

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 décembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-12-13_3035

Vitry-sur-Seine – Compte Rendu d'Activités
à la Collectivité Locale (CRACL) 2021
de la ZAC Rouget de Lisle

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		A
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	A
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'Haÿ-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		A
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'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		A
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. LEPRETRE	P
L'Haÿ-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'Haÿ-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 Conseil municipal de Vitry-sur-Seine du 25 mars 2009 a approuvé le dossier de création de la ZAC RN 305 Sud. Celle-ci a été créée par arrêté préfectoral du 26 août 2009 du fait de sa situation dans le périmètre de l'opération d'intérêt national. Le préfet, suite à la demande du conseil municipal, a changé le nom de la ZAC RN 305 Sud en « ZAC Rouget de Lisle » le 5 mars 2012, et a déclaré d'utilité publique (DUP) la réalisation de la ZAC Rouget de Lisle emportant mise en compatibilité du PLU le 30 avril 2012. Une décision du tribunal administratif de Melun du 13 novembre 2013 a annulé cette DUP : une nouvelle procédure a été relancée dès le Conseil municipal de février 2014. Un arrêté préfectoral en date du 25 novembre 2015 a de nouveau déclaré l'utilité publique de l'opération. Suite à la demande de la Ville et de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, un arrêté préfectoral en date du 16 novembre 2020 a prorogé la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle de cinq années supplémentaires, soit jusqu'au 25 novembre 2025. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Rouget de Lisle ont été approuvés par arrêté préfectoral le 4 février 2016, suite à la demande de la Ville et de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre un arrêté préfectoral en date du 15 juillet 2021 a approuvé leurs modifications.

La réalisation de cette opération a été confiée le 6 décembre 2010 à SADEV'94 par la voie d'une concession d'aménagement.

Quatre avenants ont été passés entre 2011 et 2016 ayant pour principaux objectifs de modifier la durée de la concession, les conditions de versement des fonds de concours et les conditions de participation de la commune au coût de l'opération.

Par délibération en date du 13 février 2018, le Conseil territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a décidé les modalités de transfert et d'exercice de la compétence Aménagement. L'EPT Grand Orly Seine Bièvre est devenu le concédant de la ZAC Rouget de Lisle en substitution de la Ville de Vitry-sur-Seine.

Un cinquième avenant est passé au Conseil municipal du 19 décembre 2018 afin d'acter de la substitution, à compter du 1er janvier 2018, de la commune de Vitry-sur-Seine par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en qualité de concédant de l'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle. Le même conseil a aussi validé la passation d'une convention de subventionnement de l'opération d'aménagement ZAC Rouget de Lisle avec la SADEV'94 et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. Elle permet à la Ville de payer directement à SADEV'94 le montant lié aux investissements pour des équipements communaux.

Un sixième avenant est passé au Conseil municipal du 20 janvier 2020 et au Conseil Territorial du 25 février 2020 afin de :

- modifier le montant de la participation à l'opération d'aménagement ;
- préciser les conditions de subventionnement de l'opération ;
- redéfinir les modalités de versement des fonds de concours ;
- redéfinir les modalités d'imputation des charges de l'aménageur ;
- proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2025.

L'avenant n°6 à la concession s'accompagne d'un avenant n°1 à la convention de subventionnement. Celui-ci a eu pour effet d'augmenter la subvention de la Ville aux équipements publics communaux.

Conformément à l'article L300-5 du code de l'urbanisme SADEV'94 a fourni à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre les bilan et plan de trésorerie prévisionnels actualisés des activités. Ainsi, le compte-rendu établi par SADEV'94 présente l'état des dépenses et des recettes enregistrées au cours de l'année 2021 et dresse le budget prévisionnel et le plan de trésorerie.

L'état du réalisé

Le montant des dépenses réalisées en 2021 est de 3 261 225,61 €HT (soit un total depuis le début de l'opération de 63 774 567,96 € HT dont les principales sont les suivantes :

- Des acquisitions foncières pour 1 334 566,07 € HT (41 %)
- Des frais de mise en état des sols pour 668 510,70 € HT (20 %), comprenant des honoraires de maîtrise d'œuvre, des coûts de démolitions et de dépollutions, des confortements de carrières... ;
- Des travaux d'espaces publics pour 572 548,49 € HT (17.5 %), qui concernent notamment les surlargeurs de la RD5, les abords de l'opération de copromotion entre la SADEV'94 et la société PIERREVAL (lot Bd), située au 94 l'avenue Rouget de Lisle (à l'angle avec la rue Rondenay), des travaux supplémentaires liés à l'œuvre d'art, à l'accessibilité PMR temporaire et la moins-value générée par le retard de la livraison des travaux rue Watteau ;

- Une rémunération de la SADEV pour 331 604 € HT (10%) ;
- Des frais financiers pour 97 328,71 € HT ;
- De la gestion locative pour 67 533,17 € HT (2%) comprenant la sécurisation, la surveillance et l'entretien du patrimoine SADEV.

Le montant des recettes réalisées en 2021 est de 8 137 381,45 € HT (soit un total depuis le début de l'opération de 55 093 857,88 € HT) dont les principales sont les suivantes :

- La vente de charges foncières pour 6 135 187,67 € HT (78%), à la société CIBEX, qui développe deux opérations de logements : une première (lot C2b), traversante, donnant à la fois sur l'avenue Rouget de Lisle et la rue Constant Coquelin et un deuxième (lot C2c), située à l'angle de la RD5 et de la rue Voltaire, intégrant du commerce en rez-de-chaussée ;
- Une subvention de la Ville pour 955 983 € HT (12%), liée aux travaux de la sente C1 (située entre les opérations de logements Quartz et Thalia, respectivement adressées au 68 et 62 avenue Rouget de Lisle), et les dilatations de la RD5 ;
- Les produits de gestion correspondant à la collecte des contributions au 1% culturel suite à la livraison de l'œuvre d'art, à des remboursements de travaux... pour 505 287,52 € HT (6%)
- La participation d'équilibre de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre pour 350 000 € (4%).

Le budget prévisionnel

Le montant total des dépenses prévisionnelles de l'opération est estimé à 73 755 770 € HT, soit une baisse de 432 615 € HT par rapport au CRACL 2020. Les principales évolutions concernent la diminution des provisions pour la mise en état des sols, les travaux et les frais financiers ainsi que la diminution de la rémunération de l'aménageur en baisse, liée à une réduction du chiffre d'affaires.

Les moyens de financement

Entre 2011 et 2017 trois emprunts ont été contractés par SADEV'94 (emprunts garantis par la Ville); au 31 décembre 2020, l'intégralité de ces emprunts a été remboursée.

D'autre part, plusieurs lignes de trésorerie ont été contractées pour soutenir la trésorerie tendue de l'opération. Au 31 décembre 2021, plusieurs lignes de trésorerie sont encore actives :

- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente SOGEPROM sur le lot E (situé au sud de la ZAC, côté impair de l'avenue Rouget de Lisle) contractée auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 2 410 000 €.

Le bilan de l'opération nécessitera de nouveau le recours à des moyens de financement qui seront sollicités au fur et à mesure des besoins identifiés sur l'opération (emprunts et découverts individualisés).

Une avance de trésorerie de la ville d'un montant 2 700 000 € a été mise en place en décembre 2014 pour soutenir la trésorerie de l'opération. 700 000 € ont été remboursés en 2017. Compte-tenu du décalage opérationnel, un avenant à la convention d'avance de trésorerie a été signé en 2020 en vue d'acter ce report sur les années 2021 et 2022. Suite à la vente des lots C2b et C2c en 2021, 1 000 000€ a été remboursé. Le solde a été versé en 2022 lors de la cession du lot E.

Le Conseil municipal doit prendre acte en date du 14 décembre du compte rendu d'activités à la collectivité produit par SADEV94 pour l'année 2021 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC Rouget de Lisle, arrêtés au 31 décembre 2021.

Le Conseil territorial est invité à approuver le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Locale produit par SADEV94 pour l'année 2021 et le document d'actualisation des comptes de la ZAC Rouget de Lisle, arrêtés au 31 décembre 2021.

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 arrêtés préfectoraux :

- n° 2009-3299 du 26 août 2009 portant création de la ZAC RN 305 sud,
- n° 2011-3513 du 19 octobre 2011 portant ouverture du 14 novembre au 16 décembre 2011 d'enquêtes conjointes parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU relatives à la réalisation de la ZAC RN 305 sud ;
- n° 2012-800 du 5 mars 2012 modifiant le nom de la ZAC RN 305 sud en ZAC Rouget de Lisle ;
- n° 2012-1436 du 30 avril 2012 déclarant d'utilité publique la ZAC Rouget de Lisle et emportant mise en compatibilité du PLU ;
- n° 2012-1558 du 11 mai 2012 prescrivant une enquête parcellaire simplifiée du 15 au 30 juin 2012 inclus pour les lots n°7 et 13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle ;
- n° 2012-4096 du 23 novembre 2012 déclarant cessibles les lots n°7 et 13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle ;
- n° 2012-4230 du 30 novembre 2012 déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet de la ZAC Rouget de Lisle ;
- n° 2014-6932 en date du 2 octobre 2014 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique environnementale du 3 novembre au 12 décembre 2014 inclus préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la ZAC Rouget de Lisle ;
- n° 2015-3895 du 25 novembre 2015 déclarant d'utilité publique la ZAC Rouget de Lisle ;
- n° 2016-263 du 4 février 2016 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Rouget de Lisle;
- n° 2020-3432 du 16 novembre 2020 prorogeant la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle;
- n° 2021-2634 du 15 juillet 2021 approuvant la modification du dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Rouget de Lisle;

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de Vitry-sur-Seine :

- n° DL09322 du 25 mars 2009 approuvant le dossier de création de la ZAC RN 305 sud;
- n° DL10517 du 13 octobre 2010 approuvant la concession d'aménagement et désignant SADEV'94 comme aménageur de la ZAC ;
- n° 12223 du 28 mars 2012 approuvant le dossier de mise en compatibilité du PLU et la déclaration de projet relatifs à la ZAC RN 305 sud;
- n° DL12311 du 23 mai 2012 approuvant l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier le terme de ZAC RN 305 sud en ZAC Rouget de Lisle, les modalités de cession des parcelles communales, les modalités de paiement de la participation de la Ville et les conditions de versement du fonds de concours pour la collecte pneumatique ;
- n° DL14110 du 12 février 2014 demandant la déclaration d'utilité publique au profit de SADEV 94 et l'ouverture d'enquêtes préalable et parcellaires simplifiées;
- n° DL1535 du 25 mars 2015 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC ;
- n° DL1536 du 25 mars 2015 approuvant l'avenant n° 2 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier les surfaces et nombre de logements à réaliser et de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération ;
- n° DL1676 du 23 novembre 2016 approuvant l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement ayant pour effet de modifier les modalités de cession des parcelles communales à la SEM et la durée de la concession, de formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération et les nouvelles conditions de versement des fonds de concours « Collecte Pneumatique », « Equipement multiservices » et « Chauffage Urbain » ;
- n°DL17832 du 20 décembre 2017 approuvant l'avenant n°4 formalisant les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération ;
- n° DL 18820 du 19 décembre 2018 donnant un avis favorable à l'avenant n° 5 au traité de concession afin d'acter de la substitution, à compter du 1er janvier 2018, de la commune de Vitry-sur-Seine par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en qualité de concédant de l'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle;

