

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 décembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-12-13_3013

Villejuif – Approbation du Compte Rendu
Annuel à la Collectivité Locale (CRACL)
2021 de la ZAC Campus Grand Parc

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. BÉNÉTEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	L. SAUERBACH	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	A. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. VIELHESCAZE	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	F. SOURD	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT 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. GROSSEAU Jean-Jacques	Présent (2)		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	A. LIPIETZ	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. DORRA	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'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		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	C. VEYRUNES-LEGRAIN	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
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

Depuis 2011, SADEV 94 est l'aménageur de la ZAC Campus Grand Parc. La fin du contrat de concession est prévue le 31/12/2026.

La confirmation en 2021 des réorientations politiques de 2020

Fin 2020, la nouvelle municipalité a souhaité que l'opération Campus Grand Parc, dans un cadre financier maîtrisé, intègre les principaux axes de réorientation de l'opération d'aménagement, en veillant notamment à :

- Augmenter la part de logements sociaux (passant de 27.2% à 36%) ;
- Réfléchir à une dédensification du nombre de logements sur l'ensemble de la ZAC ;
- Inscire le développement durable au cœur de toutes les composantes du projet urbain ;
- Intégrer la participation citoyenne comme invariant de l'élaboration du projet urbain ;
- Améliorer sensiblement la part d'espaces verts, publics et privés, de pleine terre ;
- Rehausser l'ambition en matière de mobilités douces, en s'adaptant notamment à l'évolution des usages des différents modes de transports depuis la pandémie ;
- Maîtriser les prix de sortie de nouveaux programmes de logements, en intégrant les principes de la nouvelle charte de la promotion et de la construction de Villejuif.

Un travail sur les perspectives programmatiques de la ZAC à court et moyen termes a été engagé, le CRACL 2020 intégrant ainsi les perspectives de court terme validées par les élus ainsi que des perspectives ajustées dans le temps.

Le bilan de ce CRACL 2021 permet de confirmer l'intégration d'une partie des ambitions, en retenant notamment les hypothèses de recettes suivantes :

- Intégration des actes de vente signés ;
- Imputation de l'augmentation des charges foncières sur le poste des 1% culturel en prorata ;
- Evolution marginale des produits de gestion locative par l'ajustement de loyers perçus sur les biens propriété de SADEV 94.

Les hypothèses prises pour les dépenses sont notamment :

- L'ajustement du poste Etudes au regard de l'augmentation de l'accompagnement stratégique (recours à des AMO et suivi d'études de conception, approfondissement d'études techniques...);
- L'augmentation du poste Acquisitions en tenant compte de l'évolution des coûts de maîtrise foncière et des besoins croissants en sécurisations et gardiennages ;
- L'augmentation du poste Travaux en y imputant notamment le chiffrage du « PRO 1 » et l'actualisation des chiffrages sur les périmètres 2 et 3 sur la base des arbitrages conclus en 2020 sur le périmètre 1 ;
- L'augmentation du poste 1% culturel pour correspondre à son montant en section recettes ;
- L'augmentation des frais généraux par l'imputation automatique des pourcentages de rémunération du traité de concession d'aménagement, sur les recettes et dépenses ayant évolué.

Le réalisé sur l'année 2021 correspond aux éléments suivants :

- 8,3 M€ de dépenses annuelles sont constatées (7,35 M€ en 2020) dont près de 36% concernent les dépenses d'acquisitions foncières (3 M€). 2,9 M€ ont concerné des acquisitions auprès de particuliers. Le second poste de dépense concerne les frais de rémunération de la SADEV (1,8M€) en raison des indexations aux commercialisations. Les travaux VRD représentent l'équivalent des dépenses (20%, soit 1 637 000 €).
- Viennent ensuite les dépenses de mise en état des sols (716 637 €), les impôts et assurances (300 806 €). Dans une moindre mesure : 1% des dépenses : honoraires et études.
- Sur ce dernier poste, il est relevé que la SADEV 94 bénéficie de nouveaux AMO (développement durable, commerces, concertation...).

En termes de recettes, le budget a fait un bond avec 37 220 846 M€ de recettes contre 1,9 M€ enregistrées sur 2020 dont près de 96% correspondent aux ventes de charges foncières (lots D1B et B4). La participation financière de l'EPT prévue en 2020 (3M€) a été échelonnée sur 2020 et 2021 (2x1,5 M€).

Dans ce cadre, le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 249 300 314,00€ HT dont 71 177 028 € ont été facturés à fin décembre 2021. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 249 300 314,00 € dont 44 396 399,00 € ont été facturés à fin décembre 2021. Il faut relever que les dépenses prévisionnelles ont augmenté de 16,3 M€ (de même que les recettes).

Les perspectives 2022 sont les suivantes :

En termes d'actions préparatoires au développement de projets, SADEV a en charge :

- La poursuite des travaux de mise en état des sols des biens acquis ;
- La poursuite du processus d'acquisition et de signature d'accords fonciers avec l'institut Gustave Roussy ;
- La poursuite du processus d'acquisition et de signature du protocole foncier avec le Département, et régularisation des premières acquisitions nécessaires au projet urbain ;
- La poursuite des acquisitions et des procédures d'expropriation, notamment à l'encontre des propriétaires des parcelles constituant les lots déjà desservis par les réseaux et les espaces publics ;
- Le suivi de la mobilisation de l'Etat sur la gestion des abords, la dépollution et l'évolution programmatique de la Redoute des Hautes Bruyères suite à l'évacuation de l'occupation illicite ;
- La ré-interrogation de la programmation du secteur Sud de l'opération (constructibilités, espaces publics, développement du foncier Valdévy) ;
- Le lancement d'un nouveau marché de maîtrise d'œuvre urbaine dans le secteur Sud ;
- La signature du protocole pour le réaménagement du quartier Alexandre Dumas avec Logirep, confirmation du calendrier d'études et opérationnel, lancement de la phase de réhabilitations et de la concertation, arrêt de la programmation du groupe scolaire nord.

En termes d'espace publics, SADEV 94 a en charge :

- Le lancement de la consultation d'entreprises pour le marché de travaux du Périmètre 1 des espaces publics de la ZAC, désignation du lauréat et démarrage des travaux ;
- La validation de l'AVP et du PRO du Périmètre 2 des espaces publics autour de la station des métros L14/L15, mise au point de la consultation d'entreprises du marché de travaux ;
- La réalisation des travaux d'aménagement de desserte du lot A1b ;
- Le lancement de la phase 3 de l'Etude de Pôle d'intermodalité sur le fonctionnement détaillé des aménagements et les financements mobilisables ;

En termes de permis de construire et de commercialisation, SADEV a en charge de suivre :

- La livraison du lot A1b par Nacarat ;
- Le redémarrage du chantier du lot A1a par Adoma ;
- Le dépôt du permis de construire du lot H3 ;
- Le dépôt du permis de construire du lot B3a (parking silo) ;
- L'obtention des permis de construire des lots H1, H2, H5
- L'obtention du permis de construire du lot D1a ;
- Le nouveau dépôt et obtention du permis de construire du lot B3b ;
- La commercialisation des lots A5 et C1c par la signature de PSV avec Logirep, et lancement du concours d'architecte.
- La commercialisation du lot C1a par la signature d'une PSV, et lancement du concours d'architecte
- La commercialisation du lot C1b par la signature d'une PSV ;
- La cession des lots H1, H2, H5 ;
- La cession du lot D1a à Kadans.

En termes d'actions transverses, SADEV a en charge les éléments suivants :

- Labellisation Eco-quartier ;
- Suivi du dispositif régional 100 Quartiers Innovants et Ecologiques ;
- Désignation du lauréat AMO Développement durable, et définition d'une stratégie dédiée ;
- Désignation du lauréat AMO Démocratie participative, et définition d'une stratégie dédiée ;
- Lancement de la consultation d'un marché de gardiennage et sécurisation à l'échelle de la ZAC, et désignation du lauréat ;
- Signature d'un avenant au traité de concession d'aménagement actant sa prorogation jusqu'en 2030 et y inscrivant l'engagement à réaliser 36% de logements sociaux dans le programme de l'opération ;
- Rédaction du Dossier de Réalisation modificatif n°2, actant le nouveau montage juridique et financier du parking silo B3a dont Gustave Roussy doit devenir l'acquéreur ; et l'engagement à réaliser 36% de logements sociaux dans le programme de l'opération ;
- Validation du schéma directeur pour l'occupation des rez-de-chaussée actifs de la ZAC (commerces et services notamment) ;
- Validation et attribution du programme de Lieu hybride fédérateur sur le lot C1b.

Le Conseil municipal de Villejuif a pris acte de ce compte rendu lors de sa séance du 14 décembre 2022.

