

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 décembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-12-13_3016

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

L'an deux mille vingt-deux, le 13 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 décembre 2022. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

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

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

(1) Jusqu'à la délibération n° 2998

(2) A partir de la délibération n° 3006

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

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

Exposé des motifs

Le Conseil municipal d'Arcueil a créé la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Coteau le 13 décembre 2007. Le départ de l'INRETS, la couverture de l'A6b et la perspective d'extension du parc départemental du Coteau constituaient alors des opportunités pour mettre en œuvre un projet urbain. La ZAC visait à renforcer le développement économique de la commune, répondre aux besoins de logements et valoriser cette entrée de ville, ouverte sur le grand paysage de la vallée de la Bièvre mais marquée par les nuisances autoroutières.

Suite à consultation, le Conseil municipal a confié l'aménagement de la ZAC à Sadev 94, dans le cadre d'une convention de concession d'aménagement, approuvée en Conseil municipal du 17 Janvier 2008. Le projet alors élaboré prévoyait environ 65 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) de bureaux, 9 600 m² de SHON de logements, ainsi que l'extension du parc du Coteau à réaliser par le Conseil départemental.

Le programme de logements a été réalisé : une copropriété de 101 logements ainsi que 40 logements en Prêt Locatif Social (PLS). Le projet de bureaux initialement envisagé n'a pu se concrétiser, impacté par les crises financières de 2008 et 2010. Souhaitant maintenir ses objectifs de valorisation urbaine et de développement économique sur ce site, à proximité de la future gare Bicêtre Hôpital (ligne 14 du métro) prévue entre temps, la Ville a saisi l'opportunité de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris.

Aussi, en septembre 2017, le jury - dans lequel la Ville avait voix prépondérante - désignait lauréat, à l'unanimité, un nouveau projet, nommé "Ecotone". Relié au projet d'extension du parc départemental du Coteau, ses deux bâtiments innovants, évolutifs et en structure bois incluent des bureaux, des surfaces de restauration et de commerce, un hôtel, une résidence pour chercheur et jeunes actifs, une crèche, un cabinet médical, une salle de sports, etc. ouverts sur la ville et ses habitants.

Compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme et l'article 20 du traité de concession d'aménagement, la Sadev 94 doit produire un CRACL chaque année.

L'année 2021 a été principalement marquée par :

- Le dépôt du permis de construire Ecotone (le 16 août) ;
- La prorogation, jusqu'au 16 décembre 2022, de la promesse synallagmatique de vente entre Sadev 94 et la Compagnie de Phalsbourg ;
- La prorogation de la concession d'aménagement de la ZAC du Coteau jusqu'en février 2028 ;
- La poursuite des études complémentaires liées à la modification du dossier de réalisation de la ZAC et la mise à jour de l'étude d'impact ;
- L'engagement d'une étude d'avant-projet (AVP) sur la requalification des espaces publics de la ZAC, afin d'accompagner les nouveaux usages liés à l'arrivée d'Ecotone ;
- La réalisation d'études préparatoires à la compensation des impacts environnementaux du projet Ecotone et à la constitution d'un dossier de demande de dérogation au règlement des espèces protégées ;
- Le démantèlement d'un campement d'occupants sans droit ni titre.

Dépenses

Le budget des dépenses prévisionnelles est de 27 401 083 € HT, en augmentation de 952 000 € HT par rapport au CRACL 2020 en raison de l'intégration des montants prévisionnels suivants :

- Des études, notamment celles :
 - o des permis de construire du précédent projet City Zen Park (357 998 € HT) ;
 - o du suivi technique du projet Ecotone, pour en maximiser les qualités environnementales et architecturales (71 121 € HT) ;
 - o de conception de l'avant-projet de requalification des espaces publics de la ZAC (+39 951 € HT) ;
- Du provisionnement des dépenses liées à la compensation des impacts environnementaux du projet Ecotone (394 320 € HT).

En 2021, 213 550 € HT ont été dépensés, sur les postes suivants :

- Études (108 656 € HT), correspondant notamment à l'étude d'impact et la préparation du dossier loi sur l'eau (45 495 € HT) ainsi que l'étude d'avant-projet de valorisation des espaces publics de la ZAC (39 951 € HT) ;

- Travaux (66 707 € HT) consistant, à la suite d'intrusions sur le site, à sa surveillance (33 719 € HT) et à la réfection de ses clôtures (32 988 € HT) ;
- Frais financiers (17 100 € HT) s'agissant de l'emprunt contracté par Sadev 94 pour financer le portage foncier de l'opération ;
- Impôts taxes et assurances (12 968 € HT), en l'espèce les impôts fonciers.

Recettes

Le budget prévisionnel des recettes demeure à 28 327 259 € HT, identique à celui figurant dans le CRACL 2020. Aucune recette n'a été perçue en 2021.

Résultat prévisionnel

Le bénéfice prévisionnel de la ZAC atteint 926 175 € HT, à répartir in fine entre la Ville (à hauteur de 60 %, soit 555 705 € HT) et Sadev 94. D'importants postes de dépenses sont toutefois susceptibles d'évoluer durant ces prochaines années.

Par ailleurs, conformément à la concession d'aménagement et au calendrier d'encaissement, délibéré par la Ville et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, la totalité des fonds de concours pour équipements publics et de participation au foncier du parc ont été versés à la Ville, cumulant un montant de 3 068 000 € HT.