- n°DL18821 du 19 décembre 2018 approuvant la convention de subventionnement de l'opération d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle;
- n° DL2017 du 22 janvier 2020 émettant un avis favorable à l'avenant n°6 ayant pour effet de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2025, modifier le montant de la participation à l'opération d'aménagement, préciser les conditions de subventionnement de l'opération, redéfinir les modalités de versement des fonds de concours et les modalités d'imputation des charges de l'aménageur ;
- n° DL2018 du 22 janvier 2020 approuvant l'avenant n°1 à la convention de subventionnement de l'opération d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle ayant pour effet d'augmenter la subvention de la Ville aux équipements publics communaux en intégrant dans la base subventionnable le foncier nécessaire à la réalisation des espaces publics rétrocédés par l'aménageur;
- n°DL20536 du 23 septembre 2020 émettant un avis favorable concernant la modification du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle;
- n° DL20537 du 23 septembre 2020 émettant un avis favorable concernant la prorogation de la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle;
- n° DL2085 du 9 décembre 2020 approuvant l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie consentie à SADEV pour la ZAC Rouget de Lisle;

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 Conseil Territorial du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 ;
- n° 2019-03-26_1320 du 26 mars 2019 approuvant l'avenant n° 5 au traité de concession et la convention de subventionnement des équipements publics à vocation communale ;
- n°2019-12-12_1734 du 21 décembre 2019 approuvant des conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert des opérations Rouget de Lisle; RN7-Moulin Vert Plateau, Concorde Stalingrad et Balzac Tourraine-Maronniers ;
- n°2020-02-25_1815 du 25 février 2020 approuvant l'avenant n° 6 au traité de concession et l'avenant n°1 à la convention de subventionnement des équipements publics à vocation communale ;
- n°2020-10-13_1991 du 13 octobre 2020 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle ;
- n°2020-10-13_1992 du 13 octobre 2020 approuvant la demande de la prolongation de la DUP sur la ZAC Rouget de Lisle ;
- n° 2021-01-26_2247 du 26 janvier 2021 Vitry-sur-Seine approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la Zac Rouget de Lisle ;
- n° 2021-11-09_2529 du 09 novembre 2021 Vitry-sur-Seine approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2020 de la ZAC Rouget de Lisle ;

Vu le projet de délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine en date du 14 décembre 2022 prenant acte du Compte Rendu d'Activités à la Collectivité produit 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.

Vu le courrier de la ville en date du 7 décembre 2022, sollicitant l'EPT pour l'approbation du CRACL 2021 de la ZAC Rouget de Lisle ;

Considérant que cette opération d'aménagement initiée par la Commune de Vitry-sur-Seine 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 Rouget de Lisle 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 Vitry-sur-Seine dans ses droits et obligations ;

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

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

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

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

Considérant le Compte Rendu d'activités à la Collectivité (CRACL) pour l'exercice 2021 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

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 Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine 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.
2. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 84 – Abstentions 4



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



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	VITRY SUR SEINE
Nom de l'opération	ZAC Rouget de Lisle
	OP 344
Date	07/10/2022

I-PREAMBULE

La RD5 (ex- RN 305) est un axe majeur au sein de la commune : elle structure la ville du nord vers le sud, elle polarise de nombreux équipements essentiels dans la vie locale (Mairie, théâtre, médiathèque, cinéma, MAC/VAL, etc.) et constitue l'interface entre la ville de la Seine et celle du Plateau. L'axe RD5 recèle un potentiel de développement urbain particulièrement fort : le nombre d'opérations d'aménagement réalisées ou en cours sur la moitié nord de la ville, le long de cette avenue, en témoigne.

Le secteur sud de la RD5 constitue l'entrée-de-ville méridionale de Vitry-sur-Seine, au pied du coteau et à mi-chemin entre le Parc des Lilas et le quartier Balzac. Ce futur quartier présente un caractère stratégique à la fois pour la commune et pour la Grande Opération d'Urbanisme Orly Rungis Seine Amont, dans la mesure où il permet d'achever la transformation de la RD 5 en boulevard urbain, mais aussi de poursuivre la réalisation de l'Arc Sud de Vitry, qui a pour vocation d'unir et de relier la Seine à l'Est et la RD 7 à l'Ouest. Ce secteur sud de la RD5, longtemps marqué par les conséquences d'une maîtrise foncière erratique de la part de l'Etat en vue de l'élargissement de l'avenue, côtoie aujourd'hui des opérations de grandes ampleurs :

- L'arrivée du tramway en partie centrale de la RD 5, sur l'emprise initialement prévue pour accueillir le prolongement du Transport en Commun en Site Propre Bus (TCSP – ligne 183) avec des travaux de préfiguration menés dans le cadre de la ZAC, livrés en avril 2021 ;
- L'aménagement du Parc des Lilas à l'ouest de la ZAC Rouget de Lisle ;
- L'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) sur le quartier Balzac à l'est de la ZAC Rouget de Lisle ;
- L'arrivée du métro de la ligne 15, ainsi que le projet du NPNRU sur le quartier Cœur de Ville, qui reconfigureront profondément le cœur de Ville à horizon 2025-2030.

Depuis la création de la ZAC en 2009, la Ville de Vitry-sur-Seine puis l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre ont proposé une intervention équilibrée sur les deux rives de la RD5 à travers une opération publique d'aménagement qui a déjà permis une requalification générale de ce secteur : par le traitement des friches, la création de nouveaux espaces publics (nouvelles liaisons est-ouest, placettes publiques, etc.) et l'arrivée de nouvelles fonctions urbaines (logements, activités, commerces, équipements). Le parti d'aménagement vise avant tout la reconquête de cet axe, pour en faire la colonne d'un véritable quartier de ville, vivant et agréable.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le présent compte-rendu annuel d'activités comporte, en annexe :

- Le bilan prévisionnel faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et en recettes ainsi que l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser ;
- Le plan de trésorerie faisant apparaître l'échéancier prévisionnel des recettes et dépenses de l'opération ;

- Le rapport spécial sur l'exécution des prérogatives de puissance publique pendant l'exercice 2021 ;
- Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2021.

La procédure de ZAC

La Ville de Vitry-sur-Seine a décidé de réaménager le secteur situé de part et d'autre de l'ancienne route nationale 305 sur l'emprise de sa commune et a porté un projet de ZAC aujourd'hui dénommée Rouget de Lisle.

Ce projet fait partie de l'Opération d'Intérêt National « ORLY RUNGIS SEINE AMONT » recouvrant douze communes du Val-de-Marne.

Concertation Préalable

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro 06.5.23 en date du 11 octobre 2006, ont été approuvés les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC RN 305 Sud.

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro 07.4.37 en date du 27 juin 2007 et numéro 08.4.32 en date du 21 mai 2008, ont été modifiées les modalités de cette concertation préalable.

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro DL09321 en date du 25 mars 2009, il a été approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC RN 305 Sud et un avis conforme au dossier de création a été donné.

Création de la ZAC

La ZAC, faisant partie de l'Opération d'Intérêt National « ORLY RUNGIS SEINE AMONT », a été créée par le Préfet du Val-de-Marne par arrêté numéro 2009/3299 en date du 26 août 2009 conformément à l'article L311-1 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro DL11737 en date du 12 octobre 2011, et par arrêté préfectoral n° 2012/800 du 5 mars 2012, il a été décidé du changement de nom de la ZAC, aujourd'hui dénommée « ZAC Rouget de Lisle ».

Dossier de réalisation / Programme des équipements publics

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2015, la Ville de Vitry-sur-Seine a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle, incluant le programme des équipements publics, le programme global de construction et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2020, la Ville de Vitry-sur-Seine a émis un avis favorable à la modification du dossier de réalisation de la ZAC Rouget de Lisle. Celui-ci a pour objet de mettre à jour le programme des équipements publics, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement.

Par délibération du Conseil Territorial du 13 octobre 2020, l'EPT 12 a approuvé la modification du dossier de réalisation.

Concession d'aménagement et avenants

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine numéro DL10517 en date du 13 octobre 2010, la Ville de Vitry-sur-Seine a confié à Sadev 94 l'aménagement de la ZAC RN 305 Sud.

Le Traité de concession entre la Ville de Vitry-sur-Seine et Sadev 94 a été signé le 26 novembre 2010.

Un avenant n°1 au traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil Municipal numéro DL 12311 en date du 23 mai 2012. Cet avenant a pour objet :

- De remplacer le terme de ZAC RN 305 Sud en ZAC Rouget de Lisle dans la concession, par arrêté préfectoral n°2012/800 ;
- De modifier les modalités de cession des parcelles communales à la SEM et de rectifier les erreurs matérielles de section cadastrale ;
- De formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération ;
- Et de modifier les conditions de versement du fonds de concours « Collecte Pneumatique » à la Collectivité.

Un avenant n°2 au traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil Municipal numéro DL1536 en date du 25 mars 2015. Cet avenant a pour objet :

- La modification des surfaces et du nombre de logements à réaliser ;
- De formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération.

Un avenant n°3 approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine en date du 23 novembre 2016 numéro DL1676 a pour objet de :

- Modifier les modalités de cession des parcelles communales à Sadev 94 ;
- Modifier la durée de la concession ;
- Formaliser les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération ;
- Modifier les conditions de versement des fonds de concours « collecte pneumatique », « équipement multiservices » et « chauffage urbain ».

Un avenant n°4 approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine en date du 20 décembre 2017 numéro DL17832 a formalisé les nouvelles modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération.

Un avenant n°5 approuvé par délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine en date du 19 décembre 2018 numéro DL18820 et du Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre numéro 2019-03-26_1320 en date du 26 mars 2019 a pour objet de substituer l'EPT à la ville en qualité de concédant de l'opération. Il est accompagné d'une convention de subventionnement, autorisant la Ville de Vitry-sur-Seine à verser des subventions à l'opération, approuvée par délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine n°DL18821 en date du 19 décembre 2018.

Un avenant n°6 approuvé par délibération du Conseil Municipal en Vitry-sur-Seine en date du 22 janvier 2020 numéro DL2017 et du Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre numéro 2020-02-25_1815 en date du 25 février 2020 a pour objet de :

- Proroger de 5 ans le délai de réalisation de la concession d'aménagement, le délai actuellement fixé lors de l'avenant n°3 étant le 31 décembre 2020 ;
- Modifier le montant de la participation de l'EPT 12 et de la ville à l'opération d'aménagement ;
- Préciser les conditions de subventionnement de l'opération ;
- Redéfinir les modalités de versement des fonds de concours ;
- Redéfinir les modalités d'imputation des charges de l'aménageur.

