

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 décembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-12-13_3032

Villejuif – Compte Rendu d'Activités
à la Collectivité Locale (CRACL) 2021
de la ZAC Aragon

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

Par délibération du Conseil municipal du 25 novembre 2010, ont été définis les objectifs et les modalités de concertation en vue de créer une ZAC sur le secteur Aragon à Villejuif. La ZAC Aragon a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 20 octobre 2011 après approbation du bilan de la concertation préalable.

Pour engager sa mise en œuvre dans le cadre d'une concession d'aménagement, la Ville a lancé une consultation d'opérateurs, conformément aux articles R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme. A l'issue de cette procédure de mise en concurrence, le Conseil municipal, en date du 15 décembre 2011, a décidé de confier la réalisation de l'opération à la société SADEV 94 en qualité de Concessionnaire, d'approuver les termes de la Concession d'aménagement établie conformément aux dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, et d'autoriser le Maire de Villejuif à la signer.

La Concession d'aménagement fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant. Cette Concession d'aménagement a été signée le 28 décembre 2011 pour une durée de 7 ans.

Par délibération n°114/2016 en date du 01 juillet 2016, un avenant n°1 a acté le dossier de réalisation, le programme des équipements de la ZAC Aragon ainsi que le versement d'un fond de concours à la Ville destiné à financer l'extension ou la création d'un groupe scolaire situé hors ZAC.

Par délibération n°152/2017 en date du 15 décembre 2017, le conseil municipal a autorisé la signature d'un avenant n°2 prorogeant la Concession d'Aménagement de 4 années. Ce dernier a été signé le 13 mars 2018.

Par délibération n°2021-11-09_2525 en date du 09/11/2021, le Conseil territorial a approuvé l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Aragon à Villejuif pour proroger la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2027 en lien avec l'occupation temporaire de l'îlot A par la SGP/RATP.

Conformément aux dispositions de ladite Concession, le présent CRACL présente un arrêté des comptes au 31 décembre 2021 et les prévisions actualisées de l'opération pour les prochaines années.

Le Conseil municipal de la commune de Villejuif prendra acte de ce Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale lors de sa séance du 14 décembre 2022.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Aragon à Villejuif présenté par la SADEV 94 pour l'année 2021 comprenant l'état financier au 31 décembre 2021 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

DELIBERATION

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

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

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

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

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

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

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

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

- du 20/10/2011 décidant de la création de la ZAC Aragon ;
- du 15/12/2011 désignant SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Aragon et approuvant le traité de concession en résultant, signé entre la Ville de Villejuif et SADEV 94 le 28 décembre 2011 ;
- n°111/2016 du 1^{er}/07/2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Aragon et le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC Aragon ;
- n°114/2016 du 1^{er}/07/2016 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement de la ZAC Aragon ;
- n°152/2017 du 15 décembre 2017 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement de la ZAC Aragon modifiant la date d'effet et la durée de la 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° 2017_02_28_436 du 28/02/2017 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la ZAC Aragon à Villejuif et déléguant ce droit à SADEV 94 ;
- n°2018-02-13_903 du 13/02/2018 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_1283 du 18/12/2018 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2017 de la ZAC Aragon à Villejuif ;
- n° 2019-12-21_1732 du 21/12/2019 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2018 de la ZAC Aragon à Villejuif ;
- n° 2021-01-26_2244 du 26/01/2021 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC Aragon à Villejuif ;
- n° 2021-06-29_2429 du 29/06/2021 abrogeant la délibération n°2021-01-26_2244 du Conseil territorial du 26 janvier 2021 pour erreur matérielle et approuvant le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC Aragon à Villejuif ;
- n° 2021-11-09_2525 du 09/11/2021 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Aragon à Villejuif ;
- n° 2021-11-09_2527 du 09/11/2021 Villejuif approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2020 de la ZAC Aragon à Villejuif ;

Vu le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) actualisé au 31 décembre 2021 présenté par SADEV 94 ;

Considérant que le bilan de cette opération n'appelle pas de participation financière de la part de la collectivité ;

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

Considérant que la ZAC Aragon est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en est désormais le concédant et se substitue à la commune de Villejuif 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 ;

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 Aragon à Villejuif présenté par la SADEV 94 pour l'année 2021 comprenant l'état financier au 31 décembre 2021 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexés 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

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



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

www.sadev94.fr

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre	
Arrivé le	
11 JUIL. 2022	
Président	
Cabinet	
DG	
DGA FI & Com. pub	
DGA RH & Moy. ges	
DGA Esp. pub	
DGA Dev. Ter	
DGA Pro. Ter	
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.	
SG	

EPT 12
A2204905 KFK
le 11/07/2022

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE
11, avenue Henri Farman
BP 748
94398 Orly Aérogare Cedex

A l'attention de E. JACQUOT

Vincennes, le 04 juillet 2022

Lettre Recommandée avec AR n°2C 155 996 8765 5

Réf. : S:\VILLEJUIF\OP 373 - ZAC ARAGON\ADMINISTRATIF\COURRIERS, BE, FAX\EPT12\2022 07 04 -RAR EPT12 ENVOI OFFICIEL CRACL 2021.docx

Objet : **Ville de Villejuif – ZAC Aragon**
Compte Rendu Aux Collectivités Locales – Année 2021

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-joint le compte rendu d'activité au concédant qui précise l'avancement physique, financier, administratif et juridique de l'opération ZAC Aragon à Villejuif 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.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 1523-2 4°, L 1524-3 du CGCT, nous joignons en annexe à ces comptes-rendus les rapports spéciaux sur l'exécution de prérogatives de puissance publique.

