

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

**N°CT2022.5/078-1**

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze décembre 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 la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, 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, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur François VITSE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Madame Sophie LE MONNIER, Madame Marie-Claude GAY à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Frédérique HACHMI à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Sonia RABA à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Axel URGIN à Monsieur Maurice BRAUD, Madame Mathilde WIELGOCKI à Madame Carine REBICHON-COHEN.

Etaient absents excusés :

Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Rosa LOPES, Monsieur Jean-Raphaël SESSA.

Secrétaire de séance : Madame Julie CORDESSE .

Nombre de votants : 67

Vote(s) pour : 67

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/078-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221214-lmc139670-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/078-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139670-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

**N°CT2022.5/078-1**

**OBJET :**     **Aménagement** - ZAC des Portes de Sucy II - Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021.

**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 Sucy-en-Brie du 5 octobre 1989 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Portes de Sucy II ;

**VU** la délibération du conseil municipal de Sucy-en-Brie du 5 octobre 1990 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de Sucy II ;

**VU** la délibération du conseil municipal de Sucy-en-Brie du 29 mars 1990 désignant la société d'économie mixte pour l'aménagement et l'environnement de Sucy-en-Brie (SEMAES) ;

**VU** la délibération du conseil communautaire n°DC2005-13 du 30 juin 2005 déclarant d'intérêt communautaire la ZAC des Portes de Sucy II ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne du 12 décembre 2013 adoptant la concession d'aménagement des Portes de Sucy II avec la SPLA Haut Val-de-Marne Développement ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2016.10/187 du 14 décembre 2016 adoptant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement du 12 décembre 2013 de la ZAC « Les Portes de Sucy II » ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/129-1 du 11 décembre 2019 adoptant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement du 12 décembre 2013 de la ZAC « Les Portes de Sucy II » ;

**VU** la décision du Président n°DC2020/304 du 22 mai 2020 approuvant l'avenant n°3 à la

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/078-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139670-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

concession d'aménagement du 12 décembre 2013 de la ZAC « Les Portes de Sucy II » ;

VU le compte-rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2021 transmis par la SPLA Avenir Développement pour la ZAC des Portes de Sucy II ;

**CONSIDERANT** que la ZAC « Les Portes de Sucy II » a pour objet l'accueil d'activités économiques, avec la construction de 50 000 à 63 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de locaux d'activités, bureaux, commerces et services, ainsi que la réalisation d'équipements publics et aménagements nécessaires au fonctionnement du parc d'activités et à la vie des usagers ;

**CONSIDERANT** que la ZAC « Les Portes de Sucy II » prévoit la réalisation des ouvrages et équipements suivants ;

- Une gare routière pour les bus ;
- Une passerelle piétonne desservant la place de la gare ;
- Des travaux de voirie, de réseaux divers, d'aménagement d'espaces libres ;

**CONSIDERANT** que la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), dénommée désormais Avenir Développement, a adressé son CRACL pour l'année 2021 ;

**CONSIDERANT** que l'année 2021 a été consacrée à négocier l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle cadastrée section AZ n°447 (lot B) avec M. BAMATTER ; à valider le dossier de permis de construire du lot B (Watel AM) ; à valider les programmes développés sur les lots A et E par le promoteur Atréalys (groupe Lelièvre) et signer les promesses de vente afférentes tout en intégrant l'impact du projet pôle gare ; à poursuivre l'étude du lot C avec le groupement Eiffage/Harvey et signer un protocole d'accord pour le développement d'une résidence hôtelière de 11 000 m<sup>2</sup> de SDP environ ; à programmer une étude de sol complémentaire sur le lot A après détection d'une pollution résiduelle aux métaux lourds, ayant pour conséquence la nécessité d'effectuer des travaux de dépollution supplémentaires ; à déposer le permis de construire sur le lot A (Atréalys) ;

**CONSIDERANT** que les perspectives pour l'année 2022 sont :

- De signer l'acte de rétrocession de la parcelle cadastrée section AZ n°447 « BAMATTER » ;
- De signer l'acte de vente du lot A avec le promoteur Atréalys à la suite de l'obtention du permis de construire et de la purge de celui-ci ;
- De déposer le dossier de permis de construire sur le lot E par Atréalys ;
- De signer la promesse de vente du lot C avec le groupement Eiffage Immobilier/Harvey ;
- De déposer le dossier de permis de construire du lot C par le groupement Eiffage

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/078-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139670-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

Immobilier ;

- De recommercialiser le lot B à la suite de la caducité de la promesse de vente et de la renonciation du promoteur Watel AM ;

**CONSIDERANT** qu'afin de réaliser le programme de la ZAC, il est prévu un budget total au CRACL 2021 de 27 390 000 € HT en dépenses et de 31 223 000 € HT en recettes ;

**CONSIDERANT** qu'au CRACL 2020, il était prévu un budget de 27 131 000 € HT en dépenses et de 26 851 000 € HT en recettes ;

**CONSIDERANT** que les dépenses ont augmenté de 259 000 € HT en raison, notamment, de la découverte de pollutions supplémentaires sur le lot A ; que les recettes ont, quant à elles, augmenté de 2 746 000 € HT, du fait de l'augmentation de la SDP, qui est passée de 24 200 m<sup>2</sup> à 33 250 m<sup>2</sup> répartis sur les lots A, C et E ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2021, les dépenses réalisées s'élèvent à 25 948 000 € HT, dont 163 000 € HT pour l'année 2021 ; que les dépenses réalisées correspondent notamment à la rémunération de la société, au paiement de la taxe foncière et au diagnostic pollution ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2021, les recettes réalisées s'élèvent à 23 347 000 € HT mais qu'aucune recette n'a été perçue sur l'année 2021 ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 08 DECEMBRE 2022,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/078-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221214-lmc139670-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

**ARTICLE**    **APPROUVE** le CRACL, ci-annexé, transmis par la SPLA Avenir  
**UNIQUE** :    Développement au titre de l'année 2021 pour la ZAC « Les Portes de  
                      Sucy II ».

