification.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire d'Arcueil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage ou de sa publication ; l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage ou de la publication ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet.

Fait en Mairie, le 8 décembre 2022
Le Maire



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	ARCUEIL
Nom de l'opération	ZAC DE LA VACHE NOIRE
Numéro de l'opération	168
Date	CRACL 2021

I- Rappel des éléments du projet

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

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

II- Actions menées en 2021

Travaux :

Ilot Laplace :

- Réception des travaux d'espaces publics de l'allée Niki de Saint Phalle,
- Pilotage de la consultation « intervention artistique » sur l'allée Niki de Saint Phalle.

32-34 avenue Aristide Briand :

- Livraison du programme tertiaire Green Oak.

Maison Soulas :

- Démarrage des travaux de rénovation et d'extension de la Maison Soulas.

Parcelle B12 à l'arrière de l'avenue Aristide Briand :

- Rénovation des clôtures des jardins ouvriers, en lieu et place de la reconstruction des cabanes de jardins provisoires, finalement définitives à la demande de l'Association des jardins ouvriers d'Arcueil et de Bagneux (AJOAB).

Foncier :

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

III- Perspectives pour 2022

Travaux :

Ilot Laplace :

- Consultation infructueuse pour l'« intervention artistique » sur l'allée Niki de Saint Phalle.

32-34 avenue Aristide Briand :

- Suivi de la commercialisation du programme tertiaire Green Oak.

Maison Soulas :

- Suivi des travaux de rénovation de la Maison Soulas.

Foncier :

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

Clôture de l'opération :

- Préparation des documents ad hoc : acte authentique de rétrocession, bilan de clôture, convention de rétrocession d'ouvrage tripartite ;
- Résolution amiable du litige avec ARGEO

IV – Réalisation des dépenses au 31 décembre 2021

L'opération arrivant à son terme, le travail d'ajustement du bilan prévisionnel initié dans le cadre du CRACL 2020 a été poursuivi afin de solder les dépenses pouvant l'être. Ainsi, les dépenses provisionnées depuis la création de l'opération n'ayant finalement pas été mises en œuvre sont progressivement supprimées du budget prévisionnel de l'opération.

A noter que les budgets sont prévisionnels et anticipent donc au maximum toutes les dépenses à venir, pouvant être estimées à ce jour.

Le budget des dépenses de la ZAC est de **50 517 788,62 € HT**, soit une augmentation de + 10 669,75 € HT.

Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2021 représentent un montant de **818 616 € HT**, soit un montant total de dépenses réalisées depuis le début de l'opération de **50 233 845 € HT**.

Elles se répartissent comme suit :

10 – Etudes : 392 296,28 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 392 296,28 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Pas de dépenses réalisées en 2021.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2021.

20 – Acquisitions : 17 737 311,52 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 17 754 318,24 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Pas de dépenses réalisées en 2021.

Une provision de 10 000 €HT est conservée pour les éventuels frais d'avocats liés au foncier dit « Lorenzi » 60 avenue Laplace, dont Sadev 94 est encore propriétaire pour lequel l'EPT et la Ville mènent actuellement un audit pour étudier un montage permettant de conserver l'activité de moulage d'art qu'il accueille.

30 – Mise en état des sols : 12 467 124,40 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 12 504 142,98 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Dépenses réalisées : + 221 959,65 € HT

Les principales dépenses sur ce poste en 2021 correspondent à :

- la refacturation de frais par l'opération immobilière de l'ilot Laplace avancés pour optimiser le planning du chantier d'espace public : 239 689,65 € HT

Dont :

- Evacuation de terres polluées rendues nécessaires par la réalisation de l'ilot Laplace (96 0006,40 €HT),
- Démolition, enlèvement du poste de transformation (74 081,00 € HT) et impact de la démolition du transformateur sur les livraisons (29 250 €HT),
- Traitement des héberges au droit du cinéma et du centre de Loisirs (40 352,25 €HT),
- Dépenses de sondages : - 17 730 € HT, budget mis à jour sur les dépenses réellement engagées

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2022 correspondent au règlement des dépenses réellement engagées.