Il est accompagné d'un avenant à la convention de subventionnement, approuvé par délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine n°DL2018 en date du 22 janvier 2020 et du Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre numéro 2020-02-25_1815 en date du 25 février 2020, qui a pour objet de formaliser les nouvelles modalités et conditions de subventionnement de la commune au coût de l'opération.

Le périmètre de l'opération

Le périmètre de la ZAC s'étend sur près de 9,1 ha, soit 91.829 m² de surface totale, dont 12.199 m² de voirie communale et 14.090 m² de RD 5 (sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental du Val-de-Marne).

La programmation de la ZAC

La programmation de la ZAC Rouget de Lisle comprend initialement :

- 65.000 m² de SHON constructible à vocation résidentielle (dont environ 40% de logements sociaux) ;
- 65.000 m² de SHON à vocation d'activités économiques (Pôle commercial, activités tertiaires ou activités PMI- PME) ;
- 5.000 m² de SHON à vocation de commerces de proximité et de services ;
- Voiries communales à requalifier ainsi que la constitution de places, placettes et sentes.

Conformément au code de l'urbanisme, la SHON a été remplacée par la Surface de Plancher (SDP). La surface de plancher est définie à l'article L.112-1 du Code de l'Urbanisme.

Objectifs :

- ✓ Unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;
- ✓ La nouvelle surface, dans la mesure où elle est globalement inférieure à la SHON, entend favoriser l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments et la densification des zones urbaines.

Ainsi, le nombre de mètres carrés de SDP à construire sur la ZAC est inférieur au nombre de mètres carrés de SHON définis initialement, soit environ 130.000 m² SDP au lieu de 135.000 m² SHON.

La répartition prévisionnelle de la surface de plancher est envisagée comme suit :

- 59.500 m² SDP dédiés au logement soit environ 870 logements (dont environ 40% de logements sociaux) ;
- 64.400 m² SDP dédiés aux activités économiques (Pôle commercial, activités tertiaires ou activités PMI- PME) ;
- 4.500 m² SDP de commerces et activités ;
- 1.000 m² seront réservés pour la réalisation d'équipements publics de proximité.

A la suite du dossier de réalisation modificatif de la ZAC approuvé le 13 octobre 2020, le programme des constructions est désormais envisagé comme suit :

- 60.500 m² SDP dédiés au logement soit environ 870 logements (dont environ 40% de logements sociaux) ;
- 12.500 m² SDP dédiés au logement spécifique (EHPAD, résidence sociale séniors) ;
- 51.900 m² SDP dédiés aux activités économiques (Pôle commercial, activités tertiaires ou activités PMI- PME) ;
- 4.500 m² SDP de commerces et activités ;
- 1.400 m² seront réservés pour la réalisation d'équipements publics de proximité.

La prise en compte d'une démarche de développement durable dans l'aménagement de ce secteur, déjà fortement initiée par la réglementation du PLU, a été présentée à travers le projet d'extension du réseau de chauffage urbain, la création d'un réseau innovant de collecte pneumatique des déchets, ou encore la volonté de l'EPT et de la ville d'encourager les constructions respectueuses de l'environnement.

Considérant la volonté communale d'avoir une politique forte en termes d'Art dans la ville, Sadev 94 est missionnée pour collecter un fonds artistique auprès des opérateurs. Une provision d'environ 500.000 €, inscrite au bilan de la ZAC, est destinée à financer cette opération.

Le foncier

Les parcelles intégrées au périmètre de la ZAC sont principalement celles concernées par l'élargissement de la RD 5, présentant un caractère dégradé ou dont l'emprise est indispensable pour le développement de nouveaux programmes immobiliers (épaisseur des îlots). De fait, de nombreuses parcelles situées sur la rue Constant Coquelin ou sur la rive ouest de l'avenue Rouget de Lisle ne sont pas intégrées au périmètre de la ZAC.

L'opération devant également conduire à libérer des emprises destinées à l'élargissement de la RD5, le Département du Val-de-Marne et la Commune ont signé le 8 décembre 2009 une convention destinée à traiter de la libération :

- Des emprises d'élargissement à 40 mètres de la RD5 en vue de la mise en place d'un transport en commun en site propre ;
- Des terrains nécessaires à l'aménagement des secteurs adjacents.

Un avenant a été signé le 8 mai 2011 entre la Ville, le Conseil Départemental et Sadev 94 ayant pour objet la substitution de l'aménageur à la commune dans la mise en œuvre de la convention foncière.

Plusieurs conventions de portage foncier ont été signées entre la Ville et le SAF 94 pour anticiper la réalisation de la ZAC. Le SAF 94 a acquis onze parcelles entre 2007 et 2010. En 2011, un protocole entre la Ville, le SAF 94 et Sadev 94 a été signé, organisant ainsi les modalités de rachat des parcelles du Syndicat par l'aménageur. Sadev 94 se substitue à la Ville dans l'exécution des conventions de portage signées avec le SAF 94.

Par ailleurs, la Ville de Vitry-sur-Seine a également signé une convention d'intervention foncière avec l'EPIFIF en amont de la désignation de l'aménageur de la ZAC, en vue d'acquiescer du foncier dans le périmètre de la ZAC. Une nouvelle convention a été signée en octobre 2014 entre la Ville de Vitry-sur-Seine et l'EPIFIF afin de se substituer à cette première convention.

La procédure d'utilité publique / enquête parcellaire

Le projet d'aménagement du secteur de la RD5, conçu dans le cadre de la ZAC Rouget de Lisle, doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

L'arrêté préfectoral numéro 2011/3513 du 19 octobre 2011 porte ouverture d'enquêtes conjointes : parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU, relatives à la réalisation de la ZAC.

Les enquêtes publiques conjointes se sont déroulées du 14 novembre au 16 décembre 2011, en mairie de Vitry-sur-Seine.

A l'issue des enquêtes publiques conjointes, le Conseil Municipal s'est prononcé sur l'intérêt général du projet, à travers une déclaration de projet, prise par délibération du Conseil Municipal numéro 12223 en date du 28 mars 2012. La déclaration de projet ainsi prononcée par la commune a emporté approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Par arrêté préfectoral numéro 2012/1436 en date du 30 mars 2012, l'opération a été déclarée d'utilité publique.

Dans le cadre de l'enquête parcellaire de la ZAC, le lot n°13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle a fait l'objet d'un oubli. Une enquête parcellaire simplifiée a donc été réalisée pour ce lot. Elle s'est déroulée du 15 au 30 juin 2012 inclus, conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête daté du 11 mai 2012.

Par arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2012, le lot n°13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle, et nécessaire à la réalisation de l'opération a été déclaré cessible.

Par arrêté préfectoral numéro 2012/4230 en date du 30 novembre 2012, l'ensemble des autres parcelles comprises dans le périmètre de l'opération Rouget de Lisle, et nécessaires à la réalisation du projet ont été déclarées cessibles.

L'ordonnance d'expropriation relative au lot n°13 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle a été obtenue le 19 décembre 2012.

L'ordonnance d'expropriation relative à l'ensemble des autres parcelles de l'opération a été obtenue le 28 janvier 2013.

Par jugement du tribunal administratif de Melun en date du 13 novembre 2013, la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle a été annulée. Sadev 94 et la Préfecture du Val-de-Marne ont décidé de manière commune, de ne pas faire appel de la décision d'annulation de l'arrêté préfectoral de DUP. Ce jugement a été notifié le 18 novembre 2013 et n'a pas fait l'objet d'un appel. Il est donc désormais définitif.

Par délibération du 12 février 2014, le Conseil Municipal a autorisé M. le Maire de Vitry-sur-Seine à solliciter auprès de M. le Préfet du Val-de-Marne la prescription d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle.

Par arrêté n°2014/6932 en date du 2 octobre 2014, le Préfet du Val-de-Marne prescrit l'ouverture d'une enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique, relative à la zone d'aménagement concertée Rouget de Lisle.

Cette enquête publique s'est déroulée pendant 40 jours consécutifs du lundi 3 novembre 2014 au vendredi 12 décembre 2014 inclus et le Commissaire Enquêteur a établi ses conclusions aux termes d'un rapport en date du 27 avril 2015.

Par arrêté préfectoral numéro 2015/3895 en date du 25 novembre 2015, le Préfet du Val-de-Marne a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle et a autorisé les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet dans un délai de 5 ans à compter dudit arrêté.

Par arrêté préfectoral numéro 2020/3432 du 16 novembre 2020, le Préfet du Val-de-Marne a prorogé la déclaration d'utilité publique de la ZAC Rouget de Lisle de cinq années supplémentaires, soit jusqu'au 25 novembre 2025.

II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2021

Les dépenses hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **63 774 567,96 € HT** dont **3 261 225,61€ HT** pour l'année 2021.

10 - Etudes : 396 291,02 € HT dont 20 800,00 € HT en 2021

En 2021, les dépenses d'études s'élèvent à 20 800 € HT.

Ces dépenses correspondent aux honoraires de l'architecte coordonnateur. Pour l'année 2021, ces honoraires correspondent au suivi de la consultation d'opérateurs pour la sélection du promoteur du lot F : ateliers de conception, jury... Archikubik a également suivi les reprises d'étude faisant suite à la modification du programme du lot D. Enfin, l'agence a également accompagné la mise au point du nouveau permis de construire du lot E : participation aux réunions de mise au point, aux réunions de présentation aux services et aux élus et à l'analyse du pré-PC.

20 - Acquisitions : 40 217 636,92 € HT dont 1 334 566,07 € HT en 2021

Les dépenses d'acquisitions en 2021 comprennent : le coût des acquisitions amiables réalisées par Sadev 94 et leurs frais annexes (frais de notaire, remboursement des taxes foncières), des frais d'huissier ainsi que des frais d'avocats dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Foncier privé :

L'obtention de l'ordonnance d'expropriation en janvier 2013 a eu pour effet de transférer la propriété de l'ensemble des parcelles à Sadev 94. L'aménageur prend jouissance des biens après paiements des indemnités d'expropriation définies par jugement du tribunal. Les versements interviendront au fur et à mesure des accords ou des jugements.

En 2021, Sadev 94 a acquis ou quittancé deux parcelles soit environ 1 443 m² situées dans l'îlot E à la suite de fixations judiciaires.

L'ensemble de ces acquisitions ont été réalisées pour un montant total de **1 289 229,00 € HT**.

Lot	Adresse	Parcelle	Surface à acquérir	Mode acquisition	Prix
Moreau					
E	31 RB	CD 55	1093	Expro. Fixa. Judi.	480 575,00
Boudis					
E	14 RR	CD 528	175	Expro. Fixa. Judi.	808 654,00

Tableau 1: Acquisitions réalisées en 2021

Foncier public :

Aucune acquisition de foncier public n'a eu lieu en 2021.