FAIT A CRETEIL, LE QUATORZE DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/078-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221214-lmc139670-DE-1-1



## COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITÉS LOCALES ANNÉE 2021

VILLE	SUCY EN BRIE
OPERATION	LES PORTES DE SUCY II
DATE	JANVIER 2022

## SOMMAIRE

---

<b>1. Synthèse</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Caractéristiques de l'opération</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Bilan des actions menées en 2021 et prévisionnel 2022</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Bilan de l'exercice 2021 et prévisionnel 2022</b> .....	<b>14</b>
4.1 Recettes Hors Taxes.....	14
4.2 Dépenses facturées au 31 décembre 2021 et prévisionnel par poste .....	14
4.3 Le financement en 2021 .....	16
4.4 Total.....	16
<b>5. Echancier prévisionnel de trésorerie au 31/12/2021</b> .....	<b>17</b>

## **1. Synthèse**

COPIE tenus avec la ville :

- 19/01/2021
- 09/06/2021
- 15/10/2021
- 21/12/2021

L'opération d'aménagement est en phase opérationnelle.

L'année 2021 a été consacrée à :

- Négocier l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle AZ 447 (lot B) avec M. BAMATTER ;
- Valider le dossier de permis de construire du lot B (WATEL AM) ;
- Valider les programmes développés sur les lots A et E par le promoteur ATREALIS (groupe LELIEVRE) et signer les promesses de vente afférentes tout en intégrant l'impact du projet pôle gare pour une meilleure commercialisation et un découpage de parcelle approprié ;
- Renoncer à l'attribution du lot C2A au groupe RESIDETUDES, spécialisé dans le secteur de l'appart-hôtel, pour un projet de résidence hôtelière ;
- Poursuivre l'étude du lot C2b avec le groupement EIFFAGE/HARVEY et signer un protocole d'accord pour le développement d'une résidence hôtelière de 11 000 m<sup>2</sup> de SDP environ sur l'intégralité du lot C ;
- Programmer une étude de sol complémentaire sur le lot A après détection d'une pollution résiduelle aux métaux lourds, ayant pour conséquence la nécessité d'effectuer des travaux de dépollution supplémentaires dont le coût est évalué à environ 700 K€ par le BET spécialisé ;
- Déposer le permis de construire sur le lot A (ATREALIS).

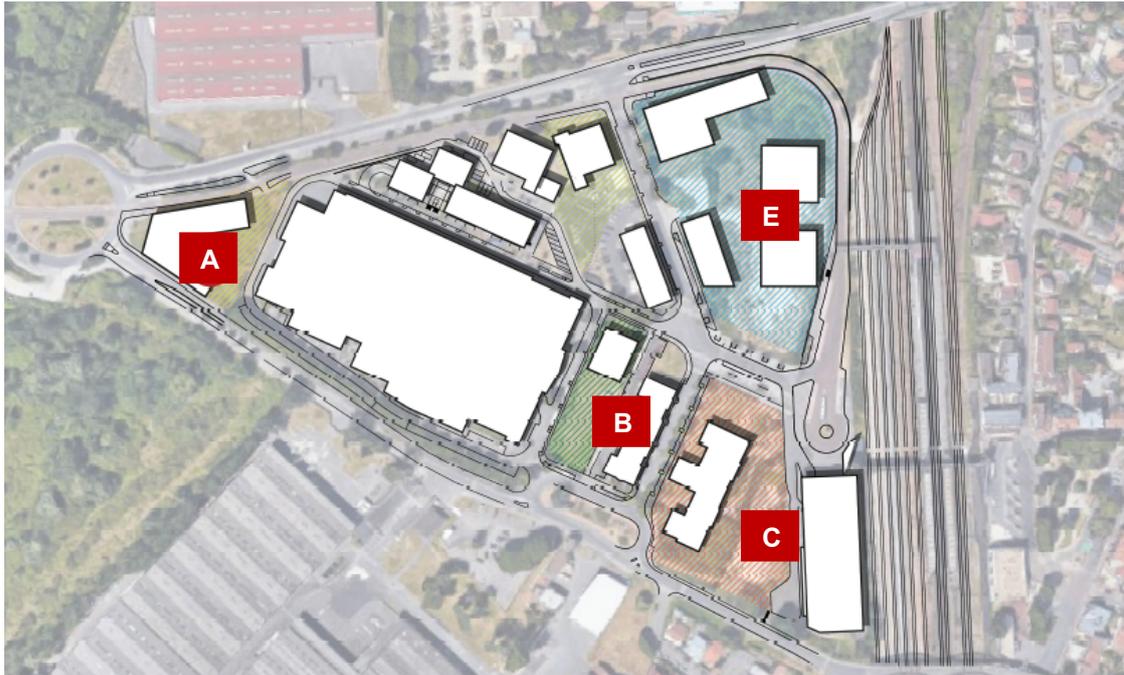
L'année 2022 sera consacrée à :

- Signer l'acte de rétrocession de la parcelle AZ n°447 BAMATTER ;
- Signer l'acte de vente du lot A avec le promoteur ATREALIS suite à l'obtention et la purge du permis de construire ;
- Déposer le dossier de permis de construire sur le lot E par ATREALIS ;
- Signer la promesse de vente du lot C avec le groupement EIFFAGE IMMOBILIER/HARVEY ;
- Déposer le dossier de permis de construire du lot C par le groupement EIFFAGE IMMOBILIER ;
- Recommercialiser le lot B suite à la caducité de la promesse de vente et de la renonciation patente du promoteur WATEL AM.