40 – Travaux : 9 355 123,00 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 9 382 178,46 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Dépenses réalisées : + 596 372,06 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 correspondent essentiellement aux règlements liés aux travaux d'espaces publics de l'allée Niki de Saint Phalle :

- Situations des entreprises de travaux sur l'allée Niki de Saint Phalle : +201 896,00 €HT
- Remboursement à Kaufman & Broad des travaux de la servitude de passage à l'arrière du 32-34 av. Aristide Briand) : + 234 000,00 €HT
- Déploiement du réseau d'eau potable (bâtiments et fontaine) : + 70 763,33 €HT
- Déploiement du réseau télécom : + 14 908,00 € HT
- Honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre : + 46 619,25 €HT
- Travaux de clôture des jardins familiaux de l'AJOAB : +27 695,40 €HT
- Divers (redevances) : + 490,08 €HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2022 correspondent au règlement des dépenses réellement engagées.

50 – Travaux de construction : 1 311 504,44 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 1 311 504,44 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2021.

Le budget est à jour à hauteur des dépenses réelles

60 – Honoraires techniques : 449 488,60 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 463 916,48 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent.

Dépenses réalisées : + 4 441 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 correspondent à des frais de géomètres (inventaire foncier).

Les dépenses provisionnées sur ce poste pour 2022 correspondent à des frais géomètre supplémentaires liés à la clôture de l'opération d'aménagement.

70 – Impôts et assurances : 821 741,15 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 833 039,13 € HT.

Ecart par rapport au budget précédent : + 10 669,75 € HT

Cette augmentation par rapport au CRACL 2020 a été effectuée pour correspondre aux dépenses réellement engagées et aux dépenses provisionnées.

Dépenses réalisées : – 628.25 € HT

Cette mise à jour du total des dépenses correspond à la refacturation de diverses taxes à l'opération sur l'ilot Laplace.

Les dépenses provisionnées sur ce poste pour 2022 correspondent aux règlement d'impôts concernant le foncier résiduel dont Sadev 94 est à ce jour encore propriétaire et des frais d'assurance prolongés avec la prorogation du traité de concession d'aménagement.

80 – Contentieux : 19 384,92 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 22 092,00 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Aucune augmentation de budget par rapport au CRACL 2021. Une provision est conservée.

Pas de dépenses réalisées

Aucune dépense n'a été réalisée en 2021 sur ce budget.

En 2022, un dernier remboursement lié au litige du 28 av. A. Briand est prévu (2 707,32 €HT). Également en 2022, une provision pourra être intégrée si la négociation du litige avec Argeo évolue vers un contentieux (l'entreprise réclame jusqu'à 170K€ HT).

90 – Gestion locative : 1 417 056,92 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 1 417 057,17 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Dépenses réalisées : + 1 230,93 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 correspondent au reliquat des frais de sécurisation sur l'Avenue Aristide Briand.

A10 – Commercialisation : 353 492,32 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 357 657,79 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent**Pas de dépenses réalisées**

Aucune dépense n'a été réalisée en 2021 sur ce budget.

A20 – Frais divers : 443 039,16 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 445 000,00 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent**Pas de dépenses réalisées**

Aucune dépense n'a été réalisée en 2021 sur ce budget.

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2022 correspondent à des provisions pour frais divers (coursiers, reprographie).

A30 – Frais financiers : 465 873,85 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 465 858,89 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent**Dépenses réalisées : – 34 403,89 € HT**

Cette mise à jour du total des dépenses correspond à une erreur d'imputation de 2020 corrigée en 2021.

Aucune dépense n'est prévue sur ce poste en 2022.

A40 – Rémunération société : 4 818 775,53 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 4 987 093,53 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent**Dépenses réalisées : 29 644,00 € HT**

Les dépenses enregistrées sur ce poste en 2021, correspondent à la rémunération de la société, calculée conformément aux termes de la convention d'aménagement.

Les dépenses inscrites sur ce poste pour l'année 2022 sont calculées conformément aux termes de la convention d'aménagement.

A50 – TVA non récupérable : 181 632,80 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 181 632,80 € HT

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Dépenses réalisées :

Aucune dépense n'a été effectuée sur ce poste en 2021.

Aucune dépense n'est inscrite sur ce poste au titre de l'année 2022.

V- Réalisation des recettes au 31 décembre 2021

Le budget des recettes de la ZAC s'élève à **58 559 028,46 € HT**.

Ce budget est stable au regard du CRACL 2020.

Le montant total de recettes réalisées depuis le début de l'opération est de **58 559 027,07 € HT**.

Elles se répartissent de la manière suivante :

10 – Vente de charges foncières : 56 462 107,70 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 56 462 109,09 € HT

Pas d'évolution de budget

Pas de recettes réalisées

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

30 – Subventions : 584 994,65 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 584 994,65 € HT

Pas d'évolution du budget

Pas de recettes réalisées

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

40 – Participations : 445 950,00 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 445 950,00 € HT

Pas d'évolution du budget

Pas de recettes réalisées

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

50 – Produits de gestion : 1 065 333,78 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 1 065 333,78 € HT.