Les frais de gestion s'élèvent pour l'année 2021 à **286,11 € HT**, il s'agit des charges de copropriété des lots de parking portées par le lot C1a.

Les frais de notaire s'élèvent pour l'année 2021 à **32 787,56 € HT**.

Le montant des honoraires d'avocats relatifs au suivi des procédures d'expropriation s'élève pour l'année 2021 à **12 263,40 € HT**. Ces honoraires correspondent aux frais engagés pour notifier les différents propriétaires et aux frais juridiques engagés pour les procédures de fixation indemnitaire.

30 - Mise en état des sols : 5 237 800,03 € HT dont 668 510,70 € HT en 2021

L'aménageur a procédé aux travaux de mise en état des sols sur tous les biens acquis ou quittancés, précédemment cités. Ces dépenses comprennent : la neutralisation de tous les réseaux, les diagnostics amiante, la mise en eau et le murage des biens, la démolition des biens, les nivellements de terrain ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre de démolition le cas échéant, etc. Ces frais s'élèvent à la somme totale de **668 510,70 € HT** et se décomposent comme suit :

- Des honoraires de maîtrise d'œuvre de démolition, de diagnostiqueur amiante ou de bureau d'étude de sols pour un montant de **49 742,35 € HT** ;
- Des travaux de démolition et de déconnexions de réseaux ont été mis en œuvre sur les lots E et D (partiel) pour un montant de **618 768,35 € HT**.

40 - Travaux : 7 554 786,58 € HT dont 572 548,49 € HT en 2021

Le poste comprend les travaux VRD, les honoraires de maîtrise d'œuvre liés à la conception et à la réalisation des aménagements d'espaces publics, les frais concessionnaires ainsi que des travaux divers.

Les travaux de VRD sur le domaine de la Ville de Vitry-sur Seine de l'avenue Rouget de Lisle ont été engagés en 2017. La réalisation de ces travaux a été confiée à COLAS ILE DE FRANCE – NORMANDIE. Un avenant a été signé au cours de l'année 2021. Cet avenant prend en compte :

- Des travaux supplémentaires liés à des adaptations du marché initial compte-tenu des études de raccordement des lots menées par Enedis ;
- Des travaux supplémentaires liés à des demandes formulées par la ville lors de la réception des abords du lot Bd ;
- Des travaux supplémentaires liés à la réalisation de l'œuvre d'art ;
- Des aménagements provisoires liés au phasage des travaux de l'îlot B visant à conserver une accessibilité PMR dans l'attente de la finalisation des travaux ;
- Des réparations ont dû être entreprises à la suite des libérations d'emprises de chantier par les constructeurs. Ces dernières sont refacturées aux promoteurs ;
- Moins-value liée à la non-finalisation des travaux de la rue Watteau. Cette tranche sera intégrée au marché de la tranche 3 des espaces publics.

Les dépenses relatives à ce marché de travaux en 2021 s'élèvent à **519 269,97 € HT**.

Les honoraires de Maîtrise d'œuvre VRD-Paysage revenant au groupement Bérim-Secteur-Richez Associés pour la phase DET des tranches conditionnelles RD5, mais également pour la reprise d'étude de la sente du lot E, réalisés en 2021 seront facturés début 2022.

Des honoraires de CSPS et de contrôleur technique ont été versés pour un montant de **1 365,00 € HT**.

Les travaux de raccordement du poste HTA du lot Hcde ont été réalisés pour la somme de **33 749,80 € HT**. D'autres travaux de concessionnaires ont été réglés à hauteur de **16 523,72 HT** ont été réglés.

Enfin, des investigations complémentaires pour la localisation des réseaux de la rue Watteau ont été réalisées, pour une somme de **1 640,00 € HT**.

60 - Honoraires techniques : 296 527,84 € HT dont 49 757,36 € HT en 2021

Ces dépenses correspondent aux frais de géomètre engagés pour la réalisation de levées topographiques complémentaires, des documents d'arpentage des lots, de plans de cession en vue de la signature de promesses de vente. Les dépenses pour l'année 2021 s'élèvent à **11 390,00 € HT**.

Ce poste comprend également la mission d'OPC IC confiée à Louis Berger, dont les honoraires au titre de l'année 2021 s'élèvent à **38 367,36 € HT**.

70 - Impôts et assurances : 829 294,62 € HT dont 79 588,41 € HT en 2021

En 2021, le montant de l'impôt foncier associé aux biens acquis par l'aménageur s'élève à **56 878,00 € HT**. Depuis 2014, Sadev 94 a en charge le paiement des taxes foncières sur l'ensemble des parcelles visées par l'ordonnance d'expropriation obtenue le 28 janvier 2013. Ce poste comprend notamment les remboursements de taxe foncière versés par Sadev 94 dans le cadre des règlements indemnitaires des expropriés.

La participation à la C3s relative à l'année 2020 et réglée en 2021 s'élève à **1 181,26 € HT**.

Les frais d'assurance correspondant à la protection des biens appartenant à Sadev 94 sont de **17 197,15 € HT** pour l'année 2021.

Enfin, une taxe de **4 332,00 € HT** a été réglée dans le cadre de la régularisation de la publication d'une ordonnance d'expropriation.

80 - Contentieux : 11 686,46 € HT dont 0 € HT en 2021

En 2021, Sadev 94 n'a engagé aucun de frais de contentieux.

90 – Gestion locative : 908 576,00 € HT dont 67 533,17 € HT en 2021

Le poste intègre les dépenses liées à la sécurisation, la surveillance et l'entretien du patrimoine de Sadev 94. Il regroupe les dépenses précédemment éclatées sur les postes de travaux divers et démolition.

Sadev 94 a réglé **67 533,17 € HT** de prestations de gardiennage et sécurisation de ses biens sur l'année 2021. Il s'agit d'une dépense indispensable à la sécurisation du calendrier de l'opération d'aménagement et d'une réponse apportée par Sadev 94 aux problématiques de squat rencontrées sur l'opération.

A10 - Commercialisation : 137 464,96 € HT dont 2 507,00 € HT en 2021

Les frais engagés en 2021 sur cette ligne correspondent à la réalisation de plaquettes et panneaux édités dans le cadre de l'inauguration de l'œuvre *Pietra Paesina* d'Isabelle Ferreira en octobre 2021.

A20 - Frais Divers : 2 799 748,10 € HT dont 36 481,70 € HT en 2021

Le poste frais divers intègre les participations aux différents fonds de concours de la ZAC Rouget de Lisle : CPOM, SICUCV, fonds culturel et équipements publics. Il comprend également les frais de reprographie et de coursiers.

En 2021, **30 685,02 € HT** ont été versés à l'artiste Isabelle Ferreira dans le cadre du 1% culturel. Il s'agit des honoraires liés au suivi et à l'achèvement du chantier de l'œuvre sur les ilots H et C1. **5 796,68 € HT** ont également été dépensés dans le cadre de travaux préparatoires à la réalisation de l'œuvre sur l'ilot H et pour la fourniture des cartels.

A30 - Frais Financiers : 1 403 425,77 € dont 97 328,71 en 2021

Des lignes de trésoreries adossées aux promesses de vente ont été souscrites à l'avancement de la commercialisation de la ZAC. Le montant des intérêts versés sur l'année 2021 s'élève à **97 328,71 €**. Ces dépenses sont en forte augmentation à la suite des difficultés rencontrées pour la réitération des ventes aux constructeurs.

Les intérêts relatifs aux lignes de trésorerie adossées aux promesses de ventes des lots E et C2b/C2c ont représenté une dépense de **97 328,71 €**.

Enfin, les frais divers (commissions, Agios, frais sur virements...) en 2021 se sont limités à **20,95 €**.

A40 - Rémunération Société : 3 964 175,00 € dont 331 604,00 € en 2021

Selon le traité de concession, le montant calculé pour 2021 conformément à l'article 25.3.1 s'établit à zéro. En effet, l'avenant 6 à la concession d'aménagement prévoit que Sadev 94 renonce à sa rémunération pour un montant forfaitaire de 131 000,00 € HT. La rémunération d'aménagement relative à l'année 2021 s'élève à 288 786,97 € avant l'application de la diminution forfaitaire au titre de l'année 2021 et du reliquat de diminution forfaitaire de l'année 2020.

La rémunération prise par Sadev 94 pour l'année 2021 s'élève donc à **143 399,00 €**.

Sadev 94 a poursuivi ses ventes de terrains en 2021 permettant, conformément à l'article 25.3.2 du traité de concession, de solliciter une rémunération correspondant à 3% du montant des recettes de cessions de terrains.

La rémunération afférente à la commercialisation des terrains s'élève à **188 205,00 € HT** pour l'année 2021. Celle-ci correspond à la cession des lots C2b/C2c à Cibex.

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2021

Les recettes hors taxes facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **55 093 857,88 € HT** dont **8 137 381,45 € HT** réalisées en 2021.

10 - Charges foncières : 36 725 167,47 € HT dont 6 315 187,67 € HT en 2021

La vente des lots C2b et C2c à Cibex a été signée le 21 juillet 2021 pour un montant de **6 315 187,67 € HT**.

Lot	Année	Opérateurs	Surface de plancher	Montant en € HT	Programme
Lot C1c	2015	OPH de Vitry-sur-Seine	2 470 m ²	1 017 493	Logements sociaux
Lot A	2015	Immobilière 3F	4 556 m ²	1 831 032	Logements sociaux/commerce
Lot C1a	2016	OGIC	4 703 m ²	3 262 391	Logements accession/commerce
Lot C1b	2016	Emerige	2 571 m ²	1 698 205	Logements accession
Lot Bb	2016	Emerige	1 820 m ²	1 159 301	Logements accession
Lot Bd	2017	SCCV Rouget Coquelin	6 507 m ²	3 986 501	Logements accession/commerce
Lot Ha	2017	Sogeprom	4 544 m ²	3 453 440	Logements accession/commerce
Lot Hb	2017	OPH de Vitry-sur-Seine	4 997 m ²	1 909 596	Logements sociaux/commerce
Lot Ba	2018	SEMISE	2 233 m ²	933 950	Logements sociaux
Lot Bc	2018	SEMISE	2 634 m ²	1 142 657	Logements sociaux
Lot Hcde	2019	COGEDIM	6 262 m ²	4 902 210	Logements accession
Lot G	2019	OPH de Vitry-sur-Seine	6 879 m ²	2 873 683	Logements sociaux
Lot C2a	2019	Spirit/Ceprom	2 174 m ²	1 932 912	Logements accession
Lot C2b	2021	Cibex	3 105 m ²	2 776 285	Logements accession
Lot C2c	2021	Cibex	4 304 m ²	3 497 236	Logements accession
TOTAL			59 759 m²	30 103 371	

Tableau 2: Synthèse des ventes signées.

Sadev 94 a conservé un acompte de 306 610 € versé par Ardissa pour une promesse de vente portant sur le lot C1a et non réitérée suite aux manquements du constructeur.

