

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-1**

L'an deux mil vingt et un, le trois février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Edgar CASEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Patrice DEPPEZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Julien BOUDIN.

Etait absent excusé :

Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Vincent BEDU.

Nombre de votants : 73

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122737-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Vote(s) pour : 73  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122737-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-1**

**OBJET :** **Aménagement** - Adoption du CRACL 2019 de Grand Paris Aménagement pour la ZAC Chanteraine à Alfortville

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

**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** la délibération du conseil municipal de la commune d'Alfortville du 4 juin 2009 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Chanteraine ;

**VU** la délibération du conseil municipal de la commune d'Alfortville du 16 décembre 2010 désignant l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, devenue Grand Paris Aménagement comme aménageur de la ZAC Chanteraine ;

**VU** la convention partenariale signée entre la Ville et l'Agence Nationale de Rénovation urbaine le 13 février 2009 ;

**VU** le dossier de réalisation de la ZAC approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2010 ;

**VU** le compte rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) transmis par Grand Paris Aménagement pour la ZAC Chanteraine pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

**CONSIDERANT** que la ZAC Chanteraine a été créée par délibération du conseil municipal d'Alfortville en date du 4 juin 2009 ;

**CONSIDERANT** que la ZAC Chanteraine à Alfortville constitue l'un des quatre secteurs composant le projet global de rénovation urbaine dont la convention partenariale entre la Ville et l'Agence Nationale de rénovation Urbaine (ANRU) a été signée le 13 février 2009 ;

**CONSIDERANT** que l'aménagement de la ZAC a été confiée à l'Agence Foncière et

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122737-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Technique de la Région Parisienne (AFTRP) devenue Grand Paris Aménagement, par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2010 ;

**CONSIDERANT** que le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2010 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, Grand Paris Aménagement, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC Chantereine à Alfortville, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

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

**CONSIDERANT** que, par rapport au CRACL 2018, le CRACL 2019 se caractérise notamment par l'augmentation du budget des travaux VRD (augmentation des coûts des travaux de terrassement et des provisions) et des frais de gestion et financiers, en raison des aléas liés au phasage complexe de l'opération ;

**CONSIDERANT** qu'en recettes, par rapport au CRACL 2018, le CRACL 2019 se caractérise notamment par l'augmentation de la participation du concédant à hauteur de 70 000 € HT ;

**CONSIDERANT** que le bilan prévisionnel de l'opération s'élève à 22 424 000 € HT en dépenses et 22 295 000 € HT en recettes ;

**CONSIDERANT** que le bilan global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2019 est légèrement déficitaire (- 129 000 € HT), au risque de l'aménageur ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les dépenses HT cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 20 254 000 € HT, dont 775 000 € HT réalisés en 2019 ; que les principales dépenses réalisées en 2019 portent sur des travaux de mise en état des sols (298 000 € HT), des travaux de VRD (356 000 € HT), des honoraires techniques (35 000 € HT) et des frais de gestion (73 000 € HT) ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les recettes HT cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 20 382 000 € HT, dont 477 000 € HT réalisées en 2019 ; que les recettes réalisées en 2019 sont constituées exclusivement de subventions de collectivités prévues dans le cadre du premier projet de rénovation urbaine ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-1
Identifiant télérmission	094-200058006-20210203-lmc122737-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 JANVIER 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE UNIQUE : APPROUVE** le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) ci-annexé, de Grand Paris Aménagement pour l'année 2019.

FAIT A CRETEIL, LE TROIS FÉVRIER DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210203-lmc122737-DE-1-1

.....

COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE

ZAC Chanteraine - Alfortville (94)

Compte-rendu financier au 31 décembre 2019

.....

I – PREAMBULE

---

Par délibération du 16 décembre 2010, le Conseil Municipal a décidé de confier à l'AFTRP (devenue Grand Paris Aménagement) la réalisation de la ZAC Chanteraine. Le traité de concession d'aménagement a été signé le 14 janvier 2011.

L'arrêté de déclaration d'utilité publique a été pris le 25 février 2011.

Dates clés :

○ Création de la ZAC .....	4 juin 2009
○ Convention ANRU .....	13 février 2009
○ Approbation du dossier de réalisation .....	16 décembre 2010
○ Arrêté de DUP.....	25 février 2011
○ Ordonnance d'expropriation	28 juillet 2011
○ Première promesse de vente .....	19 décembre 2011
○ Premier permis de construire	27 octobre 2011
○ Premier acte de vente .....	2 avril 2012

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le traité de concession d'aménagement fait obligation à l'aménageur de soumettre à l'examen de la Collectivité le présent compte-rendu financier annuel comportant en annexe un bilan financier prévisionnel et un plan de trésorerie actualisés, ainsi que le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé.

Un décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 a modifié les statuts de l'AFTRP, dont le nom est désormais Grand Paris Aménagement.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'entrée en vigueur de la Loi NOTRe du 7 août 2015 transfère la compétence Aménagement à la Métropole du Grand Paris ou aux Etablissements Publics Territoriaux. Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, toujours en application de la loi NOTRe, sont définies les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain par la Métropole du Grand Paris et la compétence Aménagement est transférée à l'Etablissement Public Territorial

Grand Paris Sud Est Avenir en ce qui concerne la ZAC Chantereine.

Par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2017 la Ville a décidé d'autoriser la signature de l'avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement avec Grand Paris Aménagement.

L'avenant n°1 a pour objet d'apporter au contrat de concession les modifications suivantes :

- L'inscription de la modification du périmètre de la ZAC Chantereine, qui entraîne le retrait de l'emprise des trois tours Alouettes du périmètre de la ZAC ;
- la prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2019 ;
- les conditions de remise en gestion et d'entretien des ouvrages suite au transfert de compétence ;
- l'imputation des charges de fonctionnement de l'aménageur résultant de l'allongement de la durée de ses missions, avec notamment l'augmentation de la rémunération forfaitaire de l'aménageur ;
- la création d'un article prenant acte du transfert de compétence entrant en vigueur au 1er janvier 2018.

Par délibération du Conseil de Territoire du 11 décembre 2019, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir a décidé d'autoriser la signature de l'avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement avec Grand Paris Aménagement.

L'avenant n°2 a pour objet d'apporter au contrat de concession les modifications suivantes :

- la prorogation de la durée de la concession, (article 4), pour permettre à l'aménageur de solder ses dernières missions prévues dans le cadre de la concession : deux ans (jusqu'au 31 décembre 2021) ;
- les modalités de participation du concédant, (article 21.5), avec l'ajout de la rémunération aménageur supplémentaire à hauteur de 70K€HT pour les deux années de prorogation ;
- l'imputation des charges de fonctionnement de l'aménageur, (article 25), résultant de l'allongement de la durée de ses missions et à hauteur de la rémunération aménageur supplémentaire accordée par le concédant.

#### **ACTIONS MENEES en 2019:**

L'ensemble des actions menées en 2019 ont porté sur :

- Réalisation d'études environnementales supplémentaires suite à la démolition des tours Alouette par Logial en vue de l'acquisition auprès de la Ville des terrains d'emprise du futur lot de la Foncière Logement ;
- Réalisation de la Phase 3 des travaux d'espaces publics et accompagnement de la livraison de la seconde phase du lot A1 A2Ab1 ;
- Engagement des échanges avec la Foncière Logement sur le projet de PC du lot A2b ;
- Contentieux Logial : jugement de 1<sup>ère</sup> instance qui condamne Grand Paris Aménagement, procédure d'appel engagée par Grand Paris Aménagement et appel incident engagé par Logial. Le 25 octobre 2019, la cour d'appel de Paris a débouté Logial OPH de toutes les demandes qui l'avait conduit à assigner Grand Paris Aménagement en juillet 2016. Logial OPH a formé un pourvoi en cassation de cette décision le 26 décembre 2019, en cours d'examen par la Cour de Cassation.

## **II – REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2019 (en K€ HT)**

---

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à **22 424 K€ HT (dont 20.254 K€ ont été réglés à fin décembre 2019)**. Cette somme est répartie comme suit :

### **1) Foncier : 11.435 K€ HT dont 10.075K€ réalisés au 31 décembre 2019.**

*Ecart par rapport au CRACL 2018: -1 K€ HT (arrondi estimation des frais d'acte)*

Ce poste recouvre l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que les frais afférents (frais d'acte et honoraires d'avocat pour expropriation). Ce poste recouvre également l'acquisition du foncier Ville (comme indiqué au chapitre IV – Apport foncier Ville – participations en nature).

**2) Etudes pré-opérationnelles : 206 K€ HT dont 191 K€ réalisés au 31 décembre 2019.**

*Pas d'écart par rapport au CRACL 2018.*

Ce poste intègre les frais de géomètre, les frais de sondage de sols (géotechnique et pollution). Son montant total tient compte des frais supplémentaires engendrés suite à l'acquisition des lots sur le site Chaudet (études de dépollution) et au remblaiement de terres polluées suite à la destruction des tours Logial, engendrant de nouvelles études de pollution. Ce poste comprend également la mise à jour du dossier Loi sur l'eau.

**3) Mise en état des sols : 1.352 K€ HT dont 1.199 K€ réalisés au 31 décembre 2019.**

*Pas d'écart par rapport au CRACL 2018.*

Ce poste comprend l'ensemble des démolitions mais aussi la prise en charge des surcoûts liés à la dépollution des terrains. Le montant global du poste dépollution a été réévalué dans le cadre du CRACL 2018 en vue des échanges fonciers avec l'AFL et à l'analyse des bordereaux de suivi de déchets reçus pour le lot A1 A2a B1. Par ailleurs, le poste démolition a été soldé.

En 2019, le règlement des surcoûts liés à la dépollution du lot D1 de Logial a pu être effectué pour un total de 144K€ HT. La facture pour le surcoût de dépollution du lot A1 A2a B1 est reçue pour un total de 154 K€ HT, même si elle ne comporte pas les justificatifs permettant le paiement.

**4) Travaux VRD : 6.862 K€ HT dont 6.437 K€ réalisés au 31 décembre 2019.**

*Ecart par rapport au CRACL 2018: +62 K€ HT.*

Ce poste comprend la réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC et les raccordements aux réseaux nécessaires à la desserte des lots de construction. Ce poste est en cours de stabilisation courant 2019, dans l'attente de la notification des DGD transmis par les entreprises. A noter, l'augmentation des provisions en vue de la réalisation des abords du lot A2b.

Les travaux d'espaces publics ont été réalisés. La 3<sup>ème</sup> et dernière phase des travaux d'espaces publics de la ZAC se sont terminés courant 2019 et concerne la finalisation de la rue Nelson Mandela Ouest, la rue Olympe de Gouges (parvis Ouest), les voies de desserte des programmes de logements des lots A1 A2a B1 et A2b).

Ce poste intègre une provision pour accompagner la réalisation du projet retenu pour le lot A2b (notamment concernant les branchements et reprises des abords à réaliser pour la viabilisation du lot Foncière Logement). Il est amené à évoluer.

En 2019, les dépenses pour ce poste se sont élevées à 356 K€HT.

**5) Honoraires techniques : 948 K€ HT dont 885 K€ réalisés au 31 décembre 2019.**

*Ecart par rapport au CRACL 2018: +6 K€ HT.*

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics, la mission SPS, et les missions d'AMO. Le budget tient compte de l'allongement de la durée du projet, consécutivement au phasage.

Ce poste intègre une provision pour le suivi des travaux à mener à proximité du lot A2b (notamment les branchements et reprises des abords à réaliser pour la viabilisation du lot Foncière Logement). Il est amené à évoluer.

En 2019, 35 K€ HT ont été dépensés pour les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine et la mission de coordination inter-chantiers.

**6) Frais de gestion : 1.431 K€ HT dont 1.352K€ réalisés au 31 décembre 2019.**

*Ecart par rapport au CRACL 2018: + 88 K€ HT*

Ce poste intègre les frais généraux de Grand Paris Aménagement ainsi que les frais de publicité et de communication, les frais de contentieux et les frais d'entretien des biens acquis. Ce total avait été précédemment revu à la hausse, par rapport au bilan prévisionnel initial du fait de la poursuite du TCA jusqu'au 31 décembre 2019 afin d'encadrer la dernière phase de réalisation des espaces publics de la ZAC.

L'augmentation du poste est due à une augmentation de la rémunération aménageur suite à la prorogation du TCA et une augmentation du poste frais de nettoyage, entretien, sécurisation, assurance, divers.

Le montant des frais de gestion pour l'année 2019 s'élève contractuellement à 73 K€ HT (23 K€ HT pour le poste « frais de nettoyage, entretien, sécurisation, assurance, divers » et 50 K€ HT pour les frais généraux de gestion contractuels<sup>1</sup>). Pour information, le montant des frais de gestion réels s'élève à 139 K€ HT.

**7) Impôts et taxes : 105 K€ HT dont 95 K€ réalisés au 31 décembre 2019.**

*Ecart par rapport au CRACL 2018 : + 10 K€ HT*

Les impôts et taxes comprennent la redevance archéologique qui a été réglée en 2012, ainsi que les impôts et taxes supportés par l'aménageur en tant que propriétaire foncier. L'augmentation du poste est liée aux provisions prévues suite à la prorogation du TCA.

En 2019, 5 K€ ont été versés au titre de ces dépenses.

**8) Frais financiers : 85 K€ dont 20 K€ réalisés au 31 décembre 2019.**

*Ecart par rapport au CRACL 2018: +37 K€ HT*

Le montant des frais financier est réévalué en tenant compte de la prolongation de la durée des travaux à réaliser pour finaliser l'opération et la prorogation du TCA.

12K€ de frais financiers sont constatés pour l'année 2019.

**9) Procédure LOGIAL/ DOMAXIA.**

A noter qu'une assignation à comparaître devant le TGI de Paris a été délivrée le 13 juillet 2016 par LOGIAL et DOMAXIA à l'intention de GRAND PARIS AMENAGEMENT dans le cadre des cessions des terrains A1 A2a et B1. Il est précisé que le montant de l'indemnité réclamée au titre du prétendu préjudice s'élève à 1.799.200 €.

Un jugement défavorable a été rendu le 19 janvier 2018 en première instance qui déclare Grand Paris Aménagement responsable des dommages causés par le défaut de délivrance au 30 juin 2014 de terrains libres de toute occupation et condamne Grand Paris Aménagement à verser à Logial OPH les indemnités pour la perte de loyers, le coût d'entretien et la sécurisation des bâtiments de la tranche 1 pour la somme de 621.536 €. Grand Paris Aménagement a fait appel de cette première condamnation. En juillet 2018, Logial OPH lance une procédure d'appel incident suite au jugement du TGI en première instance.

Le 25 octobre 2019, la cour d'appel de Paris a débouté Logial OPH de toutes les demandes qui l'avait conduit à assigner Grand Paris Aménagement en juillet 2016. Logial OPH a formé un pourvoi en cassation de cette décision le 26 décembre 2019, en cours d'examen par la Cour de Cassation.

A la demande de la commune d'Alfortville, suite à une analyse juridique qu'elle a fait réaliser par le cabinet SEBAN, dans la mesure où le juge conclurait à une faute de l'aménageur, le contentieux sera pris en charge par l'aménageur. Ainsi ce montant n'a pas été inscrit dans le chapitre « dépenses » du bilan.

---

<sup>1</sup> Au sens de l'article 25 du Traité de Concession d'Aménagement relatif à l'imputation des charges de fonctionnement de l'aménageur.

### III – REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2019 (en K€ HT)

---

Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à **22.295K€ HT (dont 20.382 K€ ont été perçues à fin décembre 2019)**.

*Répartition des recettes totales :*

**1) Cessions de charges foncières : 8.405 K€ HT dont 8.405 K€ HT réalisés au 31 décembre 2019.**

- *Logements en locatif social : 2.723 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2019.*

Aucune charge foncière de logement en locatif social n'a été cédée en 2019.

- *Logements en accession sociale : 679 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2019.*

Aucune charge foncière de logement en accession sociale n'a été cédée en 2019.

- *Logements en accession libre : 4.960 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2019.*

Aucune charge foncière de logement en accession libre n'a été cédée en 2019.

- *Commerces : 30 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2019.*

Aucune charge foncière de commerce n'a été cédée en 2019.

- *Equipements publics : 13 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2019.*

Aucune charge foncière d'équipement public n'a été cédée en 2019.

Tous les actes ont été réalisés pour les terrains sauf pour celui qui doit être remis à la Foncière Logement (à l'euro symbolique).

En annexe n°3, le tableau des cessions fait apparaître les cessions réalisées au 31 décembre 2019.

**2) Subventions et participations : 13.801 K€ HT dont 11.889K€ HT réalisés au 31 décembre 2019**

*Ecart par rapport au CRACL 2018: +70 K€ HT*

Les subventions comprennent les participations de l'ANRU (612 K€ HT, selon les dernières estimations réalisées, dont 492 K€ HT réalisés au 31/12/2019), du CG94 (1.202 K€ HT dont 1.124 K€ HT réalisés au 31/12/2019), de la Région Ile de France (650 K€ HT dont 650 K€ HT réalisés au 31/12/2019) et de la CAPCVM/ Grand Paris Sud Est Avenir (1.500 K€ HT dont 1.180 K€ HT réalisés au 31/12/2019).

En 2019, 213 K€ HT ont été perçus au titre de la subvention allouée par la CAPCVM/ Grand Paris Sud Est Avenir. Un acompte de 81 K€ HT a également été perçu au titre de la subvention du CD94. Et le solde de la subvention de la Région Ile de France a été perçu (soit 183 K€ HT).

Le CRACL 2019 intègre enfin des produits divers (intérêts et remboursements) pour un total de 89 K€ HT. Aucun nouveau produit n'a été perçu pour l'année 2019.

## IV – SITUATION DE TRESORERIE

---

La situation de trésorerie est à l'équilibre à fin 2019. Cependant la majorité des recettes ayant déjà été perçues (à l'exception des subventions devant être touchées au solde de l'opération), le bilan évoluera principalement en dépenses pour les dernières années de l'opération.

## V – CONCLUSION POUR 2019

---

**En conclusion**, le CRACL 2019 se caractérise par l'augmentation du budget des travaux, des frais de gestion, des frais financiers et des impôts et taxe du budget notamment en raison des aléas liés au phasage complexe de l'opération et de la prorogation de la durée du TCA par l'avenant n°2 signé le 31 décembre 2019. Par rapport au CRACL 2018, le CRACL 2019 se caractérise notamment par l'augmentation de la participation du concédant : + 70 K€ HT pour la rémunération aménageur accompagnent la prorogation de deux ans du traité de concession.

Le bilan global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2019 est légèrement déficitaire (-129 K€ HT).

Comme indiqué plus haut, le CRACL 2019 ne prend pas en compte le montant relatif à la procédure contentieuse en cours avec Logial / Domaxia.

Par ailleurs, le CRACL ne prend pas en compte la rémunération du temps passé réel de l'aménageur : pour information, la différence entre le résultat opérationnel contractuel<sup>2</sup> et le résultat opérationnel tenant compte du temps passé réel de l'aménageur est de 531K€.

L'avancement de l'opération est significatif, puisque 90% des dépenses et 91% des recettes ont été réalisées.

## VI – ACTIONS POUR 2020 et 2021

---

L'ensemble des actions restant à mener sur la ZAC sont les suivantes :

- Remise en gestion des espaces publics (phase 3) et remise en propriété des ouvrages ;
- Rétrocessions foncières entre GPA et la Ville ;
- Demande de solde de la subvention ANRU ;
- Acquisition auprès de la Ville de la parcelle du lot A2b ;
- Cession de la parcelle dédiée à la Foncière Logement pour la réalisation du projet A2b ;
- Réalisation des abords du lot A2b.

---

<sup>2</sup> Au sens de l'article 25 du Traité de Concession d'Aménagement relatif à l'imputation des charges de fonctionnement de l'aménageur.

## VII – DEPENSES PREVISIONNELLES

---

Les dépenses prévisionnelles sont calculées sur la base des travaux restant à réaliser.

Il est prévu de poursuivre ou d'engager les actions suivantes :

**1) Foncier : 1.360 K€ HT**

Cette somme correspond à l'acquisition du foncier Ville (comme indiqué au chapitre IV – Apport foncier Ville – participations en nature) et aux honoraires d'avocat liés à l'expropriation Chaudet.

**2) Etudes pré-opérationnelles : 15 K€ HT**

Cette somme correspond à des relevés de géomètre et à des études environnementales complémentaires pouvant être nécessaires pour l'acquisition des terrains du lot A2b et leur cession à la Foncière Logement.

**3) Mise en état des sols : 153 K€ HT**

Cette somme correspond à l'enveloppe prévisionnelle de prise en charge des surcoûts de dépollution estimés du terrain du lot A2B destiné à la Foncière Logement.

**4) Travaux VRD : 425 K€ HT**

Ces travaux correspondent au solde pour la réalisation des abords du lot AFL. Cette estimation pourra-être revue à la hausse selon le projet retenu pour le lot A2b.

**5) Honoraires techniques : 63K€ HT**

Ce montant correspond aux honoraires techniques de maîtrise d'œuvre et à la rémunération des différents prestataires intervenant dans l'opération. Ce montant pourra être revu à la hausse selon les modalités de suivi des travaux nécessaires aux abords du lot A2b.

**6) Frais de gestion : 79K€ HT**

Ce montant correspond notamment à la gestion des terrains et aux honoraires contractuels de l'aménageur.

**7) Impôts et taxes : 10 K€ HT**

Ce montant correspond aux impôts fonciers.

**8) Frais financiers : 65K€ HT**

Ce montant correspond aux frais financiers générés par le besoin de financement de l'opération.

## VIII – RECETTES PREVISIONNELLES

---

Les recettes prévisionnelles concernent la perception de subventions. Celles-ci sont calculées sur la base des travaux restant à réaliser. Elles pourront être amenées à évoluer en fonction des conditions de solde requises par chacun des financeurs.

Cette somme intègre la valorisation du foncier cédé par la Ville à l'Aménageur en vue de la cession à la Foncière Logement prévue au Traité de Concession d'Aménagement.

Il est prévu de poursuivre ou d'engager les actions suivantes :

### **1) Subventions et participations : 1.912K€ HT**

Cette somme correspond d'une part aux subventions restant à percevoir de l'ANRU (120 K€), du Département du Val-de-Marne (78K€) et du Territoire Grand Paris Sud Est Avenir (320 K€).

D'autre part ce poste intègre l'augmentation de la rémunération de l'aménageur pour la prorogation du TCA sur 2 ans (70 K€).

Il est précisé que ce poste pourra être amené à évoluer l'année à venir du fait de possibles pertes de subventions ANRU dues notamment aux délais de remise du solde trop proche de la fin des travaux sur site. Ce risque est estimé aujourd'hui à 86 K€ HT. La demande de prorogation a été réalisée auprès de l'ANRU le 14 mars 2018 afin de demander un délai de prorogation courant jusqu'à juin 2019. GPA a obtenu de l'ANRU un délai de prorogation jusqu'à fin 2019. Une nouvelle demande de prorogation pour la demande de solde jusqu'à fin 2020 a également été transmise à la DRIHL le 19 septembre 2019, et cette nouvelle demande a été accordée fin 2019.

## IX – ANNEXES

---

Annexe 1 - Bilan financier prévisionnel avec arrêt des comptes au 31 décembre 2019 et valorisation des participations en nature.

Annexe 2 – Tableau des acquisitions

Annexe 3 - Tableau des cessions.



**ZAC CHANTEREINE - CRACL 2018**

**ANNEXE 2 - SUIVI DES ACQUISITIONS AU 31/12/2018**

DATE DE L'ACQUISITION	MODALITE D'ACQUISITION/FRAIS	PARCELLES	SURFACES	NATURE	NOM DU VENDEUR/ EXPROPRIE	MONTANT DE L'ACQUISITION PROVISOIRE
19/10/2011	rachat de portage au SAF 94	AK 25	339	batie	SAF 94	205 789 €
	rachat de portage au SAF 94	AK 26	423	non batie	SAF 94	282 016 €
02/04/2012	apport en nature D3	AL 117	1 483	non batie	Commune d'Alfortville	1 278 400 €
		AL 118	1 143	non batie		
		AL 109	564	non batie		
		AL 111	4	non batie		
		AL 113	1	non batie		
		AL 115	1	non batie		
15/06/2012	apport en nature AB	AK 28	981	non batie	Commune d'Alfortville	632 300 €
		AL 106	845	non batie		
19/11/2012	expropriation - ordonnance du 28/07/2011	AL 94	319	bâtie	BASILIO	542 070 €
28/07/2012	expropriation - ordonnance du 28/07/2011	AL 62	209	bâtie	DUFRASNES	876 175 €
	expropriation - ordonnance du 28/07/2011	AL 64	210	bâtie	DUFRASNES	
03/12/2012	expropriation - ordonnance du 28/07/2011	AL 58	376	bâtie	MUGUET	273 976 €
03/06/2014	apport en nature - ilot D1	AL143	2 645	non batie	Commune d'Alfortville	1 058 000 €
30/06/2014	apport en nature - ilot D2	AL 129	21	non batie	Commune d'Alfortville	1 234 800 €
		AL 130	79	non batie		
		AL 132	124	non batie		
		AL 135	1 240	non batie		
		AL 137	31	non batie		
		AL 139	16	non batie		
		AL 149	37	non batie		
		AL 151	53	non batie		
		AL 153	23	non batie		
		AL 154	4	non batie		
		AL158	1 307	non batie		
		AL 141	86	non batie		
paiement 29/01/15	Jugement SCI PARIS SAVOIE 08/12/14	AK 41	2 145	bâtie	SCI PARIS SAVOIE	2 327 940 €
		AK 24	1 041			
paiement 29/01/15	Jugement indemnité d'éviction 08/12/14- SARL CHAUDET				SARL CHAUDET	536 950 €
14/12/2015	Apport en nature AK 21	AK 21	1 004	bâtie	Commune d'Alfortville	321 800 €
01/12/2016	Arrêt Appel SCI PARIS SAVOIE 20/10/2016	AK 41	2 145	bâtie	SCI PARIS SAVOIE	295 935 €
		AK 24	1 041			

**ZAC CHANTEREINES - CRACL 2018****ANNEXE 3 - SUIVI DES CESSIONS AU 31/12/2018**

Promesses et actes de vente de terrains signés au 31 décembre 2018 :

LOT	Promoteur	Type	Surface	Promesse de vente	Acte de vente	Prix de vente HT	Montant versé au 31/12/2015 HT
D3a	LOGIAL OPH	Locatif social	5 415 m <sup>2</sup>	19/12/2011	02/04/2012	736 440,00 €	736 440,00 €
A1 A2a	LOGIAL OPH	Locatif social	10 269 m <sup>2</sup>	19/12/2011	1ère phase 21/06/2012	748 000,00 €	748 000,00 €
					2ème phase 3/11/2016	648 584,00 €	129 716,80 €
B1	DOMAXIA	Accession sociale	2 262 m <sup>2</sup>	19/12/2011	03/11/2016	678 600,00 €	114 825,00 €
D1	LOGIAL OPH	Locatif social	4 699 m <sup>2</sup>	02/08/2012	30/06/2014	633 912,00 €	633 912,00 €
D2	PROMOGIM	Accession libre	5 250 m <sup>2</sup>	26/02/2014	29/12/2014	3 025 124,00 €	3 025 124,00 €
D3b	BOUYGUES IMMOBILIER	Accession libre	3 550 m <sup>2</sup>	23/12/2013	31/03/2015	1 934 560,00 €	1 934 560,00 €

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-2**

L'an deux mil vingt et un, le trois février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Edgar CASEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Patrice DEPPEZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Julien BOUDIN.

Etait absent excusé :

Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Vincent BEDU.