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

DELIBERATION

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 300.5 ;

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

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

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

Vu la délibération du Conseil municipal de Villejuif du 29 Novembre 2007 portant délimitation d'un périmètre d'études sur le site de Cancer Campus ;

Vu les délibérations de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre :

- n°09.03.30 du 30 mars 2009 définissant les modalités de conduite de projet de l'opération d'aménagement dite "Cancer Campus" ;
- n°10.06.28 - 9/19 du 28 juin 2010 déclarant d'intérêt communautaire la ZAC Cancer Campus ;
- n°10.06.28 - 10/19 du 28 juin 2010 définissant les objectifs et modalités d'engagement de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la ZAC reconnue d'intérêt communautaire ;
- n° 11.01.24 - 2/8 du 24 janvier 2011 tirant le bilan de la concertation publique préalable à la création de la ZAC Cancer campus ;
- n° 11.09-26 - 2/21 du 26 septembre 2011 tirant le bilan de la concertation publique complémentaire préalable à la création de la ZAC Cancer Campus ;
- n° 11.09-26 - 3/21 du 26 septembre créant la ZAC Cancer Campus ;
- n°11.12.12 - 1/16 du 12 décembre 2011 approuvant la convention de concession et désignant SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Cancer Campus ;
- n°13.01.28 du 28 janvier 2013 renommant la ZAC "Campus Grand Parc" ;
- n°15.12.21 1/5, 2/5, 3/5 du 21 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation, le programme des équipements publics et l'avenant N°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC entre la CAVB et SADEV 94 ;

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

- n°16_06_28_161 du 28 juin 2016 sollicitant Monsieur le Préfet pour la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité ;
- n° 2016_12_13_393 du 13 décembre 2016 approuvant le Compte rendu annuel 2015 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 2017-06-27_684 du 27 juin 2017 approuvant le montant de la participation des constructeurs aux équipements publics ;
- n° 2017-06-27_685 du 27 juin 2017 accordant une garantie d'emprunt pour un prêt contracté par SADEV 94 ;
- n° 17-11-07_820 du 7 novembre 2017 approuvant le Compte rendu annuel 2016 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 2018-02-13_910 du 13 février 2018 approuvant la déclaration de projet et sollicitant la déclaration d'utilité publique de la ZAC Campus Grand Parc et l'arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- n° 18-06-26_1090 du 26 juin 2018 approuvant le Compte rendu annuel 2017 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 18-06-26_1091 du 26 juin 2018 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession conclu entre l'EPT et SADEV 94 pour la réalisation de l'opération ;

- n° 2019-03-26_1310 du 26 mars 2019 approuvant la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC ;
- n° 2019-10-08_1598 du 8 octobre 2019 exonérant l'IGR de la participation aux équipements publics pour les activités de service publics sanitaires/hospitalières;
- n° 2019-10-08_1597 du 8 octobre 2019 approuvant le Compte rendu annuel 2018 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 2021-01-26_2243 du 26 janvier 2021 approuvant le Compte rendu annuel 2019 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 2021-09-28_2478 du 28 septembre 2021 approuvant l'avenant n°1 à la convention cadre 100 quartiers innovants et écologiques de la ZAC Campus Grand parc ;
- n° 2021-11-09_2526 du 09/11/2021 Villejuif approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2020 de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n° 2022-02-15_2676 du 15/02/2022 approuvant le protocole d'accord entre Logirep, Sadev94, la ville de Villejuif et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sur le secteur Dumas de la ZAC Campus Grand Parc ;
- n°2022-11-15_2959 du 19 novembre 2022 approuvant la demande de prorogation de la déclaration d'utilité publique de la ZAC Campus Grand Parc auprès de Madame la Préfète du Val de Marne ;
- n°2022-11-15_2960 du 19 novembre 2022 approuvant le dossier d'enquête parcellaire (3^{ème} phase) de la ZAC Campus Grand Parc.

Vu le Compte Rendu d'Activités à la collectivité Locale 2021 présenté par l'aménageur SADEV 94 ;

Vu le budget du Territoire ;

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

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

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

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

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

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

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2021 de la ZAC Campus Grand Parc pour l'année 2021 présenté par l'aménageur Sadev94, comprenant l'état financier au 31 décembre 2021 et le bilan financier prévisionnel actualisé, annexé à la présente ;
2. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 88

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



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

Michel LEPRETRE
Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom du concédant	Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Nom de l'opération	ZAC CAMPUS GRAND PARC
Numéro de l'opération	372
Date	22 juin 2022

PREAMBULE

Procédure

Par délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) du 28 juin 2010, ont été définis les objectifs et les modalités de concertation en vue de créer la ZAC Cancer Campus.

La ZAC a été créée par délibération du Conseil communautaire en date du 26 septembre 2011 après approbation du bilan de la concertation préalable.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, le Conseil communautaire décidait par délibération du 12 décembre 2011 d'en confier la mise en œuvre à Sadev 94.

La Concession d'aménagement fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant. Cette Concession d'aménagement a été notifiée le 23 janvier 2012 à Sadev 94, pour une durée de 15 ans.

Par délibération en date du 24 septembre 2012, la CAVB a institué un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) dans le périmètre de la ZAC Cancer Campus, et a délégué ce DPUR à Sadev 94 sur certains secteurs au sein de ce périmètre.

Par délibération en date du 28 janvier 2013, la CAVB a décidé de renommer la ZAC « Campus Grand Parc ».

Par délibérations de la CAVB en date du 21 décembre 2015, ont été approuvés le dossier de réalisation de la ZAC CAMPUS GRAND PARC, le programme des équipements publics de la ZAC CAMPUS GRAND PARC et l'avenant n° 1 à la convention de concession d'aménagement conclue entre la CAVB et SADEV 94.

Après la création de la métropole du Grand Paris, la CAVB a disparu comme ayant été intégrée dans l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT12) constitué aux termes d'une délibération du Conseil de territoire de l'EPT 12 en date du 12 janvier 2016.

A la suite de la délibération du territoire en date du 28 juin 2016 sollicitant de monsieur le Préfet la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité, les arrêtés ont été pris respectivement le 8 mars 2018 et le 27 juillet 2018. Ces outils visent à permettre l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet. L'enquête publique s'est tenue du 27 février au 28 mars 2017 à la suite de laquelle le commissaire enquêteur a remis son rapport.

En décembre 2017, un protocole d'accord multipartite sur le foncier IGR a été signé notamment entre l'État représenté par le Préfet de Région, Sadev 94, l'Institut Gustave Roussy (IGR) et le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre.

Enfin, une modification du dossier de réalisation est intervenue le 26 mars 2019 inscrivant le parking silo comme équipement public de la ZAC ainsi que les subventions nécessaires.

Contexte de réalisation de la ZAC Campus Grand Parc

Le site de Campus Grand Parc s'étend sur environ 82 hectares et se caractérise par :

- une situation géographique exceptionnelle, point culminant du Val-de-Marne, en rebord du plateau de Villejuif ;
- un environnement scientifique de premier plan, avec notamment la présence de l'Institut Gustave Roussy (IGR), centre spécialisé dans les traitements contre le cancer, de renommée internationale.

Le site a connu un développement exogène jusqu'à une période récente : bordé par l'A6, il a longtemps été occupé par d'importantes carrières à ciel ouvert et accueille encore aujourd'hui des objets métropolitains, dont l'implantation est en partie liée à sa situation géographique : Redoute, réservoirs du Sedif, Agence Nationale des Fréquences et IGR.

Au cours des années 1980, le territoire se saisit de l'aménagement du secteur.

C'est d'abord la création de la ZAC et du parc départemental des Hautes Bruyères, dans les années 1980.

Puis, émerge dans les années 2000 un projet de développement d'un campus de cancérologie porté par l'IGR, le Département du Val-de-Marne et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Cette ambition se concrétise par :

- La signature d'un protocole avec l'Institut Gustave Roussy (IGR) – Conseil départemental (CD) du Val de Marne – Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) en 2006 ;
- L'engagement d'études urbaines en 2007.

L'étude urbaine confiée à Sadev 94 par le Département en 2007 porte sur le développement d'un campus de cancérologie autour de l'IGR.

Par la suite, le projet prend de l'ampleur et se mue en projet urbain mixte :

- son périmètre est élargi (il intègre notamment le parc des Hautes Bruyères) ;
- la programmation intègre une offre résidentielle conséquente ainsi que des équipements et services associés.

Son développement est porté par la CAVB, qui crée la ZAC Cancer Campus en 2011.

La même année, intervient l'accord entre l'Etat et la Région Ile-de-France sur la réalisation et le tracé du Grand Paris Express.