## **2. Caractéristiques de l'opération**

Cadre administratif

Un Traité de Concession d'Aménagement a été conclu le 04/11/2018 entre le Territoire et la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) afin de confier à cette dernière la mise en œuvre du projet de ZAC. Trois avenants ont été depuis approuvés par délibérations du conseil de territoire n°CT2016.10/187-1 du 14 décembre 2016, n°CT2019.5/129-1 du 11 décembre 2019 et par décision du Président n°DC2020/304 du 22 mai 2020.



### 3. Bilan des actions menées en 2021 et prévisionnel 2022

#### LOT A - ATREALIS

Le plan masse, les volumétries ainsi que les façades ont été approfondis par le promoteur ATREALIS. Le projet présenté initialement le 22/01/2021 prévoyait une SDP de 6 000 m<sup>2</sup>, au 17/02/2021 la SDP mise à jour est de 6 200 m<sup>2</sup>.

Le projet, tel que dessiné, prévoit une hauteur du bâtiment de 20,80 m contre une hauteur maximum de 20 m imposée par le PLU. Les 80 cm sont essentiellement constitués par la mise en place des garde-corps. L'article L.151-28, 3° du code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'un dépassement des règles de gabarit jusqu'à 30 %, si la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ce qui sera le cas pour ce projet avec notamment l'usage d'une de bois. Le dépassement de 0,80 m est également autorisé dans le cadre des toitures terrasses végétalisées et pour les édicules techniques.

Le service instructeur de la ville a été contacté par GPSEAD afin d'avoir un accord sur cette possibilité, cependant la décision doit être validée en commission d'urbanisme. Il a indiqué que ce dépassement serait étudié lors de la remise du dossier de permis de construire, laquelle est intervenue le 22/12/2021.

La SPLA a lancé des études de sol en vue de la réalisation des deux niveaux parking prévus au projet (1 en sous-sol et 1 semi-enterré). Le rapport de pollution des sols du bureau d'étude HYDRATEC, réceptionné le 15/03/2021, indique une importante pollution des terres et de la nappe aux métaux lourds dont la première estimation pour des travaux de dépollution s'élève à environ 700 k€. Cette découverte a occasionné une clause de revoyure dans la promesse de vente.

La pré-commercialisation a été lancée par le promoteur dans le courant du mois de mars 2021 qui a mandaté deux commercialisateurs : DBX et The Meyers Company. A ce jour, plusieurs enseignes ont été dénoncées (Régus, Pôle Emploi).

ATREALIS dispose d'une alternative pour sa commercialisation avec la mise en place de plateaux divisibles.

La promesse de vente sous conditions suspensives d'une commercialisation à 40 % a été signée le 08/07/2021.

La SPLA a rédigé le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) du lot pour une approbation de celui-ci par arrêté du Président de GPSEA, attendue dans le courant du premier trimestre 2022.

Le projet a été présenté au COPIL du 09/06/2021 à Madame le Maire, qui l'a validé.

Le dossier permis de construire a été déposé le 23/12/21.





## LOT B

Le dossier de permis de construire a été validé le 19/01/2021 par la SPLA et aurait dû être déposé au plus tard le 23/01/2021 (délai de 3 mois stipulé dans la promesse de vente signée le 23/10/2020) par WATEL AM pour l'implantation d'AXEM. Celui-ci a finalement renoncé à s'implanter sur la ZAC.

La SPLA a produit à WATEL AM l'attestation de compatibilité des sols avec l'immeuble projeté, condition incluse dans la promesse.

WATEL AM a confirmé à la SPLA le 02/06/2021 être disposé à acquérir le lot B et la parcelle AZ 452 (parking WEBER) immédiatement pour une signature avant le 15/07/2021, sans condition d'obtention de permis de construire et de commercialisation, sur la base du prix ferme et définitif indiqué dans la promesse.

Toutefois, il souhaite pouvoir bénéficier d'une franchise en cas de réalisation de m<sup>2</sup> complémentaires dans la limite de 1 850 m<sup>2</sup> et d'un délai d'au moins 24 mois pour le démarrage du chantier, proposition accordée sur le principe par la SPLA, présentée à la ville et validée par cette dernière au COPIL du 09/06/2021.

WATEL AM a demandé à son notaire le 01/07/2021 de transmettre le projet d'acte à la SPLA. Ni la SPLA, ni son notaire, ne l'ont reçu.

Par courrier en date du 23/09/2021, WATEL AM a proposé de développer sur ce lot un immeuble de bureaux de 650 m<sup>2</sup> visant à accueillir Pôle Emploi et un autre bâtiment de 600 m<sup>2</sup> en blanc preneur. Il renoncerait aux conditions suspensives d'obtention d'un PC ou de commercialisation.

Le prix de vente est fixé à 300 k€ HT franchisé jusqu'à 1 850 m<sup>2</sup> de SDP, soit un prix de **162 € HT/m<sup>2</sup> de SDP** si 1 850 m<sup>2</sup> sont développés.

Le plan programme transmis par WATEL AM a été validé par GPSEAD et le promoteur en a été informé le 24/11/2021.

Le notaire de WATEL AM devait se rapprocher du notaire de GPSEAD pour finaliser l'acte de vente.