Nombre de votants : 73

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122720-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Vote(s) pour : 73  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122720-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-2**

**OBJET :** **Aménagement** - Adoption du CRACL 2019 de la SADEV 94 pour la ZAC Aimé Césaire à Bonneuil-sur-Marne

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

**VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-5 et suivants ;

**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** la délibération du conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne du 16 décembre 2010 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Aimé Césaire à Bonneuil-sur-Marne ;

**VU** la délibération du conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne du 10 février 2011 désignant la SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Aimé Césaire à Bonneuil-sur-Marne ;

**VU** le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2019 de la SADEV 94 SEMIC pour la ZAC Aimé Césaire à Bonneuil-sur-Marne ;

**CONSIDERANT** que par délibération en date du 16 décembre 2010, le conseil municipal de Bonneuil-sur-Marne a approuvé la création de la ZAC Aimé Césaire à Bonneuil-sur-Marne ;

**CONSIDERANT** que la ZAC Aimé Césaire a pour objectifs :

- De réaliser une nouvelle centralité urbaine au cœur de Bonneuil-sur-Marne avec un nouvel Hôtel de Ville, des espaces publics de qualité et une nouvelle zone résidentielle ;
- D'améliorer et diversifier l'offre de logements dans la commune, afin de favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins de logements des Bonneuillois ;

**CONSIDERANT** que par délibération du 10 février 2011 le conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne a désigné la SADEV 94 comme aménageur de la ZAC

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122720-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Aimé Césaire à Bonneuil-sur-Marne ;

**CONSIDERANT** qu'afin de faire évoluer le programme des équipements publics et notamment de remplacer la réalisation du nouvel hôtel de ville par l'aménagement des abords de la médiathèque, les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont été modifiés par délibération du conseil municipal en date du 20 novembre 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'un premier avenant à la concession d'aménagement a été signé le 5 décembre 2014, et que trois autres avenants ont ensuite été signés en février 2015, juillet 2015 et décembre 2017 ;

**CONSIDERANT** que ces avenants ont permis d'intégrer des participations financières de la Ville pour compenser l'acquisition par l'aménageur de terrains communaux, de réduire la Surface de Plancher (SDP) de la Salle d'Expositions, d'augmenter celle des logements et enfin, de proroger la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2019 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, la SADEV 94, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC Aimé Césaire à Bonneuil-sur-Marne, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

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

**CONSIDERANT** qu'afin de réaliser l'opération, il est prévu un budget total de 8 805 587,33 € HT en dépenses et 9 651 553,18 € HT en recettes ; qu'au CRACL 2018, il était prévu un budget de 9 651 553,18 € HT en dépenses et 9 651 553,18 € HT en recettes ; que les dépenses ont diminué de 845 965,85 € HT, correspondant principalement à une baisse du montant des travaux et des honoraires afférents ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 7 999 325,98 € HT, dont 908 036,80 € HT engagés pour l'année 2019 ; que ces dépenses correspondent majoritairement aux travaux sur les espaces publics, aux honoraires de maîtrise d'œuvre et à la rémunération de l'aménageur ; qu'il reste donc un solde d'un montant de 806 261,35 € HT ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, toutes les recettes ont été perçues pour un total de 9 651 553,18 € HT, se répartissant entre la vente de charges foncières et les participations versées par la Ville ; que les charges foncières représentent 7 338 400 € HT et correspondent à la vente de droits à construire pour 92 logements sociaux et 175 logements en accession ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122720-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 JANVIER 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE UNIQUE : APPROUVE** le compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2019, ci-annexé, de la SADEV 94 pour l'opération de la ZAC Aimé Césaire à Bonneuil-sur-Marne.

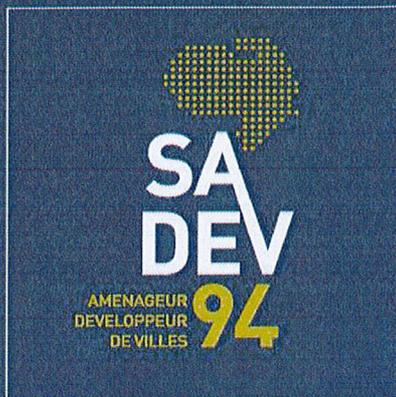
FAIT A CRETEIL, LE TROIS FÉVRIER DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122720-DE-1-1



## COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la Ville	BONNEUIL-SUR-MARNE
Nom de l'opération	ZAC DE L'HÔTEL DE VILLE ZAC AIME CESAIRE (suivant délibération du CM du 28.06.2012)
Numéro de l'opération	355
Date	20/07/2020

# PREAMBULE

## *Contexte*

La Ville de Bonneuil-sur-Marne a engagé ces dernières années une réflexion importante sur l'évolution de son territoire, qui a abouti à la mise en place d'un projet urbain.

Ce projet urbain, établi en concertation avec les bonneuillois (assises de la Ville, référendums, concertation lors de l'élaboration du PLU...) vise à inscrire l'aménagement de la Ville dans un projet global de dynamique sociale, urbaine et économique.

Il a pour ambition de rendre la Ville plus lisible, cohérente, unitaire, connectée à son territoire et accessible à tous. Son objectif majeur est de « recoudre » la Ville, aujourd'hui morcelée, formée de différents quartiers d'habitat et d'activités mal reliés entre eux. Il doit également permettre de répondre aux besoins des habitants en logements, pour assurer une mixité sociale et urbaine.

Plus précisément, la création d'une nouvelle centralité au cœur de Bonneuil-sur-Marne constitue un des axes prioritaires du projet de Ville.

Le projet doit permettre de créer une nouvelle centralité au croisement de la RD19 et de l'avenue de Verdun, grâce à la réalisation d'un équipement administratif et structurant et d'un nouveau quartier résidentiel.

La mairie actuelle n'étant plus à l'échelle de Bonneuil-sur-Marne, elle ne permettait pas d'accueillir l'ensemble des services administratifs communaux. Au fur et à mesure de l'accroissement urbain de Bonneuil-sur-Marne, ceux-ci ont été implantés au gré des opportunités, dans des locaux souvent peu fonctionnels, dispersés.

Cette multiplication des lieux d'accueil administratifs ne répondait qu'imparfaitement aux besoins des bonneuillois (activités éclatées, manque de salle des mariages et de salle du conseil digne de ce nom) et ne permettait pas d'offrir aux agents communaux des conditions de travail optimales. Elle générait également de lourdes dépenses d'investissement et de fonctionnement.

La création d'un nouvel Hôtel de Ville devait palier ces dysfonctionnements, en présentant un guichet unique aux bonneuillois et en rationalisant les coûts de fonctionnement des services administratifs municipaux.

Cet équipement avait également pour objectif d'affirmer la nouvelle dimension urbaine de Bonneuil-sur-Marne, qui est passé en quelques décennies d'un petit bourg rural à une véritable ville, composée d'un tissu urbain riche et varié.

Le site qui était destiné à accueillir cet équipement se situe au cœur de l'axe nord-sud reliant le centre ancien au Grand Ensemble (rue d'Estienne d'Orves/avenue du Colonel Fabien/ Avenue de Verdun), au croisement de la RD19, à proximité de la médiathèque. Sa surface totalise environ 2 hectares et appartient totalement à la Ville.

Il avait une taille suffisante à la fois pour garantir une bonne intégration du futur Hôtel de Ville, valorisé par des espaces publics de qualité (parvis, jardins...), et pour renforcer l'offre communale de logements.

Il était envisagé à proximité du nouvel Hôtel de Ville la construction d'un programme de logements, dont la création a pour objectif de renforcer et de diversifier l'offre d'habitat de la Ville.

Pour mener à bien l'opération, la Ville de Bonneuil-sur-Marne a créé une ZAC par délibération en date du 16 décembre 2010.

Les objectifs de la ZAC étaient les suivants :

- Réaliser une nouvelle centralité urbaine au cœur de Bonneuil-sur-Marne, au carrefour de la RD19 et de l'avenue de Verdun, formant une articulation urbaine majeure entre les différents quartiers de la Ville grâce à la création
  - D'un nouvel Hôtel de Ville
  - D'espaces publics de qualité (parvis, jardins...)
  - D'une nouvelle zone résidentielle
- D'améliorer et de diversifier l'offre de logements dans la commune afin notamment de favoriser la mixité sociale et de répondre aux besoins de logements des Bonneuillois.

Conformément à la législation, la Ville de Bonneuil-sur-Marne a procédé à une consultation en vue du choix d'un aménageur.

Par délibération en date du 10 février 2011, Sadev 94 a été désigné concessionnaire de la ZAC de l'Hôtel de Ville de Bonneuil-sur-Marne.

Les missions confiées à l'aménageur sont les suivantes :

- Suivi et coordination des études pré-opérationnelles,
- La mise en état des sols,
- La réalisation des travaux d'aménagement (démolition, travaux VRD et espaces publics),
- La conception et la réalisation de l'Hôtel de Ville,
- La coordination des acteurs et partenaires du projet,
- La commercialisation des droits à construire (logement) et le suivi des permis de construire des opérateurs,
- La rétrocession des emprises publiques à la collectivité,
- La clôture de l'opération,
- Les missions de communication et de concertation,
- La conduite générale de l'opération d'aménagement,

Les missions opérationnelles sont essentiellement composées de travaux de mises en état des sols, d'infrastructures et de constructions d'équipements.

## *Programmation initiale de la ZAC*

La programmation initiale s'appuie sur :

- Un Hôtel de Ville d'environ 6 000 à 7 000 m<sup>2</sup> de SHON
- 250 à 300 logements (dont 50% de logements sociaux), représentant au total environ 23 000 m<sup>2</sup> de SHON

## *Modification de la ZAC*

A la suite d'un approfondissement des études, il apparaît que le programme des équipements publics de la ZAC doit être modifié de façon substantielle. Cette évolution importante du programme des équipements publics nécessite en conséquence de modifier le dossier de création de la ZAC ainsi que le traité de concession.

Par délibération en date du 28 juin 2012, la Ville de Bonneuil-sur-Marne, a décidé le lancement d'une procédure de modification de la ZAC de l'Hôtel de Ville.

Les nouveaux objectifs de la ZAC modifiée sont les suivants :

- Aménager au cœur de Bonneuil-sur-Marne, au carrefour de la RD19 et de l'avenue de Verdun, les abords de la médiathèque pour former une articulation urbaine majeure entre les différents quartiers de la Ville, grâce à la création d'espaces publics de qualité (jardins, parvis....) et une nouvelle zone résidentielle, comportant également des équipements
- Améliorer et diversifier l'offre de logements dans la commune afin notamment de favoriser la mixité sociale et de répondre aux besoins de logements des bonneuillois.

Dans cette même délibération, le Conseil Municipal a approuvé la nouvelle appellation de cette ZAC, renommée « ZAC Aimé Césaire ».

Le dossier de création a été modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 2014. Le dossier de réalisation a été modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 2014.

Par suite, le Conseil Municipal en date du 20 novembre 2014, a approuvé la signature d'un avenant à la concession permettant d'acter ces modifications de programme et de revoir le bilan suivant les nouveaux objectifs de la ZAC.

Ainsi, l'avenant n°1 à la concession d'aménagement a été signé le 5 décembre 2014.

Par suite, il a été réalisé une division foncière de la parcelle cadastrée S60 en 2 parcelles cadastrées S323 et S324, par Gexpertise (Document d'Arpentage n°878H).

Par délibération en date du 19 février 2015, le conseil municipal de Bonneuil-sur-Marne a abrogé la délibération n°11 du 19 juin 2014 car la formulation insuffisamment explicite de l'article 1<sup>er</sup> de cette délibération n'en permettait pas sa bonne compréhension, en termes de surface totale exacte des terrains devant être cédés.

En conséquence, le conseil Municipal de Bonneuil-sur-Marne, le 19 février 2015, a délibéré à nouveau sur la cession amiable à la Sadev 94 de terrains, d'une superficie totale de 14 032 m<sup>2</sup>, issus de l'unité foncière communale sise à l'angle des avenues de Boissy et de Verdun à Bonneuil-sur-Marne, au prix de 2 288 400 € (deux millions deux cent quatre-vingt-huit mille et quatre cents euros).

Les terrains apportés par le concédant ont été les parcelles S324 d'une superficie de 8 551m<sup>2</sup> et S316 d'une superficie 5 481 m<sup>2</sup>, sises à l'angle des avenues de Boissy et de Verdun.

La cession amiable des terrains a été consentie au prix de 2 288 400 € (deux millions deux cent quatre-vingt-huit mille quatre cents euros). Cette somme étant compensée par une partie équivalente des participations financières dues par la Ville.

Ainsi, l'avenant n°2 à la concession d'aménagement a été signé le 26 février 2015.

La ZAC Aimé Césaire prévoyait par ailleurs la réalisation d'une salle d'exposition de 900 m<sup>2</sup> environ, dont le bilan d'opération prend à sa charge la construction mais pas l'aménagement.

La ville de Bonneuil-sur-Marne, estimant que le coût d'aménagement et d'entretien de l'équipement public prévu sur la ZAC serait trop lourd à porter pour la commune, a souhaité diminuer la surface de l'équipement public de moitié.

Afin d'assurer le financement de l'aménagement de l'équipement, la surface de plancher correspondant à la réduction de l'équipement public a été affectée à de la création de logements en accession libre.

Ainsi, l'avenant n°3 à la concession d'aménagement a été signé le 7 juillet 2015, avec objet la modification du programme prévisionnel global de la ZAC suivant les principes exposés ci-dessus et le bilan financier de la ZAC Aimé Césaire en découlant.

Considérant qu'il est nécessaire de proroger la durée de la convention publique d'aménagement pour finaliser les travaux sur les espaces publics et l'aménagement du centre d'art jusqu'au 31 décembre 2019, la Ville de Bonneuil, par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2017, a approuvé l'avenant 4 au traité de concession et autorise M. le Maire à signer. L'avenant 4 du Traité de Concession a été signé le 29 janvier 2018.

---

# BILAN DES ACTIONS MENEES

Les principales étapes qui ont marquées l'année 2019 sont les suivantes :

- Finalisation de la phase 3 des travaux des espaces publics de la ZAC avec l'aménagement de la coulée verte, de l'espace sportif et du mail Bernard Ywanne.
- Poursuite des travaux du centre d'art. Les travaux se sont poursuivis jusqu'en juin 2019. Le retard pris sur l'ouverture du centre d'art est lié au report de l'intervention de près de deux mois d'Enedis au démarrage du chantier. La remise des clés à la ville s'est faite en août avec la levée des réserves puis l'inauguration s'est déroulée le 21 septembre 2019.
- Depuis, les dernières reprises ont été réalisées suite aux désordres d'étanchéité.

---

# PRESENTATION DU CRACL

## BILAN DE L'EXERCICE 2019

**Exercice du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 décembre 2019 (Montant en € HT) :**

Le CRACL 2019 est présenté en Euros HT.

Le bilan synthétique qui est joint est transmis en € HT. Il fait apparaître le budget général de l'opération ainsi que les montants engagés, facturés à fin 2019, et le mouvement de l'année 2019.

Le document appelé « budget et échéancier prévisionnel » apparaît en € TTC. La colonne « à fin 2019 » représente les règlements effectués depuis le début de l'opération. Le montant réglé peut donc varier du montant facturé apparaissant dans le bilan synthétique.

Les montants exprimés en € TTC sont établis avec les taux en vigueur en 2019.

# LES DEPENSES

Afin de réaliser le programme arrêté pour la ZAC Aimé Césaire, le budget des dépenses est estimé à **8 805 587,33 Euros HT**.

**7 999 325,98 Euros HT** ont déjà été facturés au 31 décembre 2019.

**806 261,35 Euros HT** restent prévus au budget prévisionnel pour conduire l'opération d'aménagement et les dépenses liées à l'aménagement du centre d'art.

Les dépenses réalisées en 2019, représentant **908 036,80 € HT**, correspondent en grande partie aux travaux des espaces publics de la ZAC et du centre d'art, aux honoraires de maîtrise d'œuvre associés et à la rémunération de l'aménageur.

**10 - Etudes : ..... 129 718,00 € HT**

▪ **Facturé au 31/12/2019 : 119 518,00 € HT**

Aucune dépense n'a été réalisée en 2019.

▪ **Prévisionnel : 10 200,00 € HT**

Le solde prévu au bilan permettra de solder les dernières factures et éventuellement les dépenses nécessaires à la finalisation de l'opération.

**20 - Acquisitions : ..... 2 394 168,00 € HT**

▪ **Facturé au 31/12/2019 : 2 328 779,47 € HT**

Ce montant correspond au coût d'acquisition du terrain réalisé le 26 février 2015 et aux frais de notaires.

▪ **Prévisionnel : 65 388,53 € HT**

Ce montant prévisionnel comprend les frais de notaire à régulariser et les frais pour les futures rétrocessions.

**30 - Mise en état des sols : ..... 29 806,00 € HT**

▪ **Facturé au 31/12/2019 : 18 425,00 € HT**

Aucune dépense n'a été réalisée en 2019.

▪ **Prévisionnel : 11 381,00 € HT**

Ce montant correspond aux frais éventuels intervenant pour les rapports de sols et régularisation des honoraires (à vérifier au moment de la clôture d'opération).

**40 - Travaux ..... 3 350 781,00 € HT**

Ce montant 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. Les montants de ce poste comprennent également les honoraires de maîtrise d'œuvre paysagiste et bureau d'études techniques portant sur les travaux VRD.

Les espaces publics ont été remis à l'EPT compétent en l'attente d'une rétrocession foncière.

▪ **Facturé au 31/12/2019 : 2 939 301,73 € HT**

164 948.80 € HT ont été dépensés en 2019 et correspondent aux travaux de réalisation des espaces publics, ainsi qu'aux honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics ainsi que les honoraires du coordonnateur sécurité.

▪ **Prévisionnel : 411 479,27 € HT**

Ce montant correspond à la régularisation des factures des travaux VRD et d'espaces publics ainsi qu'aux honoraires des différents intervenants sur le chantier, des concessionnaires, à vérifier au moment du Décompte Global et Définitifs des marchés.

**50 - Travaux de construction..... 1 967 534,00 € HT**

Le programme ayant été modifié dans le cadre du dossier de création modificatif et du dossier de réalisation modificatif, il n'est plus prévu de construction d'un hôtel de ville sur la ZAC Aimé Césaire, mais l'aménagement d'un centre d'art.

Ainsi, le montant correspond à l'ensemble des dépenses historiques réalisées sur la ZAC pour ce projet (annonces, indemnités de concours programmiste,..), aux indemnités de dédommagement pour le groupement de conception-construction et aux travaux d'aménagement du centre d'art (aménagement intérieurs, honoraires techniques et concessionnaires).

▪ **Facturé au 31/12/2019 : 1 848 075,59 € HT**

En 2019, 711 701 € HT ont été facturés et correspondent aux factures sur le centre d'art pour les travaux et les honoraires techniques.

▪ **Prévisionnel : 119 458,41 € HT**

Ce montant correspond au solde des dépenses pour les travaux d'aménagement du centre d'art et reprises éventuelles.

**60 - Honoraires techniques ..... 47 967,00 € HT**

Ce montant correspond principalement à la révision de prix des contrats mais également aux honoraires de géomètre et conseils juridiques divers.

▪ **Facturé au 31/12/2019 : 26 060,00 € HT**

Aucune dépense n'a été réalisée en 2019.

▪ **Prévisionnel : 21 907,00 € HT**

Ce montant correspond à la révision des différents honoraires dont les honoraires du géomètre et de conseils juridiques.

**70 - Impôts et assurances ..... 65 128,00 € HT**

▪ **Facturé au 31/12/2019 : 21 224,14 € HT**

680 € HT ont été dépensés en 2019 en impôts fonciers.

▪ **Prévisionnel : 43 903,86 € HT**

Ce montant correspond aux impôts fonciers, autres taxes et assurances (terrain et local du centre d'art porté par Sadev94 jusqu'à rétrocession).

**80 - Contentieux ..... 21 709,00 € HT**

▪ **Facturé au 31/12/2019 : 0 € HT**

Aucune dépense n'a été effectuée entre 2011 et 2019.

▪ **Prévisionnel : 21 709,00 € HT**

Ce montant correspond aux conseils juridiques, frais d'avocats et autres professionnels permettant de couvrir les frais visant à se prémunir des contentieux et à y répondre le cas échéant.

**A10 - Frais de communication / commercialisation ..... 50 000,00 € HT**

▪ **Facturé au 31/12/2019 : 7 406,12 € HT**

Aucune dépense n'a été effectuée en 2019.

▪ **Prévisionnel : 42 593,88 € HT**

Ce montant permettra de couvrir les frais de communication de fin de ZAC telle qu'un reportage photographique une fois les aménagements réalisés ou tout évènement de clôture.

**A20 - Frais divers ..... 5 000 € HT**

Ce poste couvre notamment les dépenses de réalisation de reprographie et de coursier.

▪ **Facturé au 31/12/2019 : 1 095,93 € HT**

Aucune dépense n'a été réalisé en 2019.

▪ **Prévisionnel : 3 904,07 € HT**

Ce montant permettra de couvrir les frais de coursiers, photographie et de reprographie pour les dossiers de clôture de ZAC et de concession.

**A30 - Frais financiers.....0 € HT**

Aucune dépense n'a été effectuée entre 2011 et 2019. Aucun emprunt ne sera réalisé pour cette opération.

**A40 - Rémunération de la Société ..... 743 776,33 € HT**

Ce montant correspond à la rémunération de la Société, conformément aux termes de la concession d'aménagement qui la lie avec la Ville.

▪ **Facturé au 31/12/2019 : 689 440 € HT**

30 707 € HT ont été dépensés en 2019 pour la rémunération d'aménagement, calculés conformément à la concession d'aménagement.

▪ **Prévisionnel : 54 336.33 € HT**

Ce montant correspond aux estimations de rémunération restant à percevoir dont la clôture d'opération. Ce montant est proportionnel aux montants des dépenses, il sera donc ajusté à la clôture d'opération (à la baisse).

# LES RECETTES

Le montant total des recettes de la ZAC Aimé Césaire s'élève à **9 651 553,18 Euros HT**.

## **10 - Vente de charges foncières ..... 7 338 400,00 € HT**

Les ventes de charges foncières et les cessions se répartissent de la manière et aux conditions suivantes :

### ▪ **Logement social : 2 320 000,00 € HT.**

Le montant des charges foncières a été constaté le 25 juin 2015 dans le cadre d'une vente de droits à construire des lots 2 et 3 à la SEMABO permettant la construction de

- Lot 2 : la réalisation de 25 logements de type PLS
- Lot 3 : la réalisation de 67 logements PLUS et PLUS-CD

### ▪ **Logements accession : 5 018 400,00 € HT.**

Le montant des charges foncières a été constaté le 11 décembre 2015 dans le cadre d'une vente de droits à construire du lot 1 aux Nouveaux Constructeurs permettant la construction de 175 logements.

La totalité des charges foncières de la ZAC a donc été cédée.

## **40 - Participations..... 2 288 400,00 € HT**

Le montant des participations correspond à l'apport en nature par la Ville de Bonneuil-sur-Marne des terrains de la ZAC Aimé Césaire. Ce montant a compensé, dans le bilan, le coût d'acquisition du terrain réalisé le 26 février 2015.

## **50 – Produits divers ..... 24 753,18 € HT**

Ce montant correspond à la location d'un panneau de publicité sur la ZAC Aimé Césaire sur plusieurs mois en 2015 avec le prestataire GNCA ainsi qu'à un remboursement d'Enedis sur une convention de raccordement, aux intérêts versés par les notaires et enfin à des travaux refacturés à aux promoteurs.

---

## LE FINANCEMENT

Le 22 décembre 2011, une promesse de vente de charges foncières avait été signée avec les Nouveaux Constructeurs. Celle-ci prévoyait la réalisation des logements sur les lots 2 et 4 de la ZAC pour 15 000 m<sup>2</sup> SHON, y compris 1 000 m<sup>2</sup> SHON de commerce.

A fin 2011, un acompte de 452 500 € avait été perçu. Un second acompte de 452 500 € avait été perçu début 2012 à la transmission du titre de propriété.

Le 13 décembre 2012, une promesse de vente de charges foncières avait été signée avec l'OPH de Bonneuil-sur-Marne. Celle-ci prévoit la réalisation de 96 logements environ sur le lot 3 de la ZAC.

L'acompte perçu dans le cadre de la promesse était de 285 000 €.

Les deux promesses ci-dessus n'ont pas été suivies d'effets. En effet, la modification de la ZAC Aimé Césaire a eu pour conséquence de modifier la délimitation des lots et la répartition des logements. Ainsi de nouveaux accords ont dû être mis en œuvre :

- Le 27 mai 2014 une promesse de vente de charges foncières à été signée avec Les Nouveaux Constructeurs pour 10 100 m<sup>2</sup> SDP (lot 1) comprenant environ 170 logements et un équipement culturel. L'acompte perçu a été fixé à 484 000 €.
- Le 10 juin 2014 une promesse de vente de charges foncières à été signée avec la SEMABO pour les lots 2 et 3 permettant la réalisation d'environ 87 logements. L'acompte perçu dans le cadre de cette promesse a été fixé à 116 000 €.

Les acomptes perçus dans le cadre de ces promesses ont permis d'apporter la trésorerie à la ZAC pour compenser les dépenses engagées et ainsi éviter la sollicitation d'un emprunt qui engendrerait des frais financiers.

Les signatures de ventes de charges foncières avec la SEMABO le 25 juin 2015 et avec Les Nouveaux Constructeurs le 11 décembre 2015 a permis d'envisager le démarrage des travaux des aménagements publics de la ZAC sans avoir besoin de solliciter un emprunt.

---

# CONCLUSION

L'année 2020 sera marquée par la clôture administrative et financière de l'opération ainsi que la rétrocession foncière des terrains de la ZAC et du centre d'art.

L'opération présente un résultat d'opération positif.

# Bilan synthétique HT

Bilan synthétique HT : 355 - ZAC Aimé Césaire de Bonneuil sur Marne				
PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé fin 2019	Mouvement année
10- Ventes de charges foncières	7 338 400,00	7 338 400,00	7 338 400,00	-
40 - Participations	2 288 400,00	2 288 400,00	2 288 400,00	-
50 - Produits de gestion divers	24 753,18	24 753,18	24 753,18	-
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>9 651 553,18</b>	<b>9 651 553,18</b>	<b>9 651 553,18</b>	<b>-</b>
DEPENSES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé fin 2019	Mouvement année
10- Etudes	129 718,00	129 718,00	119 518,00	-
20- Acquisitions	2 394 168,00	2 329 385,70	2 328 779,47	
30- Mise en état des sols	29 806,00	18 425,00	18 425,00	-
40- Travaux	3 350 781,00	2 972 305,98	2 939 301,73	164 948,80
50- Travaux de construction (Hôtel de Ville/centre d'art)	1 967 534,00	1 913 971,73	1 848 075,59	711 701,00
60- Honoraires techniques	47 967,00	26 060,00	26 060,00	
70- Impôts et assurances	65 128,00	20 544,14	21 224,14	680,00
80- Contentieux	21 709,00	-		-
A10-Communication	50 000,00	7 406,12	7 406,12	-
A20- Frais divers	5 000,00	1 995,05	1 095,93	
A30- Frais financiers	-	-		-
A40- Rémunération société	743 776,33	689 440,00	689 440,00	30 707,00
A50 -TVA non récupérable	-	-	-	-
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>8 805 587,33</b>	<b>8 109 251,72</b>	<b>7 999 325,98</b>	<b>908 036,80</b>
RESULTAT	845 965,85	1 542 301,46	1 652 227,20	- 908 036,80

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-3**

L'an deux mil vingt et un, le trois février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Edgar CASEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Patrice DEPPEZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Julien BOUDIN.

Etait absent excusé :

Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Vincent BEDU.

Nombre de votants : 73

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122721-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Vote(s) pour : 73  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122721-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-3**

**OBJET :** **Aménagement** - Adoption du CRACL 2019 de Créteil Habitat SEMIC pour la ZAC multisites du centre ancien de Créteil

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

**VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-5 et suivants ;

**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** la délibération du conseil municipal de la commune de Créteil du 24 avril 1986 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites du centre ancien à Créteil ;

**VU** la délibération du conseil municipal de la commune de Créteil du 18 décembre 1985 désignant la SEMAEC devenue Créteil Habitat SEMIC comme aménageur de la ZAC multi-sites du Centre Ancien à Créteil ;

**VU** le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2019 de Créteil Habitat SEMIC pour la ZAC multi-sites du Centre Ancien à Créteil ;

**CONSIDERANT** que par délibération en date du 24 avril 1986, le conseil municipal de Créteil a approuvé la création de la ZAC multi-sites du centre ancien ;

**CONSIDERANT** que la ZAC multi-sites du centre ancien avait alors pour objectifs :

- D'enrayer le déclin démographique en créant de nouveaux logements ;
- De favoriser l'implantation d'activités nouvelles et de relancer l'activité commerciale ;
- D'améliorer les équipements publics existants ;
- De renforcer d'une façon générale l'attractivité du cœur historique de Créteil, de préserver et de mettre en valeur son identité ;

**CONSIDERANT** que le dossier de création de la ZAC multi-sites du centre ancien a été modifié par délibération du conseil municipal en date du 8 décembre 2013 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-3
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210203-lmc122721-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**CONSIDERANT** que le dossier de réalisation de la ZAC multi-sites du centre ancien a été modifié par délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2015 ; que cette modification, qui s'est traduite par une modification du périmètre de la ZAC, avait pour objectifs :

- D'intégrer des sites de rénovation urbaine et de développement urbain durable identifiés comme pouvant participer au développement du dynamisme et de l'attractivité du Centre ancien ;
- De répondre à la forte demande de logements ;
- De générer une mixité de l'habitat au niveau des quartiers de la commune ;
- De favoriser l'activité commerciale, d'améliorer le cadre bâti et la qualité des espaces publics ;

**CONSIDERANT** qu'aujourd'hui, 17 de ses 20 sites sont achevés, un site est en cours de réalisation (site Bobillot-Leclerc) et deux restent à aménager (sites Moreau et Mesly-Dupeyroux) ;

**CONSIDERANT** que par délibération du conseil municipal de la commune de Créteil en date du 18 décembre 1985, et aux termes d'une convention signée le 26 avril 1986, la SEMAEC, devenue Créteil Habitat SEMIC, a été désignée comme aménageur de la concession d'aménagement ;

**CONSIDERANT** que le traité de concession a été prolongé par voie d'avenants jusqu'au 31 décembre 2031 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, Créteil Habitat SEMIC, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC multi-sites du Centre Ancien à Créteil, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

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

**CONSIDERANT** que le résultat prévisionnel de la ZAC est de 65 422 500 € HT en dépenses et 73 322 900 € HT en recettes soit un solde prévisionnel positif de 7 900 400 € au terme du traité de la concession ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 59 522 300 € HT, dont 480 000 € HT engagés pour l'année 2019, correspondant à des frais divers et de rémunération ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122721-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les recettes cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 55 633 400 € HT, dont 6 577 600 € HT engagés pour l'année 2019, correspondant à la cession de 6 logements sur le secteur République, l'entrée dans le patrimoine de Créteil Habitat SEMIC des bureaux situés rue des Ecoles, et de la perception de loyers pour des commerces ou activités ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 JANVIER 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE UNIQUE : APPROUVE** le compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2019, ci-annexé, de Créteil Habitat SEMIC pour l'opération de la ZAC multi-sites du centre ancien à Créteil.