Perspectives pour l'année 2022

En 2022, les perspectives de Sadev 94 sont :

- La reprise des échanges avec le conseil départemental en vue de l'acquisition des parcelles situées dans l'emprise du projet Écotone ;
- La poursuite des études complémentaires nécessaires à la réalisation du projet Ecotone (compensation faune - flore, dossier de dérogation au règlement des espèces protégées, suivi technique du projet) ;
- La confortation du financement des travaux d'espaces publics de la ZAC ;
- La continuation des échanges avec les différents concessionnaires de réseaux ;
- L'organisation, en coordination avec le CD94, de l'évacuation et du retraitement des déchets issus du campement évacué durant l'été 2021.

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

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2021 de la ZAC du Coteau 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 décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

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

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

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune d'Arcueil :

- n°2007DEL191 du 13 décembre 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC du Coteau et décidant de la réaliser par voie de concession d'aménagement ;
- n°2008DEL6 du 17 janvier 2008 décidant de confier à la SADEV 94 la concession d'aménagement de la ZAC du Coteau et autorisant M. le Maire d'Arcueil à signer le contrat de concession d'aménagement ;
- n°2010DEL48b approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du Coteau ;
- n°2014DEL126 du 9 octobre 2014 approuvant le Compte rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2013 de la ZAC du Coteau ;

- n°2015DEL23 du 15 janvier 2015 approuvant l'avenant n°1 au contrat de concession signé le 23 février 2015 entre la Ville d'Arcueil et la SADEV 94 ;
- n°2015DEL196 du 17 décembre 2015 approuvant le Compte rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2014 de la ZAC du Coteau ;
- n°2016DEL149 du 16 décembre 2016 approuvant le Compte rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2015 de la ZAC du Coteau ;

Vu la délibération du conseil métropolitain de la Métropole du Grand Paris :

- n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017 relatif à la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement métropolitain ;

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

- n°2018-02-13_903 du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 ;
- n°2018-06-26_1072 du 26 juin 2018 approuvant l'avenant n°2 au contrat de concession signé le 30 août 2018 entre la Ville d'Arcueil et la SADEV 94 ;
- n°2018-06-26_1073 du 26 juin 2018 approuvant le Compte rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2016 de la ZAC du Coteau à Arcueil ;
- n°2018-12-18_1265 du 18 décembre 2018 approuvant le Compte rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2017 de la ZAC du Coteau à Arcueil ;
- n°2018-12-18_1266 du 18 décembre 2018 approuvant le lissage de l'encaissement des fonds de concours prévus dans le cadre du traité de concession conclu avec la SADEV 94 pour la réalisation de la ZAC du Coteau à Arcueil ;
- 2019-10-08_1603 du 8 octobre 2019 approuvant le Compte rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2018 de la ZAC du Coteau à Arcueil ;
- 2019-10-08_1604 du 8 octobre 2019 approuvant la modification du lissage de l'encaissement des fonds de concours prévus de la cadre du traité de concession de la ZAC du Coteau à Arcueil ;
- n°2019-12-21_1687 du 21 décembre 2019 approuvant les conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC de la Vache Noire, de la ZAC du Chaperon Vert et de la ZAC du Coteau à Arcueil ;
- n° 2021-01-26_2231 du 26 janvier 2021 approuvant le Compte rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC du Coteau à Arcueil ;
- n° 2021-12-14_2609 du 14 décembre 2021 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2020 de la ZAC du Coteau à Arcueil ;
- n° 2021-12-14_2612 du 14 décembre 2021 approuvant l'avenant n°3 de la concession d'aménagement de la ZAC du Coteau à Arcueil ;

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

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

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

Considérant que la ZAC du Coteau 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 d'Arcueil dans ses droits et obligations ;

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

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

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

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

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

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

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

Vote : Pour 88



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

Michel LECRETRE

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	ARCUEIL
Nom de l'opération	ZAC DU COTEAU
Numéro de l'opération	310
Date	CRACL 2021

I-PREAMBULE

Rappels des éléments de projet

La Ville d'Arcueil a créé en juin 2007 un périmètre d'études, situé à l'entrée nord-est de la ville, en limite communale avec Gentilly et Le Kremlin Bicêtre, afin de définir un projet urbain prenant en compte le contexte stratégique du secteur situé autour des terrains de l'INRETS et confronté à d'importantes évolutions : couverture de l'A6b, perspectives de modification du projet de parc départemental du Coteau, départ d'une déchèterie, libération du site de l'INRETS.

Une Zone d'Aménagement Concertée (dénommée ZAC du Coteau) a ainsi été créée par la ville d'Arcueil sur le périmètre d'études susmentionné. La Création de la ZAC par délibération du Conseil Municipal d'Arcueil date du 13 Décembre 2007.

À la suite d'une consultation d'aménageurs, la ville d'Arcueil a confié l'aménagement de la ZAC du Coteau à SADEV 94 dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée en conseil municipal le 17 janvier 2008 et signée le 15 février 2008.