Pas d'évolution du budget

Pas de recettes réalisées

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

60 – Produits financiers : 640,94 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 640,94 € HT

Pas d'évolution du budget

Pas de recettes réalisées

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

VI-Annexes

Annexe 1 : Bilan synthétique

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

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

Annexe 2 : Plan de trésorerie prévisionnel

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

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

Annexe 1 : bilan synthétique en € HT

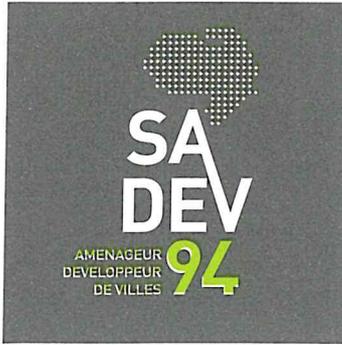
PRODUITS					
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année	
10-Vente de Charges Foncières	56 462 109,09	56 462 107,70	56 462 107,70	0,00	
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00	
30-Subventions	584 994,65	584 994,65	584 994,65	0,00	
40-Participations	445 950,00	445 950,00	445 950,00	0,00	
50-Produits de Gestion	1 065 333,78	1 065 333,78	1 065 333,78	0,00	
60-Produits Financiers	640,94	640,94	640,94	0,00	
Sous-total budget principal produits	58 559 028,46	58 559 027,07	58 559 027,07	0,00	
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sous-total budget intercalaire produits	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL PRODUITS	58 559 028,46	58 559 027,07	58 559 027,07	0,00	
CHARGES					
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année	
10-Etudes	392 296,64	394 766,28	392 296,28	0,00	
20-Acquisitions	17 754 318,31	17 744 475,52	17 737 311,52	0,00	
30-Mise en État des Sols	12 504 142,98	12 486 412,40	12 467 124,40	221 959,65	
40-Travaux	9 382 178,46	9 362 128,56	9 355 123,00	596 372,06	
50-Travaux de Construction	1 311 504,44	1 311 504,44	1 311 504,44	0,00	
60-Honoraires Techniques	463 916,48	451 410,27	449 488,60	4 441,00	
70-Impôts et Assurances	833 039,13	830 348,15	821 741,15	-628,25	
80-Contentieux	22 092,00	22 092,24	19 384,92	0,00	
90-Gestion Locative	1 417 057,17	1 417 056,92	1 417 056,92	1 230,93	
A10-Commercialisation	357 657,79	353 492,32	353 492,32	0,00	
A20-Frais Divers	445 000,00	443 039,16	443 039,16	0,00	
A30-Frais Financiers	465 858,89	465 873,96	465 873,85	-34 403,89	
A40-Rémunération Société	4 987 093,53	4 818 775,53	4 818 775,53	29 644,00	
A50-TVA non Récupérable	181 632,80	181 632,80	181 632,80	0,00	
Sous-total budget principal charges	50 517 788,62	50 283 008,56	50 233 844,90	818 615,50	
TOTAL CHARGES	50 517 788,62	50 283 008,56	50 233 844,90	818 615,50	
	Marge brut (% marge / CA)	8 041 239,84 (13,73%)	8 276 018,51 (14,13%)	8 325 182,17 (14,22%)	-818 615,50
	Marge net (% marge / CA)	8 041 239,84 (13,73%)	8 276 018,51 (14,13%)	8 325 182,17 (14,22%)	-818 615,50
	Avancement résultat comptable à retenir	99,99% x	8 041 239,84 =	8 041 239,64	

Annexe 2 : Echancier prévisionnel en € TTC

Echancier prévisionnel réglé TTC : 168-ZAC DE LA VACHE NOIRE-01-Aménagement - établi le 27/07/2022 à 19:20