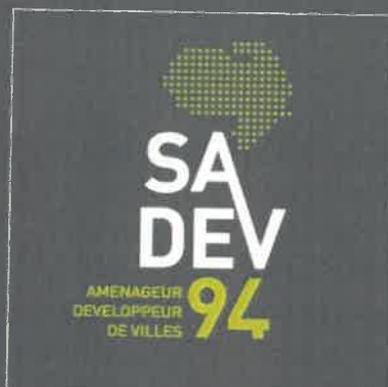
L'examen de ces documents, conformément aux dispositions de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, doit être mis à l'ordre du jour de la prochaine réunion de votre assemblée délibérante.

Restant à votre disposition pour vous apporter tout commentaire ou toutes précisions sur ces documents, nous vous prions, d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Valérie BEY
Secrétaire Générale

Copie : Ville de Villejuif

Cécile MORISSON
Directrice Opérationnelle



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	VILLEJUIF
Nom de l'opération	ZAC ARAGON
Numéro de l'opération	373
Date	6 juillet 2022

PREAMBULE

Procédure et concession d'aménagement

Par délibération du Conseil municipal du 25 novembre 2010, ont été définis les objectifs et les modalités de concertation en vue de créer une ZAC sur le secteur Aragon à Villejuif.

La ZAC Aragon a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 20 octobre 2011 après approbation du bilan de la concertation préalable. Par délibération du 25 novembre 2010 le Conseil municipal décidait d'en confier la mise en œuvre à un aménageur dans le cadre d'une Concession d'aménagement. Pour ce faire, la Ville a lancé une consultation d'opérateurs, conformément aux articles R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

A l'issue de cette procédure de mise en concurrence, le Conseil municipal, en date du 15 décembre 2011, a décidé de confier la réalisation de l'opération à la société SADEV 94 en qualité de Concessionnaire, d'approuver les termes de la Concession d'aménagement établie conformément aux dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, et d'autoriser le Maire de Villejuif à la signer.

La Concession d'aménagement fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant. Cette Concession d'aménagement a été signée le 28 décembre 2011 pour une durée de 7 ans.

Par délibération n°114/2016 en date du 1^{er} juillet 2016, un avenant n°1 a acté le dossier de réalisation, le programme des équipements de la ZAC Aragon ainsi que le versement d'un fond de concours à la Ville destiné à financer l'extension ou la création d'un groupe scolaire situé hors ZAC.

Après la création de la métropole du Grand Paris, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT 12) a été constitué aux termes d'une délibération du Conseil de Territoire en date du 12 janvier 2016

Par délibération n°152/2017 en date du 15 décembre 2017, le Conseil municipal a autorisé la signature d'un avenant n°2 prorogeant la Concession d'Aménagement de 4 années. Ce dernier a été signé le 13 mars 2018.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT 12), est devenu en vertu de la loi n°2015-991 du 7 août 2015, dite « loi Notre » portant nouvelle organisation territoriale de la République, compétent en lieu et place de la commune de Villejuif pour le projet d'aménagement de la ZAC Aragon.

Par délibération n°2021-04-13_2315 en date du 13 avril 2021, le Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a autorisé l'entrée de l'EPT au capital de la Société d'Aménagement et Développement des villes et du Département du Val de Marne.

Par délibération n°2021-11-09_2525 en date du 9 novembre 2021, le Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a autorisé la signature d'un avenant n°3 prorogeant la Concession d'Aménagement de 5 années. Ce dernier a été signé le 3 janvier 2022 et permet de régulariser l'occupation temporaire du lot A par la SGP/RATP dans le cadre du chantier de la gare Louis Aragon.

Conformément aux dispositions de ladite Concession, le présent CRACL présente un arrêté des comptes au 31 décembre 2021 et les prévisions actualisées de l'opération pour les prochaines années.

Contexte de réalisation de la ZAC Aragon

La ZAC Aragon se situe au sud de la ville de Villejuif, sur un périmètre d'environ 5 hectares (dont environ la moitié est mutable et l'autre moitié constituée par la RD7).

A proximité immédiate des transports en commun (métro ligne 7, tramway T7, gare de bus, future station du Grand Paris Express), le secteur Aragon est caractérisé par un bâti hétérogène : les pavillons et immeubles collectifs côtoient des bâtiments d'activités peu valorisantes ou déclinantes le long d'une avenue encore marquée par la circulation automobile. Au cœur du quartier, le site « EDF » produisait un impact négatif sur son environnement urbain : la dimension du bâtiment (R+11), son caractère imposant et surtout le fait qu'il soit désaffecté depuis le départ des activités d'EDF déqualifiait fortement le site.

Face à ces dysfonctionnements, d'importantes dynamiques sont actuellement à l'œuvre et permettront une requalification d'ensemble du secteur. En premier lieu, la transformation de la RD7, déjà engagée par le Conseil Départemental du Val-de-Marne, en un véritable boulevard urbain rend possible un nouveau rapport entre la Ville et l'ancienne route nationale : la recomposition de la façade urbaine, avec la réalisation d'espaces publics de qualité et de bâtiments à l'échelle de l'avenue, doit accompagner la requalification de cet axe majeur. En second lieu, l'essor du pôle intermodal Louis Aragon, à l'extrémité sud du périmètre de ZAC, renforce le potentiel économique du secteur.

Les objectifs de la ZAC Aragon

Les principaux axes qui ont guidé l'élaboration du projet d'aménagement du secteur Aragon sont les suivants :

- Maintenir et développer la vocation économique du site, par la réalisation d'une opération d'activité à dominante tertiaire ;
- Répondre, pour partie, à la demande de logements diversifiés par un ou plusieurs programmes de logements bien insérés dans le tissu pavillonnaire et collectif environnant et qui assureront une transition entre la partie activités tertiaires et les quartiers d'habitat individuel et collectif limitrophes ;
- Réaliser une opération d'aménagement exemplaire en matière environnementale, notamment dans le domaine des économies d'énergie et de la ressource en eau ;
- Assurer la requalification de la RD7 et de sa façade par l'aménagement des espaces publics existants et la création de liaisons piétonnières douces et paysagées ;
- Favoriser la restructuration du linéaire commercial aux abords de la RD7 ;
- Rendre visible le renouvellement urbain sur les rives de la RD7 dans la partie sud du boulevard Maxime Gorki.

Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été révisé au cours de l'année 2015 afin notamment de réviser les orientations fondamentales du PADD et d'apaiser le lien entre tissu pavillonnaire et les opérations neuves.

Le dossier de réalisation de la ZAC Aragon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} juillet 2016. Le programme global des constructions est le suivant :

- Un pôle tertiaire de 32 000 m² SDP environ ;
- 38 000 m² environ à vocation résidentielle ;
- 3 100 m² SDP à vocation commerciale ;
- 12 500 m² SDP d'activité hôtellerie.

Dès le mois de septembre 2020, la nouvelle municipalité a souhaité que l'opération Aragon, dans un cadre financier maîtrisé, intègre de nouveaux axes d'une réorientation pour les derniers îlots de l'opération d'aménagement (A, E, F) en veillant notamment à (liste non exhaustive) :

- Inscrire le développement durable au cœur de toutes les composantes du projet urbain ;
- Augmenter la part de logement sociaux ;
- Intégrer la participation citoyenne comme invariant de l'élaboration du projet urbain ;
- Améliorer sensiblement la part d'espaces verts, publics et privés, de pleine terre ;
- Revoir l'ambition en matière de mobilités douces ;
- Maîtriser les prix de sortie des nouveaux programmes de logements.

Dans le cadre de cette réorientation, un nouvel architecte-urbaniste a été désigné (Agence BARRAULT-PRESSACCO) et une reprise des études urbaines s'est poursuivie dans le courant de l'année 2021 permettant d'identifier notamment les possibilités de reprogrammation des îlots A, E et F. Ce travail se finalisera par la production de nouvelles fiches de lots dans le courant de l'année 2022.

EVOLUTIONS DU CRACL 2021

ETAT D'AVANCEMENT DE LA MAITRISE FONCIERE DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC

En date du 13 septembre 2017, le projet d'aménagement de la ZAC Aragon a été déclaré d'utilité publique au profit de SADEV 94.

Par arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2017, il a été déclaré cessibles au profit de SADEV 94 les parcelles et droits réels immobiliers à l'expropriation des immeubles concernant le projet de la ZAC Aragon.

L'ordonnance d'expropriation a été délivrée le 26 janvier 2018. Le processus d'acquisition du foncier par voie amiable ou judiciaire, s'est donc accéléré. En effet, 95% des parcelles de la ZAC ont été acquises depuis 2018, seules les parcelles formant l'îlot F restent aujourd'hui à acquérir.

Pour l'année 2021, SADEV 94 n'a pas réalisé de nouvelles acquisitions foncières dans le périmètre de la ZAC Aragon dans l'attente d'une stabilisation du calendrier opérationnel.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

- **Travaux de mise en état des sols**

Les acquisitions foncières se sont accélérées à la suite de la délivrance de l'ordonnance d'expropriation en janvier 2018. Une fois les biens libérés de toute occupation, SADEV 94 a procédé aux travaux de désamiantage et de démolition.

Le budget des travaux de mise en état des sols a connu plusieurs ajustements ; ceci s'explique, comme sur l'année 2018, notamment par le coût de l'amiante qui était inconnu tant que les diagnostics avant démolition n'avaient pas été réalisés. Depuis, des démolitions ont pu avoir lieu sur les différents îlots de la ZAC Aragon (A, B1b, B1c, B1d, C, D, G) en lien direct avec les premières acquisitions foncières réalisées par SADEV 94.

Il n'y a pas eu de nouveaux travaux de mise en état des sols d'initiés dans le courant de l'année 2021.

- **Travaux d'aménagement**

En 2016, SADEV 94 a démarré les travaux d'aménagement par le sentier des Vaux de Rome, pour un montant de 703 112.31 Euro HT. Les travaux d'aménagement des abords de l'îlot B2 se sont achevés en janvier 2017.

En décembre 2018, l'entreprise Les Pavés de Montrouge a démarré les travaux sur les abords de l'îlot B1a en prévision de la livraison du programme au mois de janvier 2019. En 2019, ces travaux ont été terminés (revêtement, potelets et finitions).

En 2020, un dossier de consultation des entreprises a été lancé et attribué à l'entreprise Les Pavés de Montrouge pour un montant de 974 330.55 euros hors taxes afin de traiter l'ensemble des espaces publics de la ZAC Aragon. Sur l'année 2020, les travaux suivants ont démarré :

- Travaux de mise en œuvre des asphaltes aux abords de l'îlot C ;
- Travaux de VRD et aménagement paysager aux abords de l'îlot D ;
- Travaux de VRD et aménagement paysager aux abords de l'îlot G.

Ces travaux se sont poursuivis et ont été finalisés dans le courant de l'année 2021.

ETAT D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

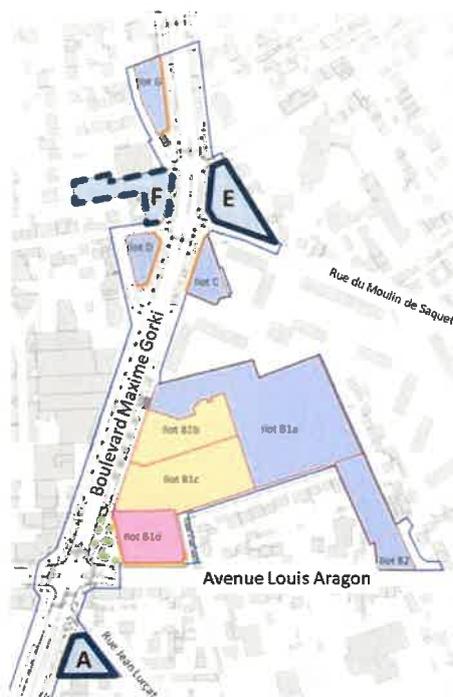
Trois promesses synallagmatiques de vente ont été signées par SADEV 94 en 2013.