FAIT A CRETEIL, LE TROIS FÉVRIER DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122721-DE-1-1

12/03/2020

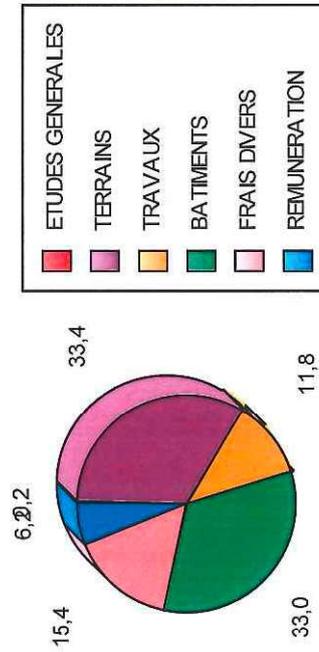
En Milliers €

## Récapitulatif des dépenses

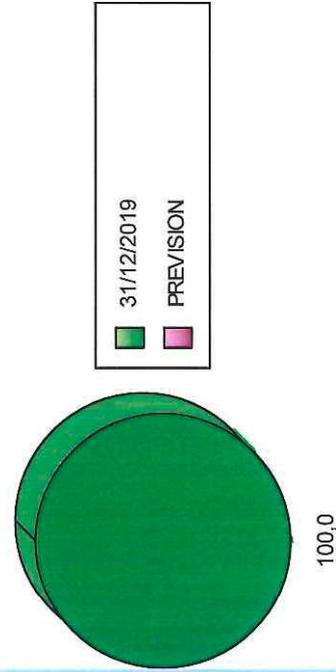
### Essilor - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	11,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,3
TERRAINS	1 787,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 787,7
TRAVAUX	634,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	634,3
BATIMENTS	1 767,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 767,5
FRAIS DIVERS	823,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	823,6
REMUNERATION	333,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	333,1
	5 357,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5 357,5

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)





**Essilor - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN**

	634,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	634,3
	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL					
<b>BATIMENTS</b>														
Locaux en rez de chaussée - 2.671 M²	1 632,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 632,2					
<b>HONORAIRES</b>														
	135,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	135,3					
	1 767,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 767,5					
<b>FRAIS DIVERS</b>														
	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION <td>GENERAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	GENERAL					
Frais de commercialisation	79,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	79,2					
Charges locatives	114,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	114,0					
Impôts et taxes	27,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	27,1					
Pld	455,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	455,4					
Assurances et contentieux	147,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	147,9					
	823,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	823,6					
<b>REMUNERATION</b>														
	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION <td>GENERAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	GENERAL					
REMUNERATIONS	333,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	333,1					
	333,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	333,1					

12/03/2020

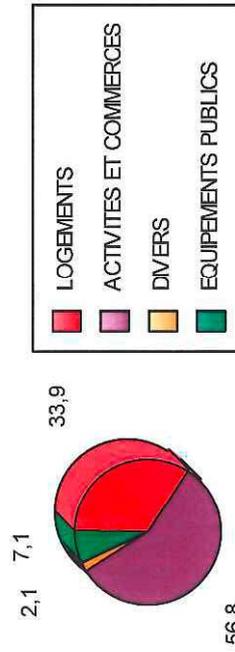
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

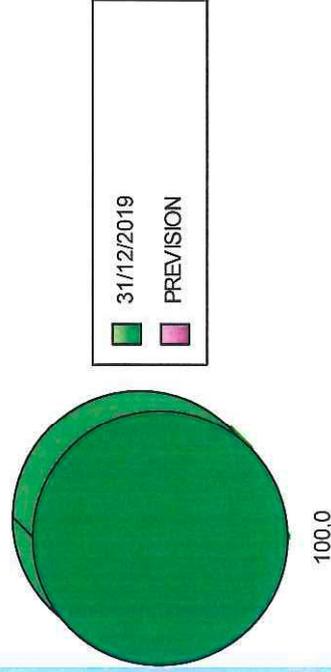
### Essilor - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	1 894,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 894,3
ACTIVITES ET COMMERCES	3 173,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 173,5
DIVERS	119,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	119,7
EQUIPEMENTS PUBLICS	395,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	395,6
	5 583,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5 583,1

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)





## Récapitulatif des dépenses

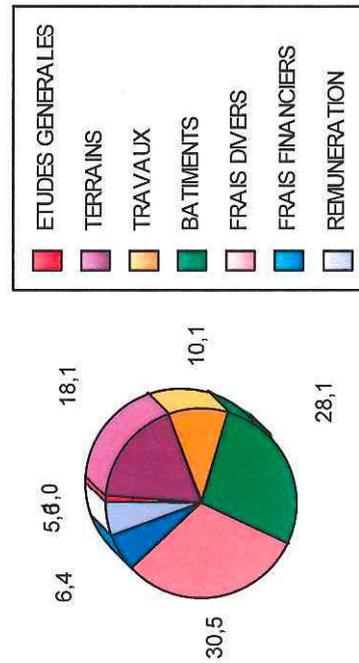
12/03/2020

En Milliers €

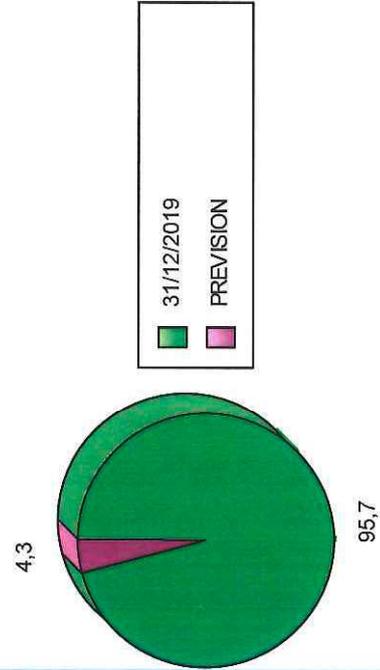
### Brossolette - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	71,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	71,2
TERRAINS	1 247,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 247,1
TRAVAUX	696,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	696,3
BATIMENTS	1 912,0	22,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,0	1 934,0
FRAIS DIVERS	1 890,2	70,0	70,0	70,0	0,0	0,0	0,0	210,0	2 100,2
FRAIS FINANCIERS	443,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	443,7
REMUNERATION	322,7	7,3	6,5	6,5	4,8	4,8	35,9	65,8	388,5
	6 583,2	99,3	76,5	76,5	4,8	4,8	35,9	297,8	6 881,0

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)







12/03/2020

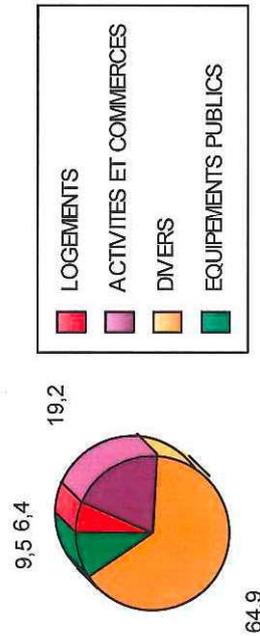
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

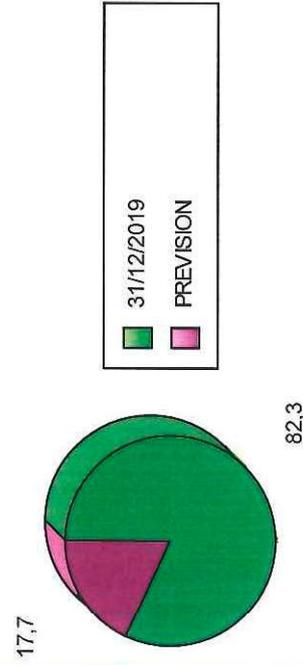
### Brossolette - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	591,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	591,7
ACTIVITES ET COMMERCES	1 771,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 771,9
DIVERS	4 349,1	131,0	131,0	131,0	131,0	131,0	980,0	1 635,0	5 984,1
EQUIPEMENTS PUBLICS	872,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	872,2
	<b>7 584,9</b>	<b>131,0</b>	<b>131,0</b>	<b>131,0</b>	<b>131,0</b>	<b>131,0</b>	<b>980,0</b>	<b>1 635,0</b>	<b>9 219,9</b>

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)





# Récapitulatif des dépenses

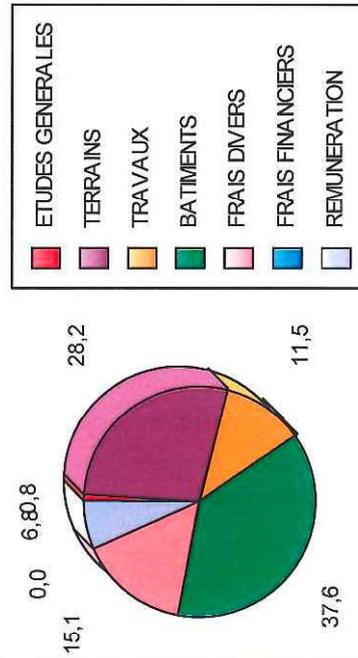
12/03/2020

En Milliers €

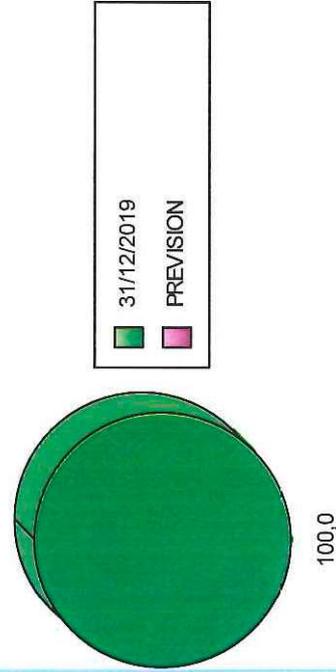
## Verdun - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	18,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,6
TERRAINS	680,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	680,6
TRAVAUX	276,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	276,2
BATIMENTS	905,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	905,0
FRAIS DIVERS	364,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	364,8
FRAIS FINANCIERS	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
REMUNERATION	163,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	163,5
	<b>2 409,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2 409,5</b>						

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)







12/03/2020

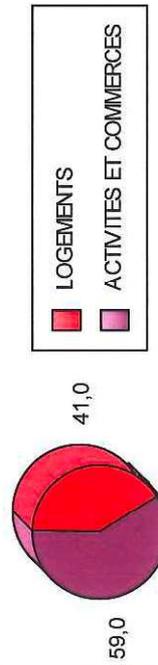
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

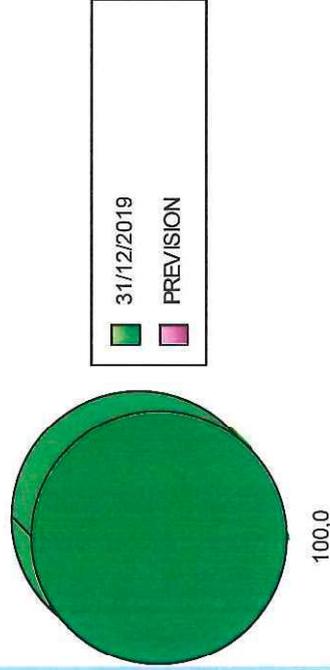
### Verdun - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	997,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	997,8
ACTIVITES ET COMMERCES	1 434,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 434,5
	2 432,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 432,3

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)





# Récapitulatif des dépenses

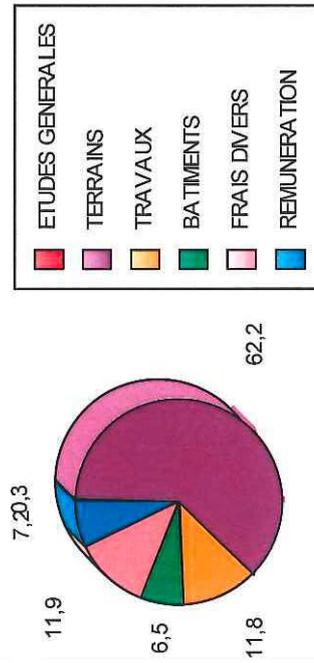
12/03/2020

En Milliers €

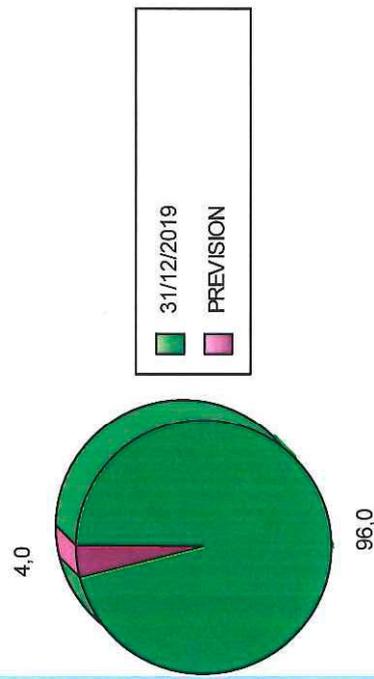
## Joly - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Norm	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	5,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8
TERRAINS	1 050,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 050,3
TRAVAUX	199,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	199,5
BATIMENTS	109,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	109,4
FRAIS DIVERS	134,7	4,5	4,5	5,0	5,0	5,0	42,0	66,0	200,7
REMUNERATION	119,4	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	1,4	2,2	121,6
	1 619,1	4,6	4,6	5,2	5,2	5,2	43,4	68,2	1 687,3

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)





## Joly - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
<b>FRAIS DIVERS</b>									
Frais de commercialisation	74,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	74,3
Charges locatives	16,5	1,5	1,5	2,0	2,0	2,0	18,0	27,0	43,5
Impôts et taxes	38,5	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	24,0	39,0	77,5
Assurances et contentieux	5,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4
	134,7	4,5	4,5	5,0	5,0	5,0	42,0	66,0	200,7
<b>REMUNERATION</b>									
REMUNERATIONS	119,4	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	1,4	2,2	121,6
	119,4	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	1,4	2,2	121,6

12/03/2020

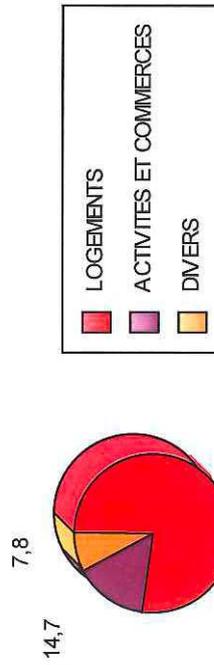
## Récapitulatif des recettes

En Milliers €

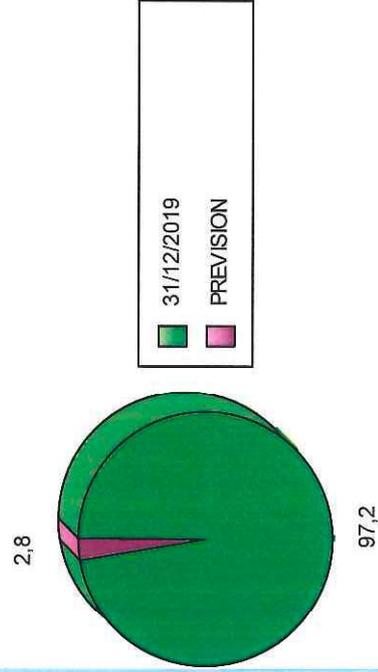
### Joly - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	1 858,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 858,5
ACTIVITES ET COMMERCES	353,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	353,6
DIVERS	119,4	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	40,0	66,5	185,9
	2 331,5	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	40,0	66,5	2 398,0

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)



12/03/2020

## Détail des Recettes

En Milliers €

### Joly - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
<b>LOGEMENTS</b>									
Ocil - 68 PLA 6 5.710 M <sup>2</sup> * 325 €	1 858,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 858,5
	1 858,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 858,5
<b>ACTIVITES ET COMMERCES</b>									
31/12/2019									
Activités - 345 m <sup>2</sup> * 192 €/ht	66,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	66,2
Bureaux - 1.145 M <sup>2</sup> * 251 €	287,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	287,4
	353,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	353,6
<b>DIVERS</b>									
31/12/2019									
Loyers activités - 106 m <sup>2</sup> *	119,4	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	40,0	66,5	185,9
	119,4	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	40,0	66,5	185,9

12/03/2020

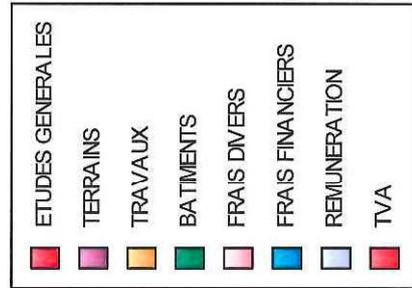
## Récapitulatif des dépenses

En Milliers €

### Moreau - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	3,8	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	23,8
TERRAINS	2 132,5	0,0	0,0	0,0	650,0	0,0	0,0	650,0	2 782,5
TRAVAUX	0,0	0,0	0,0	0,0	432,0	324,0	0,0	756,0	756,0
BATIMENTS	46,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,1
FRAIS DIVERS	395,8	35,0	36,0	36,0	36,0	36,0	250,0	429,0	824,8
FRAIS FINANCIERS	44,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,6
REMUNERATION	80,2	3,2	2,6	2,6	41,0	58,1	75,0	182,4	262,6
TVA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2 703,0	58,2	38,6	38,6	1 159,0	418,1	325,0	2 037,4	4 740,4

#### Récapitulatif des dépenses (en %)



#### Avancement des dépenses (en %)



12/03/2020

## Détail des dépenses

En Milliers €

### Moreau - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

ETUDES GENERALES	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Etudes générales	3,8	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	23,8
	3,8	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	23,8
<b>TERRAINS</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>AU DELA</b>	<b>PREVISION</b>	<b>GENERAL</b>
Moreau - 937 M <sup>2</sup> * 431 €	404,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	404,0
Indemnités Moreau	19,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,8
Extension ZAC Parcelles AH 142 et AH 143 1089m <sup>2</sup>	1 025,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 025,5
Extension ZAC commerces à acquérir	0,0	0,0	0,0	0,0	650,0	0,0	0,0	650,0	650,0
Acquisition Restaurant Village du bonheur	683,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	683,0
Frais annexes	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
	2 132,5	0,0	0,0	0,0	650,0	0,0	0,0	650,0	2 782,5
<b>TRAVAUX</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>AU DELA</b>	<b>PREVISION</b>	<b>GENERAL</b>
Extension ZAC Démolitions bâtiments existants	0,0	0,0	0,0	0,0	400,0	300,0	0,0	700,0	700,0
HONORAIRES	0,0	0,0	0,0	0,0	32,0	24,0	0,0	56,0	56,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	432,0	324,0	0,0	756,0	756,0
<b>BATIMENTS</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>AU DELA</b>	<b>PREVISION</b>	<b>GENERAL</b>
Travaux sur le bâtiment	46,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,1
HONORAIRES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	46,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,1
<b>FRAIS DIVERS</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>AU DELA</b>	<b>PREVISION</b>	<b>GENERAL</b>
Charges locatives	10,5	10,0	11,0	11,0	11,0	11,0	80,0	134,0	144,5
Impôts et taxes	375,2	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	140,0	240,0	615,2
Assurances et contentieux	10,1	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	30,0	55,0	65,1
	395,8	35,0	36,0	36,0	36,0	36,0	250,0	429,0	824,8



12/03/2020

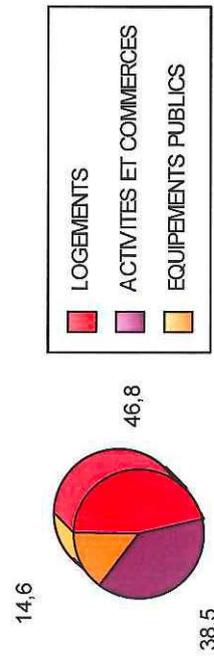
## Récapitulatif des recettes

En Milliers €

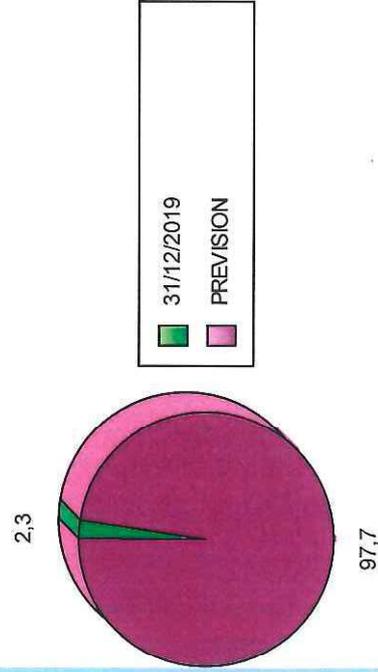
### Moreau - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	800,0	800,0	1 600,0	1 600,0
ACTIVITES ET COMMERCES	77,4	39,0	40,0	40,0	40,0	40,0	1 040,0	1 239,0	1 316,4
EQUIPEMENTS PUBLICS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	500,0	0,0	500,0	500,0
	77,4	39,0	40,0	40,0	40,0	1 340,0	1 840,0	3 339,0	3 416,4

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)



12/03/2020

## Détail des Recettes

En Milliers €

### Moreau - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
<b>LOGEMENTS</b>									
Extension ZAC 1600 m2 s/ plancher Accession libre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	800,0	800,0	1 600,0	1 600,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	800,0	800,0	1 600,0	1 600,0
<b>ACTIVITES ET COMMERCES</b>									
Extension ZAC 150 m2 commerces	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	720,0	720,0	720,0
Loyer Village du Bonheur	77,4	39,0	40,0	40,0	40,0	40,0	320,0	519,0	596,4
	77,4	39,0	40,0	40,0	40,0	40,0	1 040,0	1 239,0	1 316,4
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS</b>									
Rétrocession du Bâtiment	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	500,0	0,0	500,0	500,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	500,0	0,0	500,0	500,0

12/03/2020

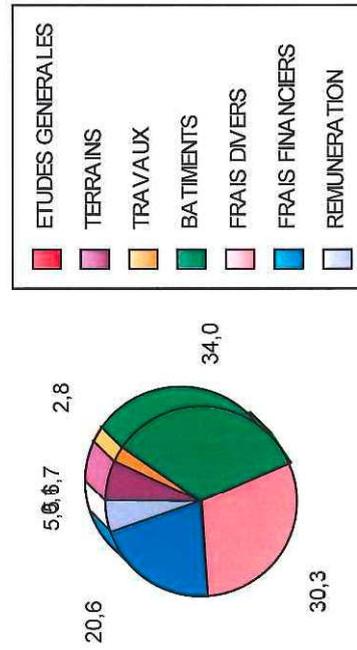
En Milliers €

## Récapitulatif des dépenses

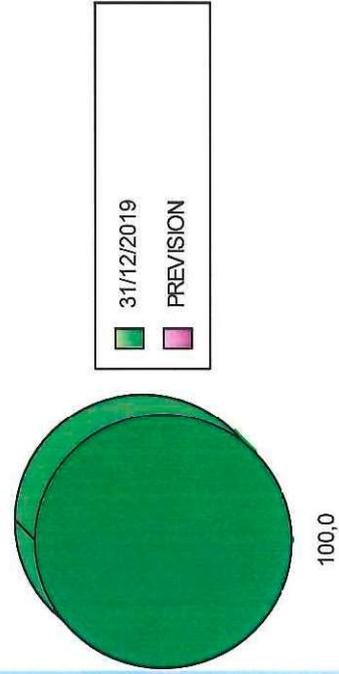
### Rue des Ecoles - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	21,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,1
TERRAINS	1 170,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 170,2
TRAVAUX	480,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	480,9
BATIMENTS	5 935,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5 935,5
FRAIS DIVERS	5 300,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5 300,8
FRAIS FINANCIERS	3 598,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 598,8
REMUNERATION	960,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	960,4
	17 467,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17 467,7

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)







12/03/2020

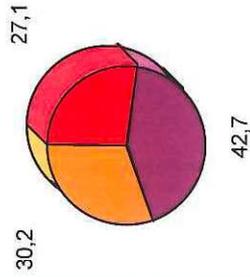
## Récapitulatif des recettes

En Milliers €

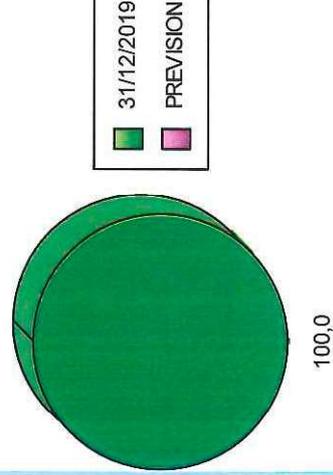
### Rue des Ecoles - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	3 556,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 556,9
BUREAUX	5 600,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5 600,0
ACTIVITES ET COMMERCES	3 952,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 952,9
	13 109,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13 109,8

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)







# Récapitulatif des dépenses

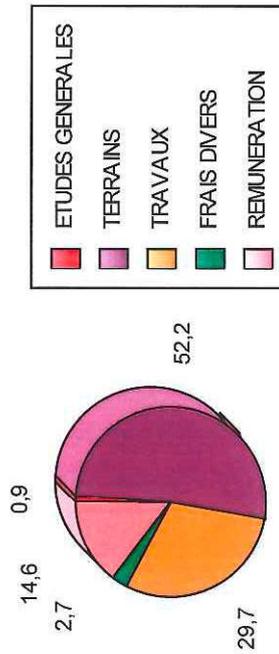
12/03/2020

En Milliers €

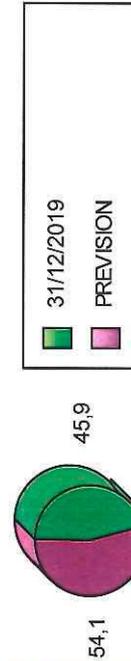
## Dupeyroux - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	35,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,2
TERRAINS	1 237,7	50,0	860,0	0,0	0,0	0,0	0,0	910,0	2 147,7
TRAVAUX	453,6	0,0	0,0	660,0	110,0	0,0	0,0	770,0	1 223,6
FRAIS DIVERS	25,6	32,0	3,0	3,0	23,0	24,0	0,0	85,0	110,6
REMUNERATION	137,7	3,0	26,3	24,2	4,8	403,3	0,0	461,7	599,4
	1 889,8	85,0	889,3	687,2	137,8	427,3	0,0	2 226,7	4 116,5

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)



12/03/2020

## Détail des dépenses

En Milliers €

### Dupeyroux - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
<b>ETUDES GENERALES</b>									
Etudes générales	35,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,2
	35,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,2
<b>TERRAINS</b>									
31/12/2019									
Département 94 - 4.450 M <sup>2</sup>	503,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	503,7
Département 94 - 6.313 M <sup>2</sup>	721,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	721,8
Ville 4.300 M2	0,0	0,0	860,0	0,0	0,0	0,0	0,0	860,0	860,0
Frais annexes	12,2	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	62,2
	1 237,7	50,0	860,0	0,0	0,0	0,0	0,0	910,0	2 147,7
<b>TRAVAUX</b>									
31/12/2019									
Démolitions	18,3	0,0	0,0	600,0	0,0	0,0	0,0	600,0	618,3
Voies et réseaux divers	350,5	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0	450,5
Distribution d'eau	13,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,1
Eclairage public	25,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,9
Espaces verts	25,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,3
Réseaux d'arrosage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
HONORAIRES	20,5	0,0	0,0	60,0	10,0	0,0	0,0	70,0	90,5
	453,6	0,0	0,0	660,0	110,0	0,0	0,0	770,0	1 223,6
<b>FRAIS DIVERS</b>									
31/12/2019									
Frais de commercialisation	0,4	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,0	30,4
Charges locatives	16,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,3
Impôts et taxes	3,2	2,0	3,0	3,0	3,0	24,0	0,0	35,0	38,2
Assurances et contentieux	5,7	0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	20,0	25,7
	25,6	32,0	3,0	3,0	23,0	24,0	0,0	85,0	110,6

### Dupeyroux - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
REMUNERATION									
	137,7	3,0	26,3	24,2	4,8	403,3	0,0	461,7	599,4
REMUNERATIONS	137,7	3,0	26,3	24,2	4,8	403,3	0,0	461,7	599,4

12/03/2020

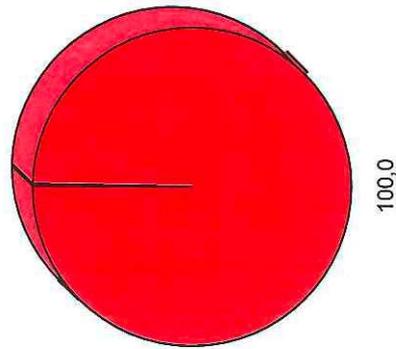
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