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022
	Budget préc.	Budget actualisé				
10-Vente de Charges Foncières	56 434 325	56 462 109	8 928 360	65 390 469	65 390 468	1
30-Subventions	584 995	584 995		584 995	584 996	-1
40-Participations	445 950	445 950		445 950	445 950	
50-Produits de Gestion	1 087 098	1 065 334	206 421	1 271 755	1 271 753	2
60-Produits Financiers	641	641		641	641	
Sous-total recettes	58 553 009	58 559 029	9 134 781	67 693 810	67 693 808	2
10-Etudes	-411 931	-392 296	-77 211	-469 507	-469 430	-77
20-Acquisitions	-17 723 335	-17 754 320	-120 294	-17 874 614	-17 857 745	-16 869
30-Mise en État des Sols	-12 080 810	-12 504 143	-2 221 107	-14 725 250	-14 680 831	-44 419
40-Travaux	-8 447 339	-9 382 179	-1 842 389	-11 224 568	-11 199 852	-24 716
50-Travaux de Construction	-1 313 144	-1 311 504	-237 705	-1 549 209	-1 549 208	-1
60-Honoraires Techniques	-463 660	-463 916	-91 367	-555 283	-537 786	-17 497
70-Impôts et Assurances	-761 879	-833 040		-833 040	-819 051	-13 989
80-Contentieux	-19 385	-22 092	-2 907	-24 999	-21 735	-3 264
90-Gestion Locative	-1 464 446	-1 417 057	-267 254	-1 684 311	-1 684 343	32
A10-Commercialisation	-357 563	-357 658	-52 450	-410 108	-405 095	-5 013
A20-Frais Divers	-445 000	-445 000	-7 912	-452 912	-450 561	-2 351
A30-Frais Financiers	-467 534	-465 859		-465 859	-465 873	14
A40-Rémunération Société	-4 704 900	-4 987 093	-69 022	-5 056 115	-4 887 797	-168 318
A50-TVA non Récupérable	-181 633	-181 633		-181 633	-181 633	
Sous-total dépenses	-48 842 559	-50 517 790	-4 989 618	-55 507 408	-55 210 940	-296 468
Sous-total trésorerie transitoire	4	1	-1	-4 704 208	-9 213 134	4 508 926
Trésorerie brute					3 269 734	7 482 194

Annexe 3 : Tableau - Bilan et échéancier prévisionnel des démolitions, réhabilitations et livraisons



31 rue Anatole France
94306 Vincennes cedex
Tel : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69

www.sadev94.fr

Établissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
Monsieur le Président
Bâtiment Askia - 11, avenue Henri Farman
BP 748 - 94398 Orly Aéroport Cedex

Vincennes, le 24/11/2022

LRAR : 2C 163 318 7641 2

**Nos ref :S:\ARCUEIL\OP168 - ZAC VACHE NOIRE\ADMINISTRATIF\COURRIERS BE\courriers
départ\EPT GOSB\2022 11 24 - OP168 Envoi officiel EPT CRACL 2021.doc**

Vos réfs : Affaire suivie à l'EPT par Cédric LEININGER - Pôle des projet urbains

Objet : ZAC DE LA VACHE NOIRE A ARCUEIL - CRACL 2021

Monsieur le Président,

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-joint le projet de compte rendu d'activité au concédant qui précise l'avancement physique, financier, administratif et juridique de l'opération « ZAC DE LA VACHE NOIRE » au 31 décembre 2021.

L'établissement de ces documents qui s'inscrit dans la dynamique de la convention de concession d'aménagement et dans le respect des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article L. 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales vise à vous donner toutes informations pour suivre et gérer l'évolution de ces projets.

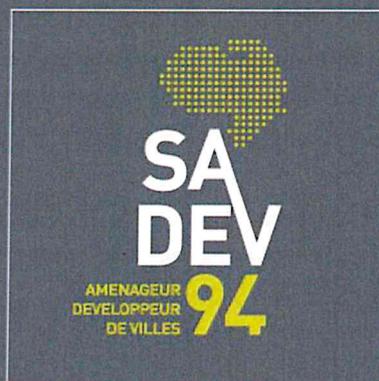
L'examen de ces documents, conformément aux dispositions de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, doit être mis à l'ordre du jour de la prochaine réunion de votre assemblée délibérante.

Restant à votre disposition pour vous apporter tout commentaire ou toutes précisions sur ces documents, nous vous prions, d'agrèer, Monsieur le Président, l'expression de notre parfaite considération.

Valérie BEY
Secrétaire Générale

Gautier DEREMAUX
Directeur Opérationnel

*Pièces jointes : CRACL 2021 ZAC DE LA VACHE NOIRE
Copie : Mairie d'Arcueil*



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	ARCUEIL
Nom de l'opération	ZAC DE LA VACHE NOIRE
Numéro de l'opération	168
Date	CRACL 2021

I- Rappel des éléments du projet

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

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

II- Actions menées en 2021

Travaux :

Ilot Laplace :

- Réception des travaux d'espaces publics de l'allée Niki de Saint Phalle,
- Pilotage de la consultation « intervention artistique » sur l'allée Niki de Saint Phalle.

