

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019**

N°CT2019.5/130-2

L'an deux mil dix neuf, le onze décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Danièle CORNET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Serge FRANCESCHI, vice-présidents.

Monsieur Yvan FEMEL, Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Monsieur François VITSE, Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Michel DE RONNE, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPRez, Madame Marie-Christine DIRRINGER, Monsieur Christophe FOGEL, Madame Marie-Claude GAY, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno HELIN, Madame Brigitte JEANVOINE, Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Moncef MAIZ, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Madame Sabine PATOUX, Madame Séverine PERREAU, Madame Hélène ROUQUET, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Gérard GUILLE à Monsieur Thierry DEBARRY, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Madame Khadija OUBOUMOUR à Madame Danièle CORNET, Monsieur Richard ANANIAN à Monsieur Serge FRANCESCHI, Madame Ange CADOT à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Mireille COTTET à Monsieur Bruno HELIN, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Roger DUPRE à Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Corinne DURAND à Monsieur Christophe FOGEL, Monsieur Mehedi HENRY à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Valérie MAYER-BLIMONT à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Carine REBICHON-COHEN à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Axel URGIN à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Georges URLACHER à Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE à Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD.

Etaient absents excusés :

Madame Françoise LECOUFLE, Madame Sylvie CHABALIER, Monsieur Serge DALEX, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Nicolas GEORGES, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Anna LOUIS, Monsieur Gaëtan MARZO, Monsieur Akli MELLOULI, Madame Dominique TOUQUET.

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry DEBARRY.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/130-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114205-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019**

Nombre de votants : 63

Vote(s) pour : 63

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/130-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114205-DE-1-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019

N°CT2019.5/130-2

OBJET : Aménagement - Approbation du Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité Locale de la ZAC Notre Dame pour l'année 2018

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1523-2, L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

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

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU ensemble, les délibérations du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne DC2003-83 du 6 novembre 2003 déclarant d'intérêt communautaire l'ensemble de la zone d'activité Notre Dame à La Queue-en-Brie et DC2005-8 du 15 décembre 2005 modifiant le périmètre de la déclaration d'intérêt communautaire de la zone ;

VU la délibération du conseil communautaire du Haut Val-de-Marne DC2010-100 du 9 décembre 2010 désignant la SADEV 94 comme concessionnaire de la ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie ;

VU le traité de concession de concession d'aménagement signé le 4 février 2011 entre la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne et la SADEV 94 et ses avenants en date du 17 janvier 2013, 23 décembre 2015 et 15 février 2019 ;

VU le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2018 de la SADEV 94 pour la Zone d'aménagement concerté Notre-Dame à La Queue-en-Brie, transmis par courrier en date du 13 septembre 2019 ;

CONSIDERANT que lorsque le concédant participe au coût de l'opération, le concessionnaire fournit annuellement un compte-rendu financier permettant à l'organe délibérant du concédant d'assurer un contrôle financier, technique et comptable de l'opération ;

CONSIDERANT que par courrier en date du 13 septembre 2019, la SADEV 94 a

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/130-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114205-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019

transmis son compte rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) relatif au traité de concession de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Notre-Dame sur la commune de La Queue-en-Brie au titre de l'année budgétaire 2018 ;

CONSIDERANT que ce document doit être soumis, dans un délai de trois mois à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2018, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 16 953 745 € HT, dont 4 856 174,09 € HT facturés pour l'année 2018.

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2018, les recettes cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 2 501 618,90 € HT, dont 24 419,82 € HT réalisées au cours de l'année 2018 ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE REGULIEREMENT CONVOQUE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE APPROUVE le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL)
UNIQUE de la ZAC Notre Dame présenté par la SADEV94 pour l'année 2018.

FAIT A CRETEIL, LE ONZE DÉCEMBRE DEUX MIL DIX NEUF.

Le Président,



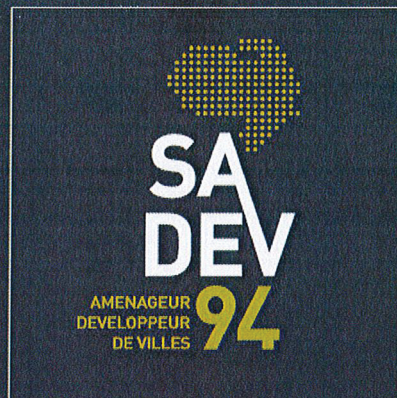
Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/130-2
Identifiant téléransmission	094-200058006-20191211-lmc114205-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/130-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114205-DE-1-1



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	LA QUEUE EN BRIE
Nom du concédant	GPSEA
Nom de l'opération	ZAC NOTRE DAME
Numéro de l'opération	OP-351
Date	AOUT 2019

I-Note de présentation

1-Création et réalisation

Depuis 2005, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne (CAHVM) a mené des réflexions sur la réalisation d'un parc d'activités économiques sur la commune de La Queue-en-Brie, sur le secteur « Notre Dame ».