Par lettre du 02/12/2021, WATEL AM a demandé 1 année supplémentaire, plus la reprise de la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé au motif de la non-régularisation du CCCT approuvé et remis conformément à la promesse.

Par lettre en date du 08/12/2021, la SPLA a renouvelé son accord à la demande de WATEL AM excluant précédemment la condition suspensive d'obtention de permis de construire et a consenti à accorder à WATEL AM 4 mois supplémentaires.

Cette proposition a été refusée par WATEL AM par lettre du 15/12/2021.

Dans son courrier du 23/12/2021, la SPLA a proposé une prorogation de 6 mois de la promesse actuelle sans aucune modification, du fait que cette dernière devenait caduque au 31/12/2021. La SPLA a indiqué également qu'une réponse de WATEL AM était nécessaire avant le 10/01/2022.



## Parcelle AZ 447

En vue d'acquérir cette parcelle, à l'euro symbolique et dans le but de compléter l'emprise du lot B (condition suspensive de la PSV avec WATEL AM), la recherche du propriétaire a été effectuée par la SPLA et son notaire. Cette parcelle est détenue par une Société Civile de Construction Vente (SCCV), à ce jour liquidée.

Lors de la liquidation, cette dernière aurait dû transmettre son actif à sa holding, qui aurait dû elle-même être liquidée. Cet actif n'a pas été transmis à son président Monsieur Dominique BAMATTER. Plusieurs pistes ont été explorées par le notaire de la SPLA afin de rattacher la propriété de cette parcelle à Monsieur BAMATTER, la seule solution possible étant de faire « revivre » ces sociétés le temps d'un acte.

Ainsi, pour que la SPLA puisse acquérir la parcelle AZ 447 à l'euro symbolique, la rédaction et la signature de 3 actes de cession étaient nécessaires :

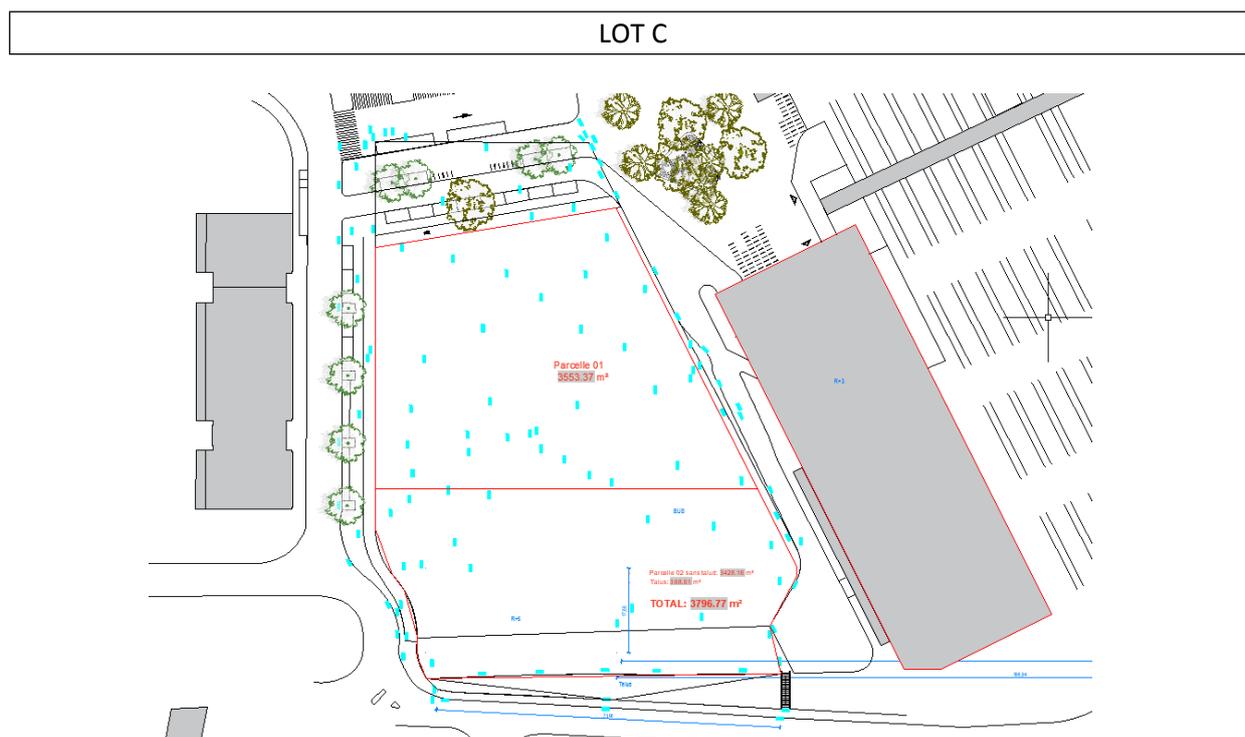
- SCCV > HOLDING ;
- HOLDING > D BAMATTER ;
- D BAMATTER > SPLA.

Les actes ont été rédigés par le notaire de la SPLA et transmis à Monsieur BAMATTER, lequel n'a toutefois pas validé ce format, par crainte de poursuite des organismes fiscaux français. Ce dernier souhaitant un acte unique.

Monsieur BAMATTER a indiqué à la SPLA que cette rétrocession aurait dû être réalisée par son notaire Maître Bizot (étude THIBIERGE), en 2009, et que ce dernier devait régulariser cette situation avec la rédaction d'un acte unique.

La SPLA, accompagnée d'un avocat conseil spécialisé, s'est rapprochée de Me BIZOT qui doit rédiger un acte unique pour une signature début 2022.