Ce tracé reprend, à peu de choses près, le tracé porté par le Département dans le cadre d'Orbival, association chargée par le Département de réaliser des études sur tracé d'un métro en rocade sur le Val-de-Marne.

Dans ce cadre, le Département a confié à Sadev 94 une étude urbaine (2008-2009) qui vise à définir la situation et les modalités d'implantation des gares pour maximiser les effets d'entraînement (économiques et urbains) pour le territoire.

Cette étude aboutit à la proposition d'implanter une gare à proximité de l'Institut Gustave Roussy.

La décision de l'Etat d'implanter la gare au cœur de la ZAC Campus Grand Parc est intervenue le 9 février 2012.

Parallèlement, le processus de maîtrise foncière a été engagé :

Sadev 94 acquiert dès 2009 le site dit « Timing ».

En 2011, la CAVB signe avec l'EPFIF et la Ville de Villejuif une convention d'intervention foncière portant principalement sur le périmètre de la ZAC (signature : le 21 mars 2011).

Les objectifs de la ZAC Campus Grand Parc

L'ambition du projet Campus Grand Parc est de constituer un campus urbain à vocation mondiale centré sur la cancérologie, mais qui intègre les autres fonctions urbaines et plus particulièrement les fonctions habitat et services (équipements publics, desserte viaire, transports collectifs publics).

L'enjeu du projet Campus Grand Parc est de s'intégrer à un environnement urbain, économique, culturel et environnemental déjà constitué, et de trouver les modalités de son ancrage territorial.

Programmation et phasage

Conformément au dossier de réalisation approuvé en décembre 2015, l'aménagement de la ZAC doit permettre la mise en œuvre d'un **programme global des constructions d'environ 415 000 m² de surface de plancher**, ainsi répartis :

215 000 m² SDP environ dédiés aux **logements** :

- En prévoyant la construction d'environ 3 300 logements.
- En respectant une mixité entre logements sociaux et résidences spécifiques (27,2 %) et logements en accession (72,8 %).
- En développant des programmes de logements favorisant le parcours résidentiel du logement social au logement en accession en passant par les logements spécifiques (résidences services, foyer pour les jeunes travailleurs, pour les étudiants, etc.) représentant 300 logements environ.

150 000 m² SDP environ dédiés aux **activités économiques** :

- Le site accueillera environ 150 000 m² de surface de plancher à vocation économique (bureaux, activités liées aux biotechnologies, ...). Ce pôle d'activités économiques devrait permettre la création de plusieurs centaines d'emplois.
- Ce « pôle économique » profitera de la proximité de l'A6 et d'une amélioration importante de la desserte en transports en commun avec la mise en place d'un pôle d'intermodalité grâce à l'arrivée d'une nouvelle station de métro accueillant les lignes 14 et 15 et d'un pôle-bus.

20 000 m² SDP environ dédiés au **pôle d'enseignement et de formation aux métiers de la santé** :

Le site accueillera un pôle de formation continue et notamment la formation initiale Santé de l'Université Paris Sud.

30 000 m² SDP environ d'**équipements, commerces et services** :

Au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, une offre de commerces de proximité, activités artisanales et services sera développée, notamment le long de l'Allée du Parc et de la Promenade des Horizons, du parvis de la Gare Villejuif-IGR.

Le site accueillera des équipements de proximité pour les scolaires et pour le sport.

Réorientations politiques de 2020 confirmées en 2021

Dès le mois de septembre 2020, la nouvelle Municipalité a souhaité que l'opération Campus Grand Parc, dans un cadre financier maîtrisé, intègre les principaux axes d'une réorientation de l'opération d'aménagement en veillant notamment à (liste non exhaustive) :

- Augmenter la part de logements sociaux, la portant pour la ZAC de 27,2% à 36% ;
- Réfléchir à une dédensification du nombre de logements sur l'ensemble de la ZAC ;
- Inscrire le Développement Durable au cœur de toutes les composantes du projet urbain ;
- Intégrer la participation citoyenne comme invariant de l'élaboration du projet urbain ;
- Améliorer sensiblement la part d'espaces verts, publics et privés, de pleine terre ;
- Réhausser l'ambition en matière de mobilités douces, en constatant et en s'adaptant notamment à l'évolution des modes de transport depuis la pandémie ;
- Maîtriser les prix de sortie des nouveaux programmes de logements, en intégrant les principes de la nouvelle charte de la construction et de la promotion de Villejuif.

Un travail sur les perspectives programmatiques de la ZAC à court et moyen terme a été présenté à la nouvelle équipe municipale. Le CRACL 2020 intégrait les perspectives à court terme validées par les élus ainsi que des perspectives ajustées dans le temps. En effet, les premières commercialisations de la ZAC ont été dédiées à des programmes tertiaires dont les aboutissements opérationnels sont plus sujets à des aléas que des programmes résidentiels. Les recettes prévisionnelles sont donc appliquées à ces lots de façon prudentielle et pourront donc être réinterrogées et réévaluées en fonction de la confirmation dans le temps des cessions de droit à construire.

Le bilan de ce CRACL 2021 permet notamment de confirmer l'intégration d'une partie des ambitions de la nouvelle équipe municipale.

Les hypothèses prises pour les recettes sont les suivantes :

- Intégration des actes de vente signés ;
- Imputation de l'augmentation des charges foncières sur le poste des 1% culturel en prorata ;
- Evolution marginale des produits de gestion locative par l'ajustement de loyers perçus sur les biens propriété de Sadev 94.

Les hypothèses prises pour les dépenses sont les suivantes :

- Ajustement du poste des Etudes au regard de l'augmentation de l'accompagnement stratégique : recours à des AMO et suivi d'études de conception ; réalisation et approfondissement d'études techniques ; et augmentation des frais d'honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre notamment du fait des réorientations précitées (voir détails dans la section « Dépenses », titre « 10 » de la présentation du CRACL 2021 ci-après)
- Augmentation du poste des Acquisitions en tenant compte des évolutions des coûts de maîtrise foncière des terrains privés dans le cadre de la procédure d'expropriation en cours, et des besoins croissants en sécurisations et gardiennages.
- Augmentation du poste des Travaux en y imputant le chiffrage révélé du « PRO 1 » ; le lancement de marchés de travaux en phase transitoire ; la prise en compte d'actualisations et de révisions de prix ; des provisions sur les coûts travaux des périmètres 2 et 3 sur la base des arbitrages conclus sur le périmètre 1 en 2020 ; intégration de provisions pour des dépollutions nécessaires révélées par les sondages les plus récents (voir détail dans la section « Les dépenses »).
- Augmentation du poste du 1% culturel pour correspondre à son montant dans la section Recettes.
- Augmentation des frais généraux par l'imputation automatique des pourcentages de rémunération du traité de concession d'aménagement sur les recettes et dépenses ayant évolué.

Réalisé 2021 et perspectives 2022

L'année 2021 a été principalement consacrée aux actions suivantes :

ACTIONS PREPARATOIRES AU DEVELOPPEMENT DE PROJETS

- Poursuite des acquisitions et des procédures d'expropriation des biens concernés par les futurs espaces publics et les lots en commercialisation ;
- Poursuite des travaux de mise en état des sols avec la démolition et la sécurisation des biens acquis par Sadev94, notamment dans le cadre des derniers biens concernés par le déstockage EPFIF, avec notamment une démarche de démolition-emploi sur le site Orange ;
- Poursuite des discussions partenariales avec Gustave Roussy sur les échanges fonciers ;
- Poursuite des discussions partenariales avec le Département du Val-de-Marne sur les échanges fonciers ;
- Mise au point d'un protocole de réaménagement du quartier Alexandre Dumas en lien avec le bailleur Logirep, et lancement des premières études pré-opérationnelles ;
- Suivi de l'évacuation de La Redoute des Hautes Bruyères et des impacts de la dépollution sur l'organisation des chantiers ainsi que l'évolution programmatique des lieux ;
- Lancement des réflexions sur le secteur Sud de la ZAC ;