Ce secteur est délimité au nord par l'ancienne RN4, appelée aujourd'hui RD4, au sud par la future déviation de la RD 4, à l'est par la commune de Pontault-Combault et à l'ouest par la Z.A.E. du Trou de Villeneuve – Saint Nicolas.

Ces études ont permis dans un premier temps de dégager les enjeux du réaménagement du secteur. Ces enjeux sont principalement :

- La requalification de la RD 4 dans sa traversée du secteur ;
- La création d'un maillage de voiries hiérarchisées (circulation interne, circulation piétonne...);
- La création d'un pôle d'emplois par la création d'une offre de terrains dédiés à des activités économiques et commerciales, la réutilisation de friches industrielles et la revitalisation des activités économiques déjà présentes sur le secteur.

Parallèlement à la réalisation des études évoquées précédemment et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme, la concertation préalable à l'aménagement de l'ensemble de ce périmètre a été engagée le 23 mars 2006.

Les échanges avec la population ont ainsi permis de retenir comme objectif d'aménager des voiries qui préservent et valorisent les cheminements en direction de la forêt Notre Dame située au sud du périmètre.

Ce processus s'est achevé par l'approbation du bilan de la concertation par le Conseil Communautaire du 12 février 2009.

Lors de cette même séance du 12 février 2009, le conseil communautaire a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté Notre Dame.

Par la suite, la CAHVM a engagé une procédure de consultation pour désigner un aménageur de la ZAC Notre Dame.

Par délibération en date du 9 décembre 2010 notifiée par courrier en date du 13 décembre 2010, Sadev 94 a été désignée aménageur de la ZAC Notre Dame à La Queue en Brie par la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne au terme d'une procédure de mise en concurrence. Le Traité de Concession d'Aménagement entre la Ville et SADEV 94 a été signé le 4 février 2011.

L'article 59 de la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) prévoit que dans le périmètre de la métropole du Grand Paris sont créés, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération intercommunale dénommés « établissements publics territoriaux ». D'un seul tenant et sans enclave, d'au moins 300 000 habitants, ces établissements regroupent l'ensemble des communes membres de la métropole du Grand Paris, à l'exception de la commune de Paris.

Le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris a fixé le périmètre de l'établissement public territorial 11, dénommé Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA). Cet EPT, dont le siège est à Créteil, regroupe les communes appartenant aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants à la date de promulgation de ladite loi à savoir la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, la Communauté de Communes du Plateau Briard, ainsi que la commune de Bonneuil-sur-Marne. Au 1er janvier 2016, GPSEA exerce en lieu et place des EPCI précédemment cités, les compétences que ceux-ci exerçaient précédemment.

2-Rappel du programme :

L'aménagement de cette ZAC doit permettre la mise en œuvre d'un programme prévisionnel global de construction de 67 500 m² à 90 000 m² de surface de plancher (SDP), ainsi répartis :

- Entre 42 500 et 60 000 m² de SDP à vocation d'activités économiques ;
- Entre 25 000 et 30 000 m² de SDP de commerces/loisirs

Par ailleurs, les aménagements d'espaces publics prévus consistent en :

- La requalification des chemins et voiries communaux existants (route de Brie, Chemin des Marmousets, Chemin des Quatre Chênes, chemin des Grands Clos),
- La création d'une voirie de desserte au Sud de la ZAC permettant de contourner la RD4, sur les emprises réservées pour la déviation de la RD4,
- L'aménagement d'un corridor écologique,
- La réalisation d'un franchissement routier au dessus du futur corridor écologique,
- La requalification de la RD4 au droit du chemin des Grands Clos et des Marmousets.