32-34 avenue Aristide Briand :

- Livraison du programme tertiaire Green Oak.

Maison Soulas :

- Démarrage des travaux de rénovation et d'extension de la Maison Soulas.

Parcelle B12 à l'arrière de l'avenue Aristide Briand :

- Rénovation des clôtures des jardins ouvriers, en lieu et place de la reconstruction des cabanes de jardins provisoires, finalement définitives à la demande de l'Association des jardins ouvriers d'Arcueil et de Bagneux (AJOAB).

Foncier :

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

III- Perspectives pour 2022

Travaux :

Ilot Laplace :

- Consultation infructueuse pour l'« intervention artistique » sur l'allée Niki de Saint Phalle.

32-34 avenue Aristide Briand :

- Suivi de la commercialisation du programme tertiaire Green Oak.

Maison Soulas :

- Suivi des travaux de rénovation de la Maison Soulas.

Foncier :

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

Clôture de l'opération :

- Préparation des documents ad hoc : acte authentique de rétrocession, bilan de clôture, convention de rétrocession d'ouvrage tripartite ;
- Résolution amiable du litige avec ARGEO

IV – Réalisation des dépenses au 31 décembre 2021

L'opération arrivant à son terme, le travail d'ajustement du bilan prévisionnel initié dans le cadre du CRACL 2020 a été poursuivi afin de solder les dépenses pouvant l'être. Ainsi, les dépenses provisionnées depuis la création de l'opération n'ayant finalement pas été mises en œuvre sont progressivement supprimées du budget prévisionnel de l'opération.

A noter que les budgets sont prévisionnels et anticipent donc au maximum toutes les dépenses à venir, pouvant être estimées à ce jour.

Le budget des dépenses de la ZAC est de **50 517 788,62 € HT**, soit une augmentation de + 10 669,75 € HT.

Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2021 représentent un montant de **818 616 € HT**, soit un montant total de dépenses réalisées depuis le début de l'opération de **50 233 845 € HT**.

Elles se répartissent comme suit :

10 – Etudes : 392 296,28 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 392 296,28 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Pas de dépenses réalisées en 2021.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2021.

20 – Acquisitions : 17 737 311,52 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 17 754 318,24 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Pas de dépenses réalisées en 2021.

Une provision de 10 000 €HT est conservée pour les éventuels frais d'avocats liés au foncier dit « Lorenzi » 60 avenue Laplace, dont Sadev 94 est encore propriétaire pour lequel l'EPT et la Ville mènent actuellement un audit pour étudier un montage permettant de conserver l'activité de moulage d'art qu'il accueille.

30 – Mise en état des sols : 12 467 124,40 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 12 504 142,98 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Dépenses réalisées : + 221 959,65 € HT

Les principales dépenses sur ce poste en 2021 correspondent à :

- la refacturation de frais par l'opération immobilière de l'îlot Laplace avancés pour optimiser le planning du chantier d'espace public : 239 689,65 € HT

Dont :

- Evacuation de terres polluées rendues nécessaires par la réalisation de l'îlot Laplace (96 0006,40 €HT),
- Démolition, enlèvement du poste de transformation (74 081,00 € HT) et impact de la démolition du transformateur sur les livraisons (29 250 €HT),
- Traitement des héberges au droit du cinéma et du centre de Loisirs (40 352,25 €HT),
- Dépenses de sondages : - 17 730 € HT, budget mis à jour sur les dépenses réellement engagées

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2022 correspondent au règlement des dépenses réellement engagées.

40 – Travaux : 9 355 123,00 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 9 382 178,46 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Dépenses réalisées : + 596 372,06 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 correspondent essentiellement aux règlements liés aux travaux d'espaces publics de l'allée Niki de Saint Phalle :

- Situations des entreprises de travaux sur l'allée Niki de Saint Phalle : +201 896,00 €HT
- Remboursement à Kaufman & Broad des travaux de la servitude de passage à l'arrière du 32-34 av. Aristide Briand) : + 234 000,00 €HT
- Déploiement du réseau d'eau potable (bâtiments et fontaine) : + 70 763,33 €HT
- Déploiement du réseau télécom : + 14 908,00 € HT
- Honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre : + 46 619,25 €HT
- Travaux de clôture des jardins familiaux de l'AJOAB : +27 695,40 €HT
- Divers (redevances) : + 490,08 €HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2022 correspondent au règlement des dépenses réellement engagées.