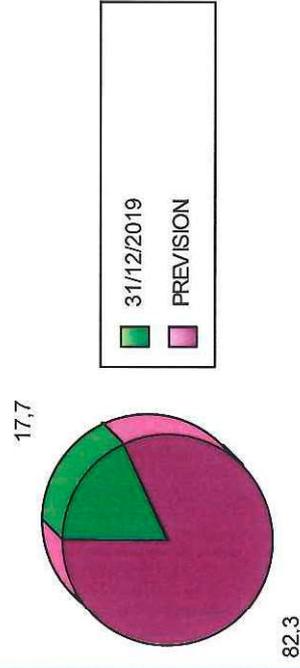
### Dupeyroux - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Norm	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	2 373,4	0,0	0,0	0,0	0,0	11 000,0	0,0	11 000,0	13 373,4
	2 373,4	0,0	0,0	0,0	0,0	11 000,0	0,0	11 000,0	13 373,4

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)



12/03/2020

## Détail des Recettes

En Milliers €

### Dupeyroux - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

LOGEMENTS	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Sémic - 62 PLA - 5.026 M <sup>2</sup> à 195 €	980,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	980,1
Sémic - 69 PC - 5.825 M <sup>2</sup> à 239 €	1 393,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 393,3
80 logements - 6.000 M <sup>2</sup> à 1.000 €/ht:m <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6 000,0	0,0	6 000,0	6 000,0
ZAC extension 5.000 m <sup>2</sup> à 1.000€/ m.2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5 000,0	0,0	5 000,0	5 000,0
	2 373,4	0,0	0,0	0,0	0,0	11 000,0	0,0	11 000,0	13 373,4

## Récapitulatif des dépenses

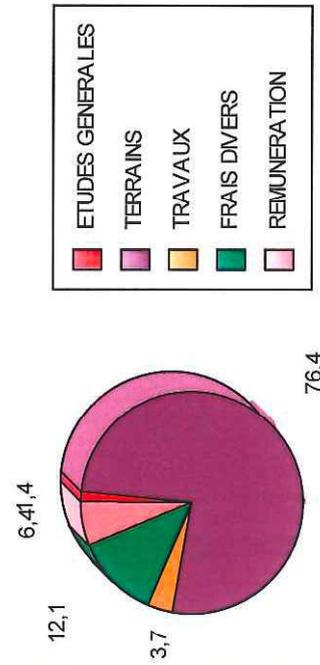
12/03/2020

En Milliers €

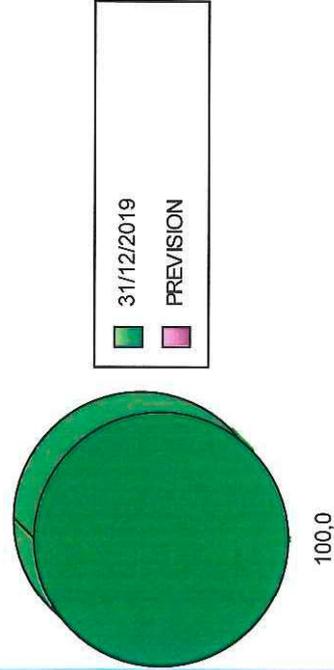
### Rpa Francheschi - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,7
TERRAINS	434,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	434,5
TRAVAUX	20,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,8
FRAIS DIVERS	69,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	69,0
REMUNERATION	36,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	36,4
	568,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	568,4

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)





12/03/2020

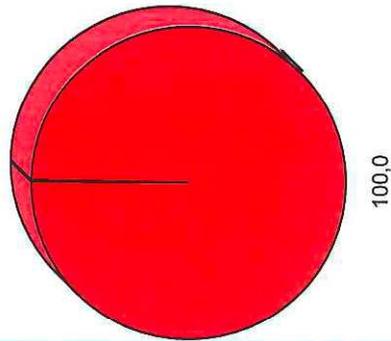
## Récapitulatif des recettes

En Milliers €

### Rpa Francheschi - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

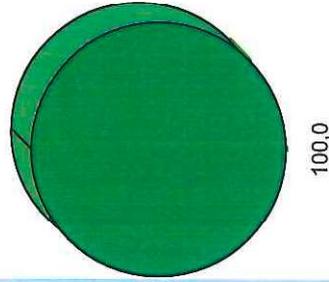
Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
EQUIPEMENTS PUBLICS	577,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	577,9
	577,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	577,9

Récapitulatif des recettes (en %)



EQUIPEMENTS PUBLICS

Avancement des recettes (en %)

31/12/2019  
PREVISION



# Récapitulatif des dépenses

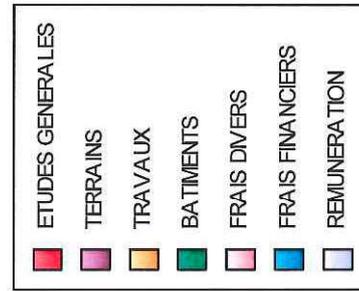
12/03/2020

En Milliers €

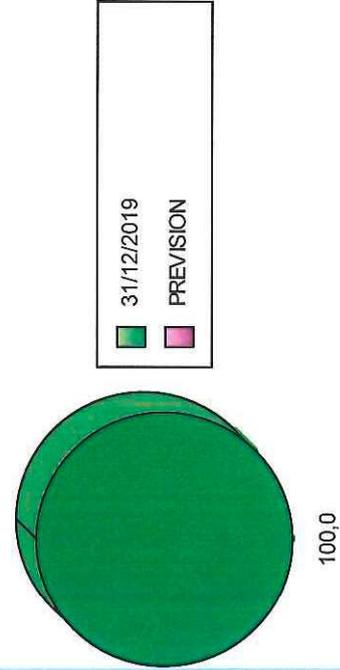
## Parvis Saint Christophe - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	87,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	87,6
TERRAINS	702,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	702,1
TRAVAUX	129,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	129,4
BATIMENTS	1 151,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 151,6
FRAIS DIVERS	358,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	358,3
FRAIS FINANCIERS	63,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	63,4
REMUNERATION	164,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	164,4
	<b>2 656,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2 656,8</b>						

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)







12/03/2020

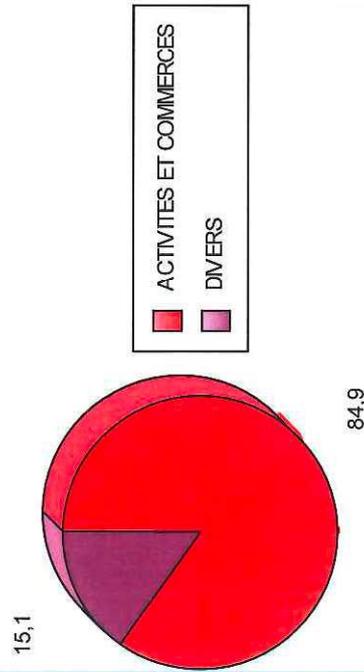
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

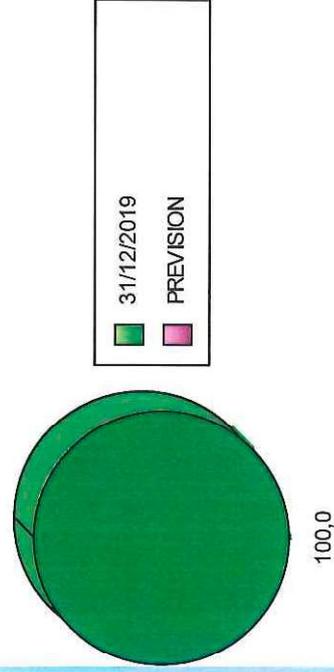
### Parvis Saint Christophe - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ACTIVITES ET COMMERCES	2 399,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 399,0
DIVERS	425,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	425,7
	2 824,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 824,7

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)





12/03/2020

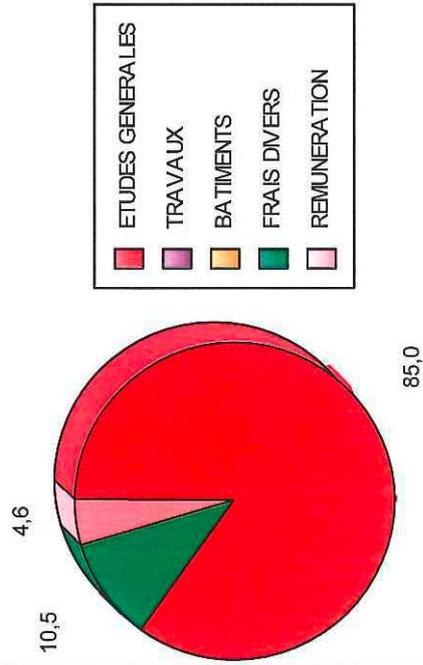
En Milliers €

## Récapitulatif des dépenses

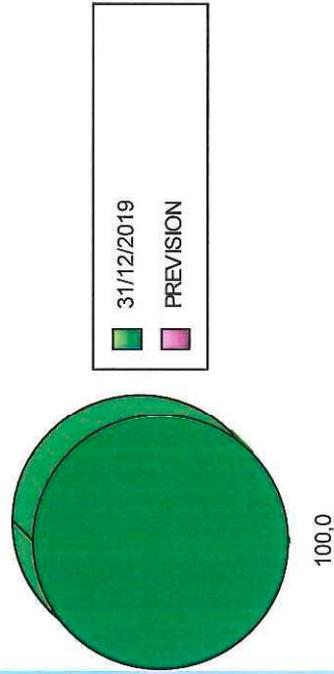
### Rue Déménitroux - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	46,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,3
TRAVAUX	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
BATIMENTS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FRAIS DIVERS	5,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7
REMUNERATION	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
	54,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	54,5

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)





12/03/2020

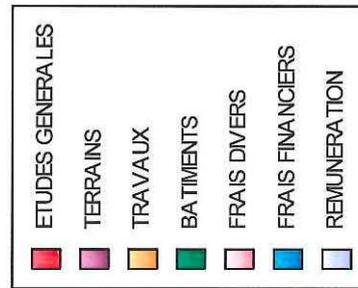
## Récapitulatif des dépenses

En Milliers €

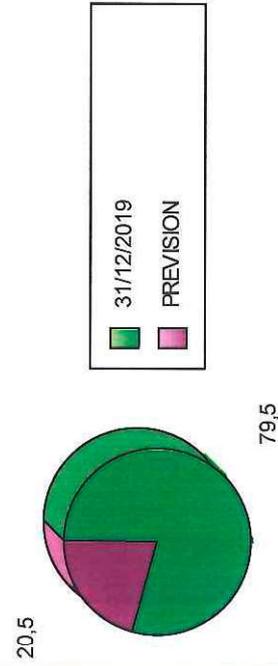
### Extention Brossollette - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3
TERRAINS	38,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	38,5
TRAVAUX	40,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,3
BATIMENTS	578,9	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	44,0	71,5	650,4
FRAIS DIVERS	225,1	11,0	12,0	12,0	12,0	12,0	94,0	153,0	378,1
FRAIS FINANCIERS	20,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,8
REMUNERATION	40,8	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	11,6	19,4	60,2
	<b>946,7</b>	<b>18,0</b>	<b>19,1</b>	<b>19,1</b>	<b>19,1</b>	<b>19,1</b>	<b>149,6</b>	<b>243,9</b>	<b>1 190,6</b>

#### Récapitulatif des dépenses (en %)



#### Avancement des dépenses (en %)



12/03/2020

## Détail des dépenses

En Milliers €

### Extention Brossolette - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
<b>ETUDES GENERALES</b>									
Etudes générales	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3
	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3
<b>TERRAINS</b>									
Scr 42 rue Gal Leclerc - 103 M <sup>2</sup>	35,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,4
Indemnités d'éviction	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3
Frais annexes	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
HONORAIRES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	38,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	38,5
<b>TRAVAUX</b>									
Démolitions	13,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,5
Voies et réseaux divers	20,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,1
Distribution d'eau	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Distribution d'électricité	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
HONORAIRES	5,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1
	40,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,3
<b>BATIMENTS</b>									
Bureau Ligue contre le cancer	184,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	184,9
Locaux	350,4	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	40,0	65,0	415,4
HONORAIRES	43,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	4,0	6,5	50,1
	578,9	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	44,0	71,5	650,4
<b>FRAIS DIVERS</b>									
Frais de commercialisation	20,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,8
charges locatives	84,4	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	24,0	38,0	122,4

### Extention Brossollette - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
<b>FRAIS DIVERS</b>									
Impôts et taxes	109,6	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	70,0	115,0	224,6
Assurances et contentieux	10,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,3
	225,1	11,0	12,0	12,0	12,0	12,0	94,0	153,0	378,1
<b>FRAIS FINANCIERS</b>									
31/12/2019									
Frais financiers	20,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,8
	20,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,8
<b>REMUNERATION</b>									
31/12/2019									
REMUNERATIONS	40,8	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	11,6	19,4	60,2
	40,8	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	11,6	19,4	60,2

12/03/2020

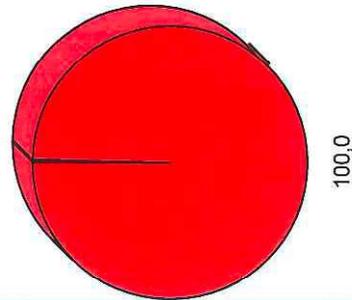
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

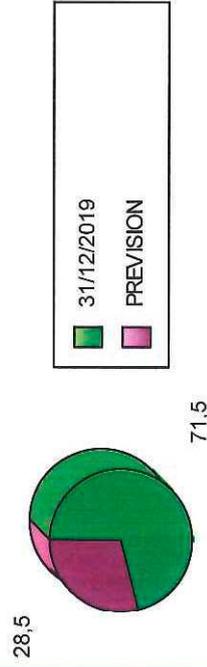
### Extension Brossolette - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ACTIVITES ET COMMERCES	813,7	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	190,0	325,0	1 138,7
	813,7	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	190,0	325,0	1 138,7

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)



12/03/2020

## Détail des Recettes

En Milliers €

### Extention Brossolette - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

ACTIVITES ET COMMERCES	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Ligue contre le cancer - 82 M <sup>2</sup> à 1.895 €	155,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	155,3
Cessions locaux - 70 m <sup>2</sup>	157,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	157,5
Locaux - Loyers - 144 M <sup>2</sup>	500,9	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	190,0	325,0	825,9
	813,7	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	190,0	325,0	1 138,7

## Récapitulatif des dépenses

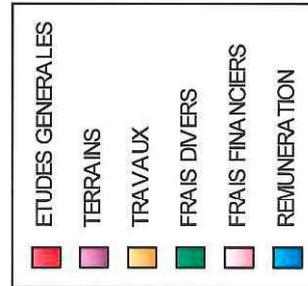
12/03/2020

En Milliers €

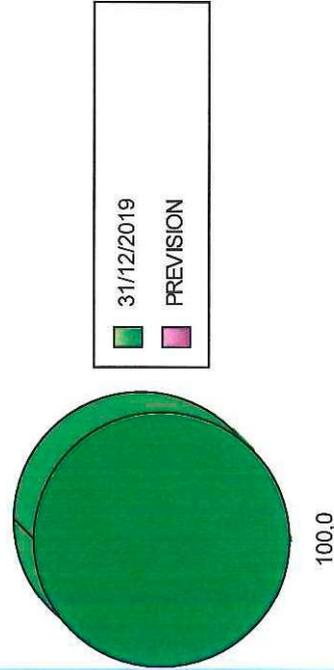
### Moteurs Bertrand - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	22,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,9
TERRAINS	1 712,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 712,4
TRAVAUX	576,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	576,6
FRAIS DIVERS	102,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	102,2
FRAIS FINANCIERS	204,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	204,4
REMUNERATION	187,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	187,2
	2 805,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 805,7

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)







12/03/2020

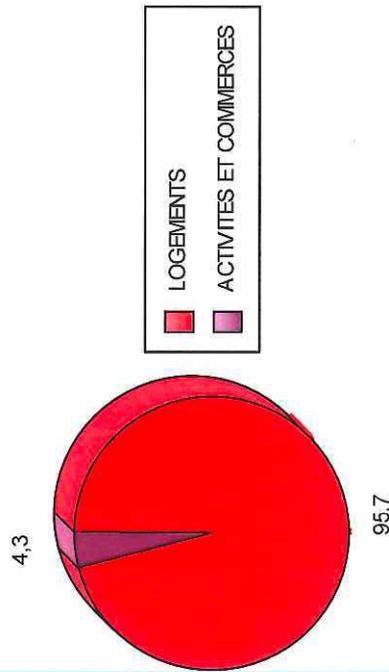
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

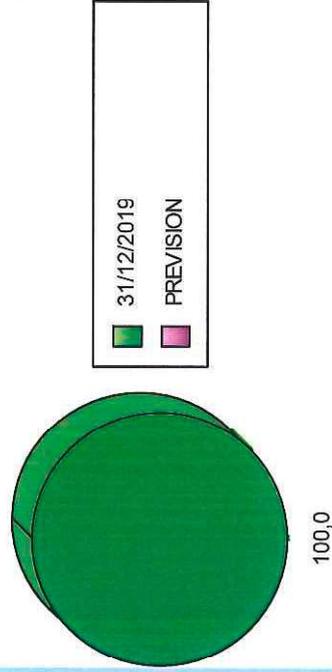
### Moteurs Bertrand - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	2 794,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 794,5
ACTIVITES ET COMMERCES	125,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	125,0
	2 919,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 919,5

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)





# Récapitulatif des dépenses

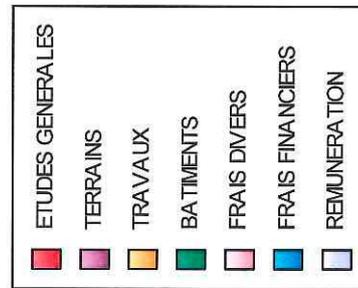
12/03/2020

En Milliers €

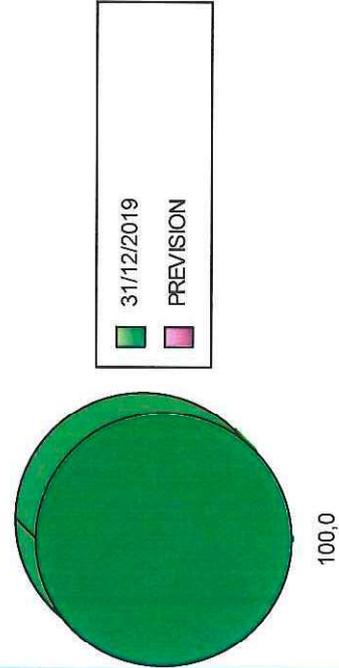
## République - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	6,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4
TERRAINS	280,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	280,1
TRAVAUX	45,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	45,0
BATIMENTS	311,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	311,6
FRAIS DIVERS	370,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	370,9
FRAIS FINANCIERS	20,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,2
REMUNERATION	52,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	52,4
	<b>1 086,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1 086,6</b>						

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)







12/03/2020

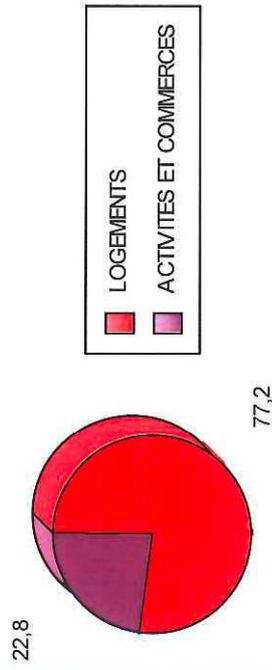
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

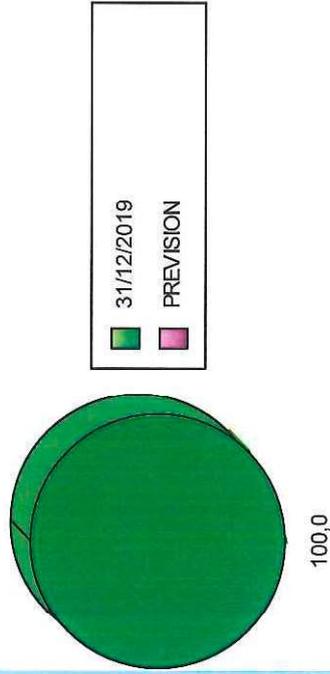
### République - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	1 277,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 277,2
ACTIVITES ET COMMERCES	377,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	377,4
	1 654,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 654,6

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)





## Récapitulatif des dépenses

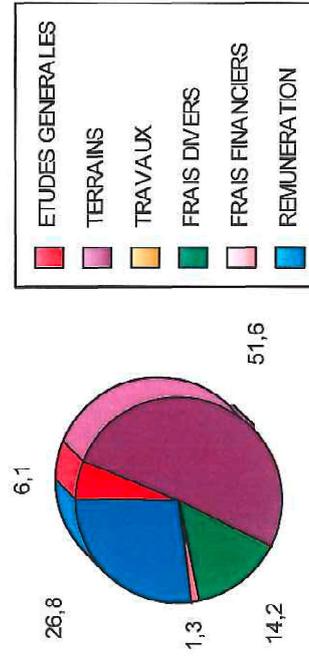
12/03/2020

En Milliers €

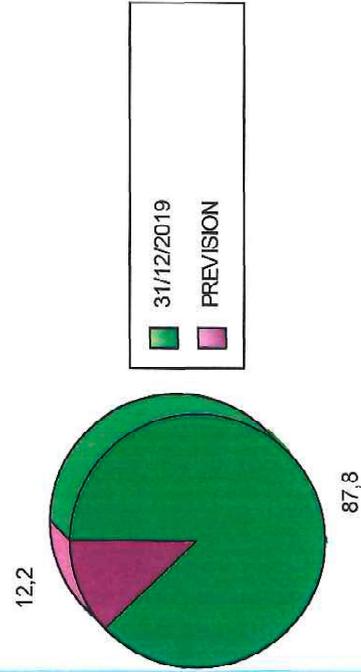
### De Lattre de Tassigny - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8
TERRAINS	57,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	57,8
TRAVAUX	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FRAIS DIVERS	15,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,9
FRAIS FINANCIERS	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
REMUNERATION	16,3	0,0	0,0	13,7	0,0	0,0	0,0	13,7	30,0
	98,2	0,0	0,0	13,7	0,0	0,0	0,0	13,7	111,9

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)



12/03/2020

## Détail des dépenses

En Milliers €

### De Latre de Tassigny - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
<b>ETUDES GENERALES</b>									
Etudes générales	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8
	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8
<b>TERRAINS</b>									
DDE - 872 M <sup>2</sup> à 76 €	57,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	57,3
EDF - 2.040 M <sup>2</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frais annexes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
HONORAIRES	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
	57,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	57,8
<b>TRAVAUX</b>									
Viaïllisation	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>FRAIS DIVERS</b>									
Frais de commercialisation	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Charges locatives	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Impôts et taxes	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Assurances et contentieux	7,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,2
HONORAIRES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	15,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,9
<b>FRAIS FINANCIERS</b>									
Frais financiers	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
<b>REMUNERATION</b>									
REMUNERATIONS	16,3	0,0	0,0	13,7	0,0	0,0	0,0	13,7	30,0

**De Lattre de Tassigny - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN**

16,3	0,0	0,0	13,7	0,0	0,0	0,0	13,7	30,0
------	-----	-----	------	-----	-----	-----	------	------

12/03/2020

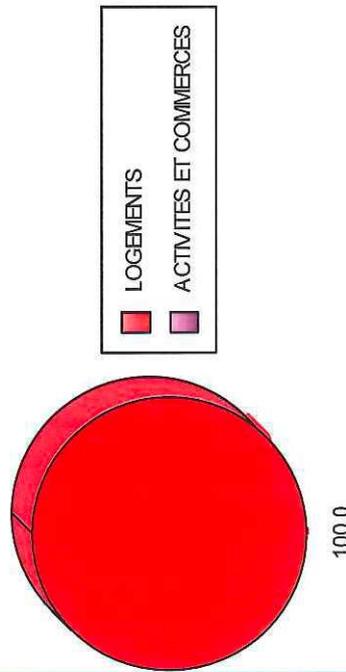
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

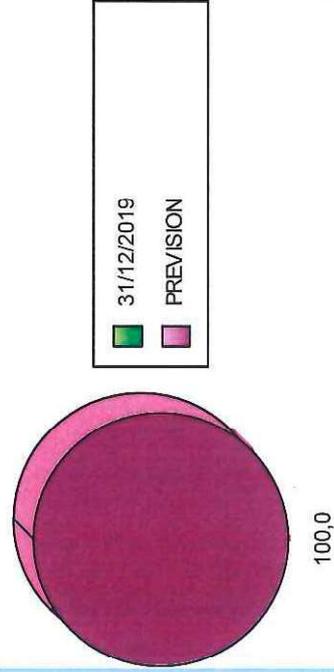
### De Lattre de Tassigny - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	0,0	0,0	0,0	374,0	0,0	0,0	0,0	374,0	374,0
ACTIVITES ET COMMERCES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	374,0	0,0	0,0	0,0	374,0	374,0

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)





12/03/2020

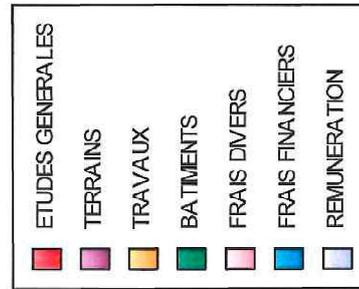
En Milliers €

## Récapitulatif des dépenses

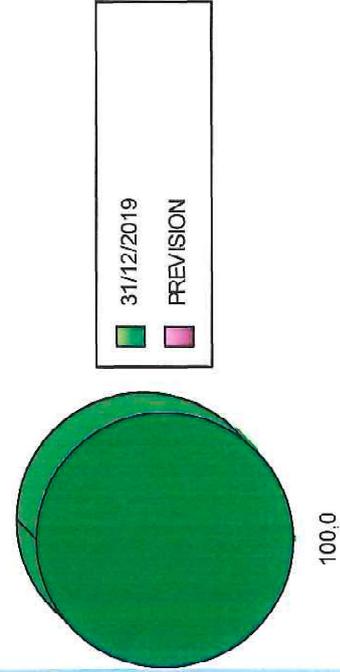
### Champeval/Rue des Mèches - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	9,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,2
TERRAINS	1 238,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 238,4
TRAVAUX	226,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	226,4
BATIMENTS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FRAIS DIVERS	40,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,2
FRAIS FINANCIERS	141,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	141,5
REMUNERATION	76,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	76,8
	1 732,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 732,5

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)







12/03/2020

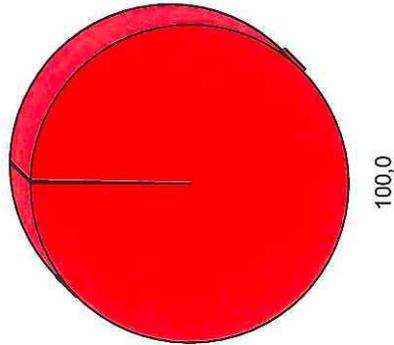
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

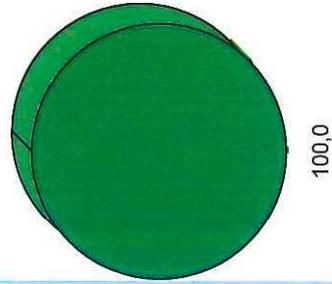
### Champeval/Rue des Mèches - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	1 591,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 591,2
	1 591,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 591,2

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)





12/03/2020

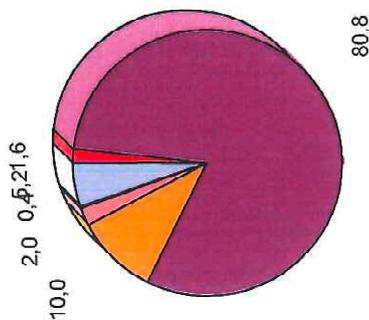
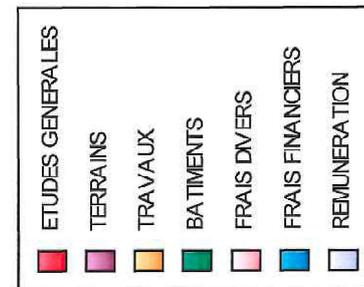
En Milliers €

## Récapitulatif des dépenses

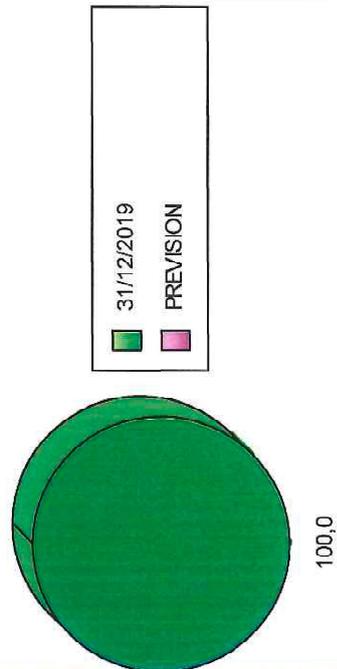
### La Charrière - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	27,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	27,8
TERRAINS	1 416,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 416,4
TRAVAUX	174,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	174,8
BATIMENTS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FRAIS DIVERS	34,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34,2
FRAIS FINANCIERS	7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5
REMUNERATION	91,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	91,6
	1 752,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 752,3

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)