PROJET DES ESPACES PUBLICS

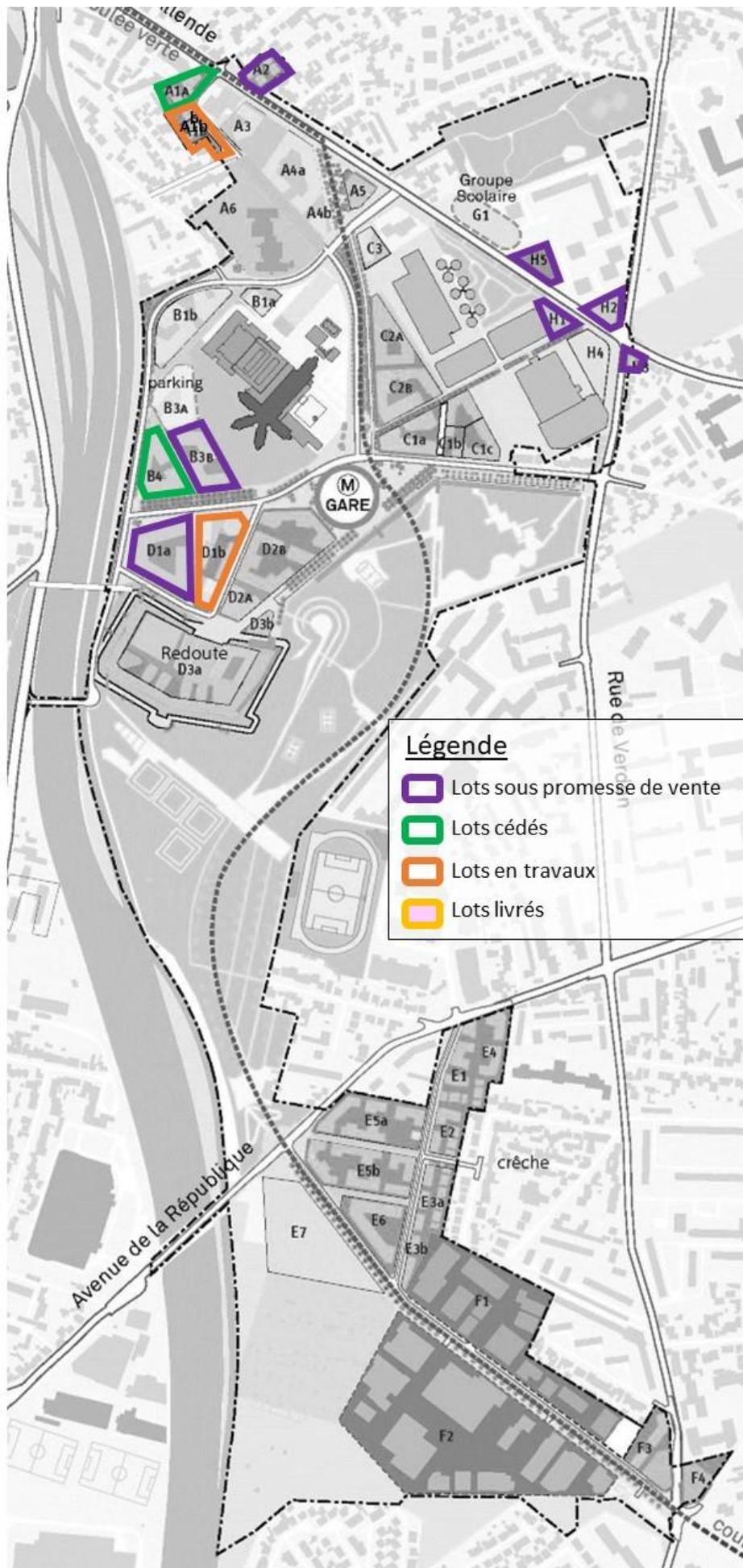
- Approbation du PRO1 par les collectivités et finalisation du marché de travaux correspondant ;
- Choix du scénario de mobilité à mettre en place autour du pôle d'intermodalité des transports en comité par le Comité de l'Etude de Pôle ;
- Reprise des études AVP du Périmètre 2 des espaces publics autour de la station des métros L14/L15 ;
- Réalisation des voies de chantier desservant le campus Science et Santé

PROJETS SUR LES LOTS DE LA ZAC : PERMIS DE CONSTRUIRE ET COMMERCIALISATION

- Dépôt des permis de construire des lots H1, H2, H5 ;
- Dépôt et obtention du permis de construire du lot B4 ;
- Dépôt et obtention du permis de construire du lot B3b ;
- Cession du lot D1b à Linkcity ;
- Cession du lot B4 à Crédit Agricole Immobilier ;
- Commercialisation du D1a par la signature d'une PSV avec Kadans ;
- Démarrage du chantier du lot A1b par Nacarat ;

ACTIONS TRANSVERSES

- Confirmation par la Société du Grand Paris de la mise en service de la station Villejuif-Institut Gustave Roussy pour la ligne 14 du Grand Paris Express à fin 2024 ;
- Suivi du dispositif régional 100 Quartiers Innovants et Ecologiques, soumission des actions restantes à contractualiser en convention de financement, et prorogation de la Convention-cadre ;
- Suivi de la labellisation EcoQuartier ;
- Lancement de la consultation d'un AMO Développement durable ;
- Lancement de la consultation d'un AMO Démocratie participative ;
- Définition d'un schéma directeur pour l'occupation des rez-de-chaussée actifs de la ZAC (commerces et services notamment) ;
- Définition du programme d'un Lieu hybride fédérateur sur le lot C1b ;



Les priorités pour l'année 2022 sont les suivantes :

ACTIONS PREPARATOIRES AU DEVELOPPEMENT DE PROJETS

- Poursuite des travaux de mise en état des sols des biens acquis ;
- Poursuite du processus d'acquisition et de signature d'accords fonciers avec l'institut Gustave Roussy ;
- Poursuite du processus d'acquisition et de signature du protocole foncier avec le Département, et régularisation des premières acquisitions nécessaires au projet urbain ;
- Poursuite des acquisitions et des procédures d'expropriation, notamment à l'encontre des propriétaires des parcelles constituant les lots déjà desservis par les réseaux et les espaces publics ;
- Suivi de la mobilisation de l'Etat sur la gestion des abords, la dépollution et l'évolution programmatique de la Redoute des Hautes Bruyères suite à l'évacuation de l'occupation illicite ;
- Ré-interrogation de la programmation du secteur Sud de l'opération (constructibilités, espaces publics, développement du foncier Valdévy) ;
- Initiation des réflexions avec le groupe Lidl pour le développement de l'ilot commercial sur le lot F3 de la ZAC ;
- Lancement d'un nouveau marché de maîtrise d'œuvre urbaine dans le secteur Sud ;
- Signature du protocole pour le réaménagement du quartier Alexandre Dumas avec Logirep, confirmation du calendrier d'études et opérationnel, lancement de la phase de réhabilitations et de la concertation ; arrêt de la programmation du groupe scolaire nord.

PROJET DES ESPACES PUBLICS

- Lancement de la consultation d'entreprises pour le marché de travaux du Périmètre 1 des espaces publics de la ZAC, désignation du lauréat et démarrage des travaux ;
- Validation de l'AVP et du PRO du Périmètre 2 des espaces publics autour de la station des métros L14/L15, mise au point de la consultation d'entreprises du marché de travaux ;
- Réalisation des travaux d'aménagement de desserte du lot A1b ;
- Lancement de la phase 3 de l'Etude de Pôle d'intermodalité sur le fonctionnement détaillé des aménagements et les financements mobilisables.

