

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

N°CT2022.5/080-11

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, Monsieur Thierry HEBBRECHT, 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 FILLLOL, 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 :

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 : 68

Vote(s) pour : 68

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	CT2022.5/080-11
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139697-AU-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	CT2022.5/080-11
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139697-AU-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022

N°CT2022.5/080-11

OBJET : **Aménagement** - Adoption du compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021 de la SADEV 94 pour la ZAC Notre-Dame à La Queue-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 ensemble, les délibérations du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2003-83 du 6 novembre 2003 déclarant d'intérêt communautaire l'ensemble de la zone d'activité Notre Dame à La Queue-en-Brie et n°DC2005-8 du 15 décembre 2005 modifiant le périmètre de la déclaration d'intérêt communautaire de la zone ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2009-05 du 12 février 2009, approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame à La Queue-en-Brie ;

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

VU le traité de concession de concession d'aménagement signé le 4 février 2011 entre la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne et la SADEV 94 et ses avenants ;

VU le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) transmis par la SADEV 94 pour la ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 ;

CONSIDERANT que, compétent en matière d'aménagement de l'espace depuis le 1^{er} janvier 2018, il appartient à Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) de prendre les actes relatifs aux opérations d'aménagement et en l'espèce d'approuver les comptes-rendus annuels à la collectivité locale (CRACL), transmis par les aménageurs, retraçant l'état des

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	CT2022.5/080-11
Identifiant télérmission	094-200058006-20221214-lmc139697-AU-1-1

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

dépenses et recettes réalisées et à réaliser pour l'ensemble des opérations d'aménagement concernées ;

CONSIDERANT que la ZAC Notre-Dame située sur la commune de La Queue-en-Brie a été créée le 12 février 2009, et concédée à la SADEV 94 aux termes d'un traité de concession signé en 2011 ;

CONSIDERANT qu'elle prévoit la réalisation d'un programme mixte d'activités économiques et de commerces/loisirs ;

CONSIDERANT que l'aménagement de la ZAC Notre-Dame doit permettre de :

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

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

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

CONSIDERANT que la SADEV 94, désignée aménageur de la ZAC, a transmis son CRACL pour l'année 2021 ;

CONSIDERANT que l'année 2021 a vu les principales étapes suivantes :

- Études / travaux :
 - Démarrage des études d'avant-projet des espaces publics de la ZAC ;
 - Travaux de fouilles archéologiques sur les parcelles AT 154, AT 158, AT 145 et AT69 réalisés par l'INRAP ;
 - Étude environnementale réalisée sur la parcelle AV 31 dans le cadre de l'appel à projet fonds friche de l'ADEME ;
 - Mise à jour de l'étude de circulation réalisée à l'intérieur et aux abords du périmètre de la ZAC ;
 - Poursuite et fin des travaux de démolition et dépollution de la parcelle AV54 ;
- Administratif / autorisations :
 - Réalisation d'une étude d'impact sur le lot activités de la ZAC ;
 - Obtention d'un courrier d'exemption de dérogation au titre des espèces

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	CT2022.5/080-11
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139697-AU-1-1

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

protégées ;

CONSIDERANT que les perspectives d'actions pour l'année 2022 sont :

- Acquisitions / maîtrise foncière :
 - Acquisition des parcelles cadastrées section AT n°25 et 86p auprès de l'indivision Pineau/Morel d'Arleux nécessaires au programme immobilier d'activités ;
 - Acquisition de la parcelle cadastrée section AV n°77p auprès du syndicat des voiries de la ville de La Queue-en-Brie ;
 - Acquisition des parcelles cadastrées section AV n°110, 112, 92 et 93 auprès du SAF 94 ;

- Études / Travaux :
 - Réalisation des phases PRO et DCE des voiries situées aux abords des lots C1 et C2 (RD4 et chemin des Marmousets) ;
 - Démarrage des études PRO et DCE des voiries situées aux abords du parc d'activités (route de Brie et chemin de la Croix Saint-Nicolas) ;

- Administratif / autorisations :
 - Demande d'agrément pour la réalisation du lot activités ;

