

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

N°CT2022.5/080-12

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 DEPRESZ, 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 :

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	CT2022.5/080-12
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139700-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	CT2022.5/080-12
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139700-AU-1-1

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

N°CT2022.5/080-12

OBJET : **Aménagement** - Adoption du compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021 de la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement pour la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes.

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 de territoire n°CT2016.10/186 du 14 décembre 2016, initiant la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/062 du 20 juin 2018, désignant la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) aménageur de la ZAC de la Ballastière Nord aux termes d'un traité de concession conclu le 9 novembre 2018 ;

VU les dossiers de création et de réalisation de la ZAC de la Ballastière Nord approuvés par délibérations du conseil de territoire n°CT2019.05/125-1 du 11 décembre 2019 et n°CT2021.3/027 du 9 juin 2021 ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/044 du 7 octobre 2020 sollicitant auprès du Préfet du Val-de-Marne la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité en vue de la réalisation de l'opération ;

VU le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) transmis par la SPLA GPSEAD au titre de l'année 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 dépenses et recettes réalisées et à réaliser pour l'ensemble des opérations d'aménagement

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	CT2022.5/080-12
Identifiant télérmission	094-200058006-20221214-lmc139700-AU-1-1

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

concernées ;

CONSIDERANT que la ZAC de la Ballastière Nord, initiée par délibération du conseil de territoire n°CT2016.10/186 du 14 décembre 2016 susvisée, s'étend sur un périmètre d'environ 8 hectares et a pour objectifs de :

- Développer une nouvelle centralité économique au nord de Limeil-Brevannes en lien avec les projets structurants du Territoire ;
- Déployer une zone d'activité économique au traitement urbain et paysager qualitatif, compatible avec le quartier d'habitation des Temps Durables et le projet de requalification de la rue Albert Garry/Paul Valery ;

CONSIDERANT que plus précisément, le projet d'aménagement d'un nouveau quartier économique répond aux enjeux suivants :

- La constitution d'un tissu d'activités en optimisant les aménagements ;
- Une insertion urbaine assurant une transition satisfaisante entre quartiers d'habitation et quartiers d'activités ;
- Le renforcement de l'attractivité de la place centrale du quartier des Temps Durables ;
- La réalisation d'espaces publics qualitatifs adaptés aux besoins du nouveau quartier et au tissu voisin ;
- La réinscription du site dans un développement paysager au bénéfice des habitants du quartier et des futurs salariés ;
- La prise en compte de l'historique du site et l'intégration des opportunités ou contraintes environnementales du site dans la conception du quartier ;

CONSIDERANT que, par délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/062 du 20 juin 2018 susvisée, la SPLA GSPEAD a été désignée aménageur de la ZAC ; que le traité de concession a été conclu le 9 novembre 2018 ;

CONSIDERANT que les dossiers de création et de réalisation de la ZAC de la Ballastière Nord ont été respectivement approuvés par délibérations du conseil de territoire n°CT2019.05/125-1 du 11 décembre 2019 et n°CT2021.3/027 du 09 juin 2021 ;

CONSIDERANT que par délibération n°CT2020.4/044 du 7 octobre 2020, le conseil de territoire a sollicité du Préfet du Val-de-Marne la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité en vue de la réalisation de l'opération ;

CONSIDERANT que la SPLA GPSEAD a adressé son CRACL pour l'année 2021 ;

CONSIDERANT que l'année 2021 a été consacrée à la finalisation du dossier de réalisation de la ZAC, adopté lors du conseil de territoire du 9 juin 2021, à l'obtention 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	CT2022.5/080-12
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139700-AU-1-1

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

autorisations environnementales et à la réalisation des démarches en vue de l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique. En outre, sur le plan de la commercialisation, les permis de construire des lots 3A, 3B, 3C et 31B ont été déposés, et le permis du lot 3C a été obtenu ;

CONSIDERANT que sur le plan opérationnel, la procédure d'appel d'offres pour le lot 1 Terrassement et gestion des terres polluées, le lot 2 VRD et éclairage public et le lot 3 Espaces verts, a été menée à son terme ; que l'entreprise VTMTTP a été désignée pour les lots 1 et 2, l'entreprise Pinson Paysage a été désignée pour le lot 3, ces entreprises ont été notifiées le 27 avril 2021 ;

CONSIDERANT que l'année 2022 sera consacrée à :