Plan masse de la ZAC - 2021

Le projet de ZAC du Coteau, qui se trouve sur le quartier du plateau à Arcueil, répond aux orientations du PLU, à travers les principes suivants :

- Un projet qui vise à renforcer le développement économique de la commune et du territoire.
- Un projet qui met en œuvre une politique de l'habitat dynamique et maîtrisée
- Un projet qui renforce le rayonnement économique de la ville d'Arcueil à proximité d'infrastructures métropolitaines de transport tels que le réseau Autoroutier de la A6, et l'extension du réseau de transport du métro parisien (L14 RATP et la L15 SGP).
- Un projet qui vise à améliorer le cadre de vie des habitants à travers la mise en valeur des paysages, la prise en compte des principes de développement durable
- Un projet qui améliorera l'image et le fonctionnement du quartier et de l'entrée de ville.

Cette zone aménagée s'insère dans le prolongement des zones urbanisées et des zones d'activités existantes. Plutôt que de laisser se réaliser les constructions de manière diffuse, la commune d'Arcueil a choisi de mener une démarche volontaire afin de favoriser une urbanisation de qualité et cohérente.

L'appel à projet innovant Inventons la Métropole du Grand Paris - IMGP

En novembre 2017, le groupement composé de la Compagnie de Phalsbourg, Aire Nouvelle et Codeurs et Compagnie est désigné lauréat dans le cadre du concours INVENTONS LA METROPOLE avec le projet ECOTONE. Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment de 81.870 m² SDP comprenant un programme mixte et portant des ambitions d'innovations environnementales fortes. Le projet prévoit l'obtention de plusieurs labels environnementaux comme gages de cette ambition.

Avenants à la concessions d'aménagement

Par délibération en date du 15 janvier 2015, le Conseil Municipal a autorisé la signature de **l'avenant n°01** au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC portant sur la prorogation de l'opération jusqu'en février 2022. L'avenant a été signé par les Parties le 23 février 2015.

Par délibération en date du 26 juin 2018, l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre a autorisé la signature de **l'avenant n°02** au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC portant sur l'actualisation du programme de la ZAC, pour donner suite à l'intégration de l'IMGP Ecotone. L'avenant a été signé par les Parties le 30 août 2018.

Programmation

Le dossier de réalisation de la ZAC de 2010 prévoit la réalisation d'un programme global de construction comprenant 8.000 m² SHON de logements, 70 000 m² SHON de bureaux et l'extension du parc départemental du Coteau (sous maîtrise d'ouvrage Conseil départemental du Val de Marne).

A l'issue de l'appel à projet IMGP, le programme de l'opération d'aménagement s'est précisé. Ainsi, aujourd'hui, l'aménagement de la ZAC doit permettre la mise en œuvre d'un programme global des constructions d'environ 92 000 m² de surface de plancher, ainsi répartie :

81 870 m² SDP environ dédiés aux activités tertiaires, d'équipement, de commerces et de services :

- Le projet Ecotone accueillera environ 65 000 m² de surface de plancher à vocation économique (bureaux et coworking).
- Au rez-de-chaussée du macro-lot, une offre de commerces de proximité et de restaurants sera développée, notamment le long de l'avenue Malleret Joinville.
- Le site accueillera des équipements de proximité pour crèche, cabinet médical et pour le sport.
- Une résidence de chercheurs et un hôtel

9 600 m² SDP à destination de logements :

- Une opération de 141 logements en accession et PLS comprenant 9 600m² SDP a été livrée en 2014.

Le programme des équipements publics accompagnant la réalisation de la ZAC comprend :

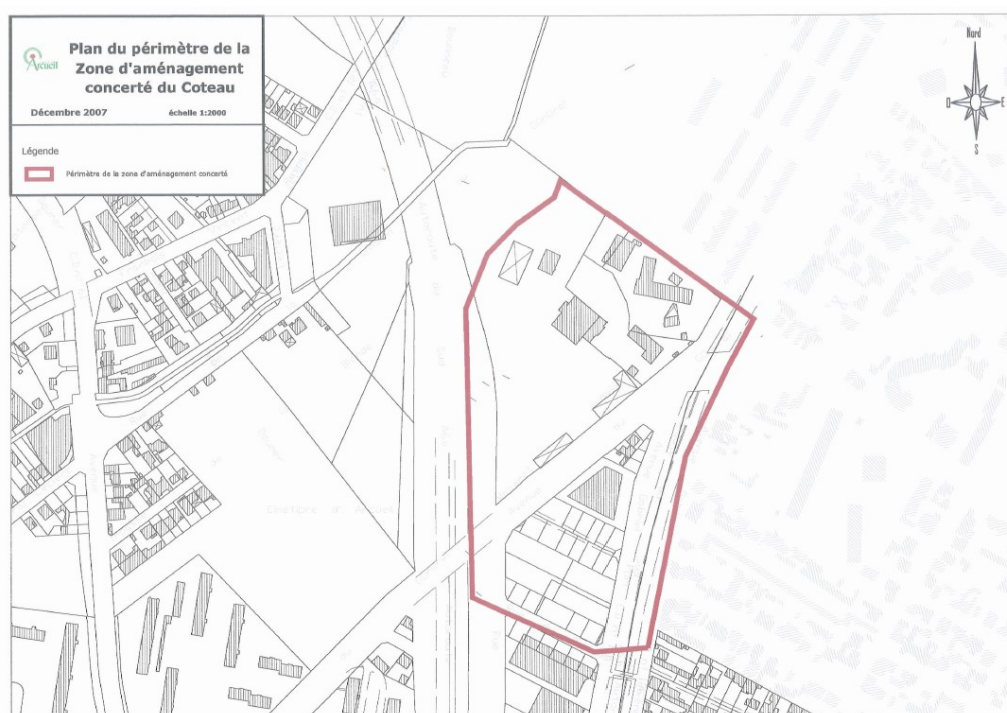
- L'aménagement de la tranche 4 du parc du coteau sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Département du val de marne.
- L'aménagement d'un espace public entre l'avenue Malleret-Joinville et l'avenue Gabriel Péri, par l'aménageur de la ZAC

Foncier

Depuis 2007 SADEV94 a acquis les anciens terrains de L'INRETS ainsi que les terrains attenants pour la réalisation du programme de la ZAC.