12/03/2020

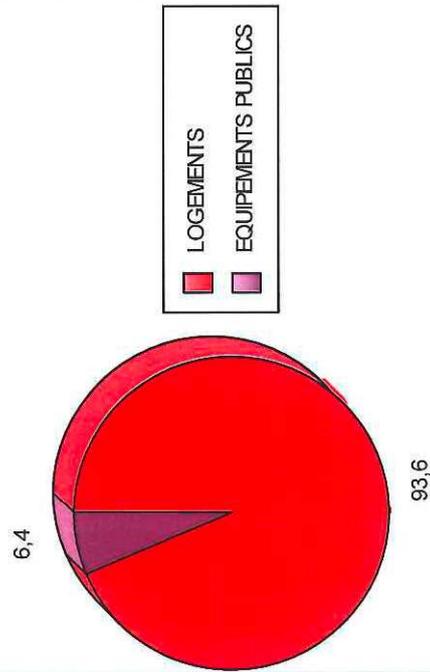
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

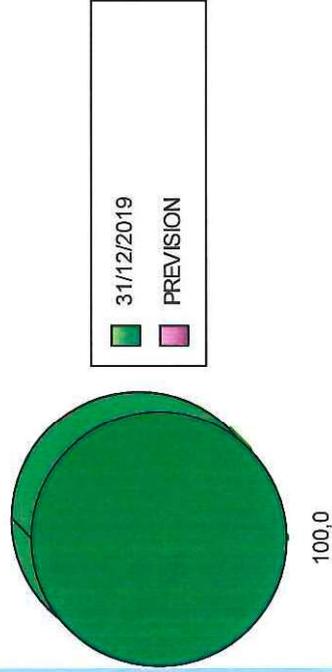
### La Charrière - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	1 306,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 306,7
EQUIPEMENTS PUBLICS	89,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	89,1
	1 395,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 395,8

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)





# Récapitulatif des dépenses

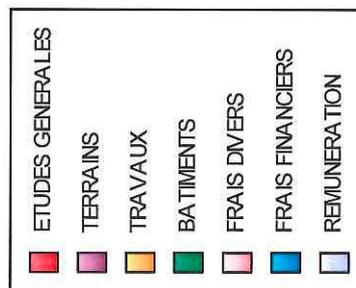
12/03/2020

En Milliers €

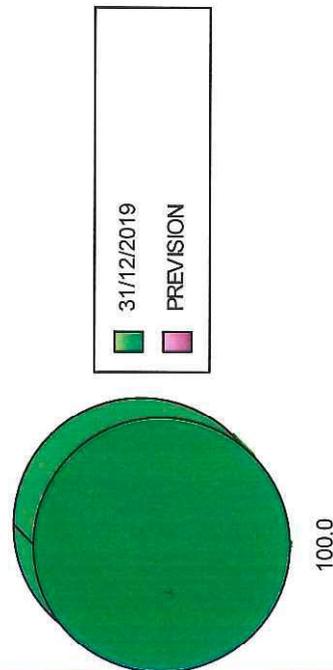
## Moulin Berson - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	16,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,1
TERRAINS	978,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	978,2
TRAVAUX	628,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	628,5
BATIMENTS	5 004,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5 004,0
FRAIS DIVERS	826,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	826,0
FRAIS FINANCIERS	99,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	99,5
REMUNERATION	810,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	810,2
	8 362,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8 362,5

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)







## Récapitulatif des recettes

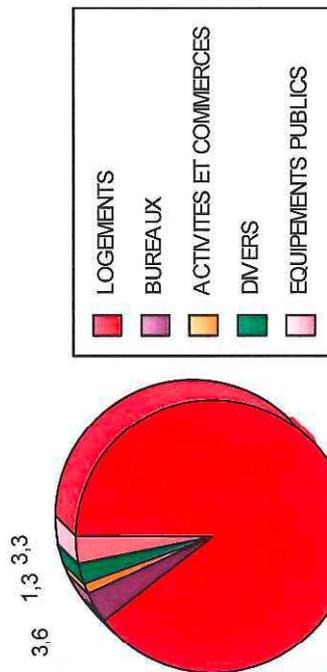
12/03/2020

En Milliers €

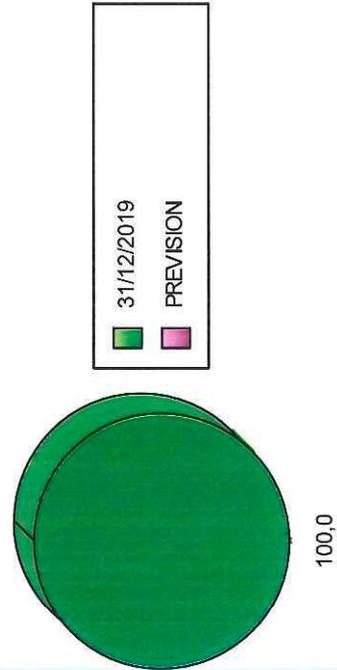
### Moulin Berson - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	7 650,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7 650,9
BUREAUX	311,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	311,8
ACTIVITES ET COMMERCES	115,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	115,0
DIVERS	194,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	194,5
EQUIPEMENTS PUBLICS	280,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	280,4
	8 552,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8 552,6

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)





12/03/2020

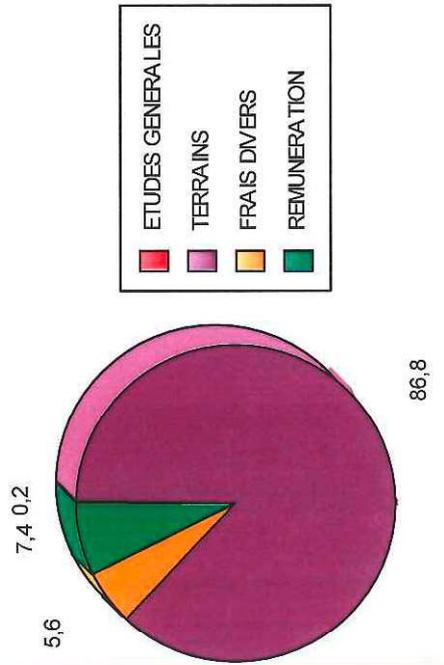
En Milliers €

## Récapitulatif des dépenses

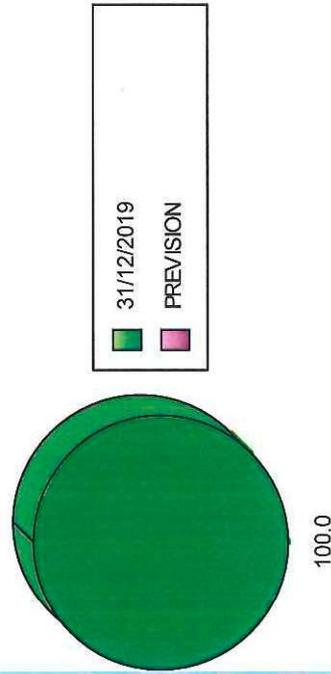
### BOBILLOT/LECLERC - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0
TERRAINS	1 240,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 240,3
FRAIS DIVERS	79,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	79,4
REMUNERATION	105,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	105,6
	1 428,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 428,3

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)





12/03/2020

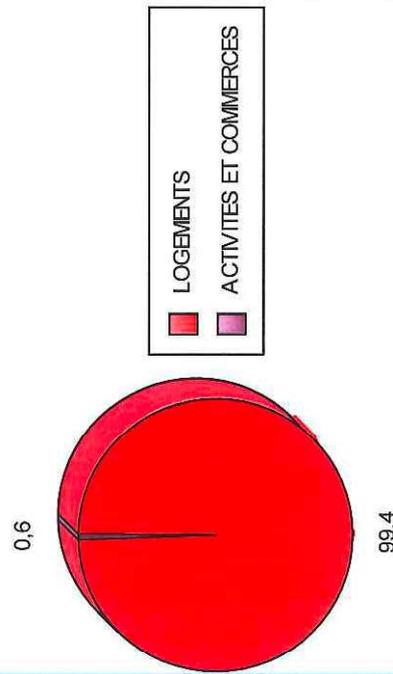
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

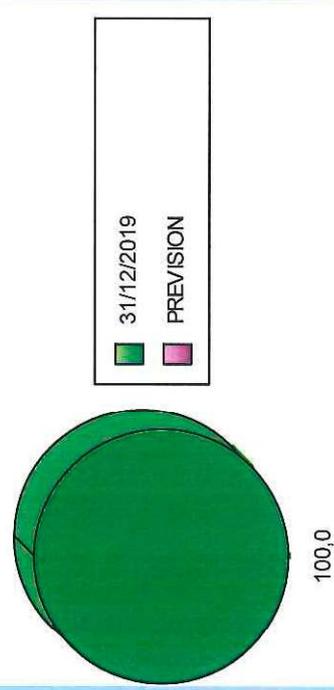
### BOBILLOT/LECLERC - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	1 800,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 800,0
ACTIVITES ET COMMERCES	11,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,0
	1 811,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 811,0

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)





12/03/2020

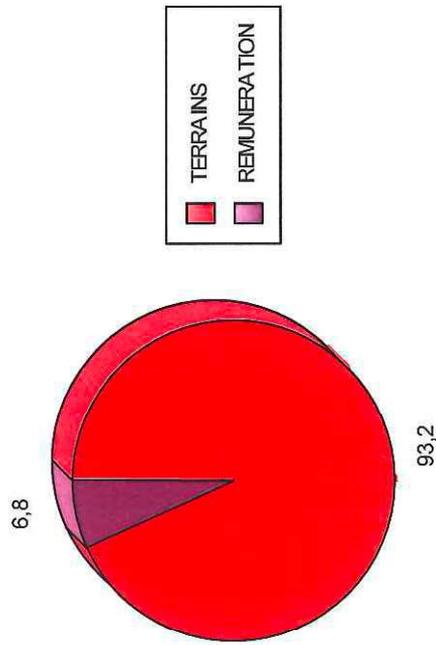
En Milliers €

## Récapitulatif des dépenses

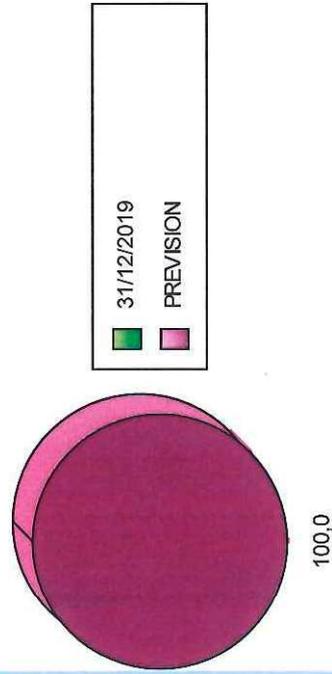
### EX GENDARMERIE - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
TERRAINS	0,0	931,4	6,0	6,0	0,0	0,0	0,0	943,4	943,4
REMUNERATION	0,0	34,1	0,2	0,2	0,0	34,7	0,0	69,2	69,2
	0,0	965,5	6,2	6,2	0,0	34,7	0,0	1 012,6	1 012,6

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)



12/03/2020

En Milliers €

## Détail des dépenses

### EX GENDARMERIE - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

TERRAINS	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Acquisition ex gendarmerie	0,0	931,4	6,0	6,0	0,0	0,0	0,0	943,4	943,4
	0,0	931,4	6,0	6,0	0,0	0,0	0,0	943,4	943,4
REMUNERATION	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
REMUNERATIONS	0,0	34,1	0,2	0,2	0,0	34,7	0,0	69,2	69,2
	0,0	34,1	0,2	0,2	0,0	34,7	0,0	69,2	69,2

12/03/2020

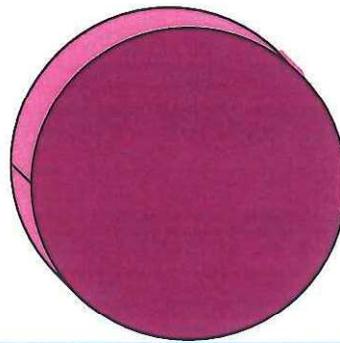
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

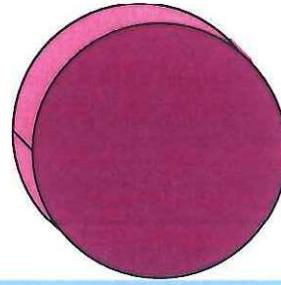
### EX GENDARMERIE - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EQUIPEMENTS PUBLICS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	950,0	0,0	950,0	950,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	950,0	0,0	950,0	950,0

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)



12/03/2020

En Milliers €

## Détail des Recettes

### EX GENDARMERIE - AMENAGEMENT - CENTRE ANCIEN

	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
<b>LOGEMENTS</b>									
Logements	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS</b>									
Retrocession à la Ville	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	950,0	0,0	950,0	950,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	950,0	0,0	950,0	950,0

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-4**

L'an deux mil vingt et un, le trois février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Edgar CASEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Patrice DEPPEZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Julien BOUDIN.

Etait absent excusé :

Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Vincent BEDU.

Nombre de votants : 73

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-4
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122722-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Vote(s) pour : 73  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-4
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122722-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-4**

**OBJET :** **Aménagement** - Adoption du CRACL 2019 de Créteil Habitat SEMIC pour la ZAC des Sarrazins de Créteil

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

**VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-5 et suivants ;

**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** la délibération du conseil municipal de la commune de Créteil du 17 décembre 1991 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Coteaux des Sarrazins à Créteil ;

**VU** la convention d'aménagement signée le 13 octobre 1992, désignant Créteil Habitat SEMIC comme aménageur de la ZAC des Coteaux des Sarrazins à Créteil ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2018.5/091-1 portant sur l'adoption d'un avenant n°6 au traité de concession conclu avec Créteil Habitat Semic ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2018.5/091-2 portant sur l'adoption d'une convention de transfert avec la ville de Créteil ;

**VU** le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2019 de Créteil Habitat SEMIC pour la ZAC des Coteaux des Sarrazins à Créteil ;

**CONSIDERANT** que par délibération en date du 17 décembre 1991, le conseil municipal de Créteil a approuvé la création de la ZAC des Coteaux des Sarrazins ;

**CONSIDERANT** que la ZAC des Coteaux des Sarrazins d'environ 16 hectares a pour vocation principale la réalisation de logements (700 logements envisagés jouxtant le quartier du Mont-Mesly), avec des locaux d'activités et des équipements publics d'accompagnement (lycée, parc notamment) ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-4
Identifiant télérmission	094-200058006-20210203-lmc122722-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**CONSIDERANT** que le périmètre de l'opération a par la suite été étendu et son programme modifié : les surfaces de locaux d'activités ont été remplacées par un nouveau quartier d'habitation de 550 logements en accession et en locatif social au sud de la RD 1 en limite de la zone d'activités Europarc ; que ces programmes sont aujourd'hui réalisés à 95% et ont été livrés en 2012 et 2013 ;

**CONSIDERANT** que ce secteur est aujourd'hui directement desservi par la station de métro ligne 8 Pointe du Lac et la ligne de bus 393 en site propre reliant le RER D Pompadour au RER A Sucy/Bonneuil. ;

**CONSIDERANT** que Créteil Habitat SEMIC a été désignée aménageur de la ZAC des Coteaux des Sarrazins aux termes d'une convention signée le 13 octobre 1992 ;

**CONSIDERANT** qu'initialement conclu jusqu'au 13 octobre 2002, le traité de concession a été prolongé par voie d'avenants jusqu'au 31 décembre 2022 ;

**CONSIDERANT** que par délibération du conseil de territoire du 26 septembre 2018, il a été acté les modalités de transfert de la ZAC des Coteaux des Sarrazins de la ville de Créteil au Territoire, dont notamment le maintien de l'excédent au bénéfice de la ville, conformément au principe de neutralité des transferts de compétences pour les opérations d'aménagement dont le programme a été acté, délibéré et mis en œuvre par les communes ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, Créteil Habitat SEMIC, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC des Coteaux des Sarrazins à Créteil, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

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

**CONSIDERANT** que le résultat prévisionnel de la ZAC est de 61 356 900 € HT de dépenses et 64 168 200 € HT de recettes soit un solde prévisionnel positif de 2 811 300 € au terme du traité de la concession ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 60 339 100 € HT, dont 3 171 400 € HT engagés pour l'année 2019, correspondant à l'avance du boni de liquidation de 3 000 000 € par la ville de Créteil, et des frais de rémunérations et des charges locatives ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les recettes cumulées depuis le début de la

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-4
Identifiant télértransmission	094-200058006-20210203-lmc122722-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

concession s'élèvent à 63 121 800 € HT, dont 24 500 € HT pour l'année 2019, correspondant principalement à des loyers perçus ;

**CONSIDERANT** que bilan prévisionnel présenté prend en compte les versements déjà effectués ou à effectuer à la ville de Créteil, au titre d'avances sur le boni de liquidation à savoir au 31 décembre 2019 la somme totale de 14 887 000 € HT ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 JANVIER 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE UNIQUE** : **APPROUVE** le compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2019, ci-annexé, de Créteil Habitat SEMIC pour l'opération de la ZAC des Coteaux des Sarrazins à Créteil.

FAIT A CRETEIL, LE TROIS FÉVRIER DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-4
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122722-DE-1-1

## Récapitulatif des dépenses

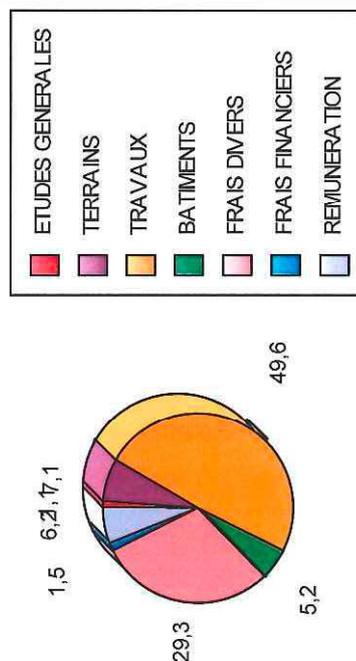
12/03/2020

En Milliers €

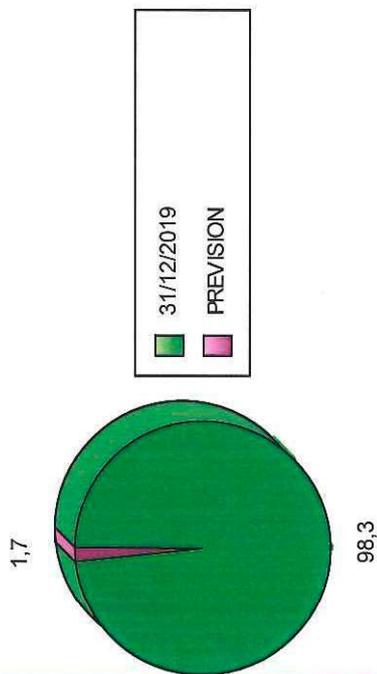
### ZH DES SARRAZINS - AMENAGEMENT - 2eme TRANCHE

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	546,6	35,0	35,0	35,0	0,0	0,0	0,0	105,0	651,6
TERRAINS	4 353,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 353,3
TRAVAUX	30 423,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30 423,5
BATIMENTS	2 846,8	287,5	78,4	0,0	0,0	0,0	0,0	365,9	3 212,7
FRAIS DIVERS	17 523,3	158,0	158,0	158,0	0,0	0,0	0,0	474,0	17 997,3
FRAIS FINANCIERS	891,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	891,4
REMUNERATION	3 754,2	18,4	46,5	7,9	0,0	0,0	0,0	72,9	3 827,1
	60 339,1	498,9	317,9	200,9	0,0	0,0	0,0	1 017,8	61 356,9

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)





## ZH DES SARRAZINS - AMENAGEMENT - 2eme TRANCHE

TRAVAUX	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Eclairage public Signalisation Tricolore	1 213,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 213,3
Espaces verts	1 482,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 482,6
Réseaux d'arrosage	460,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	460,2
Distribution du téléphone et Télévision	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5
Mobilier urbain et embellissement	189,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	189,1
Equipement spécifique - Lien de ville	2 445,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 445,9
Entretien des voies	99,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	99,3
Participation DDE	646,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	646,4
VRD Chauffage urbain	2 577,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 577,8
Création d'une fontaine	487,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	487,9
HONORAIRES	3 409,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 409,9
	30 423,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30 423,5
BATIMENTS	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Lot 1 - 344 M <sup>2</sup> HON	255,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	255,0
Lot 5 - 127 M <sup>2</sup> HON	136,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	136,0
Lot 7 - 36 M <sup>2</sup> HON	38,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	38,0
Lot 8 - 100 M <sup>2</sup> HON	107,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	107,0
Lot 11 - 150 M <sup>2</sup> HON	160,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	160,0
Lot 12 - 149 M <sup>2</sup> HON	160,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	160,0
Lot 13 - 160 M <sup>2</sup> HON	159,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	159,0
Lot 15 - 300 M <sup>2</sup> HON	380,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	380,3
Lot 16 - 1200 m <sup>2</sup> hon	0,0	35,0	35,0	0,0	0,0	0,0	0,0	70,0	70,0
Travaux bâtiments	92,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	92,4
LCR Extension ZAC sur lot n° 7 226 m2 HON	519,2	105,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	105,8	625,0
Commerce lot 3bext SEMIC	214,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	214,5
Commerces lot 7 500 m2	568,1	115,9	35,0	0,0	0,0	0,0	0,0	150,9	719,0
HONORAIRES	57,3	30,8	8,4	0,0	0,0	0,0	0,0	39,2	96,5

## ZH DES SARRAZINS - AMENAGEMENT - 2eme TRANCHE

	2 846,8	287,5	78,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	365,9	3 212,7
	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL		
<b>FRAIS DIVERS</b>											
Frais de Surveillance Chantier	20,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,4		
Frais de commercialisation	1 920,3	118,0	118,0	118,0	0,0	0,0	0,0	354,0	2 274,3		
Charges locatives	212,1	30,0	30,0	30,0	0,0	0,0	0,0	90,0	302,1		
Impôts et taxes	305,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	305,3		
Assurances et contentieux	178,2	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	30,0	208,2		
Avance sur boni de liquidation	14 887,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14 887,0		
	17 523,3	158,0	158,0	158,0	0,0	0,0	0,0	474,0	17 997,3		
<b>FRAIS FINANCIERS</b>											
Frais financiers	510,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	510,4		
Ceprme - 7 MF / 6 ans	296,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	296,4		
CLF - 610 K€ - n° 140497 / 2004	84,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	84,6		
	891,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	891,4		
<b>REMUNERATION</b>											
REMUNERATIONS	3 754,2	18,4	46,5	7,9	0,0	0,0	0,0	72,9	3 827,1		
	3 754,2	18,4	46,5	7,9	0,0	0,0	0,0	72,9	3 827,1		

12/03/2020

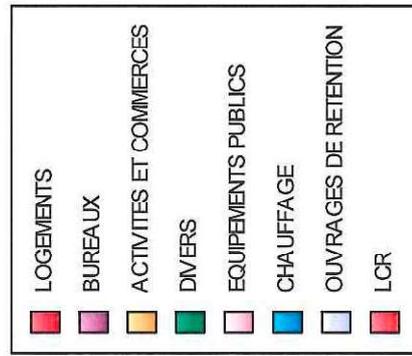
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

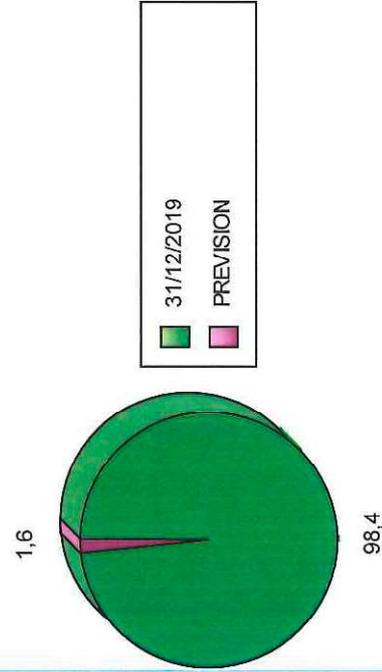
### ZH DES SARRAZINS - AMENAGEMENT - 2eme TRANCHE

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	45 778,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	45 778,5
BUREAUX	4 346,4	0,0	360,0	0,0	0,0	0,0	0,0	360,0	4 706,4
ACTIVITES ET COMMERCES	2 575,7	0,0	617,4	0,0	0,0	0,0	0,0	617,4	3 193,1
DIVERS	978,8	23,0	23,0	23,0	0,0	0,0	0,0	69,0	1 047,8
EQUIPEMENTS PUBLICS	2 195,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 195,6
CHAUFFAGE	4 672,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 672,6
OUVRAGES DE RETENTION	1 833,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 833,3
LCR	740,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	740,9
	63 121,8	23,0	1 000,4	23,0	0,0	0,0	0,0	1 046,4	64 168,2

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)















**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-5**

L'an deux mil vingt et un, le trois février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLLOL, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Edgar CASEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Patrice DEPPEZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Julien BOUDIN.

Etait absent excusé :

Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Vincent BEDU.

Nombre de votants : 73

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-5
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122723-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Vote(s) pour : 73  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-5
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122723-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-5**

**OBJET :** **Aménagement** - Adoption du CRACL 2019 de Créteil Habitat SEMIC pour la ZAC Europarc de Créteil

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

**VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-5 et suivants ;

**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** la délibération du conseil municipal de la commune de Créteil du 25 juin 1986 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Europarc à Créteil ;

**VU** la convention d'aménagement signée le 15 décembre 1986, désignant Créteil Habitat SEMIC comme aménageur de la ZAC Europarc à Créteil ;

**VU** le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2019 de Créteil Habitat SEMIC pour la ZAC Europarc à Créteil ;

**CONSIDERANT** que par délibération en date du 25 juin 1986, le conseil municipal de Créteil a approuvé la création de la ZAC Europarc ;

**CONSIDERANT** que la ZAC Europarc est répartie sur une superficie de 29 hectares au sud de la commune en limite des communes de Valenton et Bonneuil-sur-Marne ;

**CONSIDERANT** que le programme initial de construction de la ZAC Europarc portait sur la réalisation de 185 000 m<sup>2</sup> de surface d'activité tertiaire, artisanale ou industrielle ; que cette superficie prévisionnelle de construction a été revue à la baisse par modification de la ZAC en date du 6 novembre 2006 ;

**CONSIDERANT** que Créteil Habitat SEMIC a été désignée aménageur de la ZAC Europarc aux termes d'une convention signée le 15 décembre 1986 ;

**CONSIDERANT** que le traité de concession a été prolongé par voie d'avenants jusqu'au 31 décembre 2029 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-5
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122723-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, Créteil Habitat SEMIC, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC Europarc à Créteil, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

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

**CONSIDERANT** que le résultat prévisionnel de la ZAC est de 37 577 800 € HT de dépenses et 37 577 800 € HT de recettes, incluant les participations des collectivités ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 34 753 900 € HT, dont 174 000 € HT engagés pour l'année 2019, correspondant à des frais divers et financiers ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les recettes cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 27 062 500 € HT, dont 2 591 700 € HT engagés pour l'année 2019, correspondant principalement à la vente du CITEC pour un montant de 1 665 000 € et à la perception de loyers pour le lot 6 pour un montant d'environ 900 000 € ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 JANVIER 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE UNIQUE : APPROUVE** le compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2019, ci-annexé, de Créteil Habitat SEMIC pour l'opération de la ZAC Europarc à Créteil.