- Sur le plan foncier : obtention de la déclaration de projet, de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité des parcelles actuellement propriété de la SCI du Mesly ; finalisation de l'acquisition des parcelles appartenant à la SCI Parnassa ; préparation de la signature de l'acte d'achat de la parcelle AB 540 avec le Département du Val-de-Marne ;
- Sur le plan de la commercialisation : finalisation de la signature des promesses de vente pour les lots 1A et 2D/2E ; dépôt des permis de construire d'au moins 2 lots 1A/3D ; obtention des permis de construire des 3 lots 1B / 3A/ 3B ; réitération de certains actes : lots 3B – 3C – 1B ;
- Sur le plan opérationnel : réalisation des travaux de terrassement et des espaces publics ;

CONSIDERANT que le résultat prévisionnel de la ZAC est de 14 211 000 € HT de dépenses et 14 211 000 € HT de recettes soit un bilan équilibré au terme du traité de concession ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, le montant des dépenses cumulées est de 4 028 000 € dont 2 560 000 € facturées en 2021 au titre des acquisitions (2 500 000 € correspondant à l'apport en nature) ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, le montant des recettes cumulées est de 2 500 000€ correspondant aux recettes perçues en 2021 (apport en nature de GPSEA à l'opération) ;

**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	CT2022.5/080-12
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221214-lmc139700-AU-1-1

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

ARTICLE **APPROUVE** le compte-rendu annuel à la collectivité locale
UNIQUE : (CRACL), ci-annexé, transmis par la SPLA Grand Paris Sud Est
Avenir Développement au titre de l'année 2021 pour la ZAC de la
Ballastière Nord à Limeil-Brévannes.

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	CT2022.5/080-12
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221214-lmc139700-AU-1-1



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITÉS LOCALES ANNÉE 2021

VILLE	LIMEIL-BRÉVANNES
OPERATION	BALLASTIÈRE NORD
DATE	JANVIER 2022

SOMMAIRE

1. Synthèse	3
2. Caractéristiques de l'opération	4
2.1 Cadre administratif	4
2.2 Cadre juridique d'intervention	7
3. Bilan des actions menées en 2021 et prévisionnel 2022	7
3.1 Bilan des actions menées en 2021	7
3.1.1 Sur le plan foncier	7
3.1.2 Sur le plan de la commercialisation	10
3.1.3 Sur le plan opérationnel	15
3.2 Prévisionnel des actions 2022	15
3.2.1 Sur le plan foncier	15
3.2.2 Sur le plan de la commercialisation	16
3.2.3 Sur le plan opérationnel	16
4. Bilan de l'exercice 2021 et prévisionnel 2022	16
4.1 Recettes Hors Taxes	16
4.2 Dépenses facturées au 31/12/2021 et prévisionnel par poste	16
4.3 Le financement en 2021	18
5. Annexes	19
5.1 Bilan et échéancier prévisionnel de trésorerie au 31/12/2021	19
5.2 Calendrier prévisionnel au 31/12/2021	20

1. Synthèse

COPIL tenus avec la ville et le territoire :

- 29/01/2021 ;
- 12/03/2021 ;
- 30/04/2021 ;
- 04/06/2021 ;
- 02/07/2021 ayant pour seul objet le marché de bureaux ;
- 17/09/2021 ;
- 29/10/2021 ;
- 17/12/2021.

L'année 2021 a été consacrée à :

- Finaliser et actualiser le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics en vue de son approbation au CT du 9/06/2021 ;
- Valider le dossier loi sur l'eau
- Valider le non-recours à une dérogation aux espèces protégées ;
- Actualiser l'étude d'impact et réaliser les études complémentaires (trafic, air, bruit, énergie) nécessaires à l'actualisation ;
- Obtenir un 2^{ème} avis de la MRAe en vue de la tenue de l'enquête publique dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation des parcelles appartenant à la SARL PARNASSA et la SCI du MESLY ;
- Tenir l'enquête publique du 8/11/2021 au 8/12/2021, et répondre aux observations du public ;
- Poursuivre la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation des parcelles appartenant à la SARL PARNASSA et SCI du MESLY ;
- Engager la préemption des 2 parcelles appartenant à la SARL PARNASSA, et répondre aux recours gracieux puis contentieux engagés par la société PKI ;
- Réaliser les études urbaines et techniques, préparatoires aux travaux ;
- Désigner et notifier les entreprises pour le marché de travaux terrassement / VRD / espaces verts ;
- Régulariser l'apport en nature des terrains appartenant à l'EPT GPSEA ;
- Libérer le terrain VALMAT ;
- Signer les promesses de vente de charges foncières des lots 1B/ 2A/ 2B / 3A et 3D ;
- Déposer et obtenir le permis de construire du lot 3C ;
- Déposer les dossiers permis de construire des 3 lots 1B / 3A/ 3B ;
- Préparer les dossiers permis de construire du lot 3D ;
- Finaliser la commercialisation des lots.