La réitération de l'acte de vente sur l'îlot B2 avec « Expansiel » portant sur 36 logements en accession sociale a eu lieu le 27 novembre 2014. La copropriété a été livrée par Expansiel en décembre 2016.

Deux autres promesses synallagmatiques de ventes signées avec les sociétés Bouygues Immobilier et Les Nouveaux Constructeurs Entreprise ont été résiliées en date du 15 décembre 2015.

Une promesse de vente a été signée avec la société Promogendre en date du 16 décembre 2015. Elle porte sur les îlots A, B1a, B1b-B1c, B1d, C, D, E, F et G du projet. Elle porte sur 73 488 m² de surface de plancher, répartis ainsi :

- 30 260 m² de SDP en accession ;
- 3 395 m² de SDP de logement social ;
- 3 050 m² de SDP de commerce ;
- 27 100 m² de SDP de bureaux ;
- 9 683 m² de SDP d'hôtel ou résidence de tourisme.



En 2018, SADEV 94 et Promogendre ont signé deux avenants à la promesse de vente, le premier en mai 2018, le deuxième en novembre 2018, afin de proroger les délais de réitérations de tous les îlots sauf l'îlot E.

La première réitération a eu lieu sur l'îlot B1a en décembre 2016. Les 13 373 m² de surface de plancher de logements ont été cédés à Promogendre pour un montant de 13 103 302.88 euros hors taxes. Ce programme a été livré en 2019.

En décembre 2018, l'îlot C (3 064 m² de SDP logements et 210 m² de commerce) a été cédé à Promogendre pour un montant de 3 849 845.62 euros hors taxes. Les travaux de construction de cet îlot sont achevés et une livraison a eu lieu dans le courant de l'année 2021.

En 2019, plusieurs îlots ont été cédés à Promogendre :

- Les îlots B1b et B1c (27 100 m² de SDP à usage de bureaux) en juillet 2019 pour un montant de 12 353 903.52 euros hors taxes. Les travaux de construction de ces îlots sont en cours pour une livraison prévue à l'été 2022 ;
- L'îlot D (3 631 m² de SDP logements et 210 m² de commerce) en mars 2019 pour un montant de 3 824 414.12 euros hors taxes. Les travaux de construction de cet îlot sont achevés et une livraison a eu lieu dans le courant de l'année 2021 ;
- L'îlot G (3 863 m² de SDP logements et 361 m² de commerce) en décembre 2019 pour un montant de 1 751 445.71 euros hors taxes. Les travaux de construction de cet îlot sont achevés et une livraison a eu lieu dans le courant de l'année 2021.

En février 2020, l'îlot B1d (11 734 m² de SDP à destination d'un hôtel et 511 m² de commerce) a également été cédé à Promogendre pour un montant de 6 324 654.35 euros hors taxes. Un permis de construire sur cet îlot a été déposé le 31 mai 2021. Les travaux de construction sont en cours pour une livraison prévue au 2^{ème} semestre 2023.

En 2021, SADEV 94 et Promogendre ont signé deux nouveaux avenants à la promesse de vente, le premier en mai 2021, le second en décembre 2021, afin de proroger les délais de réitération des derniers lots restants à réaliser (A, E et F). Ces prorogations des délais permettent notamment de

prendre en compte le délai nécessaire pour mener à bien et finaliser l'étude urbaine de reprogrammation des derniers lots de la ZAC ainsi que l'occupation temporaire de l'îlot A par la SGP/RATP.

PARTICIPATIONS DES COLLECTIVITES

Il n'est pas prévu de participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement.

FONDS DE CONCOURS

Au titre de la ZAC, le fonds de concours a été modifié dans le cadre des évolutions apportées au projet et figurant à l'avenant au dossier de réalisation, pour atteindre un montant de 1 200 000 Euros. Le versement de ces fonds a été effectué en 2020.

PRESENTATION DU CRACL 2021

BILAN DE L'EXERCICE 2021

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 :

Le CRACL est présenté en Euros HT.

Le CRACL se base sur les taux de TVA en vigueur en 2021.

Le bilan synthétique qui est joint est transmis en Euros HT. Il fait apparaître le budget général de l'opération ainsi que les montants engagés, facturés à fin 2021 et le mouvement de l'année 2021.

Le document appelé « budget et échéancier prévisionnel » apparaît en Euros TTC. La colonne « à fin 2021 » représente les règlements effectués depuis le début de l'opération d'aménagement.

LES DEPENSES

Au titre des dépenses prévisionnelles, le budget d'un montant cumulé de **52 701 263,03 Euros HT** se répartit de la façon détaillée ci-après.

Au 31/12/2021, le montant total des dépenses facturées s'élève à 44 000 848,79 Euros HT.

Le mouvement global facturé en dépenses sur l'année 2021 est de 862 573,81 Euros HT.

Les montants facturés et constatés en Euros HT sont :

10 - Études 220 000,00 Euros HT

Ce poste intègre les différentes études menées sur la ZAC Aragon : études générales et techniques concourant à la bonne réalisation de l'opération, ainsi que l'élaboration des dossiers administratifs (dossier de DUP, dossier de réalisation...).

Ce poste a fait l'objet d'une augmentation de 100 000 Euros en 2019 en anticipation d'une réflexion nécessaire à conduire pour les derniers lots de la ZAC en lien avec les transformations sociétales induites notamment par l'arrivée du métro. Cette étude urbaine a également pour objectif de renforcer la réflexion pour un quartier plus durable et solidaire.