FAIT A CRETEIL, LE TROIS FÉVRIER DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-5
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210203-lmc122723-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-5
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122723-DE-1-1

## Récapitulatif des dépenses

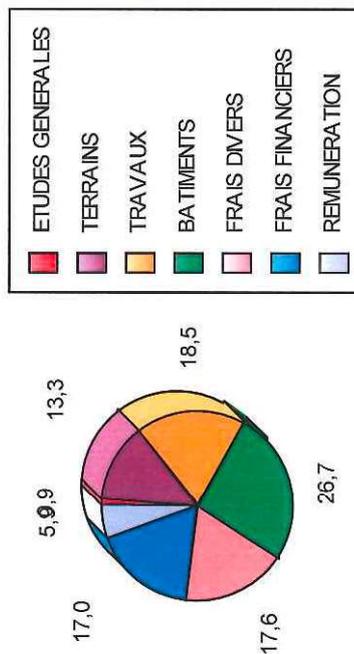
12/03/2020

En Milliers €

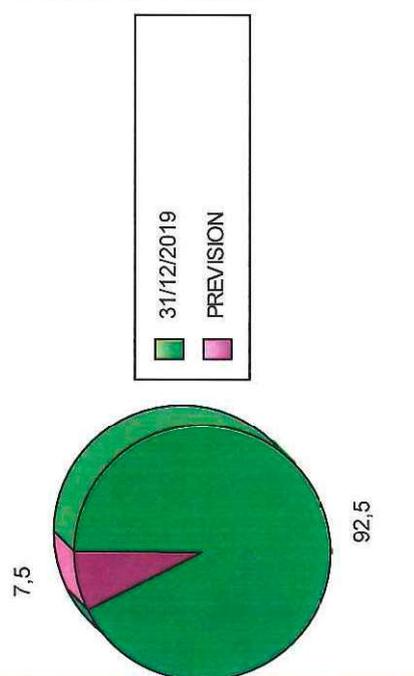
### ZAC EUROPARC - AMENAGEMENT - 2eme TRANCHE

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	354,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	354,7
TERRAINS	5 008,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5 008,7
TRAVAUX	6 964,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6 964,4
BATIMENTS	9 570,0	43,6	43,6	43,6	43,6	43,6	261,6	479,6	10 049,6
FRAIS DIVERS	5 562,3	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	540,0	1 052,5	6 614,8
FRAIS FINANCIERS	5 472,1	181,4	163,4	144,5	64,8	349,0	0,0	903,1	6 375,2
REMUNERATION	1 821,7	41,4	40,9	40,3	37,9	201,1	27,1	388,7	2 210,4
	34 753,9	368,9	350,4	330,9	248,8	696,2	828,7	2 823,9	37 577,8

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)







## ZAC EUROPARC - AMENAGEMENT - 2eme TRANCHE

	FRAIS FINANCIERS	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
	CLF - Bât. 5.8 - 640 K€ - n° 138370 / 2015	256,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	256,9
	CLF - Hôtel d'Ent. - 990 K€ - n° 190848 / 2013	218,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	218,4
	SG - 3 MF	113,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	113,3
	CLF - 5 MF	262,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	262,1
	CLF - 1 - 1.525 K€ - n° 135902 / 2004	272,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	272,2
	CLF - 2 - 1.525 K€ - n° 137269 / 2005	258,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	258,0
	CLF - 3 - 1.525 K€ - n° 138900 / 2005	268,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	268,6
	CLF - 4 - 915 K€ - n° 140496 / 2004	112,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	112,1
	CLF - 5 - 3 M€ - n° 212431-212430/ 2016	706,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	706,4
	CE - 3 M€ / 2009	402,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	402,2
	ICNE	-97,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-97,2
		5 472,1	181,4	163,4	144,5	64,8	349,0	0,0	903,1	6 375,2
	<b>REMUNERATION</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>AU DELA</b>	<b>PREVISION</b>	<b>GENERAL</b>
	REMUNERATIONS	1 821,7	41,4	40,9	40,3	37,9	201,1	27,1	388,7	2 210,4
		1 821,7	41,4	40,9	40,3	37,9	201,1	27,1	388,7	2 210,4

12/03/2020

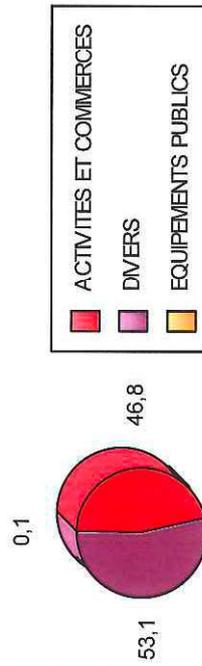
## Récapitulatif des recettes

En Milliers €

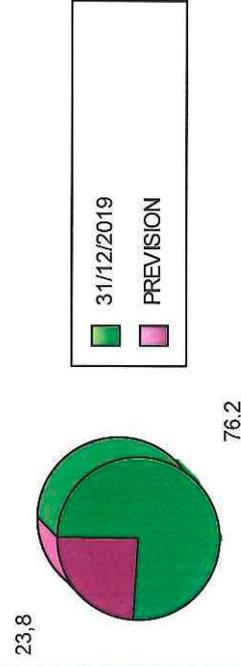
### ZAC EUROPARC - AMENAGEMENT - 2eme TRANCHE

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ACTIVITES ET COMMERCES	16 622,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16 622,1
DIVERS	10 403,8	845,0	845,0	845,0	845,0	5 067,6	0,0	8 447,6	18 851,4
EQUIPEMENTS PUBLICS	36,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	36,6
	27 062,5	845,0	845,0	845,0	845,0	5 067,6	0,0	8 447,6	35 510,1

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)







**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-6**

L'an deux mil vingt et un, le trois février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Edgar CASEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Patrice DEPPEZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Julien BOUDIN.

Etait absent excusé :

Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Vincent BEDU.

Nombre de votants : 73

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-6
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210203-lmc122724-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Vote(s) pour : 73  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-6
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210203-lmc122724-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-6**

**OBJET :**     **Aménagement** - Adoption du CRACL 2019 de Créteil Habitat SEMIC pour la ZAC Pointe du Lac de Créteil

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

**VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-5 et suivants ;

**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** la délibération du conseil municipal de la commune de Créteil du 8 décembre 2003 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Pointe du Lac à Créteil ;

**VU** la convention d'aménagement signée le 22 décembre 2003, désignant Créteil Habitat SEMIC comme aménageur de la ZAC Pointe du Lac à Créteil ;

**VU** le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2019 de Créteil Habitat SEMIC pour la ZAC Pointe du Lac à Créteil ;

**CONSIDERANT** que par délibération en date du 8 décembre 2003, le conseil municipal de Créteil a approuvé la création de la ZAC Pointe du Lac ;

**CONSIDERANT** que la ZAC Pointe du Lac s'étend au sud de la commune, en entrée de ville, sur un site de 21,5 hectares, bordé par la base de loisirs et le lac de Créteil, d'une part, et le parc des sports Dominique Duvauchelle, d'autre part ; qu'elle est également située à proximité de la station de métro-ligne 8 Pointe du lac et directement desservie par la ligne de bus 393 en site propre ;

**CONSIDERANT** que près de 1000 logements, en accession et en locatif social, ainsi qu'une résidence universitaire et des commerces de proximité y ont été réalisés ainsi que de nombreux équipements tels qu'une maison de l'enfance comprenant un groupe scolaire et une crèche, un centre universitaire STAPS, un foyer pour adultes autistes ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-6
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122724-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**CONSIDERANT** qu'une modification du périmètre et du programme de la ZAC est intervenue le 27 juin 2016 afin de permettre l'aménagement d'un secteur en friche en bordure du parc des sports Dominique Duvauchelle ; qu'il s'agit du dernier terrain disponible de la ZAC, sur lequel, outre la réalisation d'environ 150 places de parking public, doit s'implanter un équipement culturel porté par la Fondation du Protestantisme, le centre Martin Luther King.

**CONSIDERANT** que Créteil Habitat SEMIC a été désignée aménageur de la ZAC Pointe du Lac aux termes d'une convention signée le 22 décembre 2003 ;

**CONSIDERANT** que le traité de concession a été prolongé par voie d'avenants jusqu'au 21 décembre 2022 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, Créteil Habitat SEMIC, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC Pointe du Lac à Créteil, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

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

**CONSIDERANT** que le résultat prévisionnel de la ZAC est de 71 873 200 € HT de dépenses et 73 620 900 € HT de recettes, soit un solde prévisionnel positif de 1 747 700 € au terme du traité de concession ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 69 792 200 € HT, dont 1 914 000 € HT engagés pour l'année 2019, correspondant majoritairement aux travaux préalables de viabilisation de la fondation du Protestantisme à hauteur de 1 307 000 € ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les recettes cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 68 520 400 € HT, dont 2 254 900 € HT engagés pour l'année 2019, correspondant au financement des équipements publics à hauteur de 1 579 000 € et la perception de charges foncières pour la fondation du Protestantisme ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 JANVIER 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-6
Identifiant télértransmission	094-200058006-20210203-lmc122724-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**ARTICLE UNIQUE** : **APPROUVE** le compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2019, ci-annexé, de Créteil Habitat SEMIC pour l'opération de la ZAC Pointe du Lac à Créteil.

FAIT A CRETEIL, LE TROIS FÉVRIER DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-6
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122724-DE-1-1

## Récapitulatif des dépenses

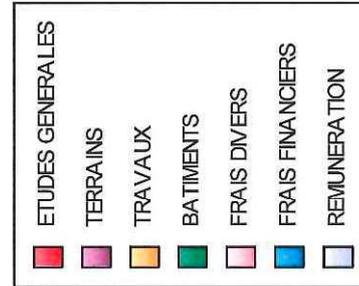
12/03/2020

En Milliers €

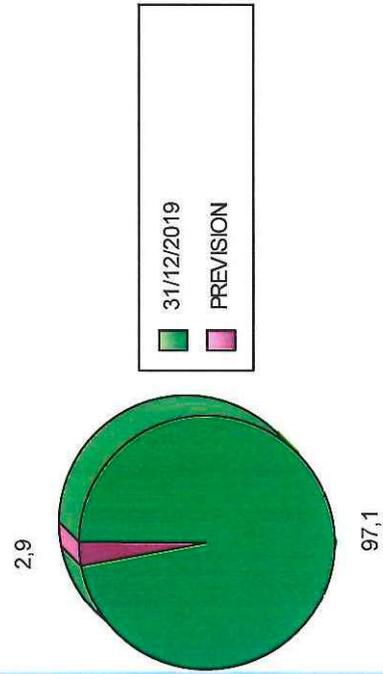
### ZAC DE LA POINTE DU LAC - AMENAGEMENT - 2eme TRANCHE

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	517,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	517,9
TERRAINS	3 770,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 770,7
TRAVAUX	30 227,6	1 259,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 259,3	31 486,9
BATIMENTS	21 404,5	21,9	21,9	0,0	0,0	0,0	0,0	43,8	21 448,3
FRAIS DIVERS	1 652,9	63,0	45,0	0,0	0,0	0,0	0,0	108,0	1 760,9
FRAIS FINANCIERS	7 024,5	196,8	131,1	65,6	0,0	0,0	0,0	393,5	7 418,0
REMUNERATION	5 194,1	128,1	91,0	57,3	0,0	0,0	0,0	276,4	5 470,5
	69 792,2	1 669,1	289,0	122,9	0,0	0,0	0,0	2 081,0	71 873,2

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)







## ZAC DE LA POINTE DU LAC - AMENAGEMENT - 2eme TRANCHE

FRAIS FINANCIERS	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
CLF - 1000 K€ - n° 212433 / 2016	331,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	331,3
CLF - 1 000 K€ - n°221801/ 2014	268,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	268,3
CLF - Ouverture de credit 700 K€ / 2007	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Crédit Maison de L'Enfance	6 110,1	196,8	131,1	65,6	0,0	0,0	0,0	393,5	6 503,6
ICNE	-11,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-11,6
	7 024,5	196,8	131,1	65,6	0,0	0,0	0,0	393,5	7 418,0
<b>REMUNERATION</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>AU DELA</b>	<b>PREVISION</b>	<b>GENERAL</b>
REMUNERATIONS	5 194,1	128,1	91,0	57,3	0,0	0,0	0,0	276,4	5 470,5
	5 194,1	128,1	91,0	57,3	0,0	0,0	0,0	276,4	5 470,5

12/03/2020

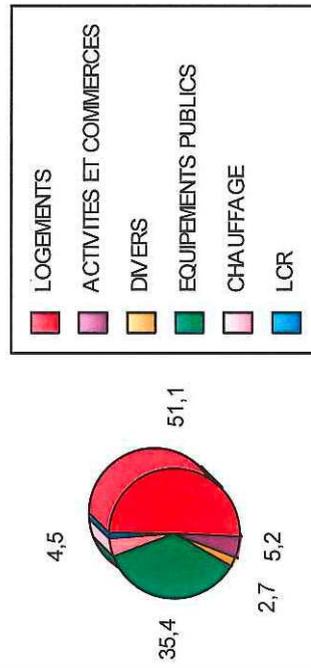
## Récapitulatif des recettes

En Milliers €

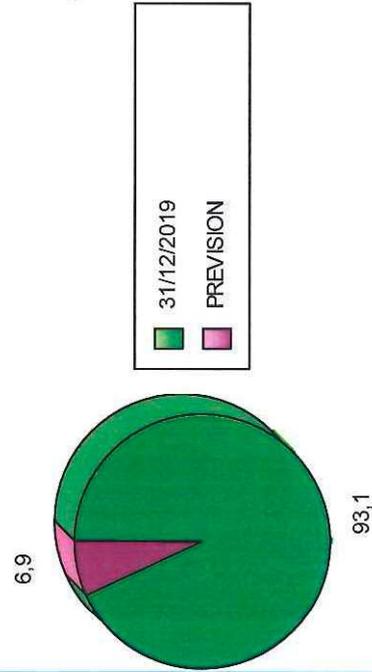
### ZAC DE LA POINTE DU LAC - AMENAGEMENT - 2eme TRANCHE

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	37 585,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37 585,3
ACTIVITES ET COMMERCES	3 055,7	91,5	623,5	41,5	0,0	0,0	0,0	756,5	3 812,2
DIVERS	1 954,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 954,5
EQUIPEMENTS PUBLICS	21 682,4	1 514,0	1 448,0	1 382,0	0,0	0,0	0,0	4 344,0	26 026,4
CHAUFFAGE	3 284,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 284,7
LCR	957,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	957,8
	68 520,4	1 605,5	2 071,5	1 423,5	0,0	0,0	0,0	5 100,5	73 620,9

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)



12/03/2020

## Détail des Recettes

En Milliers €

### ZAC DE LA POINTE DU LAC - AMENAGEMENT - 2eme TRANCHE

LOGEMENTS	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Lot 1 -	7 447,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7 447,0
Lot 2 -	4 827,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 827,0
Lot 3 -	1 895,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 895,3
Lot 4 -	3 281,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 281,1
Lot 5 s et 5 N	2 766,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 766,3
Lot 6 -	3 341,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 341,0
Lot 7 -	1 258,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 258,9
Lot 10 -	1 896,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 896,4
Lot 11 -	3 245,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 245,2
Lot 12 -	3 301,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 301,8
Résidence Autiste -	1 121,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 121,8
Rce Univers. -	1 300,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 300,5
lot n°13 Terrain 63 Logements PLS	1 903,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 903,0
	37 585,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37 585,3
ACTIVITES ET COMMERCES	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Superette	616,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	616,0
Boulangerie	261,5	41,5	41,5	41,5	0,0	0,0	0,0	124,5	386,0
Commerces lot 13 203 m2 SHON	0,0	0,0	582,0	0,0	0,0	0,0	0,0	582,0	582,0
FONDATION DU PROTESTANTISME CHARGE FONCIERE	1 607,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 607,7
FONDATION DU PROTESTANTISME COUTS DES TRAVAUX	420,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	420,5
FONDATION DU PROTESTANTISME Subvention Région	150,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	200,0
	3 055,7	91,5	623,5	41,5	0,0	0,0	0,0	756,5	3 812,2





**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-7**

L'an deux mil vingt et un, le trois février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLLOL, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Edgar CASEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Patrice DEPPEZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Julien BOUDIN.

Etait absent excusé :

Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Vincent BEDU.

Nombre de votants : 73

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-7
Identifiant télérmission	094-200058006-20210203-lmc122725-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Vote(s) pour : 73  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-7
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122725-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-7**

**OBJET :** **Aménagement** - Adoption du CRACL 2019 de Créteil Habitat SEMIC pour le projet de requalification urbaine du quartier de l'Echat à Créteil

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

**VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-5 et suivants ;

**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** la délibération du conseil municipal de la commune de Créteil du 28 juin 1999 adoptant le traité de concession relatif au projet de requalification urbaine du quartier de l'Echat à Créteil et désignant la SEMAEC, devenue Créteil Habitat SEMIC, comme aménageur ;

**VU** le traité de concession d'aménagement pour le projet de requalification urbaine du quartier de l'Echat signé le 28 juillet 1999 entre la commune de Créteil et Créteil Habitat SEMIC ;

**VU** le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2019 de Créteil Habitat SEMIC pour le projet de requalification urbaine du quartier de l'Echat à Créteil ;

**CONSIDERANT** que par délibération du conseil municipal de la commune de Créteil du 28 juin 1999, le traité de concession relatif au projet de requalification urbaine du quartier de l'Echat à Créteil a été adopté avec pour objectif :

- L'amélioration du cadre de vie des habitants
- La revitalisation des activités économiques ;

**CONSIDERANT** que ce projet a été modifié en dernier lieu par délibération du conseil municipal de la commune de Créteil du 5 décembre 2016, signée le 27 mars 2017 ; que cette modification a eu pour objectif de prendre en compte la réalisation de la gare du Grand Paris Express par la Société du Grand Paris ainsi que le projet immobilier connexe, mais également de prolonger la convention d'aménagement jusqu'en 2026 ;

**CONSIDERANT** que la SEMAEC, devenue Créteil Habitat SEMIC, a été désignée aménageur du projet urbain du quartier de l'Echat à Créteil aux termes d'un traité de concession adopté le 28 juin 1999 par délibération du conseil municipal de Créteil et signé le 28 juillet 1999 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, Créteil Habitat

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-7
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122725-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

SEMIC, en sa qualité de concessionnaire du projet de requalification du quartier de l'Echat à Créteil, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

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

**CONSIDERANT** que le résultat prévisionnel de l'opération est de 16 661 700 € HT de dépenses et 21 500 500 € HT de recettes, soit un solde prévisionnel positif de 4 838 800 € au terme du traité de concession ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 9 146 100 € HT, dont 1 300 € HT engagés pour l'année 2019, correspondant à des charges locatives ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les recettes cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 10 732 500 € HT, dont 5 200 € HT engagés pour l'année 2019, correspondant aux loyers des parkings ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 JANVIER 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE UNIQUE :** **APPROUVE** le compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2019, ci-annexé, de Créteil Habitat SEMIC pour le projet de requalification du quartier de l'Echat à Créteil.

FAIT A CRETEIL, LE TROIS FÉVRIER DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-7
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122725-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-7
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122725-DE-1-1

# BILAN PRÉVISIONNEL

de l'opération  
de requalification  
de l'Échat



12/03/2020

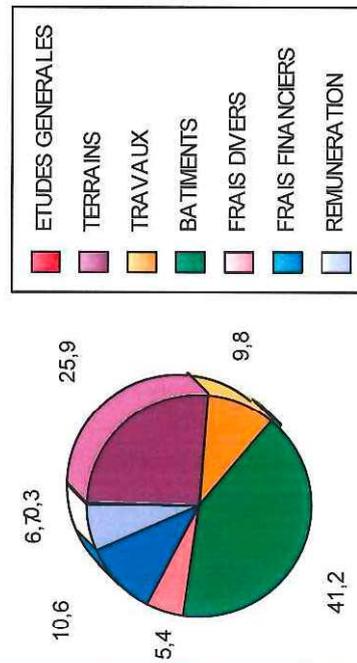
En Milliers €

## Récapitulatif des dépenses

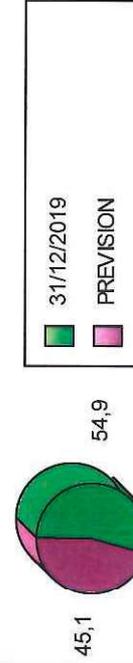
### QUARTIER DE L'ECHAT - SECTEURS DE REQUALIFICATION

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	46,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,3
TERRAINS	4 312,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 312,5
TRAVAUX	1 637,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 637,2
BATIMENTS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 370,0	2 500,0	6 870,0	6 870,0
FRAIS DIVERS	902,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	902,7
FRAIS FINANCIERS	1 770,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 770,9
REMUNERATION	476,5	0,0	0,0	0,0	394,1	159,9	91,5	645,6	1 122,1
	9 146,1	0,0	0,0	0,0	394,1	4 529,9	2 591,5	7 515,6	16 661,7

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)





## QUARTIER DE L'ÉCHAT - SECTEURS DE REQUALIFICATION

BATIMENTS	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
VEFA Parking public 190 places	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 370,0	0,0	4 370,0	4 370,0
Vefa Parking complémentaire de 100 places	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 500,0	2 500,0	2 500,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 370,0	2 500,0	6 870,0	6 870,0
<b>FRAIS DIVERS</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>AU DELA</b>	<b>PREVISION</b>	<b>GENERAL</b>
Frais de commercialisation	47,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,7
Charges locatives	378,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	378,2
Impôts et taxes	438,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	438,4
Assurances et contentieux	38,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	38,4
HONORAIRES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	902,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	902,7
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>AU DELA</b>	<b>PREVISION</b>	<b>GENERAL</b>
Frais financiers	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
CLF - 17 MF / 3 ans	205,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	205,7
CLF - 2.591,6 K€ - n° 204664 - 2016	671,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	671,6
CLF - 3.049 K€ - n° 154391 - 2010	575,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	575,2
CLF - 1.525 K€ - n° 201447 - 2012	350,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	350,3
ICNE	-32,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-32,8
	1 770,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 770,9
<b>REMUNERATION</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>AU DELA</b>	<b>PREVISION</b>	<b>GENERAL</b>
REMUNERATIONS	476,5	0,0	0,0	0,0	394,1	159,9	91,5	645,6	1 122,1
	476,5	0,0	0,0	0,0	394,1	159,9	91,5	645,6	1 122,1

12/03/2020

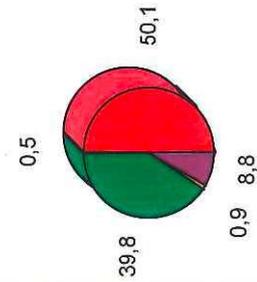
En Milliers €

## Récapitulatif des recettes

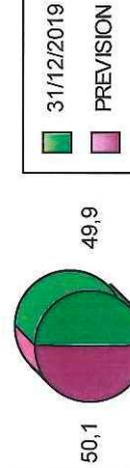
### QUARTIER DE L'ECHAT - SECTEURS DE REQUALIFICATION

Nom	31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	0,0	0,0	0,0	0,0	10 768,0	0,0	0,0	10 768,0	10 768,0
ACTIVITES ET COMMERCES	1 882,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 882,3
DIVERS	199,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	199,2
EQUIPEMENTS PUBLICS	8 553,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8 553,1
CHAUFFAGE	97,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	97,9
	10 732,5	0,0	0,0	0,0	10 768,0	0,0	0,0	10 768,0	21 500,5

#### Récapitulatif des recettes (en %)



#### Avancement des recettes (en %)





**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-8**

L'an deux mil vingt et un, le trois février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Edgar CASEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Patrice DEPPEZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Julien BOUDIN.

Etait absent excusé :

Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Vincent BEDU.

Nombre de votants : 73

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-8
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122739-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Vote(s) pour : 73  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-8
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122739-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-8**

**OBJET :**     **Aménagement** - Adoption du CRACL 2019 de la SADEV 94 pour la ZAC de la Charmeraie

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

**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** la délibération du conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger n°2014-29 du 7 février 2014 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Charmeraie ;

**VU** la délibération du conseil municipal du 29 juin 2015 de la commune de Boissy-Saint-Léger n°2015-105 désignant la SADEV 94 comme aménageur de la ZAC de la Charmeraie ;

**VU** la délibération du conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger en date du 21 septembre 2017 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Charmeraie ;

**VU** le compte-rendu annuel à la collectivité (CRACL), transmis par la SADEV 94, retraçant l'état des dépenses et des recettes réalisées au cours de l'année 2019 et celles restant à réaliser ;

**CONSIDERANT** que la Ville de Boissy-Saint-Léger a créé la ZAC « La Charmeraie » par délibération du conseil municipal du 7 février 2014 ; qu'elle s'étend sur une superficie d'environ 7 hectares, à l'ouest de la commune, à proximité du RER A, dans la partie sud du quartier de la Haie Griselle, bordée par l'avenue Charles de Gaulle ;

**CONSIDERANT** que les objectifs de l'opération sont les suivants ;

- Préserver et développer une activité commerciale dans le quartier de la Haie Griselle ;
- Garantir et renforcer la mixité sociale du quartier ;
- Offrir à la population un ensemble satisfaisant de services et de commerces ;
- Contribuer au désenclavement du quartier ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-8
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210203-lmc122739-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

- Assurer le parcours résidentiel des Boisséens ;

**CONSIDERANT** que la programmation prévoit la réalisation d'une nouvelle offre d'environ 650 logements, 4700 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de commerces et de services, 700 m<sup>2</sup> de SDP d'équipements publics, 2000 m<sup>2</sup> de SDP de locaux d'activités et d'un parking souterrain ; que par délibération du conseil municipal du 29 juin 2015, SADEV 94 a été désignée aménageur de la ZAC ; que le traité de concession a été signé le 23 septembre 2015 ; que le dossier de réalisation, ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du 21 septembre 2017 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, la SADEV 94, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC de la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

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

**CONSIDERANT** que les actions menées en 2019 sont ;

- La mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique pour laquelle l'ordonnance d'expropriation a été obtenue le 31 janvier 2019 ;
- Le groupement Nexity (promoteur) / Agopyan (architecte) a été retenu pour la réalisation des lots 1 et 2 de la ZAC ;
- Des échanges sont en cours avec le propriétaire de l'immeuble de bureaux le long de l'avenue de Gaulle adjacent au lot 2 dans le but de travailler son intégration urbaine ;
- Les échanges se poursuivent sur le lot 10 avec Adoma pour trouver un équilibre financier au projet entre d'une part la construction du nouveau foyer et la démolition du foyer actuel. Un permis de construire a été obtenu en novembre 2019 ;
- Les marchés de restructuration et de démolition du centre commercial ont été attribués et les travaux de restructuration ont commencé ;

**CONSIDERANT** que les perspectives pour 2020 sont ;

- La finalisation de la procédure d'expropriation ;
- L'achèvement des travaux de restructuration du centre commercial permettant le démarrage de la démolition de la partie nord ;
- L'achèvement des discussions avec Adoma pour aboutir à la signature d'une promesse de vente et le dépôt par Nexity des permis de construire pour les lots 1 et 2 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-8
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122739-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**CONSIDERANT** qu'afin de réaliser le programme de la ZAC, il est prévu un budget total au CRACL 2019 de 44 675 110 € HT en dépenses et 44 710 275 € HT en recettes ; qu'au CRACL 2018, il était prévu un budget de 44 255 986 € HT en dépenses et 44 262 495 € HT en recettes ; que les dépenses ont augmenté de 419 123 € HT faisant suite à l'attribution des marchés de démolition et restructuration de la partie nord du centre commercial ; que les recettes ont augmenté de 447 780 € HT notamment en raison de l'augmentation des charges foncières pour le lot 10 destiné à Adoma ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre en 2019, la totalité des dépenses réalisées depuis le début de la concession s'élève à 11 701 318,24 € HT dont 1 701 519,79 € HT pour l'année 2019 et correspondent majoritairement au poste d'acquisitions pour 8 469 598 € HT, aux frais de gestion relatifs aux charges de copropriété du centre commercial Boissy 2, ainsi qu'aux honoraires techniques ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre en 2019, la totalité des recettes réalisées depuis le début de la concession s'élève à 456 979 € HT et ont toutes été perçues sur l'année 2019 ; qu'elles correspondent aux loyers perçus par les locataires du centre commercial et surtout à la redevance Casino pour les années 2019 et 2020 ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 JANVIER 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE UNIQUE : APPROUVE** le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) ci-annexé, de SADEV 94 pour l'année 2019.

FAIT A CRETEIL, LE TROIS FÉVRIER DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-8
Identifiant télértransmission	094-200058006-20210203-lmc122739-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-8
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122739-DE-1-1



# COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la collectivité	VILLE DE BOISSY-SAINT-LÉGER
Nom de l'opération	ZAC la Charmeraie
N° de l'opération	OP 400
Date	Juillet 2020

# Sommaire

## I-Note de présentation

- 1 – Création de la ZAC
- 2 – Les objectifs de l'opération
- 3 – Rappel du programme
- 4 – Actions menées en 2019
- 5 – Perspectives pour 2020

## II – Evolutions du bilan

## III-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2019

- 1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2019
- 2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2019

## IV-Moyens de financement 2019

## V-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

## VI-Bilan synthétique

## VII-Echéancier prévisionnel

# I-Note de présentation

## 1 – Création de la ZAC

Lors de sa séance du 13 décembre 2013, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation organisée du 14 décembre 2012 au 13 décembre 2013 conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ; concertation préalable à la création de la ZAC la Charmeraie.

Le conseil municipal a délibéré, lors de la séance du 7 février 2014, sur les enjeux et les objectifs de l'opération et approuvé le dossier de création de la ZAC la Charmeraie.

Suite à la procédure de publicité et de mise en concurrence, le conseil municipal du 29 juin 2015 a désigné par délibération Sadev 94 en tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement. Le traité de concession a été signé le 23 septembre 2015.

Par délibération du Conseil municipal du 21 septembre 2017, le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) s'est vu transférer cette opération d'aménagement.

Le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n°1 pour régulariser et acter le transfert de la compétence Aménagement à GPSEA.

Cet avenant vient ainsi préciser que le concédant devient GPSEA et modifie l'article 16.4 du traité de concession sur la participation financière du concédant à la réalisation de la ZAC. La Ville, bien que devenue tiers au traité, souhaite maintenir sa contribution à l'opération par un apport en nature de terrains nécessaires à l'opération. Cet apport foncier a fait l'objet d'une convention de participation signée entre GPSEA et la Ville le 11 décembre 2019 fixant les modalités de cessions.

L'avenant n°1 au traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 septembre 2019 et par délibération du Conseil territorial le 2 octobre 2020.

L'avenant n°2 approuvé par délibération du Conseil territorial le 11 décembre 2019 modifie l'article 16.5 du traité de concession. Il précise que le versement du fond de concours par le concessionnaire sera de 2 115 000€ conformément aux coûts actualisés des travaux effectués par la Ville de Boissy-Saint-Léger sur les équipements publics utilisés par les futurs habitants de la ZAC, hors de son périmètre.