L'année 2022 sera consacrée à :

- Obtenir la déclaration de projet ;
- Solliciter et obtenir l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du projet ;
- Solliciter et obtenir l'arrêté préfectoral de cessibilité pour les parcelles appartenant à la SCI du MESLY ou en faire l'acquisition ;
- Finaliser l'acquisition des parcelles SARL PARNASSA, par préemption ou expropriation ;
- Entamer les discussions avec la société OSIS, locataire de la SCI du MESLY, occupant le site ;
- Préparer la signature de l'acte d'achat de la parcelle AB 540 avec le CD 94, ainsi que celle de l'angle sud-ouest ;
- Accompagner la ville dans la procédure de cession de la parcelle DNC à la SPLA ;
- Réaliser les travaux de terrassement/nivellement pour les lots 1 et 3, et les espaces publics ;
- Entreprendre les travaux des espaces publics ;
- Finaliser la signature des promesses de vente de charges foncières pour les lots 1A et 2D/2E ;

- Obtenir les permis de construire d'au moins 3 lots 1B / 3A/ 3B ;
- Signer les actes de vente de charges foncières d'au moins 3 lots 1B/3B/ 3C ;
- Déposer les permis de construire d'au moins 2 lots 3D/ 1A ;
- Suivre le démarrage des travaux des lots 1B / 3A / 3B / 3C.

2. Caractéristiques de l'opération

2.1 Cadre administratif

- **Dossier de création de la ZAC :**

Le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/125.1 du 11/12/2020.

Le périmètre de la ZAC est celui représenté en pointillé rouge sur le plan ci-dessous. La ZAC s'étend sur un terrain d'environ 9 hectares, partiellement occupé et délimité par la RD 110 au nord et à l'ouest, la rue Paul Valéry au sud et la zone d'activité logistique Albert Garry à l'est.



Plan de découpage prévisionnel – Urbicus – dec 2021

- **Dossier de réalisation de la ZAC**

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/027 du 09/06/2021. En amont, le département du Val-de-Marne et la ville de Limeil-Brévannes lors de son conseil municipal du 15/04/2021, ont approuvé le programme des équipements publics.

Le dossier de réalisation fixe :

- **Le programme global des constructions** : d'environ 45 000 m² SDP dédiés à l'activité répartis de la manière suivante :
 - o 20 000 m² SDP de bureaux ;
 - o 25 000 m² SDP de locaux d'activités, selon le plan de découpage prévisionnel ci-dessus ;
- **Les modalités prévisionnelles de financement** ;
- **Le programme des équipements publics** à réaliser dans la ZAC et récapitulé dans le tableau ci-dessous :

Nature des équipements	Maitre d'ouvrage	Gestionnaire	Coût prévisionnel en € HT (valeur déc. 2020)	Prise en charge	Date prévisionnelle de réalisation
Voie circulée de la ZAC et accotements (voie piétonne et piste cyclable, espaces verts)	Aménageur	EPT GPSEA	1 085 000	Aménageur	2021-2023
Voie circulation douce de la ZAC et accotements (espaces verts)	Aménageur	EPT GPSEA	566 000	Aménageur	2021-2023
Aménagement accotements (espaces verts) de la RD 110 côté EST et NORD	Aménageur	CD Val de Marne et EPT GPSEA pour la strate herbacée	530 000	Aménageur	2022-2024
Aménagement mobilier urbain	Aménageur	Ville de Limeil-Brévannes	48 000	Aménageur	2021-2023
Aménagement réseau eau potable et défense incendie	Aménageur	Suez	317 000	Aménageur	2021-2025
Aménagement réseau eaux usées	Aménageur	EPT GPSEA	327 000	Aménageur	2021-2023
Aménagement réseau eaux pluviales (noues)	Aménageur	EPT GPSEA	162 000	Aménageur	2021-2023
Aménagement réseau chaleur et desserte gaz	Aménageur	GrDF	36 000	Aménageur	2021-2023
Aménagement réseau électricité	Aménageur	ENEDIS	130 000	Aménageur	2021-2023
Aménagement réseau téléphone et fibre optique/haut débit	Aménageur	Orange	90 000	Aménageur	2021-2023
Aménagement réseau éclairage public	Aménageur	Ville de Limeil-Brévannes	204 000	Aménageur	2021-2023

Le coût prévisionnel en valeur actuelle a été estimé dans le cadre des études techniques menées depuis l'approbation du dossier de création. La prise en charge financière effective et la date prévisionnelle de réalisation sont également indiquées.