En 2021, 15 000,00 Euros HT ont été dépensés liés principalement à l'avancement de l'étude urbaine de reprogrammation conduite sur les îlots A, E et F.

20 - Acquisitions 33 537 862,00 Euros HT

Ce poste correspond aux différentes acquisitions des terrains et aux frais annexes qui seront réalisés en fonction du calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire.

Ces montants incluent les frais de gestion, ainsi que les frais de notaire et d'avocats, notamment relatifs aux expropriations.

Ce poste a fait l'objet de plusieurs ajustements en 2019 ainsi qu'en 2021 afin de tenir compte des derniers montants des acquisitions réalisées ainsi que des montants restant à dépenser pour les terrains de l'emprise du lot F.

En 2021, 1 326,00 Euros HT ont été dépensés :

- 326,00 euros HT au titre des frais de gestion.
- 1 000,00 euros HT au titre des frais de contentieux Avocats et Divers.

30 - Mise en état des sols 6 062 366,00 Euros HT

Ce poste correspond aux frais de démolition, de dépollution, d'éventuels confortements de carrières, de neutralisation et de dévoiement de réseaux ainsi qu'aux honoraires des bureaux d'études intervenants pour les rapports de sols. Ces dépenses sont réalisées au fur et à mesure de l'acquisition et de la commercialisation des îlots.

Ce poste a augmenté de 999 601 Euros HT depuis le CRACL 2018 afin de tenir compte d'une part des derniers travaux restants à réaliser sur l'îlot F et d'autre part des surcoûts constatés en 2018 pour les démolitions qui ont été réalisées en 2019. Ces surcoûts sont principalement dus au coût de l'amiante qui est inconnu tant que les diagnostics avant démolition ne sont pas réalisés. Or, ces derniers ne sont possibles qu'après libération totale des biens.

Un nouvel ajustement de ce poste budgétaire a eu lieu en 2021 avec une diminution d'environ 127 000 Euros HT permettant de compenser des surcoûts identifiés sur des travaux de raccordement électrique.

En 2021, 135 302,33 Euros HT ont été dépensés :

- 129 298,78 euros HT en travaux de démolitions ;
- 6 003,55 euros HT au titre des honoraires BET (principalement les diagnostics avant démolition et les honoraires de la maîtrise d'œuvre démolition).

40 - Travaux 3 374 538,00 Euros HT

Ce poste correspond à la réalisation des voiries, la création et l'extension des réseaux divers sous voiries publiques et les raccordements sur ces réseaux des programmes à construire, ainsi que les différents aménagements d'espaces publics et les travaux des concessionnaires.

Ces travaux interviennent à l'issue des acquisitions et de la mise en état des sols des terrains et sont réalisés au fur et à mesure de la construction des immeubles. Ils s'échelonnent jusqu'à la fin de la ZAC.

Ces dépenses comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine et de conception et réalisation des espaces publics.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, composée du paysagiste TN+, du bureau d'études techniques Berim et du bureau d'études environnementales AGI2D, a été désigné en juin 2012. Ils ont depuis travaillé à affiner le plan programme de l'opération ainsi qu'aux études de conception des espaces publics (études préliminaires et Avant-Projet). Un dossier de

consultation des entreprises a par ailleurs été lancé et attribué à l'entreprise Les Pavés de Montrouge pour un montant de 974 330,55 euros hors taxes au cours de l'année 2020 afin de traiter l'ensemble des espaces publics de la ZAC Aragon.

Ce poste budgétaire a connu une augmentation d'environ 129 000 € HT en 2021 afin de prendre en compte des surcoûts identifiés sur des travaux de raccordement électrique.

En 2021, 488 869,39 Euros HT ont été dépensés :

- 406 659,02 euros HT pour l'aménagement des espaces publics ;
- 41 837,85 euros HT pour les honoraires maîtrise d'œuvre urbaine ;
- 32 072,52 euros HT concernant les dépenses concessionnaires ;
- 7 200,00 euros HT concernant les honoraires SPS ;
- 1 100,00 euros HT ont été dépensés et concernent uniquement des travaux divers.

50 - Travaux de construction (Fonds de concours).....1 200 000,00 Euros

Ce poste correspond au fonds de concours de l'opération qui a été reversé à la ville de Villejuif dans le courant de l'année 2020.

60 - Honoraires techniques 135 265,00 Euros HT

Ce poste comprenant les dépenses de géomètre, d'huissier et de conseil juridique a fait l'objet d'une augmentation d'environ 10 000 Euros HT en 2021 afin de prendre en compte de nouveaux frais de conseil juridique en lien avec le processus de reprogrammation en cours sur les derniers lots de la ZAC. Celles-ci s'échelonnent au fur et à mesure des besoins, sur la totalité de la durée de l'opération.

En 2021, 4 872,56 Euros HT ont été dépensés :

- 4 500,00 euros HT pour des frais de conseils juridiques liés au travail de reprogrammation ;
- 372,56 euros HT pour des frais d'huissier.

70 - Impôts taxes et assurances.....1 130 868,00 Euros

Ce poste couvre les dépenses qui seront réalisées au titre des impôts fonciers et des assurances souscrites sur les biens acquis par SADEV 94, avant revente aux opérateurs.

Ce poste a évolué d'environ 200 000 Euros depuis le CRACL 2018 de manière prévisionnelle et afin de tenir compte des avis reçus au cours des dernières années.

En 2021, 2 302,28 Euros ont été dépensés principalement pour des impôts fonciers, des frais d'assurances multirisques et autres taxes.