## 2 – Les objectifs de l’opération

L’aménagement de la ZAC la Charmeraie doit permettre de :

- Développer une offre foncière sur un site de qualité pour conforter l’attractivité de ce secteur de la ville, stratégique et en pleine évolution,
- Favoriser la mixité sociale et l’accès aux logements dans un secteur francilien en demande,
- Implanter du commerce en rez-de-chaussée pour améliorer leur visibilité et leur proximité,
- Reconstruire les salles de la Pinède devenues obsolètes,
- Offrir aux habitants et usagers des places de stationnement publiques et privées en nombre suffisant,
- Constituer les articulations urbaines et liaisons fonctionnelles entre ce site et les autres quartiers et secteurs alentours, afin de les associer pleinement à l’essor du territoire,
- Promouvoir un environnement qualitatif avec des infrastructures et espaces publics qui apporteront aux habitants du quartier une amélioration de leur cadre de vie.

## 3 – Rappel du programme

La ZAC la Charmeraie s’étend sur un périmètre de 69 692 m<sup>2</sup>. Elle a pour objet l’aménagement et l’équipement de terrains en vue de la réalisation d’un programme global prévisionnel de construction d’environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L’opération prévoit le programme suivant :

- Environ 650 logements répartis sur environ 46 500 m<sup>2</sup> SDP, dont 600 en accession libre et 50 en accession à prix maîtrisé,
- La démolition/reconstruction du foyer de travailleurs gérés par Adoma,
- 4 700 m<sup>2</sup> SDP de commerces et services, répartis entre une enseigne principale dédiée à l’alimentation (locomotive commerciale) pour environ 3 000 m<sup>2</sup> SDP et les commerces en pieds d’immeuble,
- 2 800 m<sup>2</sup> SDP de locaux mixtes d’activités,
- Un kiosque, lieu de sociabilité public,
- Une salle associative de 650 m<sup>2</sup> SDP,
- 200 places en parking souterrain.

Des modifications mineures ont été apportées au programme initial :

- L’annulation de la création d’un kiosque ;
- L’augmentation de la surface des locaux associatifs passant de 650m<sup>2</sup> à 700m<sup>2</sup>,
- La réflexion d’un parking souterrain mutualisé dont 100 places publiques.

## 4 – Actions menées en 2019

### Acquisitions / maîtrise foncière

Au sein du centre commercial Boissy 2, SADEV 94 a acquis en 2015 les locaux commerciaux auprès de la ville et en décembre 2018, les locaux commerciaux du centre commercial propriété de Casino.

Pour une parfaite maîtrise du foncier, la SADEV a lancé la procédure administrative pour réaliser cette opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique.

L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité la ZAC de la Charmeraie a été obtenue le 26 novembre 2018. Et l'arrêté de cessibilité a été rendu le 26 décembre 2018 suite à une enquête parcellaire.

L'ordonnance d'expropriation a été obtenue le 31 janvier 2019 rendant SADEV nu propriétaire de l'ensemble des biens situés dans le centre commercial. La pleine possession des lieux s'effectue qu'à compter du versement des indemnités auprès des expropriés par l'autorité expropriante soit SADEV 94.

Plusieurs jugements fixant l'indemnité ont été rendus en 2019 et les derniers sont attendus pour le premier trimestre 2020.

En parallèle de la procédure d'expropriation, Sadev 94 a poursuivi ses négociations amiables avec les propriétaires et les locataires du centre commercial, dont la pharmacie.

Il est à préciser que pour pérenniser l'activité commerciale sur site le temps de la tranche 1 des travaux d'aménagement du site, il a été convenu avec le propriétaire de la Pharmacie qu'il maintienne son exploitation dans un local libre situé sur la partie sud du centre commerciale vouée à être démolie ultérieurement (tranche 2).

Deux recours sollicitant l'annulation de l'arrêté déclarant le projet d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité ont été déposés. Ces recours ne sont pas suspensifs. Ils n'ont donc pas impacté le déroulé de l'expropriation et le calendrier de l'opération.

- Le premier à l'initiative de la société générale immobilière (LSGI), qui est propriétaire de nombreuses cellules commerciales dans le centre commercial, a été déposé le 22 janvier 2019. Il sollicite l'annulation de l'arrêté déclarant le projet d'utilité publique. La procédure judiciaire suit son cours et Sadev 94 poursuit ses échanges pour trouver un accord amiable et mettre fin à ce recours.
- Le second a été déposé par BP Mixte (groupe La Poste) le 7 mai 2019 visant l'annulation des arrêtés de cessibilité et d'utilité publique. Un protocole d'accord a été signé le 8 août 2019. BP Mixte a renoncé définitivement à son action judiciaire.

### **Commercialisation des droits à construire**

#### **▪ Lots 1 et 2**

Le groupement Nexity/Eiffage immobilier (promoteurs) et Agopyan (architecte) a été retenu pour la réalisation des lots 1 et 2 de la ZAC. Une promesse de vente a été signée le 21 décembre 2018. Le groupement travaille sur les permis de construire pour un dépôt au premier trimestre 2020. Des échanges ont eu lieu avec le propriétaire majoritaire de l'immeuble de bureaux adjacent au lot 2 pour travailler de concert sur une bonne intégration urbaine du projet.

#### **▪ Lot 10**

Pour le lot 10, les échanges se poursuivent avec Adoma pour trouver un équilibre financier du projet. En effet, le projet comporte deux volets : d'une part la construction d'une résidence sociale sur le lot 10 de la ZAC, d'autre part la démolition du foyer actuel. Il convient de trouver un équilibre financier global entre la cession du lot 10 par Sadev à Adoma et la démolition du foyer existant dont les modalités de prises en charge restent à définir entre Adoma et Sadev. Pour encadrer le coût prévisionnel de la démolition du foyer, des diagnostics avant démolition et des chiffrages ont été lancés.

Adoma a obtenu son permis de construire sur le lot 10 en novembre 2019.

### **Études/travaux**

- Attribution des marchés de restructuration du centre commercial et de démolition de la partie Nord
- Travaux de mise en conformité du centre commercial concernant la sécurité incendie en lien avec Casino
- Lancement du DCE des espaces publics de la ZAC
- Echanges avec la RATP autour de l'accès de la gare RER

### **Communication**

Une présentation du projet a été réalisée auprès des habitants le 4 juillet 2019. Elle a permis de présenter l'avancée du projet et les travaux de restructuration à venir dans le centre commercial.

Plusieurs supports de communication ont été déployés sur les façades du centre commercial et ses abords. Ils présentent la ZAC et les travaux qui vont avoir lieu dans le centre commercial qui restera ouvert pendant toute la durée des travaux.

Les façades du centre commercial bientôt démolies ont été mises à disposition de la Ville de Boissy-Saint-Léger pour y réaliser des fresques de street-art.

## 5 – Perspectives pour 2020

### Acquisitions / maîtrise foncière

- La procédure d'expropriation doit prendre fin au premier trimestre 2020.
- Sadev 94 n'exclut pas d'aboutir à des accords amiables avec les propriétaires et les locataires, notamment avec LSGL afin que la société se désiste de son recours contre le projet.

### Etudes / Travaux

- Les travaux de restructuration du centre commercial (création et aménagement de nouveaux accès, reprise des circulations piétonnes, mise aux normes des sanitaires) vont se poursuivre jusque fin de l'été. Des travaux de curage, de désamiantage et de démolition seront ensuite effectués sur la partie Nord du centre commercial au cours du second semestre.
- Les discussions avec Adoma devraient permettre la signature d'une promesse de vente et une cession du lot 10, en vue d'un démarrage des travaux courant 2020.
- Nexity doit déposer sans permis de construire au cours du premier trimestre 2020 pour les lots 1 et 2.
- Les réflexions autour du futur parking public mutualisé seront poursuivies ainsi que celles sur la maison des jeunes.
- Sadev prévoit le versement de la première moitié du fond de concours qui participe au coût des travaux des équipements publics réalisés par la Ville hors du périmètre de la ZAC, utilisé par les usagers de la ZAC.

## II-Evolutions du bilan

### 1 – Tableau comparatif des bilans traité de concession, CRACL 2018 et CRACL 2019

Tableau comparatif des bilans traité de concession, CRACL 2018 et CRACL 2019				
Produits	Budget TCA *	Budget CRACL 2018	Budget CRACL 2019	Variation CRACL 2018 /CRACL 2019
10 - Vente de charges foncières	36 100 000 €	43 562 500 €	43 952 500 €	390 000 €
20 - Cession Collectivités	- €	- €		- €
30 - Subventions	- €	- €		- €
40 - Participations	- €	162 750 €	162 750 €	- €
50 - Produits de gestion	- €	537 233 €	595 000 €	57 767 €
60 - Produits financiers	- €	12 €	25 €	13 €
<b>Total produits</b>	<b>36 100 000 €</b>	<b>44 262 495 €</b>	<b>44 710 275 €</b>	<b>447 780 €</b>
Charges				
10 - Etudes	150 000 €	283 800 €	283 800 €	- €
20 - Acquisitions	12 300 000 €	13 814 481 €	13 770 877 €	43 604 €
30 - Mise en état des sols	6 200 000 €	5 240 000 €	5 440 000 €	200 000 €
40 - Travaux	9 485 000 €	11 002 000 €	10 902 000 €	100 000 €
50 - Travaux de Construction	- €	3 025 000 €	3 225 000 €	200 000 €
60 - Honoraires techniques	1 300 000 €	1 570 183 €	1 636 783 €	66 600 €
70 - Impôts et assurances	- €	302 000 €	302 000 €	- €
90 - Gestion locatives	600 000 €	2 120 000 €	2 120 000 €	- €
A10 - Commercialisation	- €	250 000 €	250 000 €	- €
A20 - Frais Divers	2 115 000 €	2 183 660 €	2 185 800 €	2 140 €
A30 - Frais Financiers	1 650 000 €	1 599 000 €	1 599 000 €	- €
A40 - Rémunération société	2 300 000 €	2 865 862 €	2 959 849 €	93 987 €
<b>Total charges</b>	<b>36 100 000 €</b>	<b>44 255 986 €</b>	<b>44 675 110 €</b>	<b>419 123 €</b>
* TCA : traité de concession d'aménagement				

## 2 – Evolutions entre le bilan du traité, le CRACL 2018 et le CRACL 2019

### Evolutions entre le bilan du traité et le CRACL 2018

**Lors de la rédaction du CRACL 2018, il a été décidé de procéder à une mise à jour du bilan de l'opération. En effet il avait été constaté un écart significatif entre le bilan annexé au traité de concession et le bilan actualisé. Il est rappelé dans ce paragraphe les écarts constatés entre les bilans des traités de concession et du CRACL 2018.**

Il apparait clairement sur le tableau précédent que le bilan a fortement évolué par rapport à celui inscrit au traité, avec une augmentation des recettes et des dépenses de plus de 8 millions d'euros. Les raisons de cette augmentation sont détaillées ci-dessous. L'écart constaté s'explique principalement par le fait que plusieurs postes n'ont pas été chiffrés et il était indiqué « *pour mémoire* » dans leur ligne budgétaire dans le traité de concession.

#### Recettes

La vente de charges foncières augmente de 7 462 500 € HT entre le traité de concession et le CRACL 2018. Cette augmentation s'explique par la réévaluation à la hausse de l'ensemble des charges foncières suite à la première consultation promoteur réalisée pour les lots 1 et 2.

Le poste participations passe de 0 € à 162 750 € HT. Ce poste correspond aux apports fonciers de la Ville. Il apparaissait « pour mémoire » dans le bilan du traité de concession mais n'avait pas été intégré au bilan de l'opération jusqu'à présent. Le montant de 162 750 € HT correspond à l'estimation des Domaines pour les parcelles AB 253, 254 et 648.

Les produits de gestion initialement à 0 € sont désormais fixés à 537 233 € HT. Ce montant regroupe les indemnités d'occupation versées par Casino depuis son rachat par Sadev 94 et aux loyers perçus des commerçants, anciennement propriété de Casino et toujours en activité.

Enfin il y a également 12 € HT de produits financiers.

Au total, les recettes augmentent de 8 162 495 € HT par rapport au CRACL 2017 et au bilan du traité.

#### Dépenses

Les acquisitions étaient initialement sous-évaluées. Ce montant est réévalué à 13 814 481 € HT, soit 1 514 481 € HT d'augmentation. Il s'appuie sur les montants estimés par l'avocat en charge de l'expropriation pour Sadev 94. Le coût de gestion locative pour le maintien de l'activité dans le centre commercial en phase transitoire s'élève à 2 000 000 € HT, soit 1 520 000 € HT de plus que provisionné initialement.

Le poste études a augmenté de 133 800 € HT.

Les postes travaux et travaux de construction ont augmenté respectivement de 557 000 € HT et de 3 025 000 € HT. Ils comprennent notamment les travaux dus à la démolition partielle puis totale du Centre Commercial et à sa restructuration pour le conserver en activité pendant la phase transitoire où il aura été partiellement démoli. Cela a conduit à une augmentation des honoraires de maîtrise d'œuvre à 270 183 € HT.

Les postes impôts et assurances et commercialisation n'avaient pas été chiffrés initialement et ont été augmentés par rapport au précédent CRACL, car leur montant étaient sous-estimés. Cela représente au total une augmentation de 552 000 € HT.

Les frais divers augmentent de 17 660 € HT.

Enfin la rémunération augmente de 565 862 € HT, du fait de l'augmentation des autres postes.

**Au total, on observe une augmentation de 8 162 495 € HT pour les recettes et de 8 155 986 € HT pour les dépenses.**

### **Evolutions entre le bilan du CRACL 2018 et le CRACL 2019**

#### **Recettes**

La vente de charges foncières augmente de 390 000 € HT entre le CRACL 2018 et le CRACL 2019. Cette augmentation s'explique par l'avancement des négociations entre Sadev 94 et Adoma et la précision du montant de la cession du lot 10 (avec la prise en charge par Sadev 94 de la démolition du foyer existant dont le montant reste à préciser).

Les produits de gestion ont augmenté de 57 767 € HT par rapport au montant du CRACL 2018. Cette augmentation est due à la signature de conventions d'occupation précaires avec plusieurs commerçants du centre commercial en phase transitoire, ce qui engendre des loyers non prévus.

Enfin il y a également 25 € HT de produits financiers.

Au total, les recettes augmentent de 447 780 € HT par rapport au CRACL 2018 et de 8 610 275 € HT par rapport au bilan du traité.

#### **Dépenses**

Les variations principales portent sur les lignes liées aux travaux (mise en état des sols, travaux, travaux de construction). Ces variations font suite à l'attribution des marchés démolition de la partie Nord du centre commercial et de restructuration dont les montants sont plus élevés que ceux estimés initialement soit une augmentation de 300 000 € HT par rapport au bilan du précédent CRACL. De plus, l'augmentation des honoraires techniques des maîtrises d'œuvre de 66 6000 € HT s'ajoute à cette hausse du poste.

Le montant des acquisitions a diminué de 43 604 € HT par rapport au CRACL 2018. Il s'appuie sur les montants estimés par l'avocat en charge de l'expropriation pour Sadev 94 et sur les premiers jugements rendus par le juge de l'expropriation en 2019.

Les frais divers augmentent de 2 140 € HT.

Enfin la rémunération augmente de 93 987 € HT, du fait de l'augmentation des autres postes tant en dépenses qu'en recettes.

Au total, les dépenses augmentent de 419 123 € HT par rapport au CRACL 2018 et de 8 575 110 € HT par rapport au bilan du traité de concession (cf CRACL 2018).

# II-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2019

## 1 - Dépenses réalisées du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019

**Le montant des dépenses réalisées du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 s'élève à 11 701 318.24 € HT (rémunération incluse), dont 1 701 519.79 € HT de dépenses réalisées au cours de l'exercice 2019.**

### 10 – Études : 279 451.84 € HT

Ce poste correspond aux études opérationnelles et règlementaires.

Aucune dépense d'étude n'a été réalisée en 2019.

*ERRATUM : Il y a une erreur dans le CRACL 2018 sur les montants de ce poste.*

### 20 – Acquisitions : 8 469 597.65 € HT

Ce poste correspond aux acquisitions réalisées pour les besoins de la ZAC.

Les dépenses comptabilisées sur l'année 2019 s'élèvent à 58 171.34 € HT. Elles correspondent principalement aux frais d'avocats liés à la procédure d'expropriation (rédaction des mémoires, plaidoiries, contentieux DUP), ainsi qu'aux frais de notaires, au référé préventif avant démolition et aux indemnités du commissaire enquêteur pour l'enquête publique.

### 30 – Mise en état des sols : 286 965.46 € HT

Ce poste correspond aux travaux de démolition, de dépollution, de diagnostic archéologique, diagnostics techniques, sondages et frais afférents à la mise en état des sols.

83 118.79 € HT ont été réglés en 2019 au titre du diagnostic amiante avant démolition réalisé en vue de la démolition du centre commercial, aux affichages et constat de permis de démolir et aux études hydrauliques sur les lots 1 et 2.

### 40 – Travaux VRD : 13 972.40 € HT

Ce poste correspond aux travaux VRD, aux travaux de construction des équipements publics ainsi qu'aux honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics et divers menus travaux (clôtures, etc...).

Le montant de 13 390 € HT a été dépensé en 2019 et comprend le coût d'enlèvement de déchets aux abords du centre commercial et de la location de matériel d'entretien.

### 50 – Travaux de construction : 720 € HT

Ce poste correspond aux travaux de construction : maison des jeunes, locaux associatifs, parking et travaux de restructuration du centre commercial.

720 € HT publication de l'appel d'offre au journal officiel du marché de restructuration du centre commercial.

### 60 – Honoraires Techniques : 702 416.87 € HT

191 874.87 € HT ont été dépensés en 2019 ; ces dépenses sont relatives aux honoraires des maîtres d'œuvre urbaine, restructuration, démolition, de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la

coordination des travaux du centre commercial, des honoraires du bureau de contrôle et des frais de géomètre.

*ERRATUM : Il y a une erreur dans le CRACL 2018 sur les montants de ce poste.*

**70 – Impôts et assurances : 261 973.75 € HT**

Ces dépenses correspondent au paiement de la taxe foncière et aux diverses polices d'assurance des biens acquis par Sadev 94.

216 111.88 € HT ont été comptabilisés sur ce poste en 2019.

**90 – Gestion locative : 1 134 635.35 € HT**

Ce poste correspond aux charges de copropriété du Centre Commercial Boissy 2.

962 145.02 € HT ont été dépensés en 2019.

**A10 – Commercialisation : 66 152.87 € HT**

Cette dépense correspond aux frais de communication.

58 776.13 € HT ont été réglés en 2019 pour la production de support de communication à l'intérieur et aux abords du centre commercial (trippyque, bâches, panneaux), la présentation de l'opération dans les salons (SIMI, MIPIM) et aux flyers d'invitation à la réunion publique de présentation du projet.

**A20 – Frais divers : 11 447.60 € HT**

Ce poste correspond aux frais divers de type coursier, reprographie ou annonce légale.

1 109.53 € HT ont été réglés en 2019 en frais liés aux conseils juridiques, ainsi qu'aux tirages, reprographie et frais de coursier.

**A-30 – Frais financiers : 240 298.45 € HT**

Ce poste correspond aux frais financiers réglés au titre de l'emprunt mobilisé et le cas échéant, de la trésorerie négative de l'opération qui peut faire l'objet de moyens de financement à court terme.

75 255.23 € HT ont été réglés en 2019 au titre des frais liés à la mobilisation de l'emprunt.

**A40 – Rémunération : 233 686 € HT**

Ce poste intègre la rémunération de l'aménageur conformément au traité de concession.

La rémunération pour l'année 2018 s'élève à 40 847 € HT.

## **2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2019**

**Le montant des recettes réalisées au 31 décembre 2019 s'élève à 456 979.21 € HT.**

Ce poste correspond principalement aux recettes liées aux cessions de charges foncières, à la participation de la ville en apport foncier, aux subventions mobilisées pour la réalisation de l'opération et aux recettes diverses de type produits de gestion et produits financiers.

Les recettes réalisées sur l'exercice 2019 sont de 456 967.58 € HT. Elles correspondent aux loyers perçus par les locataires de Sadev dans le centre commercial (Noha Coiffure, NL Corporation et Life Optic) ainsi qu'à la redevance Casino pour les années 2019 et 2020 (400 000 € HT).

**Se reporter au tableau figurant à l'annexe 1 page 12.**

---

## III-Moyens de financement 2019

### Emprunt, avance de trésorerie et participation

Un emprunt de 5 M€ a été mobilisé auprès du Crédit Coopératif. À ce jour, 3 M€ d'euros ont été remboursés. La Ville de Boissy-Saint-Léger est garante de cet emprunt.

Un nouvel emprunt de 6 M€ sera à prévoir en 2020 en vue des dépenses prévisionnelles, notamment de l'acquisition foncière qui doit se faire en quasi-totalité en 2020. Sadev sollicitera la Ville et l'EPT pour garantir cet emprunt.

---

## IV-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

Aucune acquisition, ni cession n'ont été réalisées sur l'exercice 2019.

ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES SUR L'EXERCICE 2019		
Acquisition	€ HT	date
Sans objet	-	
Cession	€ HT	
Sans objet	-	

# V-Bilan synthétique

## PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	43 952 500,00	0,00	0,00	0,00
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
40-Participations	162 750,00	0,00	0,00	0,00
50-Produits de Gestion	595 000,00	456 967,58	456 967,58	456 967,58
60-Produits Financiers	25,00	11,63	11,63	0,00
<b>Sous-total budget principal produits</b>	<b>44 710 275,00</b>	<b>456 979,21</b>	<b>456 979,21</b>	<b>456 967,58</b>
30-Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total budget intercalaire produits</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>44 710 275,00</b>	<b>456 979,21</b>	<b>456 979,21</b>	<b>456 967,58</b>

## CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	283 800,00	283 654,84	279 451,84	0,00
20-Acquisitions	13 770 877,00	8 511 180,29	8 469 597,65	58 171,34
30-Mise en État des Sols	5 440 000,00	1 190 185,46	286 965,46	83 118,79
40-Travaux	10 902 000,00	11 165,00	13 972,40	13 390,00
50-Travaux de Construction	3 225 000,00	2 045 069,07	720,00	720,00
60-Honoraires Techniques	1 636 783,37	1 257 547,87	702 416,87	191 874,87
70-Impôts et Assurances	302 000,00	261 973,75	261 973,75	216 111,88
80-Contentieux	0,00	0,00	0,00	0,00
90-Gestion Locative	2 120 000,00	1 005 676,84	1 134 635,35	962 145,02
A10-Commercialisation	250 000,00	66 155,87	66 152,87	58 776,13
A20-Frais Divers	2 185 800,00	11 828,04	11 447,60	1 109,53
A30-Frais Financiers	1 599 000,00	251 233,30	240 298,45	75 255,23
A40-Rémunération Société	2 959 849,38	233 686,00	233 686,00	40 847,00
A50-TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total budget principal charges</b>	<b>44 675 109,75</b>	<b>15 129 356,33</b>	<b>11 701 318,24</b>	<b>1 701 519,79</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>44 675 109,75</b>	<b>15 129 356,33</b>	<b>11 701 318,24</b>	<b>1 701 519,79</b>
Marge brut (% marge / CA)	35 165,25 (0,08%)	-14 672 377,12 (-3210,73%)	-11 244 339,03 (-2460,58%)	-1 244 552,21 (-272,35%)
Marge net (% marge / CA)	35 165,25 (0,08%)	-14 672 377,12 (-3210,73%)	-11 244 339,03 (-2460,58%)	-1 244 552,21 (-272,35%)

# Echéancier prévisionnel

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
En Euros	Budget CRACL 2018	Budget CRACL 2019										
10-Vente de Charges Foncières	43 562 500	43 952 500	8 790 500	52 743 000		2 862 000	12 355 200		6 927 000	17 391 600	13 207 200	
40-Participations	162 750	162 750	32 550	195 300			195 300					
50-Produits de Gestion	537 233	595 000	117 807	712 807	288 642	293 997	130 169					-1
60-Produits Financiers	12	25	1	26	12	9	6					-1
<b>Sous-total recettes</b>	<b>44 262 495</b>	<b>44 710 275</b>	<b>8 940 858</b>	<b>53 651 133</b>	<b>288 654</b>	<b>3 156 006</b>	<b>12 680 675</b>		<b>6 927 000</b>	<b>17 391 600</b>	<b>13 207 200</b>	<b>-2</b>
10-Etudes	-283 800	-283 800	-56 528	-340 328	-335 109	-5 218						-1
20-Acquisitions	-13 814 481	-13 770 877	-2 556 128	-16 327 005	-5 894 014	-5 501 133	-1 811 056	-3 057 756	-15 756	-15 756	-15 756	-15 778
30-Mise en État des Sols	-5 240 000	-5 440 000	-1 093 991	-6 533 991	-349 343	-609 743	-1 500 000	-55 104	-2 195 800	-1 824 000		-1
40-Travaux	-11 002 000	-10 902 000	-2 180 775	-13 082 775	-16 767	-591 667	-2 267 669	-1 592 232	-2 442 712	-3 258 683	-393 046	-2 519 999
50-Travaux de Construction	-3 025 000	-3 225 000	-645 000	-3 870 000	-864	-2 639 136	-756 000	-384 000	-45 000	-45 000		
60-Honoraires Techniques	-1 570 183	-1 636 783	-326 448	-1 963 231	-793 826	-499 235	-203 941	-294 884	-77 688	-31 224	-31 224	-31 209
70-Impôts et Assurances	-302 000	-302 000		-302 000	-261 974	-37 520	-24 988	4 500	4 500	4 500	4 500	4 482
90-Gestion Locative	-2 120 000	-2 120 000	-310 606	-2 430 606	-974 305	-824 317	-630 187	-360	-360	-360	-360	-357
A10-Commercialisation	-250 000	-250 000	-48 335	-298 335	-71 359	-47 696	-59 127	-59 127	-41 582	-6 492	-6 492	-6 460
A20-Frais Divers	-2 183 660	-2 185 800	-428 694	-2 614 494	-13 736	-1 069 088	-2 136	-1 529 540				6
A30-Frais Financiers	-1 599 000	-1 599 000		-1 599 000	-240 298	-164 840	-208 593	-208 593	-208 593	-208 593	-195 366	-164 124
A40-Rémunération Société	-2 865 862	-2 959 850		-2 959 850	-233 686	-125 192	-253 486	-799 558	-1 355 097	-30 611	-162 222	2
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-44 255 986</b>	<b>-44 675 110</b>	<b>-7 646 505</b>	<b>-52 321 615</b>	<b>-9 185 281</b>	<b>-12 114 785</b>	<b>-7 717 183</b>	<b>-7 976 654</b>	<b>-6 378 088</b>	<b>-5 416 219</b>	<b>-799 966</b>	<b>-2 733 439</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-1</b>			<b>-1 294 353</b>	<b>10 229 600</b>	<b>-7 563 339</b>	<b>-2 282 125</b>	<b>-1 940 805</b>	<b>1 086 555</b>	<b>-312 839</b>	<b>-255 696</b>	<b>-255 704</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>1 332 973</b>	<b>-15 189 145</b>	<b>-12 507 778</b>	<b>-22 425 237</b>	<b>-20 789 770</b>	<b>-9 127 228</b>	<b>3 024 310</b>	<b>35 165</b>

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-9**

L'an deux mil vingt et un, le trois février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Edgar CASEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Patrice DEPPEZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Julien BOUDIN.

Etait absent excusé :

Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Vincent BEDU.

Nombre de votants : 73

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-9
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122788-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Vote(s) pour : 73  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-9
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122788-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/006-9**

**OBJET :** **Aménagement** - Adoption du CRACL 2019 de la SADEV 94 pour la ZAC du centre ville de Sucy-en-Brie

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

**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** la délibération du conseil municipal de la Ville de Sucy-en-Brie en date du 11 avril 2016 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-Ville ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2016 désignant la SADEV 94 comme aménageur ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2017 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Centre-Ville ;

**VU** le compte-rendu annuel à la collectivité (CRACL), transmis par la SADEV 94, retraçant l'état des dépenses et des recettes réalisées au cours de l'année 2019 et celles restant à réaliser ;

**CONSIDERANT** que les objectifs de la ZAC sont :

- La recomposition du Centre-ville et du tissu urbain avec le renforcement de l'offre de logements incluant des commerces en rez-de-chaussée afin de dynamiser le commerce de proximité ;
- Le réaménagement et la refonte des espaces publics avec la création de lieux de convivialité ;
- La requalification du marché et la mise en valeur des espaces problématiques du Centre-ville tels que les abords du Château ;
- La réorganisation du stationnement et l'optimisation de l'offre de places ;

**CONSIDERANT** qu'avec environ 28 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) développés, la ZAC Centre-ville vise plusieurs enjeux :

- Favoriser la mixité urbaine à travers la revalorisation résidentielle du centre-ville

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-9
Identifiant télértransmission	094-200058006-20210203-lmc122788-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

par la création d'environ 350 logements, qui permettront de répondre à la demande en favorisant la mixité sociale, le tout conformément aux exigences du développement durable ;

- Créer une continuité commerciale entre le « centre-ville ancien » et le secteur du marché, déconnecté commercialement de l'offre présente au sein du cœur de ville marchand actuellement ;
- Inscrire le projet dans un maillage de continuités vertes en tirant profit de sa proximité directe à de nombreux espaces verts et boisés et en envisageant la réalisation à terme d'un maillage viaire plus efficace sur le centre-ville ;
- Assurer un esthétisme grâce à la mise en valeur du patrimoine de Sucy-en-Brie, notamment du Marché et du Château, à travers une recomposition des espaces publics paysagers ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, la SADEV 94, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC Centre-Ville à Sucy-en-Brie, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

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

**CONSIDERANT** que le résultat prévisionnel de la ZAC est de 26 214 292 € HT de dépenses et 26 825 082 € HT de recettes, soit un solde prévisionnel positif de 610 790 € HT au terme du traité de concession ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 12 118 941 € HT, dont 5 177 474 € HT engagés pour l'année 2019 correspondant pour l'essentiel à l'acquisition de la propriété détenue par la Banque Postale (1 882 872,53€ HT) et aux travaux réalisés pour le parking et l'esplanade Jean-Marie POIRIER ainsi que les abords du château (2 935 804,51€ HT) ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les recettes cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 3 254 752 € HT, dont 3 080 450 € HT engagés pour l'année 2019 correspondant pour l'essentiel à la cession du lot A ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 JANVIER 2021  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-9
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210203-lmc122788-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**ARTICLE UNIQUE** : **APPROUVE** le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) ci-annexé, de SADEV 94 pour l'année 2019.