Malgré les nombreuses hésitations du propriétaire depuis 1 an, la SPLA estime pouvoir obtenir l'acquisition de cette parcelle prochainement.



WATEL AM n'ayant pas donné suite au courrier de la SPLA proposant, d'une part, la signature d'une nouvelle promesse de vente valable 12 mois pour SAMCIC (ce dernier ayant abandonné son projet d'implantation entre temps) sur le lot C2B, d'autre part, la mise en attente du lot C2A en fonction de l'avancement du projet de réaménagement du pôle gare, la promesse sur les 2 lots avec WATEL AM est devenue caduque.

Ainsi, la SPLA a recherché d'autres prospects et rencontré à ce titre le 02/02/2021, le promoteur EIFFAGE. Celui-ci souhaiterait développer :

- Sur le lot C2b : un immeuble de 2 200 m<sup>2</sup> dont 1 000 m<sup>2</sup> d'activité en RDC ;
- Sur le lot C2A : un projet de résidence solidaire (Le logement solidaire est un lieu de résidence offert aux personnes qui n'ont pas la possibilité de bénéficier d'un logement social. En faisant la demande auprès des organismes compétents, elles pourront trouver un lieu de résidence adapté à leur... situation et dont le loyer sera peu élevé. A long terme, le but serait que les bénéficiaires pourront retrouver plus de stabilité professionnelle et financière puis s'acquitter d'un loyer normal) d'environ 5 000m<sup>2</sup> de SDP (activité de service autorisée par les documents de la ZAC).

Le projet a été retravaillé en fonction du nouveau découpage de la parcelle imposé par le projet pôle gare. Il est à noter que le projet pôle gare impacte le nord du lot C sur environ 700 m<sup>2</sup>.

Le 17/02/2021, EIFFAGE, accompagné du groupe HARVEY spécialisé dans la gestion de Résidence étudiante solidaire, a présenté à la SPLA un projet portant sur l'intégralité du lot C et développant un immeuble de 8 500 m<sup>2</sup> de résidence solidaire.

Le projet est construit en co-promotion à hauteur de 51 % pour EIFFAGE et 49 % pour HARVEY.

En parallèle, la SPLA était en contact avec le groupe RESIDETUDES pour un projet d'appart hôtel de 100 clés répartis sur 3 500 m<sup>2</sup> de SDP pour des séjours d'affaires.

Vu l'intérêt avancé de ces 2 prospects, la SPLA a procédé à une division du lot C en sous-lots :

- Lot C2A partie Nord du lot : EIFFAGE / HARVEY ;
- Lot C2B partie sud du lot : RESIDETUDES.

Un protocole d'accord a été signé avec RESIDETUDES le 14/04/2021 ayant pour objet le développement d'un projet niveau Avant-Projet Sommaire (APS) pour le mois de septembre 2021. Un avenant au protocole portant celui-ci au 15/10/2021 a été envoyé à RESIDETUDES, cependant ce dernier n'a jamais été retourné signé à la SPLA.





Les 2 projets ont été présentés lors d'un COPIL le 15/10/2021, au cours duquel le projet RESIDETUDES n'a pas été validé par la ville et le projet EIFFAGE/HARVEY confirmé sur la totalité de la parcelle. La SPLA a toutefois indiqué que la perte du prospect Résidétudes induit une diminution d'environ 3 000 m<sup>2</sup> de droits à construire pour la SPLA. Il sera demandé à EIFFAGE/HARVEY d'augmenter la SDP de leur projet à 11 000 m<sup>2</sup>, soit 2 500 m<sup>2</sup> supplémentaires.

A la suite de la validation de la ville de la faisabilité, la SPLA et le Groupement EIFFAGE IMMOBILIER/HARVEY ont signé le 25/11/2021 un protocole d'accord sur l'intégralité du lot C pour une durée de 8 mois visant la mise au point du dossier de permis de construire pour un programme de 11 000 m<sup>2</sup> de SDP.

Les volumétries ont été présentées au COPIL du 21/12/2021 et validées par la ville.

La signature de la promesse de vente est prévue pour la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2022 tout comme le dépôt du dossier de permis de construire.



## LOT E

Le plan masse, la volumétrie ainsi que les façades ont été approfondis par le promoteur ATREALIS. Le projet a également été retravaillé suite au COPIL du 19/01/2021, Madame le Maire souhaitant un front bâti sur la bordure du lot E côté Rue de Paris.



Afin de tenir compte de l'impact du projet pôle gare sur le lot E (- 2000 m<sup>2</sup> en son sud), le programme développé par ATREALIS, initialement de 15 500 m<sup>2</sup> SDP répartis en 6 objets, a été abaissé à 14 800 m<sup>2</sup> de SDP répartis en 4 objets, mais reste toutefois supérieur aux projets initialement imaginés de 11 000 m<sup>2</sup> de SDP.

La pré-commercialisation a été lancée par le promoteur dans le courant du mois de mars 2021 qui a mandaté deux commercialisateurs : DBX et The Meyers Company.

Le projet a été présenté en COPIL du 09/06/2021 à Madame le Maire qui l'a été validé, sous condition d'atténuer l'usage du bois sur les façades.

Il est envisagé d'implanter des commerces en RDC côté pôle gare. La SPLA préférerait des services (bureautique/informatique).

La signature de la promesse de vente est intervenue le 08/07/2021.

Le dépôt du dossier de permis de construire est prévu pour le 1<sup>er</sup> semestre 2022.