80 - Contentieux 37 818,00 Euros HT

Ce poste vise à couvrir les dépenses liées aux éventuels contentieux (hors contentieux sur le foncier dont les dépenses seront affectées au poste acquisitions) auxquels l'opération devrait faire face.

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

90 - Gestion locative 18 000,00 Euros HT

Ce poste vise à couvrir les frais liés à la gestion locative des biens acquis dans le cadre de la ZAC et qui restent occupés temporairement.

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

A10 - Frais de commercialisation 40 500,00 Euros HT

Ce poste permet essentiellement de couvrir les frais de communication (mise en place de charte graphique de communication sur l'ensemble de la ZAC et auprès de promoteurs, publications, panneaux de communication...).

En 2021, 579,00 Euros HT ont été dépensés sur ce poste pour des frais de communication liés au chantier des espaces publics.

A20 - Frais divers 18 070,00 Euros HT

Ce poste couvre les dépenses en matière de reprographie, coursiers.

En 2021, 16,70 Euros HT ont été dépensés sur ce poste pour des frais de coursiers.

A30 - Frais financiers 2 236 701,00 Euros

Ce poste comprend les frais financiers liés aux moyens de financement qui seront mobilisés sur l'opération. Il sera nécessaire d'avoir recours à des moyens de financement afin de faire face à la trésorerie de l'opération.

Les frais financiers seront dus au moment de la mobilisation des emprunts et lignes de trésorerie et jusqu'à leur remboursement. Ce poste a été augmenté d'environ 126 000 Euros afin de prendre en compte de nouveaux intérêts.

En 2021, 114 305,55 Euros ont été dépensés sur ce poste. Il s'agit des intérêts sur un emprunt contracté auprès de la Caisse d'Epargne en 2018. D'autres intérêts sont également liés à des renforts ponctuels de la trésorerie mis en place dans le cadre de lignes de trésorerie adossées à certains lots de la promesse de vente.

A40 - Rémunération société 4 689 274,00 Euros

La rémunération de l'aménageur, fixée par la Concession d'aménagement signée le 28 décembre 2011, se décompose ainsi :

- Rémunération sur les missions d'aménagement (hors apport foncier du site « EDF ») : 2,4% des dépenses HT (hors frais financiers) et des recettes HT (hors participation) de l'opération.
- Rémunération sur la mission de commercialisation : 2,4% des recettes de cession HT de l'opération.
- Rémunération forfaitaire d'ingénierie liée au lancement de l'opération : forfait de 200 000 Euros.
- Rémunération au titre de l'apport du foncier par l'aménageur : forfait de 1 020 421 Euros.
- Rémunération sur la mission de liquidation de l'opération : 0,1% des dépenses HT de l'opération, hors acquisitions foncières et frais financiers.

Ce poste a augmenté de 230 359,17 Euros depuis le CRACL 2018 car les montants ont été recalculés en fonction des évolutions des lignes budgétaires.

Les rémunérations liées aux missions d'aménagement et de commercialisation sont imputées annuellement au compte de l'opération en fonction des dépenses et recettes constatées au cours de l'exercice. Pour les missions d'aménagement et de commercialisation, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire minimale annuelle de 100 000 Euros.

Conformément à la Concession d'aménagement, les rémunérations liées à la mission de lancement de l'opération et au titre de l'apport foncier ont été versées forfaitairement le 31 décembre 2011, soit 1 220 421 Euros.

En 2021, la rémunération de l'aménageur s'élève à 100 000,00 Euros, liée aux missions d'aménagement et de commercialisation réalisées tout au long de l'année.

La rémunération de liquidation de l'opération sera versée en une seule fois, à la clôture de la Concession d'aménagement.

LES RECETTES

Au titre des recettes, le budget d'un montant cumulé de **52 701 263,00 Euros HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Ce budget n'a pas subi d'augmentation depuis le CRACL 2020.

Au 31/12/2021, le montant total des recettes facturées s'élève à 41 787 837,03 Euros HT.

Le mouvement global constaté en recettes en 2021 est de 0,00 Euros HT.

Les montants facturés et constatés en Euros HT sont :

10 - Ventes de charges foncières52 647 528,00 Euros HT

Le poste a augmenté de 3 094 016,20 € HT en 2019 à la suite des cessions réalisées, celles-ci ayant fait l'objet d'actualisation des prix et d'augmentations de surfaces par rapport à la constructibilité prévue à la promesse de vente.

Aucune recette n'a été perçue sur ce poste en 2021.

50 - Produits de gestion locative 53 734,87 Euros HT

Ce poste a été augmenté de 4 999,34 € HT en 2020.

Aucun produit de gestion locative n'a été perçu en 2021.

LES MOYENS DE FINANCEMENTS

Pour financer les dépenses prévisionnelles de l'opération, le recours à l'emprunt est nécessaire.

En 2012, deux emprunts ont été sollicités pour faire face aux premières dépenses d'acquisitions et de mises en état des sols réalisées sur l'opération :

- Emprunt de 10 000 000 d'euros souscrit auprès d'ARKEA. Les sommes ont été décaissées en totalité le 1^{er} octobre 2012. Le remboursement a été échelonné en parts égales sur 4 ans, de 2015 à 2018.
- Emprunt de 5 000 000 d'euros souscrit auprès de la SOCIETE GENERALE. Les sommes ont été décaissées en totalité le 21 décembre 2012. Le remboursement est intervenu fin 2017.

Ces deux emprunts étaient garantis par la ville de Villejuif à hauteur de 80% conformément aux délibérations du Conseil Municipal n°131 et 132 en date du 4 octobre 2012.

Afin de faire face aux dépenses, notamment en termes d'acquisitions foncières et de travaux, un nouvel emprunt à hauteur de 7 000 000 d'euros a été souscrit auprès d'ARKEA en mai 2018. Les sommes ont été décaissées en totalité, et le remboursement est échelonné en parts égales sur trois ans, de 2019 à 2023.