En mars 2020, dans le cadre du démarrage des études de permis de construire du projet Ecotone, SADEV94 et le CD94 se sont accordés sur la future limite foncière entre le projet Ecotone et la tranche 4 du parc qui sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la ville.

En 2021, SADEV 94 maîtrise partiellement les emprises foncières qui feront l'objet de la cession Ecotone. Sadev 94 devra acquérir près de 9 000m² au CD 94 avant la réalisation de la vente Ecotone.



Plan parcellaire de la ZAC - 2007

Les actions menées en 2021

- **Dépôt du Permis de Construire Ecotone et prorogation de la PSV**

La Compagnie de Phalsbourg a été désignée lauréate, en 2017, de l'Appel à Projet Inventons la Métropole du Grand Paris. La signature de la promesse synallagmatique de vente avec la Compagnie de Phalsbourg, réalisée le 27 juin 2019, rappelle les enjeux d'audace architecturale, d'innovations environnementales de biomimétisme et de solidité des engagements financiers. Le rythme des études et procédures ont été inhérents à l'implication de la Compagnie de Phalsbourg. La Compagnie de Phalsbourg a déposé une demande de permis de construire en mairie d'Arcueil le 16 aout 2021 pour le projet Ecotone. Le dossier de demande de permis de construire a été complété par la Compagnie de Phalsbourg le 15 décembre 2021 et est depuis cette date en instruction.

A la suite de la confortation du planning Permis de Construire Ecotone, et afin d'accompagner l'instruction du permis de construire jusqu'à son obtention, SADEV94 et La Compagnie de Phalsbourg ont signé une prorogation de la Promesse Synallagmatique de Vente (PSV) jusqu'au 16 décembre 2022 date à laquelle l'ensemble des conditions suspensives devront être levées.

- **Prorogation de la concession d'aménagement jusqu'en février 2028**

SADEV94, la ville d'Arcueil et à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre se sont mis d'accord pour entériner un avenant à la concession d'aménagement pour proroger celle-ci de 6 ans, jusqu'au 24 juin 2028 et permettre la finalisation du programme de la ZAC du Coteau. Le document a donc été proposé par Sadev94 et le processus de signature engagé entre la ville et le Territoire en décembre 2021.

- **Dossier de réalisation modificatif de la ZAC**

Les études complémentaires liées à la modification du dossier de réalisation de la ZAC et la mise à jour de l'étude d'impact, afin d'intégrer le projet Ecotone, lancées à la fin 2019 à la suite de la signature de la promesse synallagmatique de vente, se sont poursuivies en 2021, en parallèle du dossier PC d'écotone.

Un dossier de réalisation modificatif de la ZAC a été déposé auprès de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre en décembre 2021, intégrant la nouvelle programmation de la ZAC. L'étude d'impact annexée au dossier de réalisation modificatif fera, au cours de l'année 2022, l'objet d'une instruction par l'autorité environnementale.

- **Etudes complémentaires**

En 2021, SADEV94 a également engagé une étude d'avant-projet (AVP) sur la requalification des espaces publics de la ZAC, afin d'accompagner les nouveaux usages liés à l'arrivée d'Ecotone. Cette étude qui synthétise les ambitions des collectivités et les attentes du promoteur a permis de conforter le budget alloué aux futurs travaux d'espaces publics à hauteur de 2 300 000 € HT. Le financement de ces travaux, représentant un surcoût de près de 500 000€ par rapport au programme des équipements publics de la ZAC devra faire l'objet de discussions entre l'ensemble des parties prenantes en 2022. Le budget final des travaux d'espaces publics sera entériné à leur issue.

Les études de la faune et de la flore des parcelles Ecotone, réalisées dans le cadre de l'étude d'impact du projet Ecotone, ont révélé la présence sur site de deux espèces d'insectes protégées. La construction du projet Ecotone impose de reconstituer leur habitat, et nécessite dès lors une demande de dérogation spécifique à ces espèces pour ce faire. SADEV94 s'est attaché les services du bureau d'étude environnemental CERE et de la Caisse des Dépôts – Biodiversité pour accompagner le volet compensation du projet Ecotone et constituer un dossier de demande de dérogation.

- **Maîtrise foncière**

Les discussions foncières entre la Compagnie de Phalsbourg, SADEV94 et le Conseil Départemental du Val de Marne sont reportées en 2022, durant l'instruction du PC Ecotone. Le montant prévisionnel du conventionnement et des travaux de compensation a été budgété au CRACL 2021.

- **Mise en état des sols**

Aucuns travaux de mise en état des sols n'ont été engagés en 2021. Des discussions sur la prise en charge de l'état des sols ont eu lieu précédemment à la promesse de vente.