Lot	Année	Opérateurs	Surface de plancher	Programme
Lot E	2021	SOGEPROM	17 574 m ²	Logements accession, EHPAD, centre médical, commerces, pôle artisanal

Tableau 3: Synthèse des promesses de vente signées non réitérées

Sogeprom, qui devait acquérir le lot E en novembre 2020 n'a finalement pas souhaité mettre en œuvre le permis de construire obtenu. Les difficultés rencontrées par le promoteur l'ont conduit à proposer une évolution du programme, consistant en une extension du pôle artisanal qui sera cédé à la RIVP, en substitution du programme de bureau. Le volume du centre médical est également réduit. Le programme de logement en accession a finalement été déplacé le long de la RD5. Le foncier ainsi libéré au niveau de la rue Raphaël deviendra un espace vert public. La sente qui traversait l'îlot de l'avenue Rouget de Lisle à la rue Raphaël devient quant à elle privative sur sa partie est. Ces évolutions ont conduit à une minoration de la charge foncière, entérinée dans le cadre d'une nouvelle promesse de vente signée le 5 octobre 2021. La cession est donc prévue en mai 2022.

Enfin, la commercialisation des ilots de développement économique s'est poursuivie. Les lots D et F avaient été inscrits dans la seconde session du concours « Inventons la métropole du Grand Paris ». L'offre du groupement constitué par Vinci Immobilier et Adim sur le lot D est devenue caduque en décembre 2020. D'autres opérateurs ont été consultés sur la base d'un programme similaire, aboutissant à une valorisation satisfaisante. Néanmoins, la décision de supprimer le programme de résidence sénior par la ville n'a pas permis aux opérateurs de maintenir leur offre financière. Un nouveau programme devra donc être arrêté en 2022 afin de relancer la commercialisation de ce lot.

La consultation en vue de la cession du lot F avait, quant à elle, été déclarée infructueuse. Plusieurs prospects ont ensuite été approchés en partenariat avec Grand-Orly-Seine-Bièvre afin de sélectionner 3 candidats dans le cadre d'une consultation restreinte. Un travail itératif a été mené en vue de la conception d'un programme d'immobilier industriel en étage. Le lauréat sera sélectionné en début d'année 2022.

20 – Cessions Collectivités : 1 796 907,04 € HT dont 0 € HT en 2021

Il n'y a eu aucune cession à la ville ou au Département en 2021.

30 - Subventions : 6 573 168,88 € HT dont 966 514,14 € HT en 2021

Dans le cadre du GP3, l'Etat et la Région subventionnent les études d'ingénierie, le proto-aménagement ainsi que les travaux de voirie réseaux divers de la ZAC Rouget de Lisle.

Au 31/12/2021, Sadev 94 et les financeurs cités précédemment ont signé les conventions de réalisation ou conventions particulières suivantes :

Subventions		Montants convention	Année signature des conventions	Montant total appelé	Dont montant appelé en 2021	Solde restant à appeler
GP3 Région	Ingénierie	75 000,00	2011	60 000	0	0
	Proto aménagement (Tranche Ferme)	30 889,00	2011	30 889	0	0
	Proto aménagement (Tranche Conditionnelle)	614 621,29	2014	614 621,29	10 531,14	0
	Travaux ilot A et C. Coquelin	1 130 573,00	2014	1 130 573	0	0
GP3 Etat	Ingénierie	151 410,00	2012	151 409,93	0	0
	Proto aménagement	1 632 044,00	2012	1 632 044,03	0	0
	Travaux ilot A et C. Coquelin	484 531,40	2014	484 531,63	0	0
TOTAL		4 121 058,40		4 104 068,88	10 531,14	0

Il n'y a pas de TVA sur les subventions.

A fin 2020, le montant global de subventions GP3 faisant l'objet d'une convention signée est de 4 121 058,40 €. Ce montant a été diminué de 15 000 euros correspondant au solde de la subvention non perçue auprès de la région pour les dépenses d'ingénierie, appelées hors délai (après le mois de mai 2016). Le budget subvention est revu à la baisse.

En 2021, le solde de la subvention GP3 région proto aménagement a été régularisé, représentant une recette de **10 531,14 € HT**.

A fin 2021, les subventions versées par la ville dans le cadre de la convention de subventionnement s'élèvent à 2 962 920,00 € HT. Le montant de la subvention appelée au titre de l'année 2021 s'élève à **955 983,00 € HT**. Elle correspond à la subvention liée à la sente C1 et aux placettes et dilatations des espaces publics.

40 - Participations : 8 584 978,00 € HT dont 350 000,00 € HT en 2021

En 2021, la participation d'équilibre versée par l'EPT s'élève à **350 000,00 €** conformément à l'article 21.2 de la concession d'aménagement.

50 - Produits de gestion : 1 413 155,28 € HT dont 505 287,52 € HT en 2021

Cette ligne recouvre la collecte des contributions au 1% culturel auprès des opérateurs de la ZAC. A la suite de la livraison de l'œuvre *Pietra Paesina*, les appels de fonds ont été adressés pour la somme de **237 285,41 € HT**.

Cette ligne recouvre également les remboursements des travaux de réparation des espaces publics à la suite des dégradations des constructeurs. Cela représente **204 182,48 € HT** pour 2021.

Enfin, ENEDIS a versé **36 319,63 € HT** dans le cadre des conventions de réalisation et de remise des ouvrages.

Enfin, une facture de pénalités de retard a été adressée à Spirit/Ceprom qui n'avait pas libéré le lot C2b dans les délais fixés par la convention d'occupation précaire. Cela représente une somme de **27 500,00 € HT**.

60 - Produits financiers : 481,21 € HT dont 392,12 € HT en 2021

Les produits financiers perçus en 2021 représentent **392,12 € HT**. Ces produits correspondent aux intérêts perçus et reversés par le notaire sur les fonds que lui a adressés Sadev 94 en vue des acquisitions foncières.

IV-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2021

Un emprunt de 6 000 000 € a été mobilisé le 30 juin 2011 auprès de la Caisse d'Epargne, d'une durée de 4 ans. Cet emprunt était garanti par la Ville de Vitry-sur-Seine à hauteur de 80%. Le remboursement a été effectué sur l'exercice 2015 en un versement unique.

Un second emprunt de 8 000 000 € a été mobilisé le 5 juillet 2013 auprès de la Caisse d'Epargne, d'une durée de 4 ans. Cet emprunt était garanti par la Ville de Vitry-sur-Seine à hauteur de 80%. Le remboursement s'est effectué à hauteur de 666 666,67 € par trimestre depuis le 30 septembre 2014. Le remboursement de l'intégralité de l'emprunt a été réalisé en 2017.

Un troisième emprunt de 5 000 000 € a été mobilisé le 25 avril 2017 auprès de ARKEA, d'une durée de 3,5 ans. Cet emprunt était garanti par la Ville de Vitry-sur-Seine à hauteur de 80%. 3 versements de 1 666 650 € ont été réalisés en 2018, 2019 et 2020. Cet emprunt est aujourd'hui soldé.

D'autre part, plusieurs lignes de trésorerie ont été contractées pour soutenir la trésorerie tendue de l'opération. Au 31 décembre 2021, une ligne de trésorerie est encore active :

- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse de vente SOGEPROM sur le lot E contractée auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 2 410 000 €.

Le bilan de l'opération nécessitera de nouveau le recours à des moyens de financement qui seront sollicités au fur et à mesure des besoins identifiés sur l'opération (emprunts et découverts individualisés).

Une avance de trésorerie de la ville d'un montant de 2 700 000 euros a été mise en place en décembre 2014 pour soutenir la trésorerie de l'opération. 700 000 euros ont été remboursés en 2017. Le remboursement qui devait être réalisé en 2019 a dû être différé compte-tenu de la trésorerie de l'opération. Un avenant à la convention d'avance de trésorerie a donc été signé en 2020 en vue d'acter ce report sur les années 2021 et 2022. 1 000 000 € a donc été remboursé en 2021 après la vente des lots C2b et C2c. Le solde sera versé en 2022 après la cession du lot E.

V-BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE ET PLAN DE TRESORERIE EN EUROS TTC

L'ensemble des dépenses de la ZAC représentent un montant de **73 755 770 € HT, soit 77 955 989 € TTC**, soit une variation de – 432 615 € HT par rapport à l'année 2020. Les principales évolutions concernent la diminution des provisions pour la mise en état des sols, les travaux et les frais financiers ainsi que la diminution de la rémunération de l'aménageur.

1°- LES DEPENSES :

10 - Etudes : 419 891 € HT et 459 101 € TTC

Le poste est stable.

Les dépenses d'études à venir correspondent aux missions suivantes :

- Suivi de la ZAC (visa sur les permis de construire, etc.) ;
- Accompagnement dans le cadre de la reprogrammation du lot D ;
- Accompagnement de la maîtrise d'œuvre des espaces publics pour la programmation de l'espace vert de la rue Raphaël et participation à la concertation.

20 - Acquisitions : 45 147 804 € HT et 45 533 833 € TTC

Le budget est diminué de 112 998 € HT. Cette diminution est liée d'une part à un ajustement des frais de Maitrise d'œuvre urbaine et sociale pour l'accompagnement des relogements et d'autre part aux remboursements perçus à la suite de procédures d'appel.

Ce montant des acquisitions se décompose comme suit :

- L'acquisition des parcelles privées nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement : 36 906 997 € HT ;
- L'ensemble des acquisitions de parcelles appartenant au SAF 94 et à l'EPFIF : 3 032 642 € HT ;
- Le rachat des parcelles maîtrisées par la Ville de Vitry-sur-Seine et le Conseil Départemental du Val-de-Marne représente 3 933 165 € HT, dont l'apport en nature de la ville à hauteur de 840 001 € HT. Le rachat des parcelles départementales qui avait entraîné des dépassements de budget importants a été renégocié en 2020 afin de valoriser les terrains selon leur destination. Ainsi, les terrains destinés à la construction de logements en accession à la propriété sont valorisés à hauteur de la valeur du marché, tandis que les terrains destinés à entrer dans le patrimoine de la ville, à créer de l'emploi ou des logements sociaux ont une valeur inférieure. Cette renégociation permet de soulager le bilan de l'opération ;
- Frais de gestion, notaires, contentieux : 1 275 000 € HT. Les frais de notaires étant calculés sur la base d'un pourcentage du montant des acquisitions, toute modification de ce montant entraîne une variation du montant des frais.

L'annulation de la DUP fin 2013 a eu des conséquences sur le calendrier d'acquisitions foncières des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC Rouget de Lisle. Cette annulation a notamment pour effet que l'ordonnance d'expropriation obtenue le 28 janvier 2013 est dépourvue de base légale. Dans ce contexte, les expropriés pouvaient formuler une demande de restitution de leur bien devant le juge de l'expropriation dans les deux mois qui suivent la réception du courrier de notification du jugement d'annulation de la DUP. Aucun exproprié n'a fait cette démarche.