- Commercialisation :
 - Commercialisation du lot activités ;
 - Vente des lots commerces C1 et C2 et démarrage des travaux du McDonald's et du Grand Frais ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, le résultat prévisionnel de la ZAC est de 25 955 106 € HT de recettes et de 25 797 751 € HT de dépenses soit un résultat prévisionnel de + 157 355 € HT par rapport au CRACL 2020 ;

CONSIDERANT que le montant global des recettes a augmenté de 157 355 € HT entre le CRACL 2020 et le CRACL 2021, en raison du versement d'une subvention de l'ADEME et de l'augmentation des produits de gestion ; que le montant global des dépenses n'a pas évolué ;

CONSIDERANT qu'en dépenses, le montant des acquisitions passe de 15 702 396 € HT en 2020 à 15 180 973 € HT en 2021, soit une diminution de 521 423 € HT ;

CONSIDERANT que par ailleurs, le budget études a été porté à 406 916 € HT (contre 320 624 € HT en 2020) pour anticiper les éventuelles études à venir après 2021 ; que le budget mise en état des sols augmente de 16 628,08 € HT, le budget travaux augmente de

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	CT2022.5/080-11
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221214-lmc139697-AU-1-1

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

170 455,69 € HT ; que les honoraires techniques de 50 000 € HT pour essentiellement faire face aux honoraires de conseil à venir ; que le budget impôts et assurances augmente de 60 000 € pour anticiper les dépenses de taxes foncières ; que la rémunération de la société passe de 508 644 € HT à 646 692 € HT (soit une augmentation de 138 048 € HT) ;

CONSIDERANT que les autres postes budgétaires n'ont pas évolué depuis 2020 ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 19 386 080,87 € HT, dont 1 387 197,52 € HT réalisées en 2021 ;

CONSIDERANT que les dépenses réalisées en 2021 portent notamment sur des frais d'études (32 900 € HT), d'acquisitions (6 388,78 € HT), de mise en état des sols (1 139 454,03 € HT), de travaux VRD (53 283,97 € HT), d'honoraires techniques (49 276,00 € HT), d'impôts et assurances (56 698,94 €), de commercialisation (2 194,50 € HT) et la rémunération de l'aménageur (46 888,00 € HT) ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les recettes cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 2 565 672,67 € HT ; qu'aucune recette n'a été perçue en 2021 ;

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

ARTICLE **APPROUVE** le compte-rendu annuel à la collectivité locale
UNIQUE : (CRACL), ci-annexé, transmis par la SADEV 94 au titre de l'année
2021 pour la ZAC Notre-Dame à La Queue-en-Brie.

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

Le Président,



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	CT2022.5/080-11
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139697-AU-1-1



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

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	CT2022.5/080-11
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139697-AU-1-1



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	LA QUEUE EN BRIE
Nom du concédant	GPSEA
Nom de l'opération	ZAC NOTRE DAME
Numéro de l'opération	OP-351
Date	septembre 2022

Sommaire

I-Note de présentation

- 1 – Création de la ZAC
- 2 – Les objectifs de l'opération
- 3 – Rappel du programme
- 4 – Actions menées en 2021
- 5 – Perspectives pour 2022

II – Evolutions du bilan

III-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2021

- 1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2021
- 2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2021

IV-Moyens de financement 2021

V-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

VI-Bilan synthétique

VII-Echéancier prévisionnel

I-Note de présentation

1-Création de la ZAC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le 17 janvier 2013, un avenant n° 1 apportant des précisions sur la rémunération de l'aménageur a été signé.

Un deuxième avenant a également été signé le 23 décembre 2015 afin de proroger le traité de concession jusqu'au 16 février 2019 mais également d'augmenter le montant de la participation.

Un troisième avenant prorogeant le traité de concession jusqu'au 21 février 2021 a été signé le 15 février 2019.

A la suite du travail de reprogrammation réalisé, un avenant n° 4 a été signé le 7 janvier 2020 afin d'apporter une participation supplémentaire pour répondre aux besoins du bilan financier.