- **Intégration des dépenses études City Zen Parc**

A la suite de l'annonce de la délocalisation de l'INRETS par le gouvernement, et tenant compte des emprises foncières voisines de ce terrain appartenant à la ville et à la SADEV94, la ville d'Arcueil a désigné SADEV94 en tant qu'aménageur d'une opération à dominante économique.

La ville d'Arcueil, dans un souci de conforter le développement économique en entrée de ville de la ZAC, a acté que SADEV94 porte et commercialise en propre une offre immobilière à même d'accueillir de nouvelles entreprises recherchant des implantations de grandes surfaces dans un cadre qualitatif, alors en pleine mutation (couverture de l'A6B et création du parc départemental du coteau).

En 2009, l'opération City Zen Parc a fait l'objet d'un concours à idée architecturale remporté par le groupement de maîtrise d'œuvre TVK / Base et accompagné par les bureaux d'études BERIM et HQE Arcoba. A l'issue du concours, deux permis de construire ont été obtenus les 25 mai et 12 juillet 2010, pour la réalisation de deux immeubles tertiaires, totalisant près de 65 000m² de SHON.

Les difficultés de commercialisation liées à la crise de 2012 n'ont pas permis au projet d'aboutir. Le projet City Zen Parc est officiellement abandonné en mai 2014.

Les dépenses liées au concours et aux études PC du projet City Zen Parc ont été intégrées au CRACL 2021, pour un montant total de 357 998 € HT, répartis comme suit :

Indemnités de concours : 67 075 € HT

Etudes PC

Etudes de maîtrise d'œuvre architecte et paysagiste : 187 925 € HT

Etudes de bureau d'études techniques : 24 000 € HT

Etudes HQE & fluides : 21 000 € HT

Frais divers et de communication : 41 698 € HT

Frais de commercialisation : 16 300 € HT

- **Campement de Roms**

Pendant l'été 2020, un campement de Roms s'est installé, sans droit ni titre, sur l'une des parcelles de du CD 94 de la ZAC du Coteau. A la suite de la décision de SADEV94 d'accompagner le CD94 dans ses démarches judiciaires, le Tribunal Judiciaire a prononcé l'évacuation du campement le 17 décembre 2020. Cette décision a été appliquée par le concours de la force publique à l'issue de la trêve hivernale en juillet 2021. Le démantèlement du camp a été réalisé. Le retraitement des déchets, liés à ce campement n'a pas été engagé. L'évacuation des déchets, et le retraitement de ceux-ci, doivent faire l'objet d'un accord financier entre SADEV94 et le CD94 en 2022.

- **Budgets à conforter**

Les budgets prévisionnels restent à affiner en 2022 et 2023 sur les principaux postes de dépenses tels que les acquisitions foncières auprès du CD94, la mise en état des sols, les travaux d'espaces publics et honoraires techniques et l'impact financier lié à la compensation écologique. À la suite de l'aboutissement des négociations et à la finalisation de la conception du projet ces budgets pourront alors être précisés.

En 2022, SADEV94 poursuivra les négociations avec la Compagnie de Phalsbourg. Les postes suivants seront donc précisés :

- **Etudes générales** : Poursuite des études d'architecte coordonnateur de la ZAC et AMO environnement pour le suivi rigoureux, selon le souhait des élus de la ville, du respect des objectifs et des cibles des labélisations environnementales engagées par la Compagnie de Phalsbourg ; ou encore l'affinement des adaptations techniques liées à la doctrine bois.
- **Etudes complémentaires** concernant le volet compensation faune / flore et réalisation d'un dossier de dérogation espèces protégées ;
- **Acquisition foncière** : soule pour le transfert foncier avec le CD94 à préciser. Son montant prendra en considération la valorisation foncière, sur la base des prix des domaines.
- **Travaux** : Négociation sur le financement du coût des aménagements des espaces publics de la ZAC avec la ville d'Arcueil, le CD94 et la Compagnie de Phalsbourg. L'évolution de l'indice des prix influencera le cout réel des travaux sur la ZAC.
- **Géothermie** : préciser le tracé et le chiffrage des mètres linéaires manquant pour le raccord d'Ecotone au réseau de chaleur géothermique

L'ensemble de ces éléments impactera le résultat de l'opération.

II-REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2021

Au titre des dépenses, le budget d'un montant cumulé de **27 401 083 € HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Les mouvements constatés sur l'année sont calculés sur la base des mouvements facturés en € HT, soit 213 550 € HT en 2021. Le montant des dépenses cumulées s'établit à 16 018 918 €.

Le budget a augmenté de 952 000 € HT au regard du budget du CRACL 2020. Cette augmentation est due à l'intégration de nouveaux postes de dépenses :

- Les études PC du projet CITY ZEN PARK
- L'augmentation du budget études pour intégrer les dépenses complémentaires liées à la compensation faune flore
- Le renforcement des études générales pour suivre en 2022 et 2023 le projet Ecotone sur la labélisation environnementale et la définition technique de la doctrine bois
- La réalisation de travaux de compensation faune / flore liés à l'étude d'impact du projet Ecotone

10 - Études Générales : 734 160 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 1 300 000 € HT

Ecart par rapport au budget précédent : + 602 000 € HT

Cette augmentation de budget par rapport au CRACL 2020 est due à l'intégration des dépenses des études PC du projet CITY ZEN PARK (+357 998 € HT), à l'ajout des études complémentaires sur la compensation faune/flore (+44 320 € HT), la réalisation d'un APS programme sur les espaces publics (+39 951 € HT), le rattrapage budgétaire des études engagées avant 2020 (+88 610 € HT) ainsi qu'une provision budgétaire pour le suivi technique de la MOE urbaine et technique (+51 121 € HT) et le suivi de la labélisation (+20 000 € HT) du projet Ecotone au-delà de 2022.