PROJETS SUR LES LOTS DE LA ZAC : PERMIS DE CONSTRUIRE ET COMMERCIALISATION

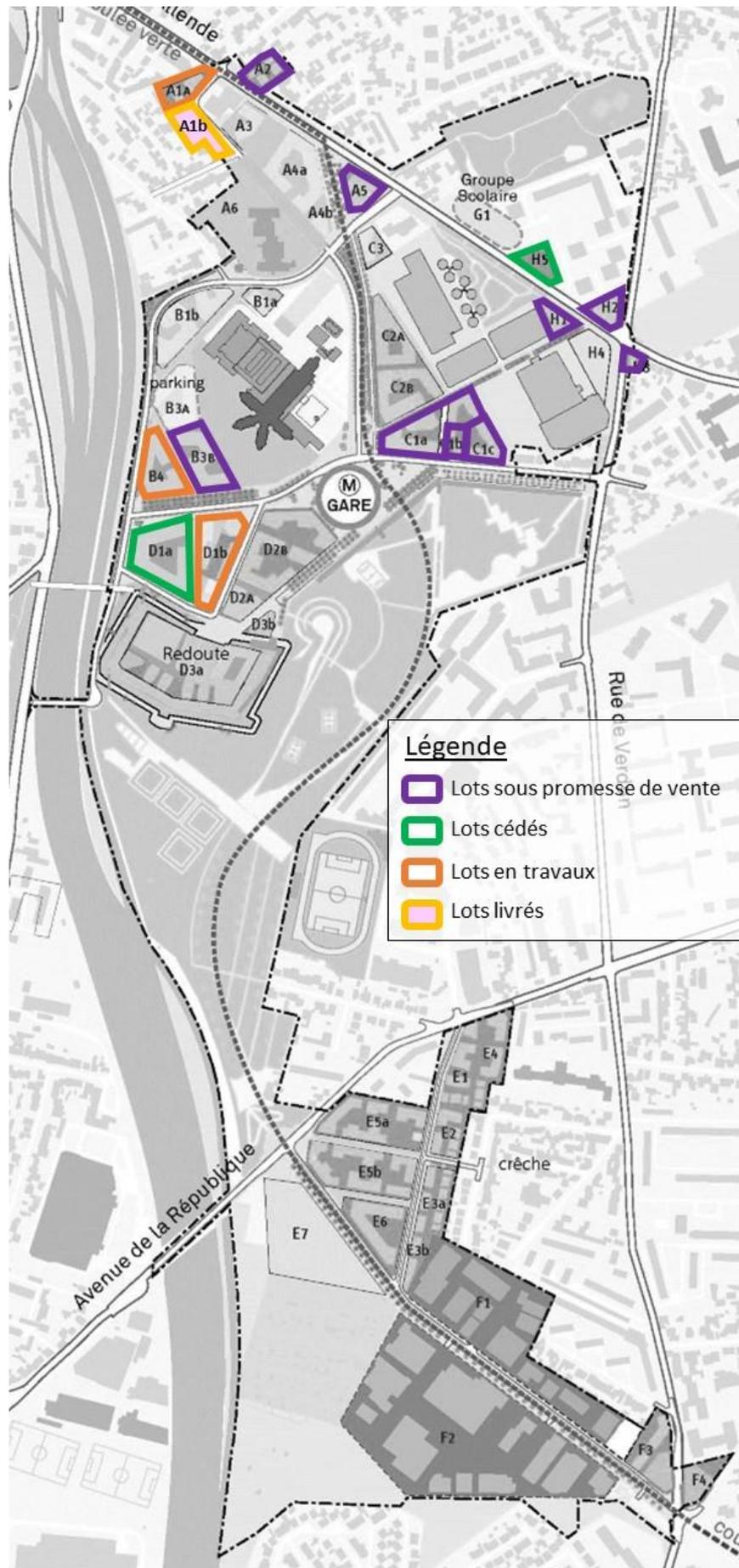
- Livraison du lot A1b par Nacarat ;
- Redémarrage du chantier du lot A1a par Adoma ;
- Dépôt du permis de construire du lot H3 ;

- Dépôt du permis de construire du lot B3a (parking silo) ;
- Obtention des permis de construire des lots H1, H2, H5
- Obtention du permis de construire du lot D1a ;
- Nouveau dépôt et obtention du permis de construire du lot B3b ;
- Commercialisation des lots A5 et C1c par la signature de PSV avec Logirep, et lancement du concours d'architecte ;
- Commercialisation du lot C1a par la signature d'une PSV, et lancement du concours d'architecte ;
- Commercialisation du lot C1b par la signature d'une PSV ;
- Cession des lots H1, H2, H5 ;
- Cession du lot D1a à Kadans.

ACTIONS TRANSVERSES

- Suivi de la Labellisation Eco-quartier ;
- Suivi du dispositif régional 100 Quartiers Innovants et Ecologiques ;
- Accompagnement de la phase 3 de l'étude de pôle d'intermodalité autour du métro ;
- Désignation du lauréat AMO Développement durable, et définition d'une stratégie dédiée ;
- Désignation du lauréat AMO Démocratie participative, et définition d'une stratégie dédiée ;
- Lancement de la consultation d'un marché de gardiennage et sécurisation à l'échelle de la ZAC, et désignation du lauréat ;
- Contribution à l'étude de redynamisation de la ZAE de l'Epi d'Or ;
- Signature d'un avenant au traité de concession d'aménagement actant sa prorogation jusqu'en 2030 et y inscrivant l'engagement à réaliser 36% de logements sociaux dans le programme de l'opération ;
- Rédaction du Dossier de Réalisation modificatif n° 2 actant le nouveau montage juridique et financier du parking silo B3a dont Gustave Roussy doit devenir l'acquéreur ; et l'engagement à réaliser 36% de logements sociaux dans le programme de l'opération ;
- Prorogation de la DUP ;
- Validation du schéma directeur pour l'occupation des rez-de-chaussée actifs de la ZAC (commerces et services notamment) ;
- Validation et attribution du programme de Lieu hybride fédérateur sur le lot C1b.

ETAT DE LA COMMERCIALISATION AU 31/12/2022 (prévisionnel)



PRESENTATION DU CRACL 2021

BILAN DE L'EXERCICE 2021

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

Le CRACL est présenté en Euros HT.

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

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

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

LES DEPENSES

Au titre des dépenses, le budget d'un montant cumulé de **249 300 314 € HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Depuis le CRACL 2020, le budget des dépenses a évolué de 16 304 657 € HT passant de 232 995 658 € HT à 249 300 314 € HT.

Ces augmentations sont principalement dues à des évolutions nécessaires de budgets pour les études, les acquisitions foncières et les travaux d'espaces publics, telles que développées ci-après.

Les mouvements de l'année sont constatés sur la base des montants facturés en euros HT :

Le mouvement global constaté en 2021 est de 8 383 240€ HT.

10 - Études 6 749 900 € HT

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

Ce poste a augmenté de 1 000 000 € HT au regard de l'augmentation de l'accompagnement stratégique, notamment :

- recours à des AMO et suivi d'études de conception (AMO programmation commerciale, AMO développement durable, AMO démocratie participative, AMO suivi écologique, programmation du lieu hybride fédérateur) ;
- réalisation et approfondissement d'études techniques (études de circulation, études de faisabilité sur les fonciers mutables...) ;
 - augmentation des frais d'honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre, notamment du fait des nouvelles ambitions programmatiques portées par la nouvelle équipe municipale depuis 2020 sur le PRO du Périmètre 1 des espaces publics, et leur application parallèle ayant nécessité la reprise de l'AVP du Périmètre 2.

72 313 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2021 principalement liés aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine (32 089 €) mais également au titre des études techniques et réglementaires (40 224 €) : étude de programmation du lieu hybride fédérateur, ajustement des études de circulation, poursuite de l'AMO pour le suivi écologique de la ZAC dans le cadre du CNPN, etc.

20 - Acquisitions 99 674 919 € HT

Ce poste correspond aux différentes acquisitions des terrains et aux frais annexes de gestion de site, liés au calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire.

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

Ce poste a augmenté de 3 206 132 € HT pour tenir compte des évolutions des coûts de maîtrise foncière des terrains privés dans le cadre de la procédure d'expropriation en cours, et des besoins croissants en sécurisations et gardiennages.

3 018 876 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2021. Il s'agit principalement :

- de l'acquisition de biens immobiliers auprès de particuliers pour 2 910 558 € HT ;
- de frais divers liés à la gestion transitoire des terrains (gardiennages, sécurisations...), à des frais de notaire ou d'avocats pour un montant de 108 318 €HT.

30 - Mise en état des sols 15 512 526 € HT

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

716 637 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2021 principalement pour la démolition du site Orange et de pavillons (620 776 € HT) et pour la maîtrise d'œuvre démolition ainsi qu'en sondages avant démolition (95 861 € HT).

40- Travaux 47 754 301 € HT

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

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

Ce poste inclut également des frais de gestion de site, liés aux travaux d'aménagement.

NB : les honoraires pour la conception et réalisation des espaces publics sont intégrés au marché de maîtrise d'œuvre urbaine, qui figure dans le poste **10 – Etudes** (voir *supra*).

Le poste intègre, en revanche, les honoraires de Sécurité et Protection de la Santé (SPS) et contrôle technique.

Ce poste a augmenté de manière conséquente de 10 932 250 € HT pour les raisons suivantes :

- Imputation du chiffrage révélé du « PRO 1 ». Il s'agissait de la première mise à jour des prix estimés des travaux depuis 2015, qui a intégré les demandes complémentaires des collectivités depuis les premières études des espaces publics de la ZAC ;
- Lancement de marchés de travaux de desserte de chantiers en phase transitoire. Ces coûts n'avaient pas été estimés initialement mais ils se sont rendus nécessaires en raison du calendrier phasé des lots de la ZAC ;

- Prise en compte d'actualisations et de révisions de prix ;
- Provisions sur les coûts travaux des périmètres 2 et 3 sur la base des arbitrages conclus sur le périmètre 1 en 2020 ; et sur les coûts de dépollution associés révélés par les sondages les plus récents.

1 637 055 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2021 principalement pour la réalisation de travaux d'aménagement d'une voie de desserte des chantiers du pôle scientifique (1 304 843 € HT), de sondages environnementaux et géotechniques sur les emprises des futurs espaces publics et lots (70 516 €), pour la mission d'ordonnancement pilotage coordination – inter chantier et la mission de coordination de la sécurité et de protection de la santé (105 455€) mais également pour la gestion de site (156 241 €).

50 - Travaux de construction 38 637 732 € HT
Ce poste correspond à la réalisation du programme des équipements publics de superstructure de la ZAC.