Enfin, un avenant n°5 ayant pour effet de proroger la concession d'aménagement jusqu'au 16 février 2025 a été signé le 5 décembre 2020.

2 – Les objectifs de l'opération

L'aménagement de la ZAC Notre-Dame doit permettre de :

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

3-Rappel du programme :

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

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

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

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

Trois écueils survenus en 2018 ont remis en cause la programmation ainsi que le périmètre opérationnel de la ZAC, à savoir :

- ⇒ Avis défavorable du 13 juin 2018 du conseil national de protection de la nature contre le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées,
- ⇒ Annulation de l'arrêté du 20 décembre 2013 par lequel le préfet du Val-de-Marne a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC Notre-Dame par jugement du 20 juin 2018,
- ⇒ Avis défavorable de la Commission Nationale d'Autorisation d'Exploitation Commerciale contre le projet de création d'un ensemble commercial du promoteur « Les Arches Métropole » sur le lot C de la ZAC le 22 juin 2018.

En 2019 et 2020, l'aménageur a donc pris acte de ces trois décisions pour travailler sur plusieurs scénarii programmatiques permettant la poursuite de l'opération. Au vu des contraintes

environnementales posées, l'urbanisation de la ZAC s'est vue réduite de moitié. Pour autant, les programmations d'activités et commerces n'ont pas été remises en cause.

Ce travail de reprogrammation a permis d'aboutir à un nouveau plan masse de ZAC permettant la réalisation :

- ⇒ De commerces sur une partie de la parcelle AV 54 située à l'EST (16 056 m²),
- ⇒ D'un parc d'activités à l'OUEST sur les anciens terrains agricoles (43 903 m²),
- ⇒ L'élargissement et la requalification du chemin des Marmousets au droit du nouveau périmètre opérationnel de la ZAC,
- ⇒ La requalification de la route de Brie au droit du futur parc d'activités pour l'accès des véhicules légers,
- ⇒ L'élargissement du chemin rural de la Croix Saint-Nicolas permettant l'accès au lot activités pour les poids lourds.

4-Actions menées en 2021

L'année 2021 a vu les principales étapes suivantes :

Etudes / travaux

- Démarrage des études d'avant-projet des espaces publics de la ZAC,
- Travaux de fouilles archéologiques sur les parcelles AT 154, AT 158, AT 145 et AT 69 réalisés par l'INRAP,
- Etude environnementale réalisée sur la parcelle AV 31 dans le cadre de l'appel à projet fonds friche de l'ADEME,
- Mise à jour de l'étude de circulation réalisée à l'intérieur et aux abords du périmètre de la ZAC,
- Poursuite et fin des travaux de démolition et dépollution de la parcelle AV54.

Administratif / autorisations :

- Réalisation d'une étude d'impact sur le lot activités de la ZAC,
- Obtention d'un courrier d'exemption de dérogation au titre des espèces protégées.

5-Perspectives pour 2022

Acquisitions / maîtrise foncière :

- Acquisition des parcelles AT 25 et AT 86p auprès de l'indivision PINEAU/MOREL/D'ARLEUX, nécessaires au programme immobilier d'activités,
- Acquisition de la parcelle AV77p auprès du syndicat des voiries de la ville de La Queue-en-Brie,
- Acquisition des parcelles AV110, AV112, AV92 et AV93 auprès du SAF94.

Etudes / Travaux :

- Réalisation des phases PRO et DCE des voiries situées aux abords des lots C1 et C2 (RD4 et chemin des Marmousets).
- Démarrage des études PRO et DCE des voiries situées aux abords du parc d'activités (route de Brie et chemin de la Croix Saint-Nicolas).

Administratif / autorisations :

- Demande d'agrément pour la réalisation du lot activités.

Commercialisation :

- Commercialisation du lot activités,
- Vente des lots commerces C1 et C2 et démarrage des travaux du McDonald's et du Grand Frais.