FAIT A CRETEIL, LE TROIS FÉVRIER DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/006-9
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122788-DE-1-1



# COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la collectivité	VILLE DE SUCY-EN-BRIE
Nom de l'opération	ZAC Centre-Ville
N° de l'opération	OP 415
Date	Juillet 2020

# Sommaire

## I-Note de présentation

- 1 – Création de la ZAC
- 2 – Les objectifs de l'opération
- 3 – Rappel du programme
- 4 – Actions menées en 2019
- 5 – Perspectives pour 2020

## II – Evolutions du bilan

## III-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2019

- 1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2019
- 2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2019

## IV-Moyens de financement 2019

## V-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

## VI-Echéancier prévisionnel

- 1 – Les recettes
- 2 – Les dépenses

## Annexe

- Annexe 1 - Tableau : Bilan synthétique
- Annexe 2 - Tableau : Budget actualisé et échéancier prévisionnel

# I-Note de présentation

## 1 – Création de la ZAC

La Ville de Sucy-en-Brie approuve la création de la ZAC Centre-Ville par délibération du Conseil Municipal le 11 avril 2016.

Le projet de la ZAC Centre-Ville s'inscrit dans un objectif de « revitalisation » du centre-ville qui repose sur plusieurs principes forts :

- Profiter des opportunités foncières existantes rue Maurice Berteaux et sur le site du marché pour prolonger naturellement le bourg ancien et créer un centre-ville cohérent à l'échelle de la Ville de Sucy-en-Brie, tout en préservant les parcs et châteaux qui lui confèrent son identité propre.
- Satisfaire à une forte demande de « Vivre en Ville » en créant environ 350 appartements modernes, lumineux et confortables, disposants de terrasses ou balcons et commerces en pieds d'immeubles. Ils s'intégreront naturellement au bourg ancien en respectant les hauteurs environnantes.
- Relancer le dynamisme des commerces en complétant l'offre de commerces et « en mettant en scène » le marché depuis l'axe Winston Churchill très passant. Cette disposition permet de créer une « boucle commerçante » visible reliant et intégrant le centre ancien.

Par délibération en date du 17 octobre 2016, la ville de Sucy-en-Brie confie la responsabilité de cette opération d'aménagement à Sadev 94.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2016, la Ville de Sucy-en-Brie confie à Sadev 94 l'aménagement de la ZAC Centre-Ville.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'EPT s'est vu transférer cette opération d'aménagement.

## 2 – Les objectifs de l'opération

L'opération s'inscrit dans une démarche de réaménagement et de requalification du centre-ville de Sucy-en-Brie. L'aménagement du secteur sera l'occasion de créer un centre-ville convivial et attractif à l'échelle de la Ville.

Les objectifs poursuivis par la ZAC sont les suivants :

- Recomposer le Centre-ville et le tissu urbain en renforçant l'offre de logements incluant des commerces en rez-de-chaussée afin de dynamiser le commerce de proximité.
- Réaménager les espaces publics avec la création de lieux de convivialité, notamment la nouvelle place dite « du marché ».
- Requalifier et remettre en scène le marché.
- Mettre en valeur les espaces emblématiques du centre-ville tels que les abords du Château.

- Réorganiser et optimiser l'offre de stationnement.

### 3 – Rappel du programme

La programmation se décompose ainsi :

- La création d'environ 28 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) répartie entre :
  - La réalisation d'environ 350 nouveaux logements (environ 22 800 m<sup>2</sup> SDP), qui disposeront d'une offre de stationnement résidentiel privé en infrastructure, répartis entre 80 % de logements privés (280 logements) et 20 % de logements sociaux (70 logements),
  - La création d'environ 5 500 m<sup>2</sup> SDP de surfaces commerciales en rez-de-chaussée des immeubles créés,
- La création d'une offre de parking en infrastructure (environ 180 places) et la réorganisation de places de stationnement en surface,

Ce potentiel de développement permettra d'atteindre une masse critique commerciale et d'identifier le centre-ville de Sucy-en-Brie comme une destination commerciale, et les logements créés apporteront de nouveaux clients aux commerces existants et à venir dans le cadre du projet. Cette programmation permettra également aux jeunes Sucyciens primo-accédants et aux plus anciens, de trouver des appartements, sur un secteur où domine le marché pavillonnaire.

Le dossier de réalisation, comprenant le programme des constructions et le programme des équipements publics ont été approuvés le 16 octobre 2017 par délibération du Conseil Municipal.

### 4 – Actions menées en 2019

#### Acquisitions / maîtrise foncière

Sadev 94 s'est rapprochée des propriétaires et exploitants commerciaux impactés par le projet et a préparé le dossier de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire. L'enquête publique devait être menée à l'automne 2019, mais les deux enquêtes DUP et PLU ne pouvant être concomitantes, il a été validé par la Ville et GPSEA le décalage de l'enquête publique DUP au printemps 2020.

#### Procédures administratives

Un travail de modification du PLU a été mené par la Ville, GPSEA, Sadev et la maîtrise d'œuvre urbaine, notamment pour permettre la mise en œuvre du projet de ZAC. L'enquête publique relative à la modification du PLU s'est tenue du 16 septembre 2019 au 19 octobre 2019. Le 18 novembre 2019, le commissaire enquêteur a remis un avis favorable sans réserve. L'approbation de la modification de PLU est prévue au conseil territorial de février 2020.

#### Etudes / Travaux

Les travaux du parking JMP-Montaleau engagés en 2018, se sont achevés en mars 2019 pour sa partie enterrée et mai 2019 pour sa partie aérienne. L'ensemble du parking est ouvert au public depuis mai 2019.

Les travaux place de la Métairie débutés en 2018 se sont achevés en avril 2019. Tandis que ceux concernant les jardins du château ont été livrés en décembre 2019.

Les travaux du lot A enclenchés en mai 2019 se poursuivent avec une date de livraison prévue au trimestre 2 2021.

### **Commercialisation**

Le lauréat de la consultation mixte pour le lot C, lancée en novembre 2018, a été désigné en novembre 2019. Il s'agit du groupement de promoteur-architectes Bouygues et Ory architectes associés. La signature de la promesse de vente a eu lieu le 24 septembre 2019.

### **Communication**

Plusieurs supports de communication ont été produits en 2019 pour accompagner les travaux de la ZAC. Un film présentant le projet a été réalisé.

## **5 – Perspectives pour 2020**

### **Acquisitions / maîtrise foncière**

Sadev 94 se rapproche des propriétaires et exploitants commerciaux impactés par le projet et conduit le dossier de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire.

### **Procédures administratives**

Le dossier conjoint de DUP/enquête parcellaire devrait être déposé en mars 2020. Il est prévu une enquête publique les mois de septembre et d'octobre 2020.

La Ville de Sucy-en-Brie participe à l'opération sous forme d'apport en nature, en contrepartie du financement par l'opération d'une partie des travaux d'aménagement, ne répondant pas uniquement aux besoins générés par l'opération. A cette fin, la Ville de Sucy-en-Brie et GPSEA ont signé une convention de participation le 20 février 2019 et GPSEA et Sadev 94 ont signé l'avenant n°2 au traité de concession le 25 Avril 2019.

Un troisième avenant au traité sera également signé en 2019. Il actera la subvention versée par la région Ile-de-France « 100 quartiers innovants et écologiques » au titre de l'aménagement des espaces publics et paysagers devant le château.

### **Etudes / Travaux**

La ZAC devrait entrer dans sa seconde phase avec le dépôt du PC du lot C avant la fin de l'année 2020.

La consultation pour les lots D&E sera lancée en février 2020 et une remise des offres est prévue avant l'été. Le choix du lauréat devrait intervenir en septembre 2020.

## II-Evolutions du bilan

### 1 – Tableau comparatif des bilans traité de concession, CRACL 2018 et CRACL 2019

Tableau comparatif des bilans traité de concession, CRACL 2018 et CRACL 2019

Produits	Budget TCA	Budget CRACL 2018	Budget CRACL 2019	Variation CRACL 2018 /CRACL 2019
10 - Vente de charges foncières	21 481 760 €	23 819 574 €	24 674 346 €	854 772 €
20 - Cession Collectivités	- €	- €		- €
30 - Subventions	173 636 €	604 636 €	605 336,00 €	700 €
40 - Participations	1 185 400 €	1 185 400,00 €	1 535 400 €	350 000 €
50 - Produits de gestion	553 €	7 500 €	10 000 €	2 500 €
60 - Produits financiers	- €	- €		- €
<b>Total produits</b>	<b>22 841 349 €</b>	<b>25 617 110 €</b>	<b>26 825 082 €</b>	<b>1 207 972 €</b>
<b>Charges</b>				
10 - Etudes	110 000 €	110 000 €	110 000 €	- €
20 - Acquisitions	6 801 462 €	6 801 462 €	6 801 096 €	- 366 €
30 - Mise en état des sols	493 142 €	873 142 €	873 142 €	- €
40 - Travaux	12 291 545 €	14 144 016 €	15 244 589 €	1 100 573 €
50 - Travaux de Construction				- €
60 - Honoraires techniques				- €
70 - Impôts et assurances	226 152 €	226 152 €	226 400 €	248 €
80 - Contentieux	84 986 €	84 986 €	84 738 €	- 248 €
90 - Gestion locatives	- €	- €		- €
A10 - Commercialisation	225 000 €	225 000 €	225 000 €	- €
A20 - Frais Divers	26 152 €	26 152 €	26 152 €	- 0 €
A30 - Frais Financiers	800 000 €	800 000 €	800 000 €	- €
A40 - Rémunération société	1 600 953 €	1 687 215 €	1 823 175 €	135 960 €
<b>Total charges</b>	<b>22 659 392 €</b>	<b>24 978 125 €</b>	<b>26 214 292 €</b>	<b>1 236 167 €</b>

## 2 – Evolutions entre le CRACL 2018 et le CRACL 2019

### Recettes

La vente de charges foncières augmente de 854 772 € HT entre le CRACL 2018 et le CRACL 2019. Cette augmentation s'explique par la consultation promoteur réalisée pour le lot C, qui a donné lieu à une charge foncière plus importante que celle provisionnée, ainsi que par l'actualisation du prix de vente du lot A entre la signature de la promesse et la réitération.

Le poste subvention reste sensiblement le même. Et correspond notamment à la subvention de la région Ile-de-France « 100 quartiers innovants et écologiques » et aux subventions au titre de l'aménagement de la Porte du château.

Enfin les produits de gestion augmentent de 2 500 € HT.

### Dépenses

Les travaux augmentent de 1 100 573 € HT entre le CRACL 2018 et le CRACL 2019. Plusieurs dépenses varient dans ce poste. L'augmentation la plus significative concerne les travaux du parking souterrain. Il y a aussi une augmentation des dépenses pour les travaux d'aménagement des espaces publics, notamment les jardins du Château et la place de la Métairie.

La rémunération société liée aux dépenses et recettes de l'opération augmente de 135 960 € HT.

---

## II-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2019

### 1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2019

Les dépenses globales de la ZAC réalisées au 31 décembre 2019 s'élèvent à 12 118 940 € HT (rémunération incluse), dont 5 177 474 € HT de dépenses réalisées au cours de l'exercice 2019.

#### 10 – Etudes : 46 255 € HT

Ce poste correspond aux études opérationnelles et règlementaires.

4 035,30 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2019, au regard du diagnostic phytosanitaire et des études d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le dossier de DUP.

#### 20 – Acquisitions : 2 652 272 € HT

Ce poste correspond aux acquisitions réalisées pour les besoins de la ZAC.

Les dépenses comptabilisées sur l'année 2019 s'élèvent à 1 882 872.53 € HT. Elles correspondent à l'acquisition de la parcelle AH194 auparavant détenue par la Banque Postale.

**30 – Mise en état des sols : 305 145 € HT**

Ce poste correspond aux travaux de démolition, de diagnostic archéologique, sondages et frais afférents à la mise en état des sols.

13 357,25 € HT ont été réglés au titre des relevés hydrauliques et des sondages de reconnaissance des sols sur l'ensemble de la ZAC et à la redevance archéologique.

**40 – Travaux : 7 654 127 € HT**

Ce montant correspond aux travaux VRD, aux travaux de construction des équipements publics ainsi qu'aux honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics, et divers menus travaux (clôtures, etc...). 2 935 804,51 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2019, comprenant les travaux de réaménagement et de mise en valeur des espaces publics, les travaux du parking et de l'esplanade Jean-Marie Poirier, les honoraires de la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC, les travaux de restauration de la Porte du château, la réalisation d'une œuvre artistique devant le château, des honoraires de géomètre et des travaux concessionnaires.

**60 – Honoraires techniques : 798 444 € HT**

100 693,80 € HT ont été comptabilisés sur ce poste en 2019 dont 6 750 € HT correspondant à la mission de conception Lumière et le reste aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine.

**70 – Impôts et assurances : 26 484 € HT**

4 838,67 € HT ont été comptabilisés sur ce poste en 2019, correspondant aux impôts fonciers réglés sur le foncier acquis depuis 2014 au 3-5 rue M. Berteaux.

**80 - Contentieux : 23 065 € HT**

Ce poste correspond aux honoraires d'avocat et de consultation juridique.

12 460 € HT ont été réglés en 2019 au titre de l'audit du dossier de réalisation de la ZAC, du dossier de déclassement pour le lot A et des frais d'avocats.

**A10 – Commercialisation : 62 311 € HT**

Ce poste correspond aux frais de communication.

16 608,21 € HT ont été réglés en 2019. Ce montant concerne la réalisation d'un film 3D, l'impression de flyers info-travaux et de panneaux de signalétiques en phase chantier.

**A20 – Frais divers : 10 175 € HT**

Ce poste correspond aux frais divers de type coursier, reprographie ou annonce légale.

3 072,66 € HT ont été réglés en 2019 correspondants aux frais engagés pour la sécurisation de la maison située au 1 rue Maurice Berteaux.

**A30 – Frais financiers : 92 679 € HT**

Ce poste correspond aux frais financiers réglés au titre de l'emprunt mobilisé et le cas échéant, de la trésorerie négative de l'opération qui peut faire l'objet de mobilisation de moyens de financement à court terme.

29 095,11 € HT ont été réglés en 2019 au titre des frais de mise en place de l'emprunt et d'intérêts d'emprunt.

#### **A40 – Rémunération : 447 984 € HT**

Conformément aux termes de la convention d'aménagement, la rémunération se répartie en :

- Une rémunération forfaitaire de lancement de l'opération, d'un montant de 56 079 € HT,
- Une rémunération « aménagement » correspondant à 2.2 % du montant HT des dépenses et recettes de l'opération,
- Une rémunération « de commercialisation » correspondant à 2.2 % du montant HT des droits à construire,
- Une rémunération « de liquidation » de l'opération, correspondant à 0.4 % du montant HT des dépenses de l'opération.

La rémunération pour l'année 2019 s'élève à 174 636 € HT.

## **2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2019**

**Le montant des recettes réalisées au 31 décembre 2019 s'élève à 3 254 752 € HT.**

Ce poste correspond aux recettes liées aux cessions de charges foncières, à la participation de la ville en apport de foncier, aux subventions mobilisées pour la réalisation de l'opération et aux recettes diverses de type produits de gestion et produits financiers.

Les recettes réalisées sur l'exercice 2019 s'élèvent à 3 080 450 € HT (hors participations). Elles correspondent à la cession du lot A, aux recettes de gestion (loyers perçus) du foncier acquis depuis 2014 au 3-5 rue M. Berteaux.

**Se reporter au tableau figurant à l'annexe 1 page 14.**

## III-Moyens de financement 2019

### Emprunt, avance de trésorerie et participation

La Ville de Sucy-en-Brie a octroyé sa garantie d'emprunt par délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2017.

Un emprunt de 6 000 000 € a ainsi été mobilisé auprès de la banque Crédit Coopératif en deux fois, soit 3 000 000 € au mois d'avril 2017 puis 3 000 000 € au mois de juin 2017.

Une ligne de trésorerie de 2 250 000 € a été mobilisé auprès de la banque Arkea en avril 2018.

En 2019, une ligne de trésorerie de 5 000 000 a été mobilisée auprès de la banque Arkea en décembre 2019.

## IV-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES SUR L'EXERCICE 2019		
<b>Acquisition</b>	<b>€ HT</b>	<b>date</b>
AH194 Ventre BP Mixte/Sadev94	1 568 670	19/12/2019
<b>Cession</b>	<b>€ HT</b>	<b>date</b>
Lot A Sccv Sucy Clos Sevigné	2 986 646,30	03/04/2019

# V-Echéancier prévisionnel

## 1 – Les recettes

**Le montant global des recettes de la ZAC s'élève à 26 825 082 € HT.**

**Les recettes sont réévaluées à la hausse (+ 1 812 608 € HT) pour prendre en compte :**

- **L'actualisation du prix de la vente de charge foncière du lot A entre la signature de la promesse et la réitération, la proposition retenue pour le lot C pour la vente de charge foncière supérieure au bilan et l'obtention de la subvention régionale 100 quartiers innovants.**

### **Charges Foncières**

Il est prévu la cession du lot C, et le démarrage des travaux envisagé au dernier trimestre 2021. La promesse de vente pour les lots D et E devrait être signée fin 2020.

### **Participation**

La participation de la ville en apport de foncier est inscrite dans les recettes de l'opération. Dans le cadre de la ZAC, chaque promoteur participe à l'action culturelle à hauteur de 1% du montant de sa charge foncière. Pour l'année 2020, il est prévu de percevoir la participation correspondant lot A.

### **Produits de gestion**

Il est prévu l'encaissement des loyers du logement restant en location, pour l'année 2020, pour un montant de 4 051 €.

### **Subventions**

L'opération devrait bénéficier de la subvention de la région Ile-de-France « 100 quartiers innovants et écologiques » au titre de l'aménagement des espaces publics et paysagers devant le château. Son montant maximum est de 431 700 €.

## 2 – Les dépenses

**Le montant global des dépenses de la ZAC s'élève à 26 214 292 € HT.**

### **10 – Etudes**

- Le budget global de la ZAC consacré aux études s'élève à 110 000 € HT.
- Les études règlementaires seront finalisées en 2020.

### **20 – Acquisitions**

- Le budget global de la ZAC consacré aux acquisitions s'élève à 6 801 096 € HT.
- Sadev 94 prévoit l'acquisition des parcelles AE195 et AE196, propriété de M.Gaurel et de la SCI Manito, en 2020 pour un montant de 650 000 € (hors indemnités d'évictions).

En 2020, Sadev 94 finalisera le dossier de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire. Une acquisition par voie amiable sera recherchée. Cette procédure ne sera menée à son terme qu'en dernier recours.

### **30 – Mise en état des sols**

- Le budget global de la ZAC consacré à la mise en état des sols s'élève à 873 142 € HT.
- La DRAC émet des prescriptions de diagnostic archéologique préventif, selon les sensibilités du site. Lorsqu'un diagnostic préventif est prescrit, il doit faire l'objet d'un rapport et d'un arrêté de la DRAC pour signifier si des fouilles doivent être engagées ou si les travaux peuvent démarrer, avec éventuellement des prescriptions.

Des premiers diagnostics ont été menés sur l'esplanade du 18 juin 1940, l'esplanade du château ainsi que la place nationale. Par la suite, d'autres devront être réalisés sur les autres lots de la ZAC.

### **40 – Travaux**

- Le budget global de la ZAC consacré aux travaux s'élève à 13 753 309 € HT.
- Ce poste comprend les travaux des espaces publics et équipements publics, ainsi que les honoraires techniques de la maîtrise d'œuvre.
- Les travaux de construction du parking enterré sur deux niveaux et d'aménagement du stationnement aérien se sont achevés enfin 2019, mais quelques travaux restent à finalisés en 2020.
- Les travaux d'aménagement place de la Métairie et sur le parvis du château se sont achevés enfin 2019, mais quelques travaux restent à finalisés en 2020.

### **70 – Impôts et assurances**

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 226 400 € HT.
- Il est prévu le versement de près de 23 000 € d'impôts fonciers en 2020.

### **80 – Contentieux et conseil juridique**

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 84 738 € HT.
- Il est prévu environ 7 200 € de dépenses en conseil juridique en 2020.

### **A10 – Commercialisation – Frais de communication**

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 225 000 € HT.
- Les actions de communication seront déployées en 2019 en lien avec l'ouverture du parking de surface et du parking enterré, les travaux place de la Métairie et à l'avant du château, la réalisation d'un film de la ZAC (film réalisé en 2018 mais facturé en 2019), ...
- En 2020, des actions de concertation et de communication sont prévues en fin d'année.

### **A20 – Frais divers**

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 26 152 € HT.
- Il est prévu environ 14 200 € de frais divers en 2020.

### **A30 – Frais Financiers**

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 800 000 € HT.

- Il est prévu environ 9 300 € d'intérêts d'emprunt en 2020.

#### **A 40 – Rémunération société**

Conformément aux termes de la convention d'aménagement, la rémunération se répartie en :

- Une rémunération forfaitaire de lancement de l'opération, d'un montant de 56 079 € HT,
- Une rémunération « aménagement » correspondant à 2.2 % du montant HT des dépenses et recettes de l'opération,
- Une rémunération « de commercialisation » correspondant à 2.2 % du montant HT des droits à construire,
- Une rémunération « de liquidation » de l'opération, correspondant à 0.4 % du montant HT des dépenses de l'opération.
- La rémunération de Sadev 94 sur l'année 2020 devrait s'élever à environ 67 000 €.

**En conclusion, Sadev 94 prévoit un montant de dépenses à hauteur de 3 738 043 € TTC (rémunération incluse) sur l'exercice 2020.**

PROJET

## Annexe 1 – Bilan synthétique

### Bilan synthétique

Produits	Budget TCA	Budget CRACL 2019	Engagé	Facturé au 31/12/2019	Mouvement année
10 - Vente de charges foncières	21 481 760 €	24 674 346 €	2 986 646 €	2 986 646 €	2 986 646 €
20 - Cession Collectivités	- €		- €	- €	- €
30 - Subventions	173 636 €	605 336,00 €	90 484 €	90 484 €	90 484 €
40 - Participations	1 185 400 €	1 535 400 €	168 501 €	168 501 €	168 501 €
50 - Produits de gestion	- €	10 000 €	9 674 €	9 121 €	3 319 €
60 - Produits financiers	- €		- €	- €	- €
<b>Total produits</b>	<b>22 840 796 €</b>	<b>26 825 082 €</b>	<b>3 255 305 €</b>	<b>3 254 752 €</b>	<b>3 248 951 €</b>
<b>Charges</b>					
10 - Etudes	110 000 €	110 000 €	51 401 €	46 255 €	4 035 €
20 - Acquisitions	6 801 462 €	6 801 096 €	2 633 119 €	2 652 273 €	1 882 873 €
30 - Mise en état des sols	493 142 €	873 142 €	329 216 €	305 145 €	13 357 €
40 - Travaux	12 291 545 €	13 753 309 €	10 560 683 €	7 654 127 €	2 935 805 €
50 - Travaux de Construction	- €		- €	- €	- €
60 - Honoraires techniques	- €	1 491 280 €	1 160 198 €	798 444 €	100 694 €
70 - Impôts et assurances	226 152 €	226 400 €	26 484 €	26 484 €	4 839 €
80 - Contentieux	84 986 €	84 738 €	23 353 €	23 065 €	12 460 €
90 - Gestion locatives	- €		- €	- €	- €
A10 - Commercialisation	225 000 €	225 000 €	85 561 €	62 311 €	16 608 €
A20 - Frais Divers	26 152 €	26 152 €	18 632 €	10 175 €	3 073 €
A30 - Frais Financiers	800 000 €	800 000 €	102 734 €	92 679 €	29 095 €
A40 - Rémunération société	1 600 953 €	1 823 175 €	447 984 €	447 984 €	174 636 €
<b>Total charges</b>	<b>22 659 392 €</b>	<b>26 214 292 €</b>	<b>15 439 366 €</b>	<b>12 118 941 €</b>	<b>5 177 474 €</b>

## Annexe 2 - Tableau : Bilan et échéancier prévisionnel

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 415-ZAC CENTRE VILLE SUCY-01-Aménagement - établi le 03/06/2020 à 14:15

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Budget préc.	Budget actualisé												
10-Vente de Charges Fondières	21 481 760	24 674 346	4 901 169	29 575 515		3 550 275		7 380 000	8 745 480		9 899 760			
20-Cessions Collectivités														
30-Subventions	173 636	605 336		605 336		90 484	514 852							
40-Participations	1 185 400	1 535 400	70 000	1 605 400		168 501	28 002	125 125	577 066	56 004	482 720	56 004	56 004	55 974
50-Produits de Gestion	553	10 000	-10 525	-525	-8 079	3 043	4 051	72	72	72	72	72	72	28
60-Produits Financiers														
<b>Sous-total recettes</b>	<b>22 841 349</b>	<b>26 825 082</b>	<b>4 960 644</b>	<b>31 785 726</b>	<b>-8 079</b>	<b>3 812 303</b>	<b>546 905</b>	<b>7 505 197</b>	<b>9 322 618</b>	<b>56 076</b>	<b>10 382 552</b>	<b>56 076</b>	<b>56 076</b>	<b>56 002</b>
10-Etudes	-110 000	-110 000	-23 029	-133 029	-46 482	-9 024	-70 800	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-963
20-Acquisitions	-6 801 462	-6 801 096	-676 152	-7 477 248	-759 219	-1 404 196	-136 692	-2 309 774	-2 058 281	-275 322	-488 355	-15 144	-15 144	-15 121
30-Mise en État des Sols	-493 142	-873 142	-170 850	-1 043 992	-346 050	-16 731	-101 840	-338 399	-150 798	-18 048	-18 048	-18 048	-18 048	-17 982
40-Travaux	-12 291 545	-13 753 309	-2 735 961	-16 489 270	-3 795 459	-5 130 859	-3 026 558	-744 521	-904 784	-1 325 960	-1 225 074	-103 224	-222 976	-9 855
50-Travaux de Construction														
60-Honoraires Techniques		-1 491 280	-298 256	-1 789 536	-542 266	-415 493	-191 054	-161 916	-161 916	-161 916	-64 149	-31 560	-31 560	-27 706
70-Impôts et Assurances	-226 152	-226 400	-25 230	-251 630	-21 646	-4 838	-25 584	-57 220	-51 168	-37 623	-27 948	-25 619		16
80-Contentieux	-84 986	-84 738	-16 947	-101 685	-12 726	-14 952	-7 260	-9 888	-9 888	-9 888	-9 888	-9 888	-9 888	-7 419
90-Gestion Locative														
A10-Commerçialisations	-225 000	-225 000	-45 000	-270 000	-53 403	-20 507	-86 646	-27 948	-27 948	-27 948	-25 619			19
A20-Frais Divers	-26 152	-26 152	-4 410	-30 562	-7 716	-2 257	-14 227	-1 332	-1 332	-1 332	-1 332	-1 213	96	83
A30-Frais Financiers	-800 000	-800 000		-800 000	-58 182	-34 498	-9 551	-22 091	-176 648	-176 648	-176 648	-145 736		2
A40-Rémunération Société	-1 600 953	-1 823 175		-1 823 175	-273 348	-174 636	-67 831	-151 032	-337 410	-255 957	-315 764	-218 578	-28 629	10
A50-TVA non Récupérable														
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-22 659 392</b>	<b>-26 214 292</b>	<b>-3 995 835</b>	<b>-30 210 127</b>	<b>-5 916 497</b>	<b>-7 227 991</b>	<b>-3 738 043</b>	<b>-3 825 081</b>	<b>-3 881 133</b>	<b>-2 291 602</b>	<b>-2 353 785</b>	<b>-569 970</b>	<b>-327 109</b>	<b>-78 916</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>			<b>-50 845</b>	<b>-853 835</b>	<b>7 774 715</b>	<b>1 438 675</b>	<b>-981 434</b>	<b>-6 856 568</b>	<b>-2 021 354</b>	<b>714 292</b>	<b>-797 428</b>	<b>-41 568</b>	<b>-41 568</b>	<b>-41 597</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>1 850 139</b>	<b>-126 874</b>	<b>-4 299 446</b>	<b>-7 475 898</b>	<b>-4 055 767</b>	<b>-5 577 001</b>	<b>1 654 338</b>	<b>1 098 876</b>	<b>786 275</b>	<b>721 764</b>

PRO