0 € HT ont été enregistrés en 2021 sur ce poste.

60 - Honoraires techniques.....837 328 € HT
Ce poste comprend les dépenses de géomètre, d'huissier et de conseil juridique. Celles-ci s'échelonnent au fur et à mesure des besoins, sur la totalité de la durée de l'opération.

58 097 € HT ont été enregistrés en 2021 correspondant principalement à des honoraires de géomètre ainsi que de conseil juridique.

70 - Impôts taxes et assurances 2 511 982 € HT
Ce poste couvre les dépenses qui seront réalisées au titre des impôts fonciers et des assurances souscrites sur les biens acquis par Sadev 94, avant revente aux opérateurs.

300 806 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2021, correspondant à des taxes foncières et assurances sur les propriétés Sadev 94.

80 - Contentieux..... 94 453 € HT
Ce poste vise à couvrir les dépenses liées aux éventuels contentieux (hors contentieux sur le foncier dont les dépenses seront affectées au poste acquisitions) auxquels l'opération devrait faire face.

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

90 - Gestion locative.....150 050 € HT
Ce poste intègre les dépenses liées à la gestion transitoire des biens occupés détenus transitoirement par Sadev 94.

10 181 € HT ont été enregistrés pour l'année 2021, liés à la gestion des biens acquis par Sadev 94 ainsi qu'aux frais d'abonnement et aux consommations de la maison du projet.

Une partie de ces frais sont refacturés aux occupants ou couverts par les loyers perçus ; les recettes correspondantes sont imputées sur le poste **50 – Produits de gestion** (voir chapitre « Recettes »).

A10 - Frais de commercialisation4 021 139 € HT

Ce poste couvre les frais de communication, de commercialisation et les dépenses liées à la concertation sur le projet.

Il intègre également les dépenses liées à la construction de la maison du projet (compris honoraires).

Ce poste a évolué de 161 317 € HT concernant le 1% culture afin de tenir compte de l'évolution du budget des charges foncières.

59 603 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2021 majoritairement en supports de communication (réalisation de perspectives graphiques, maquette numérique 3D, maquettiste).

A20 - Frais divers236 446 € HT

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

846 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2021, principalement pour des prestations de reprographie et de coursier.

A30 - Frais financiers 17 317 342 € HT

Ce poste comprend les frais financiers liés aux moyens de financement qui sont mobilisés sur l'opération (voir chapitre « Recettes – les moyens de financement »).

653 669 € HT ont été enregistrés sur ce poste en 2021, correspondant au versement d'intérêts d'emprunt (voir chapitre « Les moyens de financement ») et aux frais d'emprunts (courtage ...).

A40 - Rémunération société..... 15 802 791 € HT

La rémunération de l'aménageur est imputée forfaitairement au compte de l'opération en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions.

Dans la mesure où, pour un exercice, l'application des pourcentages de rémunération liés aux missions d'aménagement et de commercialisation serait inférieur à 100 000 €, l'aménageur perçoit une rémunération forfaitaire de 100 000 € pour ledit exercice.

Le contrat de concession prévoit les modalités d'imputation des charges suivantes :

- Une rémunération forfaitaire de lancement d'un montant de 150 000 € ;

- Missions d'aménagement : 2,4 % des dépenses (hors frais financiers et hors terrains acquis par Sadev 94 avant la création de la ZAC) et des recettes (hors participation) de l'opération ;
- Missions de commercialisation : 2,4 % des recettes de cession de l'opération ;
- Missions de liquidation : 0,1% des dépenses de l'opération hors acquisitions foncières et frais financiers.

Ce poste a augmenté de 1 004 958 € par l'imputation automatique des pourcentages de rémunération du traité de concession d'aménagement sur les recettes et dépenses ayant évolué. **1 855 157 € HT** ont été enregistrés sur ce poste en 2021.

LES RECETTES

Au titre des recettes, le budget d'un montant cumulé de **249 300 314 € HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Depuis le CRACL 2020, le budget des recettes a évolué de 16 302 803 € HT en passant de 232 997 512 €HT à 249 300 314 €HT.

Les mouvements constatés sur l'année sont calculés sur la base des mouvements facturés en euros HT :

Le mouvement global constaté en 2021 est de 37 220 845 € HT.

10 - Ventes de charges foncières..... 220 994 884 € HT
Ce poste a connu une augmentation de 16 293 018 €HT depuis le CRACL 2020 à la suite de :

- l'intégration de la charge foncière des lots D1b et B4 telles que fixées aux signatures des cessions de ces programmes ayant respectivement eu lieu en juillet et novembre 2021 : 16 131 701 €.
- L'imputation automatique de l'augmentation des charges foncières sur le poste du 1% culturel : 161 317 €.

Une recette de **35 689 221 € HT** a été enregistrée en 2021, avec les charges foncières des lots D1b et B4 (35 518 091 € HT) et l'application du 1% culturel sur le lot D1b (171 130 € HT), l'application du 1% culturel sur le lot B4 étant prévue au même moment que la cession de charge foncière du lot B3b.

20 - Cessions Collectivités.....84 672 € HT
Cette ligne budgétaire avait été ajoutée à la suite de l'acquisition par la Société du Grand Paris d'un terrain nécessaire à la réalisation de l'ouvrage annexe Jean Prouvé pour la ligne 14.

Aucune recette n'a été enregistrée en 2021.

30 - Subventions..... 17 828 000 € HT
Ce poste intègre des subventions inscrites dans le dossier de réalisation et versées par le CD 94 et la Ville de Villejuif au bilan de l'opération à hauteur respectivement de 4,14 M Euros et de 3 M Euros.

Par ailleurs, depuis l'approbation du dossier de réalisation modificatif en conseil de territoire du 26 mars 2019, ce poste intègre également 10,6 M€ au titre du financement du parking silo.

Enfin, l'opération Campus Grand Parc est lauréate du dispositif régional 100 Quartiers Innovants et Ecologiques au titre duquel 88 000 € avaient été versés en 2020 pour la réalisation de la première phase de la venelle D. Cela avait augmenté ainsi le budget Subventions du bilan d'aménagement. Conformément au règlement de ce dispositif et à l'avenant n°2 au traité de concession, cette somme vient en

déduction de la compensation versée par le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre (cf paragraphe suivant).

Aucune recette n'a été enregistrée en 2021.

40 - Participations9 060 265 € HT

Ce poste intègre la compensation de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (ex CAVB) inscrite dans le dossier de réalisation et l'avenant à la concession d'aménagement et versée par l'EPT 12 au bilan de l'opération à hauteur de 9 148 265 € HT.

Cette somme tient compte de la participation de la Société du Grand Paris de 1 700 000 € HT versée au concessionnaire. Cette somme vient en déduction du montant de la compensation du Territoire. 340 000 € de la participation de la SGP a été versée en 2017. Le reste sera versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux du parvis du métro.

Ce poste avait diminué de 88 000 € au CRAC 2020 pour passer à 9 060 265 € HT en parallèle du versement de cette somme par la Région Ile-de-France au titre du dispositif 100 Ecologiques et Innovants.

Une recette de **1 500 000 €** a été enregistrée en 2021

45 - Travaux322 874 € HT

Cette ligne représente le remboursement des frais engagés par Sadev94 pour le compte d'opérateurs constructeurs pour réaliser les comblements des carrières sous leur lot respectif. Il ne s'agit pas de recettes supplémentaires car cette somme vient également s'ajouter en dépenses de l'année, s'agissant de travaux engagés par Sadev94 (cf. Poste en dépenses « Mise en état des sols »). Ce budget a donc vocation à évoluer au fur et à mesure de la réalisation par Sadev 94 de travaux pour le compte d'opérateurs et remboursés ensuite par ces derniers.

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

50 - Produits de gestion.....979 785 € HT

Ce poste intègre des recettes liées à la gestion locative des biens détenus transitoirement par Sadev 94, après leur acquisition et dans l'attente de leur démolition ; mais également les pénalités. A titre d'exemple, ces pénalités peuvent être dues par les propriétaires fonciers lorsqu'ils ne respectent pas leurs engagements.

Ce poste a connu une augmentation de 9 785 € HT pour tenir compte d'un ajustement des loyers perçus sur les biens propriétés de Sadev 94.

Une recette de **31 624 € HT** a été perçue en 2021 par l'application des loyers aux différents locataires des biens de Sadev 94, ainsi que le remboursement par les promoteurs des frais d'intégration des modèles 3D de leurs programmes immobiliers dans la maquette numérique de la ZAC.