Cet emprunt est également garanti par la ville de Villejuif à hauteur de 80% conformément à la délibération du Conseil Municipal n°42/2018 en date du 3 avril 2018.

Un renfort ponctuel de la trésorerie a également été mis en place via la conclusion d'une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente des lots E et F, pour un montant de 4.495.000 €, qui sera intégralement remboursée au moment de la signature de l'acte de vente des lots concernés.

CONCLUSION

Pour l'année 2022, les priorités sont :

- La finalisation de l'étude urbaine avec la réalisation des études capacitaires et des fiches de lots permettant notamment d'arrêter les possibilités de reprogrammation des îlots A, E et F selon les principaux axes suivants :
 - Inscrire le développement durable au cœur de toutes les composantes du projet urbain ;
 - Augmenter la part de logement sociaux ;
 - Intégrer la participation citoyenne comme invariant de l'élaboration du projet urbain ;
 - Améliorer sensiblement la part d'espaces verts, publics et privés, de pleine terre ;
 - Revoir l'ambition en matière de mobilités douces ;
 - Maîtriser les prix de sortie des nouveaux programmes de logements.
- Le lancement des concours d'architectes et la réalisation des dossiers de permis de construire sur les îlots E et F ;

- La poursuite de l'aménagement des espaces publics sur les abords des lots B1b-c ;

En fonction du calendrier de validation de l'étude de reprogrammation des îlots A, E et F :

- La signature d'un nouvel avenant à la promesse de vente avec Promogerim permettant de proroger les délais de réalisation des lots A, E et F et d'acter les nouvelles conditions contractuelles liées à la finalisation de l'étude urbaine ;
- La préparation d'un dossier de réalisation modificatif et d'un nouvel avenant au traité de concession permettant d'acter les nouvelles données programmatiques et financières sur les îlots A, E et F.

RAPPORT SPECIAL

EXERCICE du 1er janvier au 31 décembre 2021

VILLE DE VILLEJUIF

ZAC ARAGON

Rapport spécial sur les conditions de l'exercice par SADEV 94 des prérogatives de puissance publique établi en application de l'article 76 de la loi n°93-122 du 29 janvier 1993 qui complète l'article 6 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Economie Mixte locales.

Ces prérogatives de puissance publique ont été exercées en application de la Concession d'aménagement en date du 28 décembre 2011, consentie par la ville de VILLEJUIF à SADEV 94, aux termes de laquelle SADEV 94 est délégataire du droit de préemption et missionnée pour procéder à l'acquisition soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation des terrains et immeubles bâtis compris dans le périmètre de l'opération de la ZAC ARAGON à VILLEJUIF.

1. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION : **NEANT**

2. DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION : **NEANT**

Bilan synthétique HT (au 31 décembre 2021)

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 facturés sur l'opération depuis sa création.
- « Mouvement année » : dépenses et recettes facturées au cours de l'année de l'exercice du CRACL.

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	52 647 527,16	41 734 102,16	41 734 102,16	0,00
40-Participations Constructeur	0,00	0,00	0,00	0,00
50-Produits de Gestion	53 734,87	53 734,87	53 734,87	0,00
TOTAL PRODUITS	52 701 262,03	41 787 837,03	41 787 837,03	0,00

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	220 000,00	139 778,02	113 327,75	15 000,00
20-Acquisitions	33 537 862,69	28 588 762,74	28 545 163,36	1 326,00
30-Mise en État des Sols	6 062 366,00	5 161 680,84	4 900 462,00	135 302,33
40-Travaux	3 374 538,10	3 143 801,09	2 028 510,50	488 869,39
50-Travaux de Construction	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00	0,00
60-Honoraires Techniques	135 264,56	134 108,16	116 775,09	4 872,56
70-Impôts et Assurances	1 130 868,42	1 058 244,46	1 058 244,46	2 302,28
80-Contentieux	37 818,00	8 200,00	8 200,00	0,00
90-Gestion Locative	18 000,00	5 246,02	5 246,02	0,00
A10-Commercialisation	40 500,00	39 511,71	39 423,06	579,00
A20-Frais Divers	18 070,00	6 043,22	5 687,71	16,70
A30-Frais Financiers	2 236 780,26	1 930 815,09	1 930 815,09	114 305,55
A40-Rémunération Société	4 689 274,00	4 048 993,75	4 048 993,75	100 000,00
TOTAL CHARGES	52 701 262,03	45 455 185,10	44 000 848,79	862 573,81

Echéancier prévisionnel réglé TTC

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 trois colonnes suivantes présentent le budget poste par poste, en Euros HT, la TVA et en Euros TTC ;
- La quatrième colonne représente le facturé TTC de dépenses et recettes sur l'opération depuis sa création ;
- Les dernières colonnes précisent l'échéancier prévisionnel de réalisation de chaque ligne budgétaire de l'opération en Euros TTC.