3-Actions menées en 2018 :

L'année 2018 a vu les principales étapes suivantes :

Acquisitions / maîtrise foncière :

- Versement des indemnités de démanagements à certains exploitants

Administratif / autorisations :

- Dépôt d'une nouvelle version du dossier Conseil National de la Protection de la Nature à la demande de la DRIEE ;
- Notification d'une requête formulée par l'association CEDRE le 23 janvier 2018 sur l'arrêté de défrichement délivré le 31 juillet 2017 ;
- Avis défavorable du Conseil National de la Protection de la Nature le 13 juin 2018 ;
- Jugement annulant l'arrêté de DUP de la ZAC le 20 juin 2018 ;
- Avis défavorable de la Commission Nationale d'Autorisation d'Exploitation Commerciale contre le projet de création d'un ensemble commercial du promoteur « Les Arches Métropole » sur le lot C de la ZAC le 22 juin 2018.

Commercialisation :

- Lancement d'un appel à candidatures sur le lot activités de la ZAC.

Programmation :

- Etude d'une nouvelle programmation au vu des avis défavorables obtenus des différentes administrations.

4-Perspectives pour 2019 :**Acquisitions / maîtrise foncière :**

- Versement des indemnités de déménagement à La Fleur Paysagiste et prise de possession du terrain ;
- Versement des indemnités complémentaires à JPA Auto (suite au sursis à statuer du juge de l'expropriation sur les indemnités liées à la création de nouvelles enseignes) ;
- Versement des indemnités d'évictions à STLG et prise de possession du terrain.

Administratif / autorisations :

- Réalisation de nouveaux inventaires faune/flore sur 4 saisons (avril 2019 à avril 2020) ;
- Résiliation marché de MOE urbaine (groupement SIGNES / ARTELIA) ;
- Etude de faisabilité urbaine par ARC AME sur une nouvelle programmation logements ;
- Désignation d'un nouveau groupement de MOE (paysagiste + BET) pour les études et l'exécution des travaux d'aménagements des voiries de la ZAC ;
- Signature de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement portant sur la prorogation du contrat jusqu'au 16 février 2021.
- Diagnostics archéologiques sur le lot commerces,

Commercialisation :

- Commercialisation des lots activités et commerces de la ZAC.

Financier :

- Fiabilisation du bilan financier de la ZAC

5-Présentation du CRACL : remarques générales

Le CRACL est présenté en euros HT. Il commente et reprend l'ensemble des dépenses et des recettes budgétées et réalisées de l'opération.

En annexes, figurent le bilan synthétique (en € HT) ainsi que l'échéancier prévisionnel de l'opération (en € TTC).

Le **bilan synthétique** reprend le budget général de l'opération ainsi que les montants engagés et facturés à fin 2018, ainsi que ceux réalisés au cours de l'exercice 2018.

Le document appelé « **budget et échéancier prévisionnels** » fait quant à lui apparaître la trésorerie prévisionnelle de l'opération en euros TTC. La colonne « à fin 2018 » représente les règlements effectués depuis le début de l'opération d'aménagement.

II-Réalisation des dépenses HT au 31 décembre 2018

Les dépenses hors taxes cumulées depuis le début de la concession jusqu'au 31 décembre 2018 s'élèvent à 16 953 745,00 € HT.

Les dépenses hors taxes réalisées en 2018 sur l'opération s'élèvent à 4 856 174,09 € HT. Elles se décomposent comme suit :

10- Etudes : 27 920,00 € HT

Ce poste concerne :

- La réalisation d'une étude de faisabilité urbaine par la société ARCAME (19 920,00 € HT) ;
- La réalisation du plan masse du lot d'activités de la ZAC par l'architecte Jean-Luc Muller (8 000,00 € HT).

20– Acquisitions : 3 882 722,84 € HT

Ce poste comprend :

- Le versement des indemnités d'expropriation à la SCI Daumesnil par acte d'adhésion-quittance (787 794,00 € HT) ;
- Le versement des indemnités de déménagement à la société Da Silva Casalinho (1 343,40 € HT) ;
- Le versement des indemnités de déménagement à la société SRFR (1 131,48 € HT) ;
- Le versement des indemnités d'expropriation à la SCI Plessis-Tréville par acte d'adhésion-quittance (455 979,04 € HT) ;
- Le versement des indemnités d'expropriations revenant aux consorts Pouquet (2 205,80 € HT) ;
- Consignation des indemnités d'expropriations revenant aux consorts Pineau-Morel-d'Arleux auprès de la caisse des dépôts et consignations (2 381 527,50 € HT) ;
- Le versement des indemnités d'éviction à la société PMG carrosserie par acte d'adhésion-quittance (136 652,00 € HT) ;
- Le versement d'un reliquat des indemnités d'évictions dûes à la société JPA Auto (100,00 € HT) ;
- Le versement des indemnités d'éviction à la société ISOLPORTA par acte d'adhésion-quittance (11 744,00 € HT) ;
- Le versement des indemnités d'éviction à la société S2M par acte d'adhésion-quittance (18 894,94 € HT) ;
- Les frais d'actes notariés (28 564,83 € HT) ;
- Les frais d'expropriations (44 441,12 € HT) ;
- Les frais de portage du SAF 94 (12 344, 73 € HT) ;