60 - Convention de participation constructeurs..... 29 835 € HT

Ce poste de recettes avait été créé à la suite de la délibération du 27 juin 2017 instituant la participation des constructeurs aux équipements publics et au dépôt

des premiers permis de construire par des propriétaires fonciers n'ayant pas acquis leur droit à construire de l'aménageur. Ce poste a donc vocation à évoluer en fonction des projets immobiliers développés et non connus à ce jour.

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

LES MOYENS DE FINANCEMENT

Sadev 94 a mobilisé en juillet 2012 auprès de la Caisse d'Épargne, un premier emprunt de 5 000 000 €, remboursable le 31 mars 2015. Cet emprunt est aujourd'hui soldé.

Suite à la réalisation des premières acquisitions foncières, un prêt d'un montant total de 15 000 000 € a été mobilisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en 2013. D'une durée de 10 ans, le remboursement est échelonné en parts égales entre 2019 et 2023. Le remboursement du prêt a été garanti à hauteur de 80% du montant emprunté par la Communauté d'agglomération de Val-de-Bièvre, conformément aux termes de la concession d'aménagement, et à hauteur de 20 % par une caution bancaire.

En 2015 un contrat de prêt a été signé avec la CDC pour un emprunt de 10 000 000 € pour le portage foncier. D'une durée de 10 ans, ce prêt est garanti par la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre à hauteur de 80% et par une caution bancaire accordée par le Crédit Coopératif à hauteur de 20%.

En 2017, Sadev 94 a souscrit un prêt de 15 000 000 millions d'Euros auprès de la Caisse d'Épargne. La durée de l'emprunt est de 9 ans. Son remboursement est garanti par la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre à hauteur de 80%.

La démarche de conventionnement avec la Région Ile-de-France en vue de la perception de la subvention 100 Quartiers Innovants a été amorcée et se poursuivra : la première action subventionnée (Venelle D), a été votée par la Région. Un avenant à la Concession d'aménagement a été pris le 26 juin 2018 afin de fixer les modalités de perception de la subvention et la baisse en conséquence de la participation de l'EPT à l'opération d'aménagement.

En 2018, une ligne de trésorerie a été mise en place, adossée à la promesse du lot D1b, à hauteur de 13 000 000 € auprès de la banque Arkea Banque Entreprise et Institutionnels. Celle-ci a été transférée en 2019 de manière à être adossée au lot D1a.

En 2020, une ligne de trésorerie a été mise en place, adossée à la promesse du lot D1b à hauteur de 10 000 000 € auprès de la BRED. Celle-ci a été remboursée en 2021 suite à la cession de ce lot.

En 2020, une ligne de trésorerie a été mise en place, adossée à la promesse du lot H1 à hauteur de 2 897 000 € auprès du Crédit Coopératif.

En 2020, une ligne de trésorerie a été mise en place, adossée à la promesse des lots H2, H3 et H5 à hauteur de 5 190 000 € auprès d'Arkéa Banque.

Par ailleurs, la trésorerie de l'opération a bénéficié en 2020 d'un prêt de la Banque Postale garanti par l'Etat à hauteur de 5 000 000 €.

En outre, conformément à la concession d'aménagement, des avances de trésorerie auprès du concédant pourront être sollicitées lorsque les prévisions budgétaires feront apparaître

une insuffisance provisoire de trésorerie. Celles-ci doivent être anticipées d'un semestre et s'inscrire dans le calendrier de préparation budgétaire de l'EPT.

RAPPORT SPECIAL

EXERCICE du 1er janvier au 31 décembre 2021

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

ZAC CAMPUS GRAND PARC

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 notifiée le 23 janvier 2012, consentie par la CAVB à SADEV 94, aux termes de laquelle SADEV 94 est missionnée pour procéder à l'acquisition soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération de la ZAC CAMPUS GRAND PARC ou situés hors du périmètre de l'opération mais qui sont nécessaire pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.

1. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION : 5
2. DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION : **NEANT**

Suivi foncier : parcelles acquises en 2021

	Numéro parcelle	Adresse	Surface parcelle	Vendeur	Prix
2021	AF 70 et 76	32 rue Camille Desmoulins	360 m ²	SCI Aquarelle	750 000 €
	AF 68	38 rue Camille Desmoulins	261 m ²	Duperrier - Schmitt	601 158 €
	I 96	10 avenue du Président Allende	165 m ²	Garage DV – Vinhais (éviction commerciale)	154 118 €
	I 148	20 avenue du Président Allende	212 m ²	Fernando	627 913 €
	I 152	22 avenue du Président Allende	201 m ²	Meddahi	777 369 €
2020	AF 142	36, rue Camille Desmoulins VILLEJUIF	272 m ²	Cardon Croquison	783 540 €
	AE 59	5, avenue Allende VILLEJUIF	721 m ²	Herbache	655 870 €
	I 186	92, rue Marcel Grosmenil VILLEJUIF	290 m ²	Mozar	503 083,47 €
	I 98	90, rue Marcel Grosmenil VILLEJUIF	78 m ²	Mozar	211 355,88 €
	AD 1	125, avenue Paul Vaillant Couturier VILLEJUIF	451 m ²	Mozar	502 673,54 €
	I 95	86, rue Marcel Grosmenil VILLEJUIF	221 m ²	Hallaf Mollicone	653 242,75 €
	I 96	10 avenue du Président Allende VILLEJUIF	165 m ²	Vizier	130 000 €
	I 97	88, rue Marcel Grosmenil VILLEJUIF	416 m ²	EPFIF	1 882 000 €
	AF 61	52, rue Camille Desmoulins VILLEJUIF	229 m ²		
	AF 67	40, rue Camille Desmoulins VILLEJUIF	193 m ²		
AF 143	34, rue Camille Desmoulins VILLEJUIF	221 m ²			
2019	I 150	32, avenue Allende VILLEJUIF	315 m ²	EPFIF	3 142 700 € HT
	I 153	30, avenue Allende VILLEJUIF	318 m ²		
	I 191	30, avenue Allende VILLEJUIF	107 m ²		
	I 155	24, avenue Allende VILLEJUIF	275 m ²		
	I 88	26, avenue Allende VILLEJUIF	223 m ²		
	AF 39	77, avenue Allende VILLEJUIF	707 m ²		
	AF 41	73, avenue Allende VILLEJUIF	278 m ²		

	AF 44	67, avenue Allende VILLEJUIF	432 m ²		
	AE 51	2, rue de Verdun VILLEJUIF	218 m ²		
2018	AE 56	Rue Camille Desmoulins à Villejuif	123 m ²	FTIMMOH (société Orange)	9 519 986 € HT
	AE 65	110 bis, rue Edouard Vaillant à Villejuif	1 334 m ²		
	AE 71	110, rue Edouard Vaillant à Villejuif	10 793 m ²		
	AL 65	177, avenue de la République à Villejuif	797 m ²	SAF 94	365 197,38 €
2017	H 70	90, avenue Allende à Villejuif	213 m ²	EPFIF	1 380 904 € HT
	H 255	88, avenue Allende à Villejuif	1 540 m ²		
	AE 5	9, avenue Allende à Villejuif	283 m ²		
	AE 48	7, avenue Allende à Villejuif	222 m ²		
2016	AF5 AF76 AF79 AF82 AF97 AF102	Passage Charles Dehan à Villejuif	4 096 m ²	SAF 94	835 237,06€
	AL26	163, avenue de la République à Villejuif	989 m ²	EPFIF	800 600 €
	AL 21 et AL42	177, avenue de la République à Villejuif	506 m ²		
	AL11	Avenue de la République à Villejuif	2 163 m ²		
2015	Néant				
2014	D 79	58, avenue du Général de Gaulle à L'Haÿ-les-Roses	252 m ²	Cts Le Fosse Speybroeck	205 000 €
2013	F312 F437 F462 F466 F469 F471 F472	Acquisition d'une partie des parcelles de la Coulée Verte		Commune de L'Haÿ-les-Roses	1 000 000 €
	AH364 G122	Rachat des actifs de la SAS Timing			16 513 045,22 €
2012	D80	60, avenue du Général de Gaulle à L'Haÿ-les-Roses	71 m ²	Epoux Fanelli	260 000 €
	AL64 AL95 AL97 AL44 AL47 AL45 AL48 AL67 AL68 AL69 AL70	Rachat des terrains de l'Epi d'Or par l'opération	11 136 m ²	Sadev94	2 190 544,99 €

Bilan synthétique HT

Le bilan synthétique est présenté en **€uros HT**. Il est composé de quatre colonnes :

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

Bilan synthétique HT : 372 - ZAC CAMPUS GRAND PARC CRAC 2021

Date du document: 23/06/2021

PRODUITS

Libellé	Budget	Facturé au 31/12/2021	Mouvement année
10 - Ventes de charges foncières	220 994 883	38 051 233	35 689 222
20 - Cessions collectivités	84 672	84 672	-
30 - Subventions	17 828 000	88 000	-
40 - Compensation	9 060 265	4 840 000	1 500 000
45 - Travaux	322 874	322 874	-
50 - Produits de gestion	979 785	979 785	31 624
60 - Convention de participation constructeurs	29 835	29 835	-
TOTAL RECETTES	249 300 314	44 396 399	37 220 845