#### LOT D2-1 RIE

Le marché d'évacuation des terres polluées a été réalisé.

Les marchés de travaux de GPSEA sont terminés depuis le mois d'avril 2020 avec la réception du lot cuisine.

L'exploitant a annoncé le 30/06/2021 que les travaux seraient terminés début septembre.

Le passage de la commission de sécurité avait été demandé par la SPLA pour le 1<sup>er</sup> décembre 2021. Cependant les travaux de l'exploitant n'étant finalisés qu'à 35%, la SPLA a décidé d'annuler ce passage.

L'exploitant Mamie Cocotte a indiqué en fin d'année 2021 que ses aménagements intérieurs seraient terminés aux environs de février 2022 et que son personnel serait formé à la sécurité pour cette date. La SPLA sera attentive à l'avancée de ces objectifs en début d'année 2022 et demandera un passage de la commission de sécurité pour la fin du mois de février en fonction du constat de l'état d'avancement.

## **4. Bilan de l'exercice 2021 et prévisionnel 2022**

### **4.1 Recettes Hors Taxes au 31/12/2021**

Total des recettes prévues pour réaliser le programme : 31 223 k€ HT

- Recettes perçues en 2021 : aucune recette perçue ;
- Prévisionnel 2022 : 1 488 k€ constituant la vente du lot A ;
- Participations : création de la ligne de participation de l'apport foncier à hauteur de 1 626k€ réalisé en juillet 2020.
- Actualisation du bilan 2021 : l'augmentation comprend les droits à construire supplémentaires sur les lots sous promesse (augmentation substantielle des SDP développées par rapport aux projets précédents, +3 000 m<sup>2</sup> de SDP sur le lot A, + 4 000m<sup>2</sup> de SDP sur le lot C, +3 800 m<sup>2</sup> de SDP sur le lot E). Le montant des ventes des charges foncières s'élève à 14 762 k€ HT contre 12 371k€ HT précédemment. Soit une augmentation de 2 391 k€ HT.

Le montant total des recettes est augmenté globalement de 2 746 k€ (augmentation des ventes de charges foncières, introduction d'une participation promoteur au titre des PAVE).

Le nouveau montant est de 31 223 k€ contre 26 851 k€ dans l'exercice précédent.

### **4.2 Dépenses facturées au 31 décembre 2021 et prévisionnel par poste**

Total des dépenses prévues pour réaliser le programme : 27 390 k€ HT

Dépenses facturées au 31/12/2021 et prévisionnel par poste :

- Etudes :
  - Dépenses facturées en 2021 : 2 k€ HT ;  
Cela correspond aux frais de géomètre.
  - Prévisionnel 2022 : 26 k€ HT correspond à des études complémentaires tel que du géomètre, des diagnostics.
- Acquisitions :
  - Dépenses facturées en 2021 : -1 k € TTC ;  
Ce montant correspond au remboursement de frais de notaires.
  - Prévisionnel 2022 : 6 k€ HT représentant des frais sur foncier divers tel que l'achat à l'euro symbolique de la parcelle AZ n°447 Bamatter ;
- Mise en état des sols :
  - Dépenses facturées en 2021 : 16 k€ HT ;  
Ce montant correspond aux diagnostics pollution complémentaires sur le lot A ainsi qu'au défrichement du lot A.
  - Prévisionnel 2022 : 19 k€ HT correspond à des potentiels diagnostics complémentaires sur les lots C et E ;
  - Actualisation au bilan 2021 : création de la ligne honoraires dépollution dont le montant était contenu dans les travaux démolitions à hauteur de 195k€ ;

- Travaux d'aménagement :
  - Dépenses facturées en 2021 : 10 k€ HT ;  
Ce montant correspond à l'élagage du lot E pour les besoins de la RATP et au remplacement des ampoules des candélabres situés rues Magellan et Christophe Colomb ;
  - Prévisionnel 2022 : 133k€ HT correspond à des menus travaux d'aménagements prévus au CCCTP.
  
- Impôts et assurances :
  - Dépenses facturées en 2021 : 44 k€ HT ;  
Ce montant correspond au versement de la taxe foncière.
  - Prévisionnel 2022 : 60 k€ HT provisions de la TF 2022
  - Actualisation du bilan 2021 : augmentation de ce poste de 115 k€ pour le paiement des taxes foncières 2022 et 2023 à venir ;
  
- Frais divers :
  - Dépenses facturées en 2021 : 7 k€ HT ;  
Ce montant correspond à l'entretien de la rue la Pérouse par la ville.
  - Prévisionnel 2022 : 10 k€ HT correspond à l'entretien de l'allée de la Pérouse
  
- Frais financiers :
  - Dépenses facturées en 2021 : 1 k€ ;  
Ce montant correspond aux frais bancaires.
  - Prévisionnel 2022 : 1 K €;
  
- Rémunération de l'aménageur :
  - Rémunération de la société au titre de la gestion d'opération
    - Dépenses facturées en 2021 : 3 k €
    - Prévisionnel 2022 : 18 k€ correspond à la rémunération de la Société conformément aux termes de la concession d'aménagement.
  
  - Rémunération de la société au titre de la commercialisation :
    - Dépenses facturées en 2021 : 81 k € HT  
Ces dépenses correspondent à la signature de la promesse du lot A et E, ainsi que la signature du protocole du lot C.
    - Prévisionnel 2022 : 48 k € HT correspond à la signature de l'acte du lot A.