50 – Travaux de construction : 1 311 504,44 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 1 311 504,44 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2021.

Le budget est à jour à hauteur des dépenses réelles

60 – Honoraires techniques : 449 488,60 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 463 916,48 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent.

Dépenses réalisées : + 4 441 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 correspondent à des frais de géomètres (inventaire foncier).

Les dépenses provisionnées sur ce poste pour 2022 correspondent à des frais géomètre supplémentaires liés à la clôture de l'opération d'aménagement.

70 – Impôts et assurances : 821 741,15 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 833 039,13 € HT.

Ecart par rapport au budget précédent : + 10 669,75 € HT

Cette augmentation par rapport au CRACL 2020 a été effectuée pour correspondre aux dépenses réellement engagées et aux dépenses provisionnées.

Dépenses réalisées : – 628.25 € HT

Cette mise à jour du total des dépenses correspond à la refacturation de diverses taxes à l'opération sur l'Ilot Laplace.

Les dépenses provisionnées sur ce poste pour 2022 correspondent aux règlement d'impôts concernant le foncier résiduel dont Sadev 94 est à ce jour encore propriétaire et des frais d'assurance prolongés avec la prorogation du traité de concession d'aménagement.

80 – Contentieux : 19 384,92 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 22 092,00 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Aucune augmentation de budget par rapport au CRACL 2021. Une provision est conservée.

Pas de dépenses réalisées

Aucune dépense n'a été réalisée en 2021 sur ce budget.

En 2022, un dernier remboursement lié au litige du 28 av. A. Briand est prévu (2 707,32 €HT). Également en 2022, une provision pourra être intégrée si la négociation du litige avec Argeo évolue vers un contentieux (l'entreprise réclame jusqu'à 170K€ HT).

90 – Gestion locative : 1 417 056,92 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 1 417 057,17 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Dépenses réalisées : + 1 230,93 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 correspondent au reliquat des frais de sécurisation sur l'Avenue Aristide Briand.

A10 – Commercialisation : 353 492,32 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 357 657,79 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent**Pas de dépenses réalisées**

Aucune dépense n'a été réalisée en 2021 sur ce budget.

A20 – Frais divers : 443 039,16 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 445 000,00 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent**Pas de dépenses réalisées**

Aucune dépense n'a été réalisée en 2021 sur ce budget.

Les dépenses inscrites sur ce poste en 2022 correspondent à des provisions pour frais divers (coursiers, reprographie).

A30 – Frais financiers : 465 873,85 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 465 858,89 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent**Dépenses réalisées : – 34 403,89 € HT**

Cette mise à jour du total des dépenses correspond à une erreur d'imputation de 2020 corrigée en 2021.

Aucune dépense n'est prévue sur ce poste en 2022.

A40 – Rémunération société : 4 818 775,53 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 4 987 093,53 € HT.

Pas d'évolution par rapport au budget précédent**Dépenses réalisées : 29 644,00 € HT**

Les dépenses enregistrées sur ce poste en 2021, correspondent à la rémunération de la société, calculée conformément aux termes de la convention d'aménagement.

Les dépenses inscrites sur ce poste pour l'année 2022 sont calculées conformément aux termes de la convention d'aménagement.

A50 – TVA non récupérable : 181 632,80 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 181 632,80 € HT

Pas d'évolution par rapport au budget précédent

Dépenses réalisées :

Aucune dépense n'a été effectuée sur ce poste en 2021.

Aucune dépense n'est inscrite sur ce poste au titre de l'année 2022.

V- Réalisation des recettes au 31 décembre 2021

Le budget des recettes de la ZAC s'élève à **58 559 028,46 € HT**.

Ce budget est stable au regard du CRACL 2020.

Le montant total de recettes réalisées depuis le début de l'opération est de **58 559 027,07 € HT**.

Elles se répartissent de la manière suivante :

10 – Vente de charges foncières : 56 462 107,70 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 56 462 109,09 € HT

Pas d'évolution de budget

Pas de recettes réalisées

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

30 – Subventions : 584 994,65 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 584 994,65 € HT

Pas d'évolution du budget

Pas de recettes réalisées

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

40 – Participations : 445 950,00 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 445 950,00 € HT

Pas d'évolution du budget

Pas de recettes réalisées

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

50 – Produits de gestion : 1 065 333,78 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 1 065 333,78 € HT.