30– Mise en état des sols : 351 856,60 € HT

Ce poste comprend :

- Les travaux de démolition des parcelles AV 35, AV 36 et AV 37, l'évacuation des déchets présents sur la parcelle AV 29 et la mise en eau du bâtiment présent sur cette même parcelle (330 776,60 € HT) ;
- L'effacement des tags présents sur 2 bâtiments de la parcelle AV 54 (2 460,00 € HT) ;
- La consignation du réseau électrique de la parcelle AV 29 (2 700,00 € HT) ;
- Les diagnostics amiante et déchets (6 720,00 € HT) ;
- La mission de MOE de démolition (9 200,00 € HT).

40 – Travaux VRD : 107 175,18 € HT

Ce poste comprend :

- Les honoraires de MOE urbaine (86 401,41 € HT) ;
- Le gardiennage des parcelles AV 54 et AV29 (20 773,77 € HT).

60 – Honoraires techniques : 58 895,00 € HT

Ce poste comprend :

- Les missions de géomètre (11 060,00 € HT) ;

- Les frais d'avocats : mémoires expropriations et évictions, note juridique annulation DUP (47 835,00 € HT).

70 – Impôts et assurances : 102 504,37 € HT

Ce poste comprend

- Les taxes foncières 2017 (98 728,05 HT) ;
- Les taxes sur les locaux vacants (3 649,64 € HT) ;
- Les assurances bâtiments (126,68 € HT).

80 – Contentieux : 24 990,00 € HT

Ce poste comprend les frais liés au recours de l'association CEDRE sur l'arrêté de défrichement.

A10 – Commercialisation – 7 600,00 € HT

Ce poste comprend les dépenses relatives à la dépose et la remise en place de panneaux publicitaires pour les lots activités de la ZAC.

A20 – Frais divers – 77,95 € HT

Ce poste comprend les frais de coursiers.

A30 – Frais Financiers – 152 934,15 € HT

Ce montant correspond aux frais financiers liés aux différents moyens de financement mobilisés pour l'opération.

A40 – Rémunération société – 139 498,00 € HT

Ce montant correspond à la rémunération d'aménagement sur la mission opérationnelle.

III-Réalisation des recettes HT au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2018, l'opération comptait **2 501 618,90 € HT** de recettes cumulées facturées.

Les **recettes hors taxes réalisées en 2018** sur l'opération s'élèvent à 24 419,82 € HT et se décomposent comme suit :

50 – Produits de gestion : 24 419,82 € HT

Cette somme correspond aux loyers versés par les locataires encore présents sur les terrains de la ZAC en 2018 ainsi qu'aux intérêts reversés par le notaire de Sadev 94 dans le cadre des acquisitions.

IV- Budget prévisionnel en Euros HT

1°- LES DEPENSES

10- Etudes : 281 224,34 € HT

Ce poste comprend depuis le début de l'opération :

- Les missions de faisabilité urbaine ;
- La réalisation du plan masse et de ses mises à jour pour le secteur activités ;
- Le montage et le suivi de la déclaration d'utilité publique.

20- Acquisitions : 15 372 833, 77 € HT

Ce poste comprend depuis le début de l'opération :

- L'acquisition par voie amiable ou expropriation des terrains situés dans le périmètre de ZAC ;
- L'éviction des exploitants ;
- Les frais d'acquisition notaire ;
- Les frais de portage SAF 94.

30- Mise en état des sols : 1 400 000,00 € HT

Ce poste comprend depuis le début de l'opération :

- Les travaux de déséquipements des parcelles ;
- La sécurisation du site par gardiennage ;
- Les études de sols.

40 - Travaux VRD : 9 162 291,04 € HT

Ce poste comprend depuis le début de l'opération :

- Les études de MOE urbaine ;
- Les travaux d'aménagements des espaces publics de la ZAC ;
- Les travaux concessionnaires ;
- Les frais divers.

60 - Honoraires techniques : 450 000, 00€ HT

Ce poste comprend depuis le début de l'opération :

- Les frais de géomètre ;
- Les frais de conseil juridique expropriations.