Dépenses réalisées en 2021 : + 108 656 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent à **108 656 € HT**. Elles correspondent à l'avancement des études pour l'étude d'impact et dossier loi sur l'eau (Etude de circulation – 3 745 € HT, Dossier Loi sur l'Eau – 9 800€ HT, coordination et rédaction de l'Etude d'Impact – 31 950 € HT) ; aux études d'analyse des labels (6 800€ HT) ; ainsi qu'au démarrage des études pour la compensation écologique (6 845 € HT) ;

Ce montant inclus également les frais d'architecte coordinateur sur la ZAC (9 565 € HT), ainsi que l'étude AVP portée pour la définition des espaces publics de la ZAC (39 951 € HT).

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2022 correspondent à la poursuite des études liées à la modification de la ZAC, à son étude d'impact, à la compensation faune/flore afin de permettre la réalisation du projet Ecotone.

20 - Acquisitions : 7 970 527 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 9 091 211 € HT

Ecart par rapport au budget précédent : + 350 000 € HT

Cette augmentation de budget par rapport au CRACL 2020 a été effectuée pour intégrer une provision liée au conventionnement et aux travaux nécessaires à la compensation faunes/flore liés à la présence d'espèces protégées sur le site. Ce montant sera confirmé sous réserve d'une participation de la Compagnie de Phalsbourg, à la compensation écologique.

Dépenses réalisées en 2021 : 3 464 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent à **3 464 € HT**. Elles correspondent aux frais contentieux pour l'évacuation du campement (frais d'huissier – 1 044 € HT ; frais d'avocat - 2 420 € HT).

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2022 et d'un montant de 713 884 € TTC correspondent à la valorisation estimée de l'acquisition foncière de 9 300 m² de foncier au CD94 et aux frais divers liés pour les ilots nord et sud de la ZAC.

L'acquisition de ce foncier départemental, sera par la suite cédé à la Compagnie de Phalsbourg dans le cadre de la vente Ecotone. Le montant de la transaction foncière qui sera à verser au conseil départemental sera à confirmer à l'issu des négociations.

30 - Mise en état des sols : 1 053 555 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 5 657 832 € HT

Pas d'évolution du budget

Aucune augmentation de budget par rapport au CRACL 2020.

Dépenses réalisées en 2021 : + 0 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent à **0 € HT**

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour les années 2022 et 2023 correspondent au démarrage des travaux de mise en état des sols (dépollution, sondage, honoraires maîtrise d'œuvre), ainsi qu'au retraitement des déchets issus de l'occupation du site par un campement rom. La nature et le

périmètre de ces travaux seront à préciser suivant les conclusions des diagnostics qui seront réalisés en 2022.

40- Travaux : 823 505 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 3 209 528 € HT

Pas d'évolution du budget

Aucune augmentation de budget par rapport au CRACL 2020.

Dépenses réalisées en 2021 : + 66 707 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent à **66 707 € HT** et correspondent à la réfection des clôtures (32 988 € HT) à la suite d'intrusions sur le site, ainsi qu'aux missions de rondiers / levée de doutes réalisés par l'entreprise My Security, notamment durant l'été 2021, à l'issue de l'évacuation du campement (33 719 € HT).

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2022 correspondent à des frais divers d'entretien/sécurité et au début des travaux concessionnaires.

60- Honoraires techniques : 56 285 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 73 303 € HT

Pas d'évolution du budget

Aucune augmentation de budget par rapport au CRACL 2020.

Dépenses réalisées en 2021 : + 4 655 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent à **4 655 € HT** et correspondent à la réalisation d'un relevé topographique complémentaire du site, pour alimenter les études menées.

70 - Impôts taxes et assurances : 185 625 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 211 245 € HT

Pas d'évolution du budget

Aucune augmentation de budget par rapport au CRACL 2020. Le budget 2022 pourra être réévalué en conséquence suivant la date de cession de l'assiette foncière Ecotone.

Dépenses réalisées en 2021 : + 12 968 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent à **12 968 € HT** au titre des impôts fonciers. Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2022 correspondent aux paiements des impôts fonciers et assurances.

80 - Contentieux : 19 746 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 625 343 € HT

Pas d'évolution du budget

Aucune augmentation de budget par rapport au CRACL 2020.

Dépenses réalisées en 2021 : 0 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent à **0 € HT**.

A10 - Frais de commercialisation : 138 122 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 400 000 € HT

Pas d'évolution du budget

Aucune augmentation de budget par rapport au CRACL 2020.

Dépenses réalisées en 2021 : 0 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent à **0 € HT**.

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2022 correspondent à des frais de communication à la suite du dépôt de permis de construire, et de représentation aux salons immobiliers pour un montant de 68 698 € TTC

A20 - Frais divers et fonds de concours : 3 074 976 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 3 226 000 € HT

Pas d'évolution du budget

Aucune augmentation de budget par rapport au CRACL 2020.

Dépenses réalisées en 2021 : + 0 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent à **0 € HT**.

A30 - Frais financiers : 162 417 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 944 163 € HT

Pas d'évolution du budget

Aucune augmentation de budget par rapport au CRACL 2020.