Pas d'évolution du budget

Pas de recettes réalisées

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

60 – Produits financiers : 640,94 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 640,94 € HT

Pas d'évolution du budget

Pas de recettes réalisées

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

VI-Annexes

Annexe 1 : Bilan synthétique

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

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

Annexe 2 : Plan de trésorerie prévisionnel

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

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

Annexe 1 : bilan synthétique en € HT

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	56 462 109,09	56 462 107,70	56 462 107,70	0,00
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
30-Subventions	584 994,65	584 994,65	584 994,65	0,00
40-Participations	445 950,00	445 950,00	445 950,00	0,00
50-Produits de Gestion	1 065 333,78	1 065 333,78	1 065 333,78	0,00
60-Produits Financiers	640,94	640,94	640,94	0,00
Sous-total budget principal produits	58 559 028,46	58 559 027,07	58 559 027,07	0,00
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	58 559 028,46	58 559 027,07	58 559 027,07	0,00
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	392 296,64	394 766,28	392 296,28	0,00
20-Acquisitions	17 754 318,31	17 744 475,52	17 737 311,52	0,00
30-Mise en État des Sols	12 504 142,98	12 486 412,40	12 467 124,40	221 959,65
40-Travaux	9 382 178,46	9 362 128,56	9 355 123,00	596 372,06
50-Travaux de Construction	1 311 504,44	1 311 504,44	1 311 504,44	0,00
60-Honoraires Techniques	463 916,48	451 410,27	449 488,60	4 441,00
70-Impôts et Assurances	833 039,13	830 348,15	821 741,15	-628,25
80-Contentieux	22 092,00	22 092,24	19 384,92	0,00
90-Gestion Locative	1 417 057,17	1 417 056,92	1 417 056,92	1 230,93
A10-Commercialisation	357 657,79	353 492,32	353 492,32	0,00
A20-Frais Divers	445 000,00	443 039,16	443 039,16	0,00
A30-Frais Financiers	465 858,89	465 873,96	465 873,85	-34 403,89
A40-Rémunération Société	4 987 093,53	4 818 775,53	4 818 775,53	29 644,00
A50-TVA non Récupérable	181 632,80	181 632,80	181 632,80	0,00
Sous-total budget principal charges	50 517 788,62	50 283 008,56	50 233 844,90	818 615,50
TOTAL CHARGES	50 517 788,62	50 283 008,56	50 233 844,90	818 615,50
Marge brut (% marge / CA)	8 041 239,84 (13,73%)	8 276 018,51 (14,13%)	8 325 182,17 (14,22%)	-818 615,50
Marge net (% marge / CA)	8 041 239,84 (13,73%)	8 276 018,51 (14,13%)	8 325 182,17 (14,22%)	-818 615,50
Avancement résultat comptable à retenir	99,99% x	8 041 239,84 =	8 041 239,64	

Annexe 2 : Echéancier prévisionnel en € TTC

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 168-ZAC DE LA VACHE NOIRE-01-Aménagement - établi le 27/07/2022 à 19:20

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		TVA	TTC		2022
	Budget préc.	HT		Budget actualisé	A fin 2021	
10-Vente de Charges Foncières	56 434 325	56 462 109	8 928 360	65 390 469	65 390 468	1
30-Subventions	584 995	584 995		584 995	584 996	-1
40-Participations	445 950	445 950		445 950	445 950	
50-Produits de Gestion	1 087 098	1 065 334	206 421	1 271 755	1 271 753	2
60-Produits Financiers	641	641		641	641	
Sous-total recettes	58 553 009	58 559 029	9 134 781	67 693 810	67 693 808	2
10-Etudes	-411 931	-392 296	-77 211	-469 507	-469 430	-77
20-Acquisitions	-17 723 335	-17 754 320	-120 294	-17 874 614	-17 857 745	-16 869
30-Mise en État des Sols	-12 080 810	-12 504 143	-2 221 107	-14 725 250	-14 680 831	-44 419
40-Travaux	-8 447 339	-9 382 179	-1 842 389	-11 224 568	-11 199 852	-24 716
50-Travaux de Construction	-1 313 144	-1 311 504	-237 705	-1 549 209	-1 549 208	-1
60-Honoraires Techniques	-463 660	-463 916	-91 367	-555 283	-537 786	-17 497
70-Impôts et Assurances	-761 879	-833 040		-833 040	-819 051	-13 989
80-Contentieux	-19 385	-22 092	-2 907	-24 999	-21 735	-3 264
90-Gestion Locative	-1 464 446	-1 417 057	-267 254	-1 684 311	-1 684 343	32
A10-Commercialisation	-357 563	-357 658	-52 450	-410 108	-405 095	-5 013
A20-Frais Divers	-445 000	-445 000	-7 912	-452 912	-450 561	-2 351
A30-Frais Financiers	-467 534	-465 859		-465 859	-465 873	14
A40-Rémunération Société	-4 704 900	-4 987 093	-69 022	-5 056 115	-4 887 797	-168 318
A50-TVA non Récupérable	-181 633	-181 633		-181 633	-181 633	
Sous-total dépenses	-48 842 559	-50 517 790	-4 989 618	-55 507 408	-55 210 940	-296 468
Sous-total trésorerie transitoire	4	1	-1	-4 704 208	-9 213 134	4 508 926
Trésorerie brute					3 269 734	7 482 194