- **Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau et dossier des mesures ERC pour la**

protection des espèces protégées :

Par courrier en date du 31/03/2021, la DRIEE ne s'est pas opposée à la déclaration déposée au titre de la loi sur l'eau, a autorisé le démarrage des travaux et a validé l'absence de nécessité de solliciter une dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées.

• Dossier de déclaration d'utilité publique :

Le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif est M. Joël CHAFFARD.

Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe du 30/12/2020 et l'étude d'impact actualisée ont été transmis le 09/04/2021 à la Préfecture qui a, de nouveau, saisi l'autorité environnementale, dans le cadre de la procédure DUP.

L'autorité environnementale a rendu un nouvel avis le 30/06/2021 qui souligne que des modifications apparentes ont été apportées et que les solutions présentées sont plus ambitieuses. Les impacts sont mieux étudiés.

Afin d'apporter de nouvelles réponses à l'autorité environnementale, l'enquête publique initialement prévue du 10/07/2021 au 10/08/2021 a été reportée [du 08/11/2021 au 08/12/2021](#).

• Actualisation de l'étude d'impact :

De nouvelles études ont été réalisées et intégrées au mémoire en réponse transmis le 09/04/2021 à la Préfecture :

1. **Etude de programmation économique et urbaine** qui confirme le choix d'une ZAC d'activités ;
2. **Etude de trafic** qui conclut à un impact faible de l'apport de trafic routier supplémentaire et propose une modification de la gestion du carrefour RD110/RD101 afin de minimiser le temps d'attente ;
3. **Etude acoustique** qui fait état d'un impact faible de l'apport de trafic routier supplémentaire sur le niveau sonore, le niveau de bruit existant étant déjà élevé. Il préconise des épaisseurs de vitrage pour isoler les futurs bureaux du bruit de la RD 110 et de la N406 ;
4. **Etude air et santé** qui montre une diminution des concentrations moyennes annuelles en polluants et un impact des émissions polluantes sur la santé des personnes sensibles à la pollution de l'air stable ;
5. **Etude de potentiel en énergie renouvelable** qui précise que le scénario d'une alimentation en énergie des bâtiments par le réseau de chaleur urbain et par le réseau gaz est le scénario le plus avantageux environnementalement et économiquement parlant. Cette conclusion est en cohérence avec l'étude technico financière réalisée par Engie solutions et présentée en COPIL du 29/01/2021, concernant l'extension du réseau de chaleur urbain au sud de la ZAC et permettant le raccordement des lots bureaux ;

Et les études existantes suivantes ont été complétées :

1. **Diagnostic environnemental, pollution des sols** qui confirme les propos de la MRAe en matière de dispositions constructives (réalisation de vides-sanitaires, recouvrement des terres de 30cm) ;
2. **Biodiversité** : les mesures d'évitement et réduction (ERC) proposées ont été validées par la DRIEE dans son courrier en date du 31/03/2021. En complément, le boisement situé sur la parcelle VALENTIN, d'une superficie d'1ha, devrait faire l'objet de mesures ERC afin de protéger l'avifaune existante.

Concernant le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe en date du 30/06/2021, les précisions demandées sont apportées sous une forme succincte et factuelle. [Elles concernent essentiellement la programmation de la ZAC et les mesures prises face à la pollution des sols.](#)

2.2 Cadre juridique d'intervention

Pour mémoire, le traité de concession d'aménagement (TCA) a été conclu le 16/11/2018 pour une durée de 8 ans. Un avenant n°1 visant à ajuster la rémunération de l'aménageur et la définition de ses missions a été conclu le 07/01/2020.

Un avenant n°2 définissant le nouveau montant de la participation du territoire à l'opération, diminué de 496 000€ correspondant à la valeur des parcelles SARL PARNASSA, a été conclu le 15/02/2021. En effet, les conclusions de la cour de cassation ont confirmé la société PKI comme acquéreur des parcelles SARL PARNASSA, contrairement à la demande de l'EPT GPSEA.