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 373-ZAC ARAGON-01-Aménagement - établi le 30/05/2022 à 10:27

Designation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Euro	Budget préc.	HT	Budget actualisé	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2027
30-Vente de Charges Foncières	52 667 527	52 667 528	10 400 953	63 068 481	49 952 372		7 098 240		5 997 870	-3
40-Participations Constructeur										
50-Produits de Gestion	53 735	53 735	9 849	63 584	57 484	6 100				
Sous-total recettes	52 701 262	52 701 263	10 410 802	63 112 065	50 009 856	6 100	7 098 240		5 997 870	-1
10-Subsides	-220 000	-220 000	-43 371	-263 371	-135 305	-88 226	-39 000	-20 780		
20-Acquisition fonc	-33 668 103	-33 537 862	-165 052	-33 702 914	-28 667 417	-103 406	-8 889 971	-42 217		-3
30-Mise en État des Sols	-5 389 466	-6 062 366	-1 194 372	-7 257 738	-5 863 443	-44 321	-1 334 084	-15 876		-4
40-Travaux	-3 244 765	-3 374 538	-650 639	-4 025 177	-2 305 844	-562 007	-493 896	-237 582	-306 744	26
50-Travaux de Construction	-1 200 000	-1 200 000		-1 200 000	-1 200 000					
60-Honoraires Techniques	-325 000	-135 265	-26 723	-161 988	-134 346	-20 597	-4 895	-2 154		6
70-Impos et Assurances	-1 130 067	-1 130 868		-1 130 868	-1 051 094	-50 079	-15 000	-14 694		-1
80-Commissaire	-37 818	-37 818	-7 564	-45 382	-9 840	-15 002	-9 996	-5 544		4
90-Gestion Locative	-18 000	-18 000	-140	-18 140	-6 175	-11 964				-1
A30-Commerciaison	-40 500	-40 500	-946	-41 446	-40 423	-1 022				-1
A20-Frais Divers	-18 070	-18 070	-3 569	-21 639	-6 548	-8 671	-6 428			-1
A30-Frais Financiers	-2 110 500	-2 236 701		-2 236 701	-1 930 827	-40 000	-30 000	-153 385		7
A40-Rémunération Société	-4 689 274	-4 689 274		-4 689 274	-4 048 993	-144 680	-167 105	-293 199		-12 224
Sous-total dépenses	-52 691 563	-52 701 262	-2 093 376	-54 794 638	-45 400 917	-1 069 975	-7 042 781	-661 506	-488 746	-119 130
										-12 183

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

Nom d'opération : **ZAC ARAGON (VILLEJUIF)** Etabli au : **02/06/2022** Année CRACL : **2021**

PROGRAMMATION	Programmaton initiale		Programmaton actualisée		< 2019		A fin 2019		2020		2021		2022		2023		2024		> 2024		2025		2026		> 2027	
Nature	Dossier de réalisation de 2016 : - 38 000 m² de logements - 32 000 m² d'activités tertiaires - 12 500 m² d'activités hôtelières - 3 100 m² de commerces, services et activités de proximité		Dossier de réalisation modificatif à prévoir sur 2023 pour intégrer d'éventuelles modifications de programmation (logements, activités tertiaires et hôtelières)		Avant 2019 : - 2 180 m² de logements		En 2019 : - 13 300 m² de logements		/		En 2021 : - 10 770 m² de logements - 1 360 m² de commerces, services et activités de proximité		En 2022 : - 27 200 m² d'activités tertiaires		En 2023 : - 4 800 m² d'activités tertiaires - 5 420 m² d'activités hôtelières - 790 m² de commerces, services et activités de proximité		/		Après 2024 : - 11 750 m² de logements - 7 080 m² d'activités hôtelières - 950 m² de commerces, services et activités de proximité		/		/		/	
LOGEMENTS	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb			SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb			SDP	En nb						
Nombre de logements démolis (uniquement ZAC en NPNRU)																										
Nombre de logements réhabilité (uniquement ZAC en NPNRU)																										
Nombre de logements neufs programmés /Année de livraison	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb
dont logements en accession libre	31 310 m²						13 300 m²				6 970 m²									11 750 m²						
dont logements locatifs sociaux	2 890 m²				2 180 m²																					
dont logements locatifs libres AFL																										
dont logements en accession sociale																										
dont logements locatifs intermédiaires (LLI)																										
dont logements en résidence étudiante	3 800 m²										3 800 m²															
dont logements en résidence dite "Senior" (résidence Senior, résidence personnes âgées, résidence intergénérationnelle...)																										
dont logements en résidence service																										
Sous total logements neufs (A)	38 000 m²	0 log.	0 m²	0 log.	2 180 m²	0 log.	13 300 m²	0 log.	0 m²	0 log.	10 770 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	11 750 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.
EQUIPEMENTS	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	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)																										
dont équipements privés petite enfance (crèche) - (nombre de berceaux)																										
dont équipements scolaires du 1er degré (construction, extension de groupe scolaire..) (nb de classes)																										
dont équipements enfance (centre de loisirs)																										
dont équipements scolaires du second degré (collège, lycée...)(nombre de classes)																										
dont équipement public du supérieur (site de formation, ...)																										
dont équipements sportifs (gymnase, complexe sportif, mur d'escalade...)																										
dont équipements socio-culturels (centre social et culturel, médiathèque, conservatoire, centre d'art,...)																										
dont équipement publics médico-social (centre municipal de santé, PMI, IIME, ITEP, CMPP...)																										
dont équipements médicaux privés (maison de santé)																										
dont équipements polyvalents (salle polyvalente, salle de convivialité, maison de quartier/ associations ...)																										
dont équipements commerciaux et de service (halle de marché...)																										
Sous-total équipements (B)	0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²	
ACTIVITES ECONOMIQUES	SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP	
dont surface de bureaux	32 000 m²												27 200 m²		4 800 m²											
dont surface de locaux (industrie, ateliers artisanaux)																										
dont surface d'entrepôts (platef. logistique ou autre)																										
dont surface de tiers-lieux																										
dont surface d'hôtellerie	12 500 m²																				7 080 m²					
dont surface de commerce (centres com., RDC actifs)	3 100 m²										1 360 m²				790 m²						950 m²					
Sous-total activités (C)	47 600 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		1 360 m²		27 200 m²		11 010 m²		0 m²		0 m²		8 030 m²					
TOTAL (A+B+C)	85 600 m²		0 m²		2 180 m²		13 300 m²		0 m²		12 130 m²		27 200 m²		11 010 m²		0 m²		0 m²		19 780 m²		0 m²	0 log.	0 m²	0 log.