Annexe 3 : Tableau - Bilan et échéancier prévisionnel des démolitions, réhabilitations et livraisons

Tableau - Bilan et échéancier prévisionnel des démolitions, réhabilitations et livraisons

Nom d'opération :

ZAC Vache Noire (ARCUEIL)

Etabli au : 07/11/2022

Année CRACL : 2021

PROGRAMMATION		2021		2022		2023		Prévisionnel N+1 et suivantes		
Programation initiale		2021		2022		2023		Prévisionnel N+1 et suivantes		
Nature	Dossier de réalisation modificatif avril 2002	MAJ en cours en vue de la clôture						Livraison		
LOGEMENTS	SHON	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb
Nombre de logements démolis (uniquement ZAC en NPNRU)									0 m²	0 log.
Nombre de logements réhabilité (uniquement ZAC en NPNRU)									0 m²	0 log.
Nombre de logements neufs programmés /Année de livraison	SHON	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb
dont logements en accession libre	1 700 m²								0 m²	0 log.
dont logements locatifs sociaux	15 700 m²								0 m²	0 log.
dont logements locatifs libres AFL									0 m²	0 log.
dont logements en accession sociale									0 m²	0 log.
dont logements locatifs intermédiaires (LLI)									0 m²	0 log.
dont logements en résidence étudiante									0 m²	0 log.
dont logements en résidence dite "Senior" (résidence Senior, résidence personnes âgées, résidence intergénérationnelle...)									0 m²	0 log.
dont logements en résidence service									0 m²	0 log.
Sous total logements neufs (A)	17 400 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.
EQUIPEMENTS	SHON	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb
dont équipements publics petite enfance (crèche, maison d'assistante maternelle, RAM ...) (nombre de berceaux)	275,0 m²								0 m²	0
dont équipements privés petite enfance (crèche) - (nombre de berceaux)									0 m²	0
dont équipements scolaires du 1er degré (construction, extension de groupe scolaire...) (nb de classes)	à préciser	extension du groupe scolaire Laplace							0 m²	0
dont équipements enfance (centre de loisirs)	à préciser	restructuration du centre Jean Jaurès							0 m²	0
dont équipements scolaires du second degré (collège, lycée...)(nombre de classes)									0 m²	0
dont équipement public du supérieur (site de formation, ...)									0 m²	0
dont équipements sportifs (gymnase, complexe sportif, mur d'escalade...)									0 m²	0
dont équipements socio-culturels (centre social et culturel, médiathèque, conservatoire, centre d'art,...)	à préciser	restructuration ANIS GRAS							0 m²	0
dont équipement publics médico-social (centre municipal de santé, PMI, IME, ITEP, CMPP...)									0 m²	0
dont équipements médicaux privés (maison de santé)									0 m²	0
dont équipements polyvalents (salle polyvalente, salle de convivialité, maison de quartier/ associations ...)									0 m²	0
dont équipements commerciaux et de service (halle de marché...)									0 m²	0
Sous-total équipements (B)	275 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²	0 log.
ACTIVITES ECONOMIQUES	SDP		SDP		SDP		SDP		SDP	
dont surface de bureaux	19200								0 m²	
dont surface de locaux (industrie, ateliers artisanaux)									0 m²	
dont surface d'entrepôts (platef. logistique ou autre)									0 m²	
dont surface de tiers-lieux									0 m²	
dont surface d'hôtellerie	6 000 m²								0 m²	
dont surface de commerce (centres com., RDC actifs)	4 000 m²								0 m²	
Sous-total activités (C)	29 200 m²								0 m²	
TOTAL (A+B+C)	46 875 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²	