#### Actualisation du bilan 2021 :

- Régularisation de l'apport foncier en nature à 11 395 k€ HT (9 769k+1 626k€) qui était initialement 10 705 k€ HT.
- Régularisation de la rémunération société commercialisation dû à l'augmentation des ventes de charges foncières (initialement 274k€ > 473 k€).
- Création de la ligne honoraires dépollution dont le montant était contenu dans les travaux démolitions à hauteur de 195k€ ;
- Diminution de la ligne concessionnaire de 57k€ et réinjection de ce montant sur la ligne impôt afin de palier aux TF à venir.
- Actualisation du poste commercialisation suite à l'augmentation des ventes de charges foncières. Le montant passe de 274k€ à 473k€ ;
- Correction du montant du poste clôture de 63 k€ à 60 k€ qui était une erreur de frappe dans le CRACL précédent ;

Le montant total des dépenses est augmenté globalement de 259 k€.  
Le nouveau montant est de 27 390 k€ contre 27 131 k€ dans l'exercice précédent.

#### **4.3 Le financement en 2021**

- Subventions :  
Aucune subvention attribuée en 2021
  
- Promesse et ventes de charges foncières :  
Signature de la promesse de vente sur le lot A et signature de la promesse sur le lot E avec le promoteur ATREALIS.  
Signature du protocole d'accord sur le lot C avec le Groupement Eiffage Immobilier/Harvey

#### **4.4 Total**

Par poste :

- Ventes de charges foncières
  - Aucune vente réalisée en 2021
  
- Produits divers
  - Aucun produit divers réalisé en 2021
  - Aucun produit divers prévu en 2022

5. Echéancier prévisionnel de trésorerie au 31/12/2021

En Kilo Euros	Budget CRACL 2020 approuvé	Ecart HT	Bilan 2021 actualisé			Bilan cumulé au 31/12/2020	Réalisé en 2021	Réalisé au 31/12/2021	Reste à réaliser au 31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
			€ HT	€ TVA	€ TTC										
A : 108/0140-Bureaux	12 371	2 391	14 762	2 952	17 714	6 902		6 902	7 860	1 488	6 372				14 762
A : 108/0150-Activités, Commerces	16		16	3	19						16				16
A : 108/0190-Autres	3 070	0	3 070	614	3 684	3 070		3 070							3 070
<b>Total Ventes Charges Foncières</b>	<b>15 457</b>	<b>2 391</b>	<b>17 848</b>	<b>3 570</b>	<b>21 418</b>	<b>9 972</b>		<b>9 972</b>	<b>7 860</b>	<b>1 488</b>	<b>6 388</b>				<b>17 848</b>
A : 108/0210-Apport Foncier	9 769	0	9 769		9 769	9 769		9 769							9 769
A : 108/20-Participation apport foncier			1 626		1 626	1 626		1 626							1 626
A : 103/0410-Participation à l'Équilibre	1 626	354	1 980		1 980	1 980		1 980							1 980
<b>Total Participations</b>	<b>11 395</b>	<b>1 980</b>	<b>13 375</b>		<b>13 375</b>	<b>13 375</b>		<b>13 375</b>							<b>13 375</b>
<b>Total produits</b>	<b>26 851</b>	<b>2 746</b>	<b>31 223</b>	<b>3 570</b>	<b>34 793</b>	<b>23 347</b>		<b>23 347</b>	<b>7 860</b>	<b>1 488</b>	<b>6 388</b>				<b>31 223</b>
B : 108/0120-Etudes Opérationnelles	-608	0	-608	-122	-730	-507		-507		-27	-37				-608
B : 108/0130-Frais de Géomètre						-1	-2	-3	3	1	1				
<b>Total Etudes</b>	<b>-608</b>		<b>-608</b>	<b>-122</b>	<b>-730</b>	<b>-508</b>	<b>-2</b>	<b>-510</b>	<b>3</b>	<b>-26</b>	<b>-36</b>	<b>-36</b>			<b>-608</b>
B : 108/0210-Acquisitions	-11 395		-11 395	-2 279	-13 674	-11 394		-11 394	-1						-11 394
B : 108/0240-Frais d'Acquisition Notaire	-159	0	-159		-159	-144	1	-143	-16	-6	-5				-159
B : 108/0250-Frais Juridiques et Divers (Foncier)															
<b>Total Acquisitions</b>	<b>-11 554</b>	<b>0</b>	<b>-11 554</b>	<b>-2 279</b>	<b>-13 833</b>	<b>-11 538</b>	<b>1</b>	<b>-11 537</b>	<b>-17</b>	<b>-6</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>			<b>-11 553</b>
B : 108/0310-Dépollution	-1 159	59	-1 159	-232	-1 391	-758		-758	-401		-166				-1 100
B : 108/0310-honoraires			-195	-39	-234	-155		-155	-40						-195
B : 108/0312-Dépollution Diagnostics	-220	0	-220	-44	-264	-177	-16	-193	-43	-7	-10				-220
B : 108/0314-Démolition	-1 371	0	-1 160	-232	-1 392	-1 154		-1 154	-6	-2	-2				-1 160
B : 108/0320-Honoraires Mise en État des Terrains	-195	0	-211	-42	-253	-211		-211	-6	-10	-15				-251
<b>Total Mise en État des Terrains</b>	<b>-2 945</b>	<b>0</b>	<b>-2 945</b>	<b>-589</b>	<b>-3 534</b>	<b>-2 455</b>	<b>-16</b>	<b>-2 316</b>	<b>-490</b>	<b>-19</b>	<b>-193</b>	<b>-203</b>			<b>0</b>
B : 108/0410-Travaux VRD	-2 518	0	-2 518	-504	-3 022	-2 442	-10	-2 452	-66	-66					-2 518
B : 108/0412-Révisions et Allées	-116	-1	-117	-23	-140				-117	-33	-42				-117
B : 108/0420-Equipement	-46	0	-46	-9	-55	-46		-46							-46
B : 108/0460-Honoraires VRD	-445	0	-445	-89	-534	-434		-434		-3	-4				-445
B : 108/0462-Concessionnaire	-261	57	-204	-41	-245	-143		-143	-61	-31	-30				-204
<b>Total Travaux VRD</b>	<b>-3 385</b>	<b>55</b>	<b>-3 330</b>	<b>-666</b>	<b>-3 996</b>	<b>-3 065</b>	<b>-10</b>	<b>-3 075</b>	<b>-244</b>	<b>-133</b>	<b>-76</b>	<b>-46</b>			<b>0</b>
B : 108/0710-impôts Fonciers		-115	-115		-115	-11	-44	-55	-71	-60					-115
B : 108/0720-Autres Taxes	-306	0	-306		-306	-306		-306	-306						-306
<b>Total Impôts et Assurances</b>	<b>-306</b>	<b>-115</b>	<b>-421</b>		<b>-421</b>	<b>-317</b>	<b>-44</b>	<b>-361</b>	<b>-377</b>	<b>-60</b>					<b>-421</b>
B : 104/1020-Frais Divers	-1 573		-1 635	-327	-1 962	-1 532	-7	-1 539	-96	-10	-12				-1 573
<b>Total Frais Divers</b>	<b>-1 573</b>		<b>-1 574</b>	<b>-327</b>	<b>-1 962</b>	<b>-1 532</b>	<b>-7</b>	<b>-1 539</b>	<b>-96</b>	<b>-10</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>			<b>-1 573</b>
B : 104/1110-Intérêts sur Emprunts	-2 025	0	-2 025		-2 025	-2 022	-1	-2 023		-1	-1				-2 025
B : 104/1120-Intérêts Court Terme															
<b>Total Frais Financiers</b>	<b>-2 025</b>		<b>-2 025</b>		<b>-2 025</b>	<b>-2 022</b>	<b>-1</b>	<b>-2 023</b>		<b>-1</b>	<b>-1</b>				<b>-2 025</b>
B : 108/121-Commercialisation	-274	0	-473		-473	-165	-81	-246	-227	-48	-179				-473
B : 108/1210-Gestion Administrative et Financière	-2 624	-1	-2 625		-2 625	-2 563	-3	-2 566	-59	-18	-22				-2 628
B : 108/1230-Mission de Clôture	-63	3	-60		-60				-60						-60
B : 108/1231-Frais de Commercialisation	-724	0	-724		-724	-724		-724							-724
B : 108/300-Prestataires Extérieurs	-1 051	0	-1 051		-1 051	-1 051		-1 051							-1 051
<b>Total Rémunération Société</b>	<b>-4 736</b>	<b>2</b>	<b>-4 933</b>		<b>-4 933</b>	<b>-4 503</b>	<b>-84</b>	<b>-4 587</b>	<b>-346</b>	<b>-66</b>	<b>-201</b>	<b>-82</b>			<b>-4 936</b>
<b>Total charges</b>	<b>-27 131</b>	<b>-259</b>	<b>-27 390</b>	<b>-3 983</b>	<b>-31 434</b>	<b>-25 940</b>	<b>-163</b>	<b>-25 948</b>	<b>-1 567</b>	<b>-321</b>	<b>-524</b>	<b>-384</b>			<b>-27 177</b>
<b>Résultat</b>	<b>-280</b>	<b>3 833</b>	<b>3 833</b>	<b>-413</b>	<b>3 359</b>	<b>-2 593</b>	<b>-163</b>	<b>-2 601</b>	<b>6 293</b>	<b>1 167</b>	<b>5 864</b>	<b>-384</b>			<b>4 047</b>
<b>Résultat cumulé</b>								<b>-2 601</b>	<b>6 293</b>	<b>-1 434</b>	<b>4 431</b>	<b>4 047</b>	<b>4 047</b>	<b>4 047</b>	