II-Evolutions du bilan

1 – Tableau comparatif des bilans traité de concession, CRACL 2020 et CRACL 2021

Produits	Budget TCA *	Budget CRACL 2020	Budget CRACL 2021	Variation CRACL 2020 /CRACL 2021
10 - Vente de charges foncières	18 312 500 €	22 915 645 €	22 915 645 €	- 0 €
20 - Cession Collectivités	- €			- €
30 - Subventions	- €		7 355 €	7 355 €
40 - Participations	2 416 247 €	2 832 106 €	2 832 106 €	- €
50 - Produits de gestion	- €	50 000 €	200 000 €	150 000 €
60 - Produits financiers	- €			- €
Total produits	20 728 747 €	25 797 751 €	25 955 106 €	157 355 €
Charges				
10 - Etudes	75 000 €	320 624 €	406 916 €	86 291 €
20 - Acquisitions	13 740 676 €	15 702 396 €	15 180 973 €	521 423 €
30 - Mise en état des sols	1 137 260 €	2 645 000 €	2 661 628 €	16 628 €
40 - Travaux	3 735 031 €	4 218 427 €	4 388 882 €	170 456 €
60 - Honoraires techniques	74 584 €	580 000 €	630 000 €	50 000 €
70 - Impôts et assurances	24 861 €	760 000 €	820 000 €	60 000 €
80 - Contentieux	24 861 €	52 660 €	52 660 €	- €
A10 - Commercialisation	25 000 €	50 000 €	50 000 €	- €
A20 - Frais Divers	9 945 €	10 000 €	10 000 €	- €
A30 - Frais Financiers	815 000 €	950 000 €	950 000 €	- €
A40 - Rémunération société	1 066 528 €	508 644 €	646 692 €	138 048 €
Total charges	20 728 747 €	25 797 751 €	25 797 751 €	- 0 €

* TCA : traité de concession d'aménagement

2 – Evolutions entre le bilan du traité, le CRACL 2020 et le CRACL 2021

2.1. Evolutions entre le bilan du traité et le CRACL 2020

Fin 2020, après 9 ans d'un travail opérationnel intense, force a été de constater que le bilan financier initialement projeté sur l'opération ne s'accordait plus avec les difficultés qui se sont accumulées au fur et à mesure des années, à savoir :

- ⇒ Mesures coercitives environnementales devant être prises en compte par l'aménageur dans le cadre du développement de son opération,
- ⇒ Référence des coûts de maîtrise foncière obtenue dans le cadre de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation plus importants que ceux estimés dans le cadre des études pré-opérationnelles,
- ⇒ Coût des études de MOE urbaine et travaux d'espaces publics sous-estimés dans le cadre du traité de concession,
- ⇒ Impôts fonciers sous évalués au vu de la surface importante des parcelles à acquérir par l'aménageur sur l'opération,
- ⇒ Honoraires techniques (géomètre, conseil juridique ...) également sous-estimés,

Par ailleurs, le projet de ZAC a fait l'objet en 2018 de trois décisions défavorables remettant en cause l'équilibre de l'opération et la programmation envisagée.

- Premièrement, l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) concernant la programmation commerciale. En effet, le projet commercial développé par le promoteur Les Arches Métropoles sur 20 000 m² dans la partie Est de la ZAC a fait l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale réglementairement soumise à l'avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial. Cette dernière a rendu un avis favorable le 14 février 2018, néanmoins cet avis a fait l'objet de deux recours. La Commission Nationale d'Aménagement Commercial a rendu un avis défavorable le 21 juin 2018 sur le projet commercial des Arches Métropoles.
- Deuxièmement, l'annulation de la Déclaration d'utilité publique par le jugement du tribunal administratif de Melun en date du 20 juin 2018 ;
- Troisièmement, l'avis défavorable du Conseil national de protection de la nature (CNP) relatif à la demande de dérogation à la loi sur les espèces protégées du 13 juin 2018. En effet, l'étude environnementale de la ZAC a révélé la présence d'espèces naturelles protégées sur le site, en particulier au niveau de prairies au sud du périmètre qui constituent un habitat naturel rare et de qualité en Ile-de-France. Pour autoriser le projet, une demande de dérogation à l'article L411-1 du code de l'environnement relatif aux espèces protégées a été déposée auprès de la DRIEE, assortie de mesures de compensations pour recréer les habitats naturels détruits. Le dossier a été soumis pour avis consultatif au Conseil National de Protection de la Nature, qui a rendu un avis défavorable le 13 juin 2018 sur le dossier de demande de dérogation.