Par courrier en date du 12/05/2021, l'ADEME a sélectionné le dossier de la ZAC de la Ballastière Nord dans le cadre de l'appel à projets 2021 – reconversion des friches polluées – accompagnement des travaux de dépollution dans le cadre du Plan de relance. A ce titre, le projet de ZAC pourra bénéficier d'une aide financière d'un montant de 681 000 € maximum.

Aussi, le montant de l'apport en numéraire de GPSEA sera revu en fonction du montant de la subvention effectivement versée par l'ADEME.

3. Bilan des actions menées en 2021 et prévisionnel 2022

3.1 Bilan des actions menées en 2021

3.1.1 Sur le plan foncier

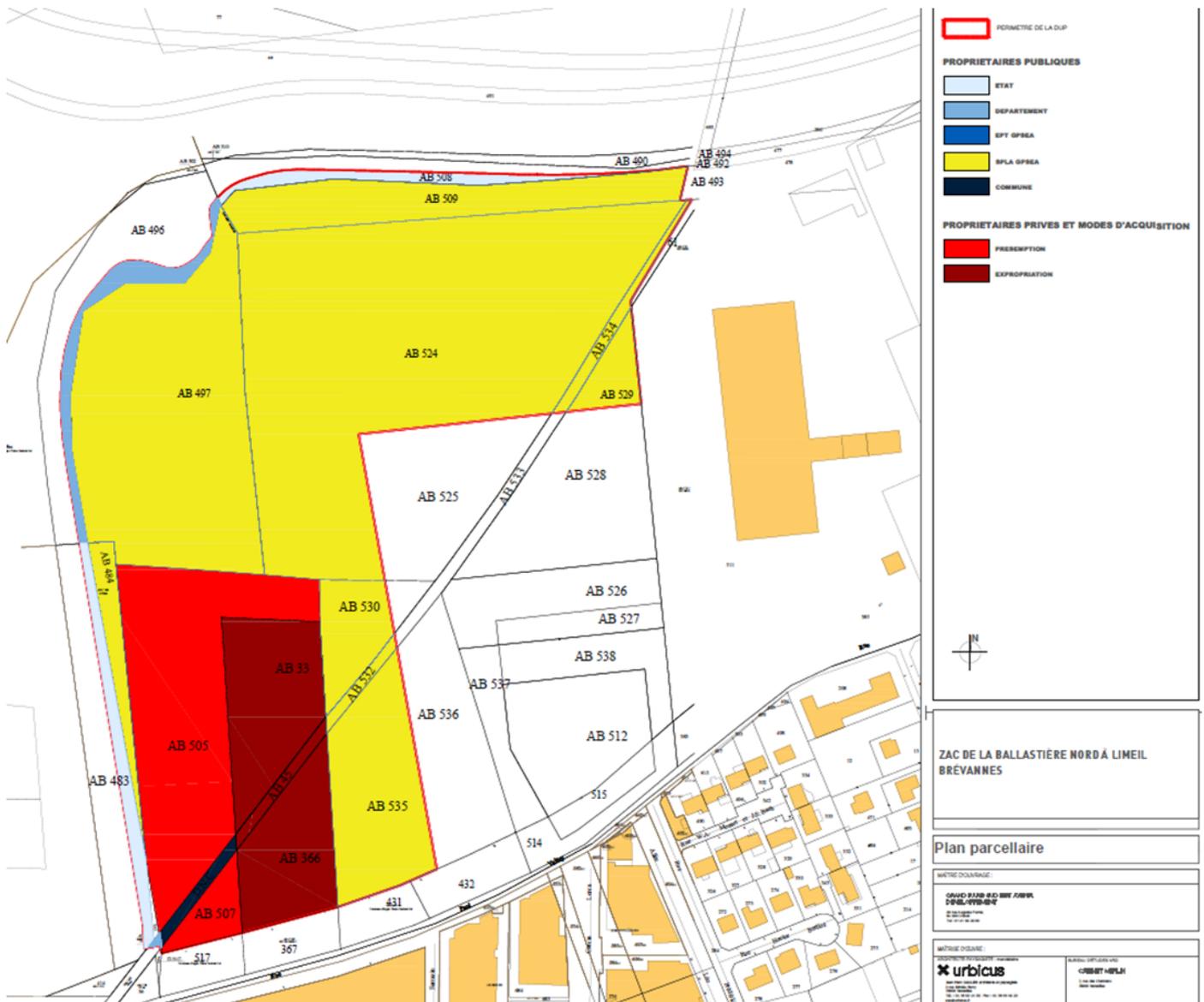
S'agissant de la maîtrise foncière :

L'apport des parcelles appartenant au territoire à la SPLA a été réalisé le 02/07/2021 conformément à l'estimation des domaines d'un montant de 2 500 000 € HT-HD correspondant à la valeur des 7 parcelles, d'une superficie de 62 409 m², hors parcelles PARNASSA.