La nouvelle déclaration d'utilité publique a été rendue le 25 novembre 2015. Cette DUP a été prise pour une durée de 5 ans. Cette dernière a été prorogée de 5 années supplémentaires par arrêté préfectoral du 16 novembre 2020.

Le portage foncier du SAF sur le périmètre de la ZAC est arrivé à échéance en 2017. L'ensemble des parcelles est donc acquis. Cette convention a été soldée en 2020.

30 - Mise en état des sols, démolitions : 6 699 047 € HT et 8 038 193 € TTC

Ce poste intègre des dépenses liées à la démolition, aux travaux de consolidation des sols, de dépollution et les honoraires techniques correspondants.

Au regard de l'avancement des démolitions et des cessions, les provisions ont été diminuées de 129 147 € HT compte tenu de la diminution des aléas.

40 - Travaux VRD : 9 602 352 € HT et 11 527 708 € TTC

Le budget HT des travaux est diminué de 57 641 € HT. Cette légère diminution est le fruit de la combinaison de la suppression de la sente du lot E, substituée par l'espace vert de la rue Raphael, et de la hausse générale des prix compte tenu de la conjoncture actuelle.

En 2022, Sadev 94 poursuivra la réalisation des travaux de la ZAC Rouget de Lisle et assurera la coordination des travaux nécessaires à la livraison des lots. Par ailleurs, le marché de Colas IDFN arrivera à son terme. Un nouveau marché de travaux sera relancé afin de finaliser les espaces publics de la ZAC et d'intégrer les modifications de programme.

60 - Autres honoraires techniques : 326 114 € HT et 392 530 € TTC

Ce poste prend en compte :

- Les frais de géomètre : réalisation du plan topographique, des plans de bornages, de plans de vente, les documents d'arpentage, etc... ;
- Les frais d'avocat (conseil juridique) ;
- Les honoraires de l'OPC.

Ce poste est augmenté de 25 000 € HT afin d'ajuster les frais de géomètre et d'OPC Interchantiers.

En 2022, le marché d'OPC IC sera clôturé compte-tenu de la diminution des interfaces entre les différents chantiers. Sadev 94 assumera cette mission en régie, avec l'appui de la maîtrise d'œuvre des espaces publics.

70 - Impôts, taxes et assurances : 904 000 € et 904 047 € TTC

Il permet de financer les impôts fonciers, la redevance archéologique et les assurances sur les biens portés par Sadev 94.

Ce poste est augmenté de 104 809 € HT compte-tenu de l'allongement de la durée de portage des terrains du pôle économique.

80 - Contentieux : 18 686 € HT et 20 880 € TTC

Ce poste est stable. Il permet de couvrir les dépenses liées aux contentieux (hors foncier), notamment les référés préventifs. Des procédures de référés préventifs seront engagées en 2022 suivant le phasage des travaux de démolition.

90- Gestion locative : 1 000 000 € HT et 1 193 386 € TTC

Ce poste est en diminution de 44 000 € HT. Il permet de poursuivre :

- Les actions d'entretien du patrimoine de Sadev ;
- Les interventions de sécurisation et gardiennage du patrimoine.

Il comprend les lignes budgétaires :

- Charges et réparations locatives : paiement des charges d'immeubles et d'entretien des logements et partie communes ;
- Murage et gardiennage pour la sécurisation des biens Sadev 94.

Un nouveau marché de gardiennage et de sécurisation a été signé en 2021. Le niveau de gardiennage a été diminué afin de limiter les dépenses sur ce poste. La pose d'alarmes et de portes anti-squat reste systématique mais le rythme des rondes est diminué.

A10 - Frais de commercialisation / communication : 170 000 € HT et 188 137 € TTC

Ce poste intègre les dépenses liées aux actions de communication et de concertation à envisager pour assurer la bonne réalisation de l'opération telles que le choix d'un nom, la création d'une identité visuelle, la définition d'une charte graphique, la réalisation d'outils de communication etc.

Le montant HT de ce poste est diminué de 30 000 € au regard du rythme de dépenses constaté et de l'avancement opérationnel.

A20 - Dépenses diverses : 3 047 083 € HT et 3 276 479 € TTC

Ce poste intègre plusieurs types de dépenses :

- Les frais liés à la reprographie, imputables à l'opération ainsi que les frais de coursiers ;
- Plusieurs fonds de concours destinés aux financements des équipements qui seront remis à la ville :
 1. Fond de concours pour la collecte des déchets pneumatiques : 1 346 400 € TTC ;
 2. Fond de concours pour la station de chauffage urbain : 855 300 € TTC ;
 3. Fond de concours pour la participation aux équipements (extension du groupe scolaire Jules Verne et équipement multiservices de la ZAC) : 600 000 € TTC.

Ce poste intègre également une provision de 449 783 € (non soumis à la TVA) dédiée au fond culturel. Il doit permettre l'implantation d'œuvres d'art au sein du périmètre de la ZAC Rouget de Lisle. Chaque opérateur de la ZAC participe au financement du fond culturel. Par conséquent, cette provision est inscrite en dépense et en recette dans le bilan de l'opération. Une partie du budget du 1% culturel a été basculée dans le poste travaux. Cela représente une diminution de 71 072 € de ce poste. Cette bascule est liée à la mise en œuvre opérationnelle de l'œuvre, qui a été intégrée au marché confié à Colas IDFN.

Les travaux de l'œuvre conçue par Isabelle Ferreira ont démarré en 2019 et se sont achevés en 2021. Un second concours sera organisé pour l'implantation d'une seconde œuvre lorsque les lots du pôle économique seront commercialisés.

Les provisions pour frais divers sont en diminution de 15 588 € HT.

A30 - Frais financiers : 1 580 340 € et 1 581 242 TTC

Ce poste inclut les provisions nécessaires à la mobilisation ou à la prorogation de lignes de trésorerie adossées aux promesses de vente signées par Sadev 94.

A la suite du solde de l'emprunt de 5M € souscrit auprès d'Arkea, le montant des intérêts a été ajusté aux dépenses constatées.

A40 – Rémunération société : 4 840 453 € (non soumis à TVA)

Le budget est en diminution de 68 289 € compte-tenu de la baisse du chiffre d'affaires de l'opération par rapport à l'année 2020.

La rémunération de la société se décompose comme suit, conformément à l'article 25 de la concession d'aménagement de la ZAC Rouget de Lisle :

- Une rémunération d'aménagement établie à 3% des dépenses HT (hors frais financiers) et des recettes HT (hors participation) de l'opération ;
- Une rémunération de commercialisation établie à 3% des cessions de charges foncières HT ;
- Une rémunération de clôture établie à 0,4% du montant TTC des dépenses de l'opération (hors acquisitions foncières et frais financiers).

Les modalités de rémunération de Sadev 94 sont détaillées dans le traité de concession à l'article 25.5.1, modifié par l'avenant n°6, et repris ci-dessous :

Lorsque, au cours de l'exercice, le montant calculé conformément à l'article 25.3.1 est inférieur au montant de la base forfaitaire, l'imputation afférente au dit exercice sera égale à cette base forfaitaire. Le trop-perçu sera alors déduit de l'imputation afférente aux frais de fonctionnement perçus lors de l'exercice suivant.

L'aménageur renonce à une rémunération forfaitaire de 655 000 €, soit 131 000 € /an durant 5 ans, soit au cours des années 2020 à 2024. Cette diminution de la rémunération d'aménagement avait été proposée par Sadev 94 au titre de sa participation à l'optimisation des dépenses du bilan d'aménagement de la ZAC.

2°- LES RECETTES :

L'ensemble des recettes de la ZAC représentent un montant de 73 755 848 € HT soit **84 659 211 € TTC** soit une variation de – 432 737 € HT par rapport à 2020. Cette évolution correspond essentiellement à la diminution des recettes attendues pour la vente du lot E à Sogeprom.

10 - Cession charges foncières : 51 782 205 € HT et 60 803 504 € TTC

Une promesse de vente sur le lot E a été signée avec SOGEPROM en 2018. Après l'obtention de son permis de construire en septembre 2020, le promoteur a fait savoir qu'il n'était plus en capacité de mettre en œuvre la programmation initiale. La réitération de cette vente a dans un premier temps été reportée en 2021. Toutefois, compte-tenu du temps nécessaire à la modification de la programmation et des délais de mise au point du permis, cette réitération est reportée à l'année 2022. La dédensification du programme du promoteur a entraîné une diminution de la charge foncière de 846 075 € HT. Néanmoins, l'EPT, la ville et Sadev 94 ont accepté cette nouvelle proposition afin de donner une impulsion au pôle économique de la ZAC.

Cette diminution est en partie compensée par la diminution du périmètre de travaux d'espaces publics au droit du lot.

Le programme d'aménagement et le montant des charges foncières sont les suivants :

Ilots	Surface de plancher	CF	€ HT	TVA	TTC
A	4 550		1 831 032		1 831 032
A-13F VEFA	4 550		1 831 032		1 831 032
Logements	4 404	410	1 809 132	1,000	1 809 132
Commerces	146	150	21 900	1,000	21 900
B	13 067		7 222 409		8 459 230
Ba - SEMISE	2 233		933 950		1 027 345
Logements	2 233	410	933 950	1,055	1 027 345
Commerces		150	0	1,200	0
Bb - Accession	1 820		1 159 301		1 391 161
Logements	1 820	595	1 159 301	1,200	1 391 161
Commerces	0	150	0	1,200	0
Bc - SEMISE	2 733		1 142 657		1 256 922
Logements	2 733	410	1 142 657	1,055	1 256 922
Commerces		150	0	1,200	0
Bd - Accession	6 281		3 986 501		4 783 801
Logements	5 631	595	3 889 001	1,200	4 666 801
Commerces	650	150	97 500	1,200	117 000
C1	9 778		5 978 089		7 026 170
C1a - Accession	4 737		3 262 391		3 914 869
Logements	4 505	700	3 169 591	1,200	3 803 509
Commerces	232	400	92 800	1,200	111 360
C1b et habitat intermédiaire - Accession	2 571		1 698 205		2 037 846
Logements	2 571	595	1 698 205	1,200	2 037 846
Commerces		150	0	1,200	0
C1c - OPH	2 470		1 017 493		1 073 455
Logements	2 470	410	1 017 493	1,055	1 073 455
Commerces	0	150	0	1,200	0
C2	9 651		8 247 744		9 897 293
C2a - Accession	2 174		1 932 912		2 319 494
Logements	2 174	850	1 932 912	1,200	2 319 494
Commerces	0	150	0	1,200	0
C2b - et habitat intermédiaire - Accession	3 173		2 797 107		3 356 528
Logements	3 173	850	2 797 107	1,200	3 356 528
Commerces	0	150	0	1,200	0
C2c - Accession	4 304		3 517 725		4 221 270
Logements	3 801	850	3 360 758	1,200	4 032 909
Commerces	503	300	156 967	1,200	188 361
H	15 936		10 265 246		12 053 249
Ha - Accession	4 698		3 453 440		4 144 128
Logements	4 471	595	3 419 390	1,200	4 103 268
Commerces	227	150	34 050	1,200	40 860
Hb - OPH	4 738		1 909 596		2 026 469
Logements	4 312	410	1 845 696	1,055	1 949 789
Commerces	426	150	63 900	1,200	76 680
Hd-e et d - Accession	4 817		4 212 180		5 054 616
Logements	4 817	874	4 212 180	1,200	5 054 616
Commerces		150	0	1,200	0
Hc - OPH Vefa	1 683		690 030		828 036
Logements	1 683	410	690 030	1,200	828 036
Commerces		150	0	1,200	0
G	6 825		2 873 683		3 161 051
G - OPH	6 825		2 873 683		3 161 051
Logements	6 825	410	2 873 683	1,100	3 161 051
Commerces	0	150	0	1,200	0
D	23 000		7 301 867		8 762 240
Résidence séniors	0	385	0	1,200	0
Commerce-jardinierie	0	700	0	1,200	0
Commerce alimentaire	0	630	0	1,200	0
EMA	0	200	0	1,200	0
Hotel 3*	0	150	0	1,200	0
Activités	0	150	0	1,200	0
E	14 087		5 655 525		6 786 630
EHPAD	6 662	350	2 331 700	1,200	2 798 040
Pôle artisanal	1 885	215	405 275	1,200	486 330
Commerces	481	150	72 150	1,200	86 580
Medic Global	964	250	241 000	1,200	289 200
Logements artisans	1 916	450	862 200	1,200	1 034 640
logements intermédiaires	2 179	800	1 743 200	1,200	2 091 840
F	9 487		2 100 000		2 520 000
Activités - commerces	9 487	221	2 100 000	1,200	2 520 000
Commerces proximité	2 184,0		467 117	1,200	770 700
Total	106 381		51 475 595		60 496 896