Dès lors, l'aménageur, en lien avec la ville et Grand Paris Sud Est Avenir, a ainsi été amené à repenser sa programmation, dans le respect des objectifs définis initialement, et notamment celui de réaliser une entrée de ville requalifiée, bien insérée dans son environnement.

Dans ce cadre, le bilan financier de la concession a donc dû être retravaillé de manière à répondre principalement aux attentes de la DRIEE concernant la problématique environnementale grevées à cette opération. Le périmètre de l'opération a donc dû être réduit de moitié afin d'éviter d'urbaniser des secteurs à forts enjeux écologiques.

Ainsi, en 2020, le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées a donc été retravaillé en profondeur avec la réalisation d'un nouvel inventaire faune-flore 4 saisons permettant de garantir auprès de l'autorité environnementale un impact nul à quasi nul du futur programme de la ZAC.

À la suite de cela, la DRIEE a acté par courrier auprès de l'aménageur en date du 10 février 2022, la clôture d'instruction de la demande de dérogation à la protection des espèces, lui permettant ainsi de mettre en œuvre son nouveau programme qui exclut l'urbanisation d'environ 11 ha.

Recettes

L'évolution à la hausse des dépenses expliquée ci-avant, a nécessité d'une part, d'augmenter le montant des cessions, passant ainsi de 18 312 500 € HT à 22 915 645 € HT et d'autre part d'augmenter légèrement le montant des participations aux coûts des équipements publics, étant donné le travail de reprogrammation effectué par l'aménageur entre 2019 et 2020 (2 832 540 € HT au lieu de 2 416 247 € HT).

Un nouveau budget concernant les produits de gestion a également été mis en place au vu des loyers perçus par l'aménageur au fur et à mesure de la maîtrise foncière des terrains et du maintien sur place des exploitants.

Dépenses

À la suite du travail de reprogrammation de la ZAC démarré en 2019, l'ensemble des lignes budgétaires a augmenté pour un montant total de 5 069 004,27 € HT.

2.2. Evolutions entre le bilan du CRACL 2020 et du CRACL 2021

Le montant global des recettes a augmenté de 157 355,00 € HT entre le CRACL 2020 et le CRACL 2021.

Le montant global des dépenses n'a pas évolué entre le CRACL 2020 et le CRACL 2021.

Recettes

Tout d'abord, Sadev 94 a bénéficié en 2021 d'une subvention versée par l'ADEME, d'un montant de 7 355 € HT dans le cadre des études environnementales réalisées sur la parcelle AV31.

Par ailleurs, la ligne budgétaire « 50-produits de gestion » a été portée à 200 000 € HT ; le montant des recettes perçu sur cette ligne depuis le début de l'opération étant de 150 233 € HT au 31/12/2021.

Dépenses

10 - Etudes

Fin 2021, 350 799,34 € HT ont été engagés sur la ligne étude alors que le budget du CRACL 2020 sur celle-ci n'était que de 320 624 € HT. En effet, cette augmentation est due principalement à la réalisation d'une étude d'impact et d'une étude pédologique circonscrites au lot d'activités de la ZAC ainsi que d'une étude environnementale réalisée sur la parcelle AV31 financée par l'ADEME. Le budget a donc été porté à la somme de 406 916 € HT pour anticiper les éventuelles études à venir après 2021.