Dépenses réalisées en 2021 : +17 100 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent à **+17 100 € HT** et correspondent aux frais d'intérêts pour l'emprunt contracté par Sadev94 et garanti par la ville d'Arcueil pour financer le portage foncier de l'opération.

Les dépenses prévisionnelles inscrites pour l'année 2022 correspondent aux frais d'intérêts pour l'emprunt contacté.

A40 - Rémunération société : 1 800 000 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 2 662 459 € HT

Pas d'évolution du budget

Aucune augmentation de budget par rapport au CRACL 2020.

Dépenses réalisées en 2021 : + 0 € HT

Les dépenses réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent **0 € HT**.

III-REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2021

Au titre des recettes, le budget d'un montant cumulé de **28 327 259 € HT**, est issu de la vente des charges foncières de l'opération pour la quasi-totalité des recettes et **503 587€ HT** issu de produits de gestion. Aucune participation financière communale n'est demandée. Le budget des recettes est stable par rapport au CRACL 2020.

10 - Recettes de charges foncières : 5 330 831 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 27 823 637 € HT

Pas d'évolution du budget

Recettes réalisées en 2021 : + 0 € HT

Les recettes réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent **0 € HT**.

50 - Produits de gestion : 503 587€ HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 503 587 € HT

Pas d'évolution du budget

Recettes réalisées en 2021 : + 0 € HT

Les recettes réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent **0 € HT**.

60 - Produits financier : 34,71 € HT réalisés au 31/12/2021 pour un budget de 34,12 € HT

Pas d'évolution du budget

Recettes réalisées en 2021 : + 0 € HT

Les recettes réalisées sur ce poste en 2021 s'élèvent **0 € HT**.

VI-SITUATION DES FINANCEMENTS AU 31 DECEMBRE 2021

Sadev 94 a pris en charge de manière temporaire le déficit de l'opération.

La conduite du projet a nécessité la mise en place, en 2018, d'un emprunt à hauteur de 9 000 000 € sur 4 ans auprès de la Caisse d'Epargne, pour combler le déficit de trésorerie et engager de nouvelles dépenses.

Au 31 décembre 2021, SADEV94 a remboursé 6 750 000 € ; Le capital restant dû pour cet emprunt était de 2.250.000 €, la dernière échéance étant prévue en 2022.

Compte de tenu de la trésorerie transitoire prévisionnelle, dont le déficit est estimé à plus de 10 M€ en 2022, l'autorisation de souscrire un nouvel emprunt pour cette opération sera soumise au Conseil d'administration de Sadev 94.

V-ENJEUX ET PERSPECTIVES

L'année 2022 sera dédiée à plusieurs sujets :

1. L'engagement des échanges avec le conseil départemental en vue de l'acquisition des parcelles Y101-Y99-Y97-Y95-Y174 pour une surface de près de 9 300m²
2. Poursuivre les études complémentaires nécessaires à la réalisation du projet Ecotone (compensation faune / flore et dossier de dérogation des espèces protégées, suivi technique du projet)
3. Conforter le financement des travaux d'espaces publics de la ZAC
4. Poursuivre les échanges avec les différents concessionnaires
5. Organiser en coordination avec le CD94, l'évacuation et le retraitement des déchets inhérents au campement évacué durant l'été 2021.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Bilan synthétique HT

ANNEXE 2 : Bilan prévisionnel TTC

ANNEXE 3 : Tableau synthétique EPT GOSB

ANN 01 - BILAN SYNTHETIQUE HT

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	27 823 637,16	5 330 830,57	5 330 830,57	0,00
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
50-Produits de Gestion	503 587,44	503 587,44	503 587,44	0,00
60-Produits Financiers	34,12	34,71	34,71	0,00
TOTAL PRODUITS	28 327 258,72	5 834 452,72	5 834 452,72	0,00

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	1 300 000,00	1 227 879,32	734 160,16	108 656,00
20-Acquisitions	9 091 210,86	7 978 291,57	7 970 526,77	3 463,69
30-Mise en État des Sols	5 657 831,82	1 060 592,24	1 053 554,74	0,00
40-Travaux	3 209 528,00	901 289,89	823 505,15	66 707,00
60-Honoraires Techniques	73 302,06	75 064,00	56 285,00	4 655,00
70-Impôts et Assurances	211 245,00	185 624,87	185 624,87	12 968,00
80-Contentieux	625 343,00	19 745,54	19 745,54	0,00
90-Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
A10-Commercialisation	400 000,00	148 221,69	138 121,69	0,00
A20-Frais Divers	3 226 000,00	3 074 976,45	3 074 976,45	0,00
A30-Frais Financiers	944 163,32	969 813,32	162 417,61	17 100,00
A40-Rémunération Société	2 662 459,18	1 800 000,00	1 800 000,00	0,00
TOTAL CHARGES	27 401 083,24	17 441 498,89	16 018 917,98	213 549,69

Marge net (% marge / CA)	926 175,48 (3,27%)	-11 607 046,17 (-198,94%)	-10 184 465,26 (-174,56%)	-213 549,69
Avancement résultat comptable à retenir	20,59% x	926 175,48 =	190 760,67	

ANN 02 – TRESORIE PREVISIONNELLE TTC

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 310-ZAC DU COTEAU- 01-Aménagement - établi le 19/09/2022 à 17:33