TVA Collectée			1 994		298	1 278	-	-	-	3 570					
TVA déductible			- 3 798		- 38	- 63	- 59	-	-	- 3 959					
TVA décaissée			1 836		260	1 214	59	-	-	421					
Fournisseurs			90		90					-					
Clients										-					
<b>Solde Intermédiaire de trésorerie</b>					<b>2 479</b>			<b>1 077</b>	<b>5 864</b>	<b>- 384</b>					<b>32</b>
Avance trésorerie EPT GPSEA					2 457										2 457
Avance trésorerie autres opérations															-
Encaissements Emprunts					2 457										2 457
															-
Avance inter opération					109										- 109
Remontée Boni Provisoire					76										- 76
Divers					185										- 185
															-
Remboursement avance											2 457				- 2 457
Remboursement emprunt															-
Décaissements Emprunts												2 457			- 2 457
															-
Dépôt de garantie															-
Remboursement dépôt de garantie															-
Dépôts de garantie															-
															-
Caution CCCT - Compte-prorata															-
Remboursement caution CCCT - Compte-prorata															-
Caution CCCT - Comptes-prorata															-
<b>Solde Trésorerie de l'exercice</b>						<b>164</b>		<b>1 077</b>	<b>5 864</b>	<b>- 2 841</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>185</b>	<b>4 079</b>
<b>Trésorerie cumulée</b>						<b>164</b>		<b>1 241</b>	<b>7 105</b>	<b>4 264</b>	<b>4 264</b>	<b>4 079</b>	<b>4 079</b>	<b>4 079</b>	