20 - Acquisitions

Le budget acquisitions passe de 15 702 396 € HT en 2020 à 15 180 973 € HT en 2021, soit une diminution de 521 423 € HT. Les raisons suivantes expliquent cet écart :

- ⇒ La mise à jour du budget concernant l'acquisition de la parcelle AV 11 (+ 569,47 € HT),
- ⇒ La rétrocession des parcelles AV 18-28-29-78-79 aux anciens propriétaires impliquant le remboursement à Sadev des indemnités d'expropriation versées (- 619 546,40 € HT),
- ⇒ La mise à jour du budget acquisition des parcelles SAF (- 2 202,15 € HT),
- ⇒ L'intégration de nouvelles parcelles à acquérir par l'aménageur (AT 25 et 86p) pour les besoins du lot activités de la ZAC (+ 141 875,00 € HT),
- ⇒ L'acquisition de la parcelle AT 136 formant partie du lot C2 de la ZAC (+ 850,00 € HT),
- ⇒ Augmentation du budget des frais d'expertises et d'expropriations (+ 13 140,78 € HT),
- ⇒ Diminution des frais de portage SAF (- 50 000,00 € HT),
- ⇒ La mise à jour du budget « évictions » en fonction des montants engagés (- 6 109,46 € HT).

30 – Mise en état des sols

Ce budget augmente de 16 628,08 € HT. Il s'agit d'un rapprochement entre les montants engagés et les budgets de certaines lignes, à savoir :

- ⇒ Travaux de démolition (+ 11 485,25 € HT),
- ⇒ Honoraires MOE démolition (- 8 090,00 € HT),
- ⇒ Sondages (+ 25 100,50 € HT),
- ⇒ Travaux de fouilles archéologiques (-11 867,67 € HT).

40 – Travaux

Ce budget augmente de 170 455,69 € HT. Il concerne :

- ⇒ Légère augmentation du montant des travaux VRD et concessionnaires réseaux (+ 15 455,69 € HT),
- ⇒ Augmentation de 100 000 € HT des honoraires de MOE, les montants engagés au 31/12/2021 étant supérieurs de 35 633, 21 € HT par rapport au budget du CRACL 2020. Cette augmentation est due principalement au travail de reprogrammation de la ZAC et aux honoraires supplémentaires à venir,
- ⇒ Augmentation des budgets travaux divers et SPS de 55 000 € HT.

60 – Honoraires techniques

Ce budget a augmenté de 50 000 € HT par rapport au CRACL 2020 pour essentiellement faire face aux honoraires de conseil à venir, le montant engagé sur ce budget ayant déjà atteint la somme de 540 826,10 € HT.

70 – impôts et assurances

Ce budget a augmenté de 60 000 € HT par rapport au CRACL 2020 pour anticiper les dépenses de taxes foncières qui s'élèvent désormais à environ 60 000 € par an, ce qui permettrait de financer ces impôts sur une période de 4 ans.

A40 – rémunération société

Ce budget passe de 508 644 € HT à 646 692 € HT, à la fois pour prendre en compte la rémunération appelée au 31/12/2021, soit 562 405 € HT mais également pour anticiper celle à venir. Pour rappel, le traité de concession prévoit une rémunération de l'aménageur d'environ 1 066 528 € HT sur la base d'un bilan financier estimé à 20 728 747 € HT.

Les autres budgets n'ont pas évolué depuis 2020.

III- Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2021

1 - Dépenses réalisées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021

Les dépenses hors taxes cumulées depuis le début de la concession jusqu'au 31 décembre 2021 s'élèvent à 19 386 080,87 € HT.

Les dépenses hors taxes réalisées en 2021 sur l'opération s'élèvent à 1 387 197,52 € HT. Elles se décomposent comme suit :

10– Etudes : 32 900,00 € HT

Ce poste concerne :

- La mise à jour de l'étude de circulation (4 550,00 € HT),
- Une mission d'accompagnement réalisée dans le cadre des fouilles archéologiques situées sur le lot A1 (6 825,00 € HT),
- La réalisation d'une étude pédologique sur le lot A1 de la ZAC (6 050,00 € HT),
- La réalisation d'une étude d'impact sur le lot A1 (15 475,00 € HT).

20– Acquisitions : 6 388,78 € HT

Ce poste comprend :

- Frais de notaire quittance STLG (84,87 € HT),
- Frais de notaire SCI MAREMO (84,00 € HT),
- Indemnités suite cassation Diffmat (3 000,00 € HT),
- Constat d'huissier terrain ISOLPORTA (372,56 € HT)
- Frais de portage SAF94 (2 847,35 € HT).