70 – Impôts et assurances : 410 000,00 € HT

Ce poste comprend depuis le début de l'opération :

- Les taxes foncières ;
- Les taxes sur les locaux vacants ;
- Les assurances multi-risques des immeubles.

80 – Contentieux : 70 000,00 € HT

Ce poste comprend les frais d'avocats pour la défense des intérêts de l'aménageur dans le cadre des requêtes déposées par les associations CEDRE et RENARD sur l'arrêté de cessibilité et l'arrêté de défrichement.

A10 – Communication : 50 000,00 € HT

Il s'agit des frais de communication nécessaires à la réalisation de l'opération (flyers, charte graphique, articles journal, panneaux, manifestations diverses, enquêtes publiques ...).

A20 – Frais divers : 10 000,00 € HT

Il s'agit des frais de coursiers et de reprographies.

A30 – Frais Financiers : 950 000,00 € HT

Ce poste concerne les frais bancaires pour le financement des dépenses de l'opération par la mise en place de lignes de trésorerie ou d'emprunts.

A40 – Rémunération société : 1 754 377,00 € HT

Ce poste rémunère l'aménageur sur :

- La mission opérationnelle ;
- La conduite de projet ;
- La commercialisation des charges foncières ;
- La clôture de l'opération.

2°- LES RECETTES

10 – Vente de charges foncières : 24 664 724, 41 € HT

Ce poste comprend la vente de charges foncières des programmes d'activités et de commerces de la ZAC.

40 – Participations : 5 159 825,00 € HT

Les participations au coût de l'opération se décomposent comme suit :

- Une participation sous forme d'apport de terrains : 1 162 766,00 € HT ;
- Une participation sous forme d'apport financier : 3 997 059,00 € HT.

50 – Produits de gestion : 86 177,00 € HT

Ce poste concerne les loyers collectés auprès des exploitants présents dans le périmètre de ZAC.

3°- LES MOYENS DE FINANCEMENTS

Pour financer les dépenses actuelles de l'opération, le recours à différents moyens de financement s'est avéré nécessaire.

Ainsi, un emprunt d'un montant de 5 000 000 € a été mobilisé en octobre 2011 pour une durée de 3 ans, auprès d'ARKEA. Cet emprunt était garanti par la CAHVM à hauteur de 80%. A fin 2012, la totalité du prêt consenti par ARKEA avait été mobilisé. Cet emprunt a été remboursé en mars 2015.

Par ailleurs, afin de couvrir l'ensemble des dépenses réalisées depuis le début de l'opération, des lignes de trésorerie ont également été mobilisées. Elles sont adossées à la promesse de vente signée avec Les Arches Métropole. Ces lignes s'élèvent à fin 2016 à 10 M€ au total (5 M€ auprès d'ARKEA, 5 M€ auprès du Crédit Foncier de France). Elles feront l'objet d'un remboursement au moment de la réitération de la promesse de vente.

V-Evolution du budget de l'opération

Le nouveau bilan de l'opération s'élève à 29 910 726 € HT et n'a pas évolué par rapport au CRACL 2017.

VI-Rapport spécial – exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018

LA QUEUE EN BRIE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU HAUT VAL DE MARNE

ZAC NOTRE DAME

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.

1. DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION : NEANT

2. ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION : aucune acquisition réalisée en 2018

VII-Bilan synthétique arrêté au 31/12/2018

Bilan synthétique arrêté au 31/12/2018

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

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

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10- Vente de Charges Foncières	24 664 724,41	0,00	0,00	0,00
20- Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
40- Participations	3 906 718,00	1 162 766,00	1 162 766,00	0,00
50- Produits de Gestion	86 177,00	89 537,10	86 179,91	24 419,82
60- Produits Financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal produits	28 657 619,41	1 252 303,10	1 248 945,91	24 419,82
30- Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
40- Participations	1 253 107,00	1 252 672,99	1 252 672,99	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	1 253 107,00	1 252 672,99	1 252 672,99	0,00
TOTAL PRODUITS	29 910 726,41	2 504 976,09	2 501 618,90	24 419,82