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Budget préc.	Budget actualisé										
10-Vente de Charges Foncières	27 823 637	27 823 637	5 543 433	33 367 070	6 375 702	-345	26 998 620	-1 380	-1 380	-1 380	-1 380	-1 387
20-Cessions Collectivités												
50-Produits de Gestion	503 587	503 587	100 718	604 305	430 305	174 000						
60-Produits Financiers	34	34		34	35							-1
Sous-total recettes	28 327 258	28 327 258	5 644 151	33 971 409	6 806 042	173 655	26 998 620	-1 380	-1 380	-1 380	-1 380	-1 388
10-Etudes	-698 000	-1 300 000	-209 490	-1 509 490	-835 838	-477 436	-155 208	-8 208	-8 208	-8 208	-8 208	-8 176
20-Acquisitions	-8 741 211	-9 091 211	-98 792	-9 190 003	-7 988 229	-713 884	-487 888					-2
30-Mise en État des Sols	-5 657 832	-5 657 832	-1 126 296	-6 784 128	-1 260 274	-113 920	-3 230 624		-2 117 548	-61 760		-2
40-Travaux	-3 209 528	-3 209 528	-637 670	-3 847 198	-986 153	-415 271		-12 628	-192 823	-2 240 322		-1
60-Honoraires Techniques	-73 302	-73 302	-14 534	-87 836	-67 415	-507	-9 800	-2 028	-2 028	-2 028	-2 028	-2 002
70-Impôts et Assurances	-211 245	-211 245		-211 245	-181 017	-28 556	-276	-276	-276	-276	-276	-292
80-Contentieux	-625 343	-625 343	-122 567	-747 910	-23 616	-187 074		-187 074		-187 074		-163 072
90-Gestion Locative												
A10-Commercialisation	-400 000	-400 000	-78 400	-478 400	-146 012	-18 975	-72 013	-35 880	-72 013	-35 880	-97 628	1
A20-Frais Divers	-3 226 000	-3 226 000	-31 554	-3 257 554	-3 076 342	-390	-3 588		-3 588	-48 199	-88 614	-36 833
A30-Frais Financiers	-944 163	-944 163		-944 163	-162 418	-8 550	-773 196					1
A40-Rémunération Société	-2 662 459	-2 662 459		-2 662 459	-1 800 000		-783 403					-79 056
Sous-total dépenses	-26 449 083	-27 401 083	-2 319 303	-29 720 386	-16 527 314	-1 964 563	-5 515 996	-246 094	-2 396 484	-2 583 747	-196 754	-289 434
Sous-total trésorerie transitoire	1			-4 781 810	2 764 283	-1 291 842	-2 917 368	-667 368	-667 368	-667 368	-667 368	-667 411
Trésorerie brute					-6 956 989	-10 039 739	8 525 517	7 610 675	4 545 443	1 292 948	427 446	-530 787

ANN 03 – TABLEAU SYNTHETIQUE EPT GOSB

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

Nom d'opération :

ZAC du Coteau (Arcueil)

Etabli au :

05/09/2022

Année CRACL : 2021

PROGRAMMATION	Programmation initiale		Programmation actualisée		< 2020		A fin 2020		2021		2022		2023		2024		2025		> 2025		2026		2027		2028			
Nature	2010		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																												
Nombre de logements réhabilités																												
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	8 000 m²	120 log.	6 900 m²	101 log.	6 900 m²	101 log.																						
dont logements locatifs sociaux	0 m²		2 700 m²	40 log.	2 700 m²	40 log.																						
dont logements locatifs libres AFL																												
dont logements en accession sociale																												
dont logements locatifs intermédiaires (LLI)																												
dont logements en résidence étudiante																												
dont logements en résidence pour personnes âgées																												
dont logements en résidence intergénérationnelle			4 682 m²																									
Sous total logements neufs (A)	8 000 m²	120 log.	14 282 m²	141 log.	9 600 m²	141 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	4 682 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 équipement petite enfance (crèche, maison d'assistante maternelle, RAM ...)	0,0 m²		502 m²																				502 m²					
dont équipement scolaire du 1er degré (construction, extension de groupe scolaire...)																												
dont équipement enfance (centre de loisirs)																												
dont équipement scolaire du second degré (collège, lycée...)																												
dont équipement sportif (gymnase, complexe sportif, mur d'escalade...)	0 m²		750 m²																				750 m²					
dont équipement socio-culturel (centre social et culturel, médiathèque, conservatoire, centre d'art,...)																												
dont équipement médico-social (centre municipal de santé, maison de santé, PMI, IME, ITEP, CMPP...)																												
dont équipement polyvalent (salle polyvalente, salle de convivialité, maison de quartier/ associations ...)																												
dont équipement commercial et de service (halle de marché...)																												
Sous-total équipements (B)	0 m²	0 log.	1 252 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	1 252 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.
ACTIVITES ECONOMIQUES	SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP			
dont surface de bureaux	70 000 m²		64 846 m²																				64 846 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	0 m²		5 670 m²																				5 670 m²					
dont surface de commerce (centres com., RDC actifs)	0 m²		5 420 m²																				5 420 m²					
Sous-total activités (C)	0 m²		75 936 m²																				75 936 m²					
TOTAL (A+B+C)	8 000 m²	120 log.	91 470 m²	141 log.	9 600 m²	141 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	81 870 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.