30– Mise en état des sols : 1 139 454,03 € HT

Ce poste comprend :

- Travaux de démolition de la parcelle AV54 (621 958,50 € HT),
- Mission de surveillance de la parcelle AV54 (12 160,00 € HT),
- Mise en place d'un coffret de chantier (3 890,00 € HT),
- Mission de MOE démolition (5 000,00 € HT),
- Diagnostic amiante avant démolition d'un pavillon (2 175,00€ HT),
- Etude environnementale réalisée sur la parcelle AV31 (14 710,00 € HT),
- Mission d'accompagnement réalisée dans le cadre de la procédure de cessation d'activités de la société STLG (4 000,00 € HT),
- Mission géotechnique G2 AVP-PRO sur le chemin des Marmousets (37 805,00 € HT),
- Travaux de fouilles archéologiques INRAP (437 755,53 € HT).

40 – Travaux VRD : 53 283,97 € HT

Ce poste comprend :

- Le déplacement d'une borne incendie chemin des Marmousets (3 093,46 € HT),
- Les honoraires de MOE d'espaces publics (36 640,51 € HT),
- La réparation d'une partie de la clôture située sur la parcelle AV31 (2 650,00€ HT),
- Le débroussaillage hivernal des terrains de Sadev longeant le chemin des Marmousets (5 980,00 € HT),
- Mission de surveillance de la parcelle AV28 (4 920,00 € HT).

50 – Honoraires techniques : 49 276,00 € HT

Ce poste comprend :

- Les missions de géomètre (8 180,00 € HT),
- Les frais de conseils juridiques (41 096,00 € HT).

70 – Impôts et assurances : 56 698,94 € HT

Ce poste comprend :

- Les taxes foncières (55 998,00 € HT),
- La taxe C3s (74,35 € HT),
- Les assurances des biens (626,59 € HT).

80 – Contentieux et gestion locative : 0,00 € HT

Pas de dépenses en 2021 sur ce poste.

A10 – Commercialisation – 2 194,50 € HT

Ce poste comprend :

- Insertion publicitaire dans le journal de la ville (2 194,50 € HT).

A20 – Frais divers – 105,30 € HT

Ce poste comprend les frais de reprographie.

A30 – Frais Financiers – 8,00 € HT

Cette dépense concerne des frais sur virement.

A40 – Rémunération société – 46 888,00 € HT

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

2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, l'opération comptait **2 565 672,67 € HT** de recettes cumulées facturées.

En 2021, aucune recette n'a été perçue sur l'opération.

IV-Moyens de financement 2021

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

Ainsi, un emprunt d'un montant de 5 000 000 € a été mobilisé en octobre 2011 pour une durée de 3 ans, auprès d'ARKEA. Cet emprunt était garanti par la CAHVM à hauteur de 80%. A fin 2012, la totalité du prêt consenti par ARKEA avait été mobilisé. Cet emprunt a été remboursé en 2014.

Par ailleurs, afin de couvrir l'ensemble des dépenses réalisées depuis le début de l'opération, des lignes de trésorerie ont également été mobilisées. Elles étaient adossées à la promesse de vente signée avec Les Arches Métropole. D'un montant de 10 M € au total (5 M€ auprès d'ARKEA, 5 M€ auprès du Crédit Foncier de France), elles ont été remboursées respectivement en 2019 et en 2015.

Aucun autre moyen de financement n'a pu être mobilisé à ce jour. Le déficit actuel de l'opération est porté par les fonds propres de la Sadev 94.

V-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

Aucune acquisition, ni cession n'ont été réalisées sur l'exercice 2021.

ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES SUR L'EXERCICE 2021		
Acquisition	€ HT	date
Sans objet	-	

Cession	€ HT	
Sans objet	-	

VI-Bilan synthétique

Bilan synthétique arrêté au 31/12/2021

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

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

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Charges Foncières	0,00	0,00	0,00	0,00
10-Vente de Charges Foncières	22 915 645,34	0,00	0,00	0,00
30-Subventions	7 355,00	0,00	0,00	0,00
40-Participations	1 579 432,67	1 162 766,00	1 162 766,00	0,00
50-Produits de Gestion	200 000,00	150 233,68	150 233,68	0,00
Sous-total budget principal produits	24 702 433,01	1 312 999,68	1 312 999,68	0,00
40-Participations	1 252 672,99	1 252 672,99	1 252 672,99	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	1 252 672,99	1 252 672,99	1 252 672,99	0,00
TOTAL PRODUITS	25 955 106,00	2 565 672,67	2 565 672,67	0,00

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	406 915,55	350 799,34	321 046,34	32 900,00
20-Acquisitions	15 180 973,27	13 970 250,37	13 856 530,75	6 388,78
30-Mise en État des Sols	2 661 628,08	2 447 318,08	2 008 234,38	1 139 454,03
40-Travaux	4 388 882,42	821 990,79	495 145,17	53 283,97
60-Honoraires Techniques	630 000,00	536 066,10	504 108,32	49 276,00
70-Impôts et Assurances	820 000,00	621 106,09	620 939,09	56 698,94
80-Contentieux	52 660,00	52 660,00	50 950,00	0,00
A10-Commercialisation	50 000,00	32 179,60	31 243,93	2 194,50
A20-Frais Divers	10 000,00	5 729,93	4 845,87	105,30
A30-Frais Financiers	950 000,00	930 632,02	930 632,02	8,00
A40-Rémunération Société	646 691,67	562 405,00	562 405,00	46 888,00
Sous-total budget principal charges	25 797 750,99	20 331 137,32	19 386 080,87	1 387 197,52
TOTAL CHARGES	25 797 750,99	20 331 137,32	19 386 080,87	1 387 197,52

VII- Echancier prévisionnel

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

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

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 351-ZAC NOTRE DAME-01-Aménagement - établi le 13/06/2022 à 16:35

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
	Budget actualisé							
10-Charges Foncières								
10-Vente de Charges Foncières	22 915 646	4 583 129	27 498 775		19 251 763	8 247 012		
30-Subventions	7 355	1 471	8 826		8 826			
40-Participations	2 832 106	331 192	3 163 298	2 663 298		349 000	150 000	1 000
50-Produits de Gestion	200 000	27 891	227 891	141 256	35 991	50 642		2
Sous-total recettes	25 955 107	4 943 683	30 898 790	2 804 554	19 296 580	8 646 654	150 000	1 002
10-Etudes	-406 916	-79 887	-486 803	-375 078	-26 718	-85 009		2
20-Acquisitions	-15 180 975	-85 407	-15 266 382	-13 931 356	-399 902	-324 508	-305 280	-305 336
30-Mise en État des Sols	-2 661 628	-532 444	-3 194 072	-1 867 764	-1 272 892	-36 064	-8 688	-8 664
40-Travaux	-4 388 883	-877 364	-5 266 247	-583 405	-593 306	-2 277 163	-1 812 370	-3
60-Honoraires Techniques	-630 000	-125 828	-755 828	-586 540	-106 854	-20 808	-20 808	-20 818
70-Impôts et Assurances	-820 000		-820 000	-621 294	-18 173	-180 532		-1
80-Contentieux	-52 660	-10 532	-63 192	-61 140	-294	-588	-588	-582
A10-Commercialisation	-50 000	-9 894	-59 894	-37 347	-22 546			-1
A20-Frais Divers	-10 000	-1 993	-11 993	-5 807	-6 187			1
A30-Frais Financiers	-950 000	-731	-950 731	-930 632	-13 811	-2 088	-2 088	-2 112
A40-Rémunération Société	-646 692		-646 692	-562 405	-84 287			
Sous-total dépenses	-25 797 754	-1 724 080	-27 521 834	-19 562 768	-2 544 970	-2 926 760	-2 149 822	-337 514
Sous-total trésorerie transitoire	2	-2	-2 292 165	900 012	-3 192 178			1
Trésorerie brute				-15 858 202	-2 298 770	3 421 124	1 421 302	1 084 791