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10- Etudes	281 224,34	281 224,34	241 823,05	27 920,00
20- Acquisitions	15 372 833,77	13 998 862,08	13 624 873,65	3 882 722,84
30- Mise en État des Sols	1 400 000,00	561 226,28	524 648,38	351 856,60
40- Travaux	9 162 291,04	491 658,48	370 283,64	107 175,18
50- Travaux de Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
60- Honoraires Techniques	450 000,00	377 974,99	345 957,32	58 895,00
70- Impôts et Assurances	410 000,00	371 666,64	372 129,64	102 504,37
80- Conseil Juridique Recours Dup	70 000,00	51 890,00	50 180,00	24 990,00
90- Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
A10- Commercialisation	50 000,00	29 560,10	28 624,43	7 600,00
A20- Frais Divers	10 000,00	5 492,03	4 607,97	77,95
A30- Frais Financiers	950 000,00	920 846,25	907 095,92	152 934,15
A40- Rémunération Société	1 754 377,00	483 521,00	483 521,00	139 498,00
A50- TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal charges	29 910 726,15	17 573 922,19	16 953 745,00	4 856 174,09
TOTAL CHARGES	29 910 726,15	17 573 922,19	16 953 745,00	4 856 174,09

VIII- Plan de trésorerie prévisionnel

L'échéancier prévisionnel est présenté en **€uros 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 €uros HT, la TVA et en €uros TTC.
- Les six dernières colonnes précisent l'échéancier prévisionnel de réalisation de chaque ligne budgétaire de l'opération en **€uros TTC**. Les nombres présentés correspondent aux montants **réglés**

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 351-ZAC NOTRE DAME-01-Aménagement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA Budget actualisé	TTC	A fin 2018					2020	2021	2022
				2019	2020	2021	2022	2023			
A : 351/130-Commerces	13 285 221	2 657 044	15 942 265		5 000 000				5 000 000	5 942 265	
A : 351/140-Activités	11 379 503	2 275 901	13 655 404		4 551 801				4 551 801	4 551 802	
10-Vente de Charges Foncières	24 664 724	4 932 945	29 597 669		9 551 801				9 551 801	10 494 067	
A : 351/410-Participations d'Équilibre de la Cahvm	1 253 107	245 609	1 498 716	-1 816							
A : 351/510-Participation Apport Foncier Gpsea (Av30-Av31)	1 162 766		1 162 766								
A : 351/513-Avenant Cahvm Txv Sup et Hono MOE	2 743 952	548 790	3 292 742		1 086 605				1 086 605	1 119 532	
40-Participations	5 159 825	794 399	5 954 224	-1 816	1 086 605				1 086 605	1 119 532	
50-Produits de Gestion	86 177	5 357	91 534	32 050	-1 176				-1 176	-1 190	
Sous-total recettes	29 910 726	5 732 701	35 643 427	30 234	10 637 230	10 637 230	10 637 230	11 612 409			
10-Études	-281 225	-54 749	-335 974	-48 356	-3 936				-3 936	-3 914	
20-Acquisitions	-15 372 835	-55 124	-15 427 959	-1 056 351	-390 564				-390 564	-390 553	
30-Mise en État des Sols	-1 400 000	-279 978	-1 679 978	-511 392	-454 714				-57 810	-26 506	
40-Travaux	-9 162 291	-1 832 046	-10 994 337	-589 296	-3 466 764				-4 679 707	-1 814 642	
60-Honoraires Techniques	-450 000	-89 895	-539 895	-78 094	-27 467				-9 792	-9 789	
70-Impôts et Assurances	-410 000		-410 000	-8 913	-11 220				-11 220	-11 237	
80-Contentieux	-70 000	-14 000	-84 000	-3 714	-6 696				-6 696	-6 678	
A10-Commercialisation	-50 000	-9 894	-59 894	-3 135	-7 524				-7 524	-7 507	
A20-Frais Divers	-10 000	-1 993	-11 993	-810	-1 896				-1 896	-1 869	
A30-Frais Financiers	-950 000	-7 760	-957 760	-43 518	-7 068				-7 068	-7 066	
A40-Rémunération Société	-1 754 377		-1 754 377	-154 980	-371 952				-371 952	-371 972	
Sous-total dépenses	-29 910 728	-2 345 439	-32 256 167	-2 498 559	-4 749 801	-4 749 801	-5 548 165	-2 651 733			
Sous-total trésorerie transitoire	2	-2	-4 421 326	-5 540 974	-1 297 008	-1 297 008	-1 297 008	-1 296 972			
Trésorerie brute				-9 070 949	-17 080 248	-12 489 827	-8 697 770	-1 034 066			

Nota : la différence de - 4 421 326 € TTC correspond à l'écart entre la TVA collectée (recettes) et celle déductible (dépenses). Elle sera reversée par sadev 94 auprès de l'administration fiscale.