Tableau 4 : Tableau de cessions de charges foncières par lots.

L'annulation de la déclaration d'utilité publique a entraîné un retard dans la commercialisation des lots. Le tableau ci-dessous présente le planning de cession recalé en conséquence.

L'ensemble des cessions devrait être réalisé entre 2015 et 2024.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Ilot A – I3F	1 831 032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 831 032
Ilot Ba – SEMISE	-	-	-	1 027 345	-	-	-	-	-	-	1 027 345
Ilot Bb – Emerige	-	-	1 391 161	-	-	-	-	-	-	-	1 391 161
Ilot Bc – SEMISE	-	-	-	1 256 922	-	-	-	-	-	-	1 256 922
Ilot Bd – SCCV Rouget Coquelin	-	-	4 783 801	-	-	-	-	-	-	-	4 783 801
Ilot C1a – OGIC	-	3 914 869	-	-	-	-	-	-	-	-	3 914 869
Ilot C1b – Emerige	-	-	2 037 846	-	-	-	-	-	-	-	2 037 846
Ilot C1c – OPH Vitry-sur-Seine	1 073 455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 073 455
Ilot C2a – CEPROM	-	-	-	-	2 319 494	-	-	-	-	-	2 319 494
Ilot C2b – CIBEX	-	-	-	-	-	-	3 356 529	-	-	-	3 356 529
Ilot C2c – CIBEX	-	-	-	-	-	-	4 221 270	-	-	-	4 221 270
Ilot Ha – Sogeprom	-	-	4 144 128	-	-	-	-	-	-	-	4 144 128
Ilot Hb – OPH Vitry-sur-Seine	-	-	2 026 469	-	-	-	-	-	-	-	2 026 469
Ilot Hcde – Cogedim	-	-	-	-	5 882 652	-	-	-	-	-	5 882 652
Ilot G – OPH Vitry-sur-Seine	-	-	-	-	3 161 051	-	-	-	-	-	3 161 051
Ilot D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 762 240	8 762 240
Ilot E – Sogeprom	-	-	-	-	-	-	-	6 786 630	-	-	6 786 630
Ilot F	-	-	-	-	-	-	-	-	2 520 000	-	2 520 000
Total	2 904 487	3 914 869	14 383 404	2 284 267	11 363 197	-	7 577 799	6 786 630	2 520 000	8 762 240	58 665 862

Tableau 5 : Echancier prévisionnel de cession des charges foncières par lot, en euros TTC (taux de TVA à 5.5% puis 10% pour le logement social et 20% pour le logement en accession et les commerces).

20 - Cession collectivités : 2 053 994 € HT et 2 174 417 € TTC

Le poste est stable.

Des parcelles seront à céder au Département en 2022 et correspondent aux dernières emprises dont Sadev 94 est propriétaire sur l'ilot D.

30 - Subventions : 9 273 146 € et 10 306 961 € TTC

L'ensemble des conventions GP3 ayant été signées à ce jour est détaillé dans le tableau ci-dessous. Elles sont toutes intégrées au bilan prévisionnel de l'opération.

Subventions		Montants (€HT)
GP3 Région	Ingénierie	60 000,00
	Proto aménagement (Tranche Ferme)	30 889,00
	Proto aménagement (Tranche Conditionnelle)	614 621,29
	Travaux ilot A et C. Coquelin	1 130 573,00
GP3 Etat	Ingénierie	151 410,00
	Proto aménagement	1 632 044,00
	Travaux ilot A et C. Coquelin	484 531,40
TOTAL		4 104 068,95

En 2021, le solde de la subvention GP3 de la région au titre du proto-aménagement a été appelé.

L'avenant n°6 à la concession d'aménagement était accompagné d'une convention de subventionnement de la ville au coût des équipements publics. Cette convention a été modifiée par l'avenant n°1 début 2020 qui acte l'échéancier suivant :

Nature des Equipements	Base subventionnable	Participations communales H.T.	%	Année de remise	Echéancier de Versement							
					2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Ilot A-compl	258 683	258 683	100	2018	258 683							
Sente îlot C1	150 436	45 501	30	2019		45 501						
Sente îlot C2	488 189	196 244	40	2022					196 244			
Sente îlot E	1 514 069	734 142	48	2023				244 714	244 714	244 714		
Rue Watteau	186 434	167 000	90	2021	150 000				17 000			
Dilatations et placettes RD5	3 945 278	3 767 506	95	2024	219 333	219 333	665 768	665 768	665 768	931 536	400 000	
TOTAL HT	6 543 089	5 169 077			628 016	264 834	665 768	910 482	1 123 726	1 176 250	400 000	
TOTAL TTC	7 851 707	6 202 892			753 620	317 801	798 922	1 092 579	1 348 472	1 411 500	480 000	

En 2022, les subventions seront appelées pour un montant de 1 123 726 € HT.

40 - Participation de la collectivité concédante au coût de l'opération : 9 218 887 € HT soit 9 713 550 € TTC.

La participation du concédant au coût de l'opération a été modifiée par 6 avenants entre 2012 et 2020.

En complément des subventions versées par la commune, l'avenant 6 intègre des participations complémentaires, à hauteur de 1 583 909 € HT, afin d'assurer l'équilibre de l'opération. L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine Bièvre étant désormais concédant de l'opération, il versera les participations précédemment versées par la Ville à compter de l'année 2020.

L'échéancier de versement s'échelonne désormais de 2011 à 2024, de la façon suivante :

- 2011 : 1 085 000 € HT en participation d'équilibre ;
- 2012 : 1 277 500 € HT en participation d'équilibre ;
- 2013 : 1 959 167 € HT en participation d'équilibre ;
- 2015 : 250 000 € HT en participation aux équipements publics (montant appelé en 2014) ;
- 2015 : 1 308 210 € HT en participation aux équipements publics ;
- 2016 : 1 199 281 € HT dont :
 - 840 000 € HT d'apport en nature de foncier,*
 - 359 281 € HT en numéraire.*
- 2017 : 555 820 € HT en participation aux équipements publics ;
- 2020 : 600 000 € HT en participation d'équilibre ;
- 2021 : 350 000 € HT en participation d'équilibre ;
- 2022 : 100 000 € HT en participation d'équilibre ;
- 2024 : 533 909 € HT en participation d'équilibre.

50 - Produits de gestion : 1 427 135 € HT et 1 660 299 € TTC

Une participation est demandée aux promoteurs au titre du fond culturel pour réaliser plusieurs œuvres d'art sur l'espace public de la ZAC. Les recettes estimées sont de 523 922 €.

Les produits divers sont en hausse de 177 114 € HT. Cette évolution s'explique par la hausse du montant des remboursements des travaux engagés par Sadev 94 pour les réparations des dégradations des promoteurs.

60 - Produits financiers : 481 € TTC

Sadev 94 pourrait continuer à percevoir des produits de gestion dans le cadre de sa gestion de trésorerie. Cette recette est soumise au respect du calendrier de commercialisation.

VI-ENJEUX ET PERSPECTIVES

Aujourd'hui, l'ensemble des îlots destinés à recevoir la construction de logements familiaux est commercialisé. Le pôle économique a quant à lui subi un démarrage plus difficile. Aussi, afin de répondre aux besoins en logements spécifiques identifiés sur le territoire, la programmation des îlots destinés à recevoir de l'activité économique a été diversifiée, en conservant une forte ambition de création d'emplois. Ces évolutions avaient été entérinées par la modification du dossier de réalisation de la ZAC.

Malgré la diversification des produits du pôle économique, la concrétisation des projets demeure complexe. La topographie du site entraîne des surcoûts de réalisation des projets de construction des promoteurs et des projets d'espaces publics. En outre, la pandémie liée au Covid-19 a fragilisé la programmation d'immobilier économique dans son ensemble. Ces contraintes ont eu pour conséquence de requestionner la programmation prévue par Sogeprom sur l'îlot E afin d'équilibrer leur bilan de promotion en conservant l'objectif de création d'emploi. Cet effort consenti par les collectivités et par Sadev 94 permettra toutefois de concrétiser le premier lot d'activité économique de la ZAC.

Sadev 94 poursuit également le travail de commercialisation des îlots D et F. Les négociations entreprises avec Vinci Immobilier n'ayant pas abouti à un projet à la hauteur des ambitions de l'opération, tant sur le programme que sur les charges foncières, l'offre du groupement a été déclarée caduque en décembre 2020. Une consultation de promoteurs été menée de gré à gré en parallèle de la poursuite des négociations avec Vinci, en dehors du cadre d'IMGP2. Vinci et Legendre ont ainsi formulé des offres financières satisfaisantes. Toutefois, la suppression du programme de résidence sénior a par la suite généré un déséquilibre trop important que les promoteurs n'ont pas été en mesure de combler.

Parallèlement, l'étude-action de programmation économique lancée par le Territoire en partenariat avec la Ville de Vitry-sur-Seine et Sadev 94 a permis d'aboutir à la réception d'offres satisfaisantes de programmes d'immobilier productif en étage. Le lauréat sera désigné en début d'année 2022, en vue d'une signature de promesse de vente au printemps et d'un dépôt de permis de construire à l'été.