DEPENSES

Libellé	Budget	Facturé	Mouvement année
10- Etudes	6 749 900	3 094 794	72 313
20- Acquisitions	99 674 919	48 037 371	3 018 876
30- Mise en état des sols	15 512 526	3 606 953	716 637
40- Travaux	47 754 301	5 337 776	1 637 055
50 - Travaux de construction	38 637 732	2 275	-
60- Honoraires techniques	837 328	532 453	58 096
70- Impôts et assurances	2 511 982	2 074 468	300 806
80 - Contentieux	94 453	-	-
90 - Gestion locative	150 050	149 510	10 181
A10-Commercialisation	4 021 139	1 289 231	59 603
A20- Frais divers	236 446	21 071	846
A30- Frais financiers	17 317 342	3 988 042	653 669
A40- Rémunération société	15 802 197	3 043 085	1 855 157
TOTAL DEPENSES	249 300 314	71 177 028	8 383 240

RESULTAT NET	-	0	-	26 780 629	28 837 605
---------------------	---	----------	---	------------	------------

Echéancier prévisionnel réglé TTC

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

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

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 372-ZAC CAMPUS GRAND PARC-01-Aménagement - établi le 10/06/2022

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
En Euros	Budget actualisé												
10-Vente de Charges Foncières	220 994 883	44 734 216	265 729 099	44 975 575	23 146 680	16 949 732	31 500 000	63 588 000	47 434 452	29 257 660	8 877 000		
20-Cessions Collectivités	84 672		84 672	84 672									
30-Subventions	17 828 000	600 000	7 828 000	88 000			1 035 000	1 035 000	1 035 000	2 835 000	1 800 000		
40-Participations Constructeur	29 835		29 835	29 835									
40-Participations	9 060 265		9 060 265	4 840 000			1 322 300						2 897 965
40-Travaux	322 874	64 575	387 449	153 113	234 336								
50-Produits de Gestion	979 785	291 507	1 271 092	1 044 662	163 575	62 855							
Sous-total recettes	249 300 314	45 690 298	284 390 412	51 215 857	23 544 591	17 012 587	33 857 300	64 623 000	48 469 452	32 092 660	10 677 000	2 897 965	
10-Etudes	-6 749 900	-1 313 847	-8 063 747	-3 713 071	-335 387	-529 700	-573 120	-641 050	-772 285	-573 120	-505 190	-420 824	
20-Acquisitions	-99 674 919	-1 669 614	-101 344 533	-48 802 821	-6 954 675	-8 594 588	-14 183 077	-10 597 088	-7 885 956	-3 385 663	-940 665		
30-Mise en État des Sols	-15 512 526	-3 103 637	-18 616 163	-3 832 744	-2 399 601	-2 900 019	-2 403 383	-2 958 093	-2 038 919	-1 441 322	-642 082		
40-Travaux	-47 754 301	-9 525 481	-57 279 782	-4 902 254	-3 307 060	-8 232 219	-9 735 796	-10 356 652	-7 825 055	-6 328 676	-4 741 546	-1 850 524	
50-Travaux de Construction	-38 637 732	-5 114 686	-43 752 418	-2 730	-1 150 000	-500 000	-12 000 000	-4 026 814	-1 556 812	-3 113 623	-16 734 737	-4 667 702	
60-Honoraires Techniques	-837 328	-166 756	-1 004 084	-628 425	-75 161	-50 035	-55 053	-40 170	-40 170	-30 135	-35 152	-49 783	
70-Impôts et Assurances	-2 511 982		-2 511 982	-1 809 945	-269 441	-41 254	-41 254	-39 927	-89 273	-102 948	-104 244	-13 696	
80-Contentieux	-88 479	-17 696	-106 175								-53 088	-53 087	
90-Gestion Locative	-156 023	-26 411	-182 434	-176 829	-2 468	-1 185	-1 952						
A10-Commercialisation	-4 021 139	-306 826	-4 327 965	-1 467 064	-85 366	-421 878	-421 878	-422 477	-660 939	-660 939	-114 799	-72 627	
A20-Frais Divers	-236 446	-47 261	-283 707	-24 780	-7 161	-13 068	-15 060	-13 060	-48 344	-69 516	-69 516	-23 202	
A30-Frais Financiers	-17 317 342	-12 230	-17 329 572	-3 997 279	-668 904	-1 258 432	-2 856 754	-2 286 246	-2 168 210	-1 626 233	-1 626 233	-841 281	
A40-Rémunération Société	-15 802 197		-15 802 197	-3 043 085	-2 566 573	-1 553 569	-1 816 149	-1 553 569	-2 330 354	-1 601 841	-514 205	-822 852	
Sous-total dépenses	-249 300 314	-21 304 445	-270 604 759	-72 401 027	-17 821 797	-24 095 947	-44 103 478	-32 935 146	-25 416 317	-18 934 016	-26 081 494	-8 815 537	
Sous-total trésorerie transitoire			-12 220 644	58 068 134	-24 270 469	-7 269 229	-9 306 267	-20 321 037	-5 048 746	-2 637 058	-971 758	-464 214	
Trésorerie brute				36 883 973	18 510 810	4 158 221	-15 394 224	-4 028 007	13 976 582	24 498 168	8 121 916	3 485 439	

ANNEXES

Annexe 1 : Tableau – Bilan et échéancier prévisionnel des démolitions, réhabilitations et livraisons

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

Nom d'opération :

ZAC CAMPUS GRAND PARC (VILLEJUIF L'HAY LES ROSES)

Etabli au :

10/06/2022

Année CRACL : 2021

PROGRAMMATION	Programmation initiale		Programmation actualisée		< 2019		A fin 2019		2020		2021		2022		2023		2024		> 2024		2025		2026		> 2027	
	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
Nature	Dossier de réalisation / Décembre 2015		CRACL 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 réhabilité (uniquement ZAC en NPNRU)																										
Nombre de logements neufs programmés / Année de livraison	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb
dont logements en accession libre <u>dont LU</u>	157 000 m²	2 400 log.	137 000 m²	2 100 log.							978 m²	17 log.					15 274 m²	241 log.								
dont logements locatifs sociaux dont logements spécifiques et reconstitutions	58 000 m²	900 log.	78 000 m²	1 200 log.											3 272 m²	130 log.	4 163 m²	66 log.								
dont logements locatifs libres AFL																										
dont logements en accession sociale																										
dont logements en résidence étudiante																										
dont logements en résidence dite "Senior" (résidence Senior, résidence personnes âgées, résidence intergénérationnelle...)																										
dont logements en résidence service																										
Sous total logements neufs (A)	215 000 m²	3 300 log.	215 000 m²	3 300 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	978 m²	17 log.	3 272 m²	130 log.	19 437 m²	307 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.
EQUIPEMENTS	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb
dont équipements publics petite enfance (crèche, maison d'assistante maternelle, RAM ...) (nombre de berceaux)																										
dont équipements privés petite enfance (crèche) - (nombre de berceaux)																										
dont équipements scolaires du 1er degré (construction, extension de groupe scolaire...) (nb de classes)	Ecole, groupe scolaire	33 classe(s)	Ecole, groupe scolaire	33 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...)	Terrain tennis + gymnase	4	Terrain tennis + gymnase	4																						
dont équipements socio-culturels (centre social et culturel, médiathèque, conservatoire, centre d'art...)																										
dont équipement publics médico-social (centre municipal de santé, PMI, IME, ITEP, CMPP...)																										
dont équipements médicaux privés (maison de santé)																										
dont équipements polyvalents (salle polyvalente, salle de convivialité, maison de quartier/ associations ...)																										
dont équipements commerciaux et de service (halle de marché...)																										
Sous-total équipements (B)	0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²	
ACTIVITES ECONOMIQUES	SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP	
dont surface de bureaux	170000		170000														7 853 m²									
dont surface de locaux (industrie, ateliers artisanaux)																										
dont surface d'entrepôts (platef. logistique ou autre)																										
dont surface de tiers-lieux																										
dont surface d'hôtellerie	10 000 m²		10 000 m²														5 815 m²									
dont surface de commerce (centres com., RDC actifs)	20 000 m²		20 000 m²											121 m²		2 040 m²										
Sous-total activités (C)	200 000 m²		200 000 m²													15 708 m²										
TOTAL (A+B+C)	415 000 m²		415 000 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		978 m²		3 272 m²		35 145 m²		0 m²		0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	