La commercialisation d'un lot D, dernier lot restant à commercialiser, sera relancée en juillet 2022. Les opérateurs pourront librement définir un programme, mais la programmation résidentielle n'est plus acceptée. Un équipement public de proximité devra toutefois être intégré dans l'opération.

A ces difficultés s'ajoute le renchérissement continu du coût du foncier, dont les prix dans l'ancien sont aujourd'hui supérieurs aux prix des logements neufs construits sur la ZAC. L'inflation constatée sur le secteur va conduire à accélérer le rythme des acquisitions afin de limiter les surcoûts. Il est donc déterminant de faire aboutir la commercialisation des lots du pôle économique dès l'année 2022.

VII-LES FINANCEMENTS

La poursuite des acquisitions foncières sur l'opération et l'intensification des actions de mise en état des terrains entraîne un besoin de trésorerie important.

La mise en place d'un emprunt et de nouvelles lignes de trésorerie adossées aux promesses de ventes en cours seront nécessaires.

ANNEXE 1 : Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2021

ANNEXE 2 : Bilan synthétique HT

ANNEXE 3 : Bilan prévisionnel TTC

ANNEXE 4 : Tableau - Bilan et échéancier prévisionnel des démolitions, réhabilitations et livraisons

RAPPORT SPECIAL

EXERCICE du 1^{er} janvier au 31 Décembre 2021

VILLE DE VITRY SUR SEINE

ZAC Rouget de Lisle

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 26 novembre 2010, consentie par la Ville de Vitry-sur-Seine à Sadev 94, et de la délibération du Conseil Municipal en date du 13 octobre 2010, aux termes desquelles 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 Rouget de Lisle, à Vitry-sur-Seine dont l'objet est la réalisation de logements, de commerces, d'activités, d'équipements et d'espaces publics.

1. DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION : NEANT

2. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION : BOUDIS (CD528), MOREAU (CD 55)

3. EVICTION LOCATIVE : NEANT

L'ordonnance d'expropriation portant sur l'ensemble des parcelles privées comprises dans le périmètre de la ZAC (à l'exception des lots 13 et 7 de la copropriété sise 30 avenue Rouget de Lisle ayant fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation à part) a été obtenue le 28 janvier 2013. Un accord sur le montant de l'indemnité d'expropriation a été trouvé entre Sadev et les propriétaires mentionnés ci-dessus, et ce, postérieurement à l'ordonnance. Ces parcelles ont donc fait l'objet de quittances. Les autres parcelles visées par l'ordonnance d'expropriation seront quittancées au fur et à mesure de l'obtention des accords amiables ou des jugements de fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation.

ACQUISITIONS OU QUITTANCEMENT

<u>N°OP</u>	<u>OPERATION</u>	<u>VILLE</u>	<u>Vendeur</u>	<u>SURFACE</u>	<u>NATURE</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>CADASTRE</u>	<u>PRIX</u> <u>(€ HT)</u>	<u>SIGNATURE</u>
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	BOUDIS	350 m ²	Pavillon	14 rue Raphaël	CD 528	808 654	18/03/2021
344	Rouget de Lisle	Vitry-sur-Seine	MOREAU	1 093 m ²	Pavillon	5 rue Charles Besse	CD 55	480 575	03/08/2021

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 344-ZAC ROUGET DE LISLE-01-Aménagement - établi le 24/05/2022 à 10:22

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	2021	2022	2023	2024	2025
	Budget préc.	Budget actualisé							
10-Charges Foncières	52 392 248	51 782 205	9 021 381	60 803 586	42 734 633	6 787 001	-96	11 282 144	-96
10-Vente de Charges Foncières									
20-Cessions Collectivités	2 053 994	2 053 994	120 423	2 174 417	2 042 184	132 233			
30-Subventions	9 273 146	9 273 146	1 033 816	10 306 962	7 066 990	1 348 471	1 411 500	480 001	
40-Participations	9 218 887	9 218 887	494 662	9 713 549	9 079 640	100 000		533 909	
50-Produits de Gestion	1 250 021	1 427 135	233 169	1 660 304	1 187 134	322 682			150 488
60-Produits Financiers	89	481		481	481				
Sous-total recettes	74 188 385	73 755 848	10 903 451	84 659 299	62 111 062	8 690 387	1 411 404	12 296 054	150 392
10-Etudes	-419 891	-419 891	-39 208	-459 099	-422 939	-8 800	-22 880	-4 480	
20-Acquisitions	-45 260 802	-45 147 804	-386 021	-45 533 825	-40 837 685	-1 035 116	-1 394 607	-2 257 985	-8 432
30-Mise en État des Sols	-6 828 194	-6 699 047	-1 339 145	-8 038 192	-6 276 532	-272 652	-652 624	-594 504	-241 880
40-Travaux	-9 659 993	-9 602 352	-1 925 367	-11 527 719	-9 024 085	-604 455	-696 276	-667 854	-535 049
60-Honoraires Techniques	-301 114	-326 114	-66 407	-392 521	-352 846	-17 842	-12 720	-8 412	-701
70-Impôts et Assurances	-799 191	-904 000	-49	-904 049	-763 186	-96 621	-38 784	-5 458	
80-Contentieux	-18 686	-18 686	-2 194	-20 880	-18 480			-2 400	
90-Gestion Locative	-1 044 000	-1 000 000	-193 400	-1 193 400	-1 075 509	-58 235	-31 816	-27 840	
A10-Commercialisation	-200 000	-170 000	-18 126	-188 126	-149 136	-12 998	-12 996	-12 996	
A20-Frais Divers	-3 062 671	-3 047 083	-229 403	-3 276 486	-3 028 644	-26 988	-75 574	-145 280	
A30-Frais Financiers	-1 723 099	-1 580 340	-897	-1 581 237	-1 404 331	-82 702	-61 704	-40 235	7 735
A40-Rémunération Société	-4 908 742	-4 840 453		-4 840 453	-3 964 175		-104 142	-556 091	-216 045
Sous-total dépenses	-74 226 383	-73 755 770	-4 200 217	-77 955 987	-67 317 548	-2 216 409	-3 104 123	-4 323 535	-994 372

Bilan synthétique HT arrêté au 31/12/2021 - ZAC Rouget de Lisle						
Libellé	Budget CRACL 2020	Budget CRACL 2021	Engagé	Facturé	Mouvement de l'année	Ecart 2020-2021
10- Ventes de charges foncières	52 392 248,00	51 782 205,00	36 725 167,47	36 725 167,47	6 315 187,67	- 610 043,00
20- Cessions collectivités	2 053 994,00	2 053 994,00	1 796 907,04	1 796 907,04	-	-
30- Subventions	9 273 145,95	9 273 145,88	6 573 168,88	6 573 168,88	966 514,14	- 0,07
40- Participations	9 218 887,00	9 218 887,00	8 584 978,00	8 584 978,00	350 000,00	-
50- Produits de gestion	1 250 021,00	1 427 135,19	1 413 155,28	1 413 155,28	505 287,52	177 114,19
60- Produits financiers	89,09	481,00	481,21	481,21	392,12	391,91
TOTAL RECETTES	74 188 385,04	73 755 848,07	55 093 857,88	55 093 857,88	8 137 381,45	- 432 536,97
Libellé	Budget CRACL 2020	Budget CRACL 2021	Engagé	Facturé	Mouvement de l'année	Ecart 2020-2021
10- Etudes	419 891,02	419 891,02	408 691,02	396 291,02	20 800,00	-
20- Acquisitions	45 260 802,89	45 147 804,27	41 057 489,15	40 217 636,92	1 334 566,07	- 112 998,62
30- Mise en état des sols	6 828 193,95	6 699 046,92	5 841 138,40	5 237 800,03	668 510,70	- 129 147,03
40- Travaux	9 659 992,23	9 602 352,00	9 405 926,64	7 554 786,58	572 548,49	- 57 640,23
60- Honoraires techniques	301 114,00	326 114,00	307 730,48	296 527,84	49 757,36	25 000,00
70- Impôts et assurances	799 191,00	904 000,00	858 515,05	829 294,62	79 588,41	104 809,00
80- Contentieux	18 686,46	18 686,46	18 686,46	11 686,46	-	-
90- Gestion locative	1 044 000,00	1 000 000,00	918 026,10	908 576,00	67 533,17	- 44 000,00
A10-Commercialisation	200 000,00	170 000,00	142 706,07	137 464,96	2 507,00	- 30 000,00
A20- Frais divers	3 062 671,40	3 047 083,00	2 815 302,66	2 799 748,10	36 481,70	- 15 588,40
A30- Frais financiers	1 723 099,34	1 580 340,00	1 464 336,93	1 403 425,77	97 328,71	- 142 759,34
A40- Rémunération société	4 870 743,00	4 840 453,00	3 964 175,00	3 964 175,00	331 604,00	- 30 290,00
A50-TVA non récupérable			-	-		-
TOTAL DEPENSES	74 188 385,29	73 755 770,67	67 202 723,96	63 757 413,30	3 261 225,61	- 432 614,62
A 780 - TVA PAYEE						-

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

Nom d'opération :

ZAC ROUGET DE LISLE (VITRY SUR SEINE)

Etabli au : 16/06/2022

Année CRACL : 2021

PROGRAMMATION	Programmation initiale		Programmation actualisée		< 2019		A fin 2019		2020		2021		2022		2023		2024		> 2024		2025		2026		> 2027	
Nature	2015		2021																							
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	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 réhabilités (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	35 700 m²	520 log.	36 300 m²	545 log.			8 817 m²	135 log.	10 206 m²	153 log.			6 987 m²	105 log.	6 910 m²	104 log.	2 081 m²	31 log.								
dont logements locatifs sociaux	23 800 m²	350 log.	24 200 m²	365 log.	6 874 m²	102 log.			4 465 m²	67 log.	4 866 m²	73 log.	1 449 m²	21 log.	6 879 m²	102 log.										
dont logements locatifs libres AFL																										
dont logements en accession sociale																										
dont logements locatifs intermédiaires (LLI)																	2 014 m²	30 log.								
dont logements en résidence étudiante																										
dont logements en résidence dite "Senior" (résidence Senior, résidence personnes âgées, résidence intergénérationnelle...)			12 500 m²	234 log.											6 662 m²	134 log.										
dont logements en résidence service																										
Sous total logements neufs (A)	59 500 m²	870 log.	73 000 m²	1 144 log.	6 874 m²	102 log.	8 817 m²	135 log.	14 671 m²	220 log.	4 866 m²	73 log.	8 436 m²	126 log.	20 451 m²	340 log.	4 095 m²	61 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)		10 classe(s)		10 classe(s)																						
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,...)	1 000 m²	1 log.	1 400 m²	1 log.																						
dont équipement publics médico-social (centre municipal de santé, PMI, IME, ITEP, CMPP...)																										
dont équipements médicaux privés (maison de santé)																	964 m²									
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)	1 000 m²		1 400 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		964 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²	