La SPLA s'est rapprochée de l'actuel gestionnaire de **l'entreprise de palettes VALMAT** qui occupe le terrain au nord de la ZAC. La convention d'occupation précaire qui régit cette occupation a été dénoncée par courrier de GPSEA le 18/12/2020, puis prorogée à 2 reprises. [La libération du terrain devrait être effective en janvier 2022.](#)

La SPLA a entamé les discussions avec **le département du Val-de-Marne** afin d'acquérir à l'euro symbolique une pointe de terre de 7m² environ venant impacter le lot 1A, [ainsi qu'une pointe de terrain impactant le lot 2D/2E.](#)

La SPLA échange également avec la ville de Limeil-Brévannes afin d'acquérir, à l'euro symbolique la **parcelle « DNC »** située entre les parcelles AB505 et AB507 (parcelles SARL PARNASSA). En effet, cette parcelle est un chemin rural appartenant au domaine privé de la ville. La délibération du conseil municipal en date du 3/10/2013 autorise le lancement d'une enquête publique qui constate la désaffectation de la parcelle en vue de sa cession. [Cette enquête publique se tiendrait à l'été 2022, une fois les arrêtés d'expropriation obtenus. La cession à la SPLA pourra alors avoir lieu.](#)



Il demeure des parcelles qui ne sont pas encore maîtrisées. Il s'agit des parcelles cadastrées :

- AB n°33, 45, 366 d'une superficie totale de 9 255 m² appartenant à la SCI du MESLY ;
- AB 505, 507 d'une superficie totale de 12 860 m² détenues par la SARL PARNASSA, en liquidation judiciaire.

SCI du MESLY

Le Territoire et l'aménageur ont engagé un dialogue avec la SCI du MESLY dans la perspective d'aboutir à un accord transactionnel. Ces échanges se sont ralentis au mois de mai 2020 et la promesse d'échange de terrain préparée par Maître WOLF, notaire de la SPLA, n'a pas été adressée à la SCI du MESLY, compte tenu des différentes procédures initiées par cette dernière :

- Le 07/03/2019, la SCI du MESLY a déposé **un recours en annulation contre l'arrêté de permis de construire**, délivré par le Maire de Limeil-Brévannes le 07/09/2018, pour l'opération VALENTIN (en dehors de la ZAC), soutenant essentiellement que le projet était incompatible avec les dispositions de la zone AUD du PLU. VALENTIN a déposé deux permis de construire modificatifs (PCM) respectivement délivrés le 23/12/2019 et le 14/08/2020. Ces deux PCM ont fait l'objet de recours en annulation de la part de la SCI du MESLY.
[Par un jugement en date du 21/10/2021, le Tribunal administratif de Melun a partiellement](#)

annulé l'arrêté délivrant le permis de construire uniquement en tant qu'il prévoyait la réalisation d'un poste de distribution de carburant, ce que l'article AUD 1 du PLU de la commune interdit. L'ensemble des autres moyens a été rejeté et le reste du permis validé par le juge.

Il convient de préciser que ce jugement sera sans conséquence sur le second permis que la société Eurovia envisage de déposer, dans la mesure où la création de ce poste de distribution de carburant n'est plus envisagée par Eurovia.

- **Par une seconde requête**, enregistrée le 27/03/2019, la SCI du MESLY a sollicité l'annulation de la délibération du conseil de territoire n°CT2018.5/097 du 26/09/2018 par laquelle GPSEA a approuvé **la révision du plan local d'urbanisme** de Limeil-Brévannes. Cette requête a été rejetée par un jugement du tribunal administratif de Melun du 29/12/2020.

La SCI du Mesly a interjeté appel, le 26/02/2021, devant la Cour administrative d'appel (CAA) de Paris. **Par un arrêt en date du 9/12/2021, la Cour administrative d'appel de Paris a rejeté la requête de la SCI du Mesly. Celle-ci peut se pourvoir en cassation dans un délai de deux mois à compter de la notification de cette décision.**

- **Par une troisième requête**, la SCI du MESLY a sollicité l'annulation de la délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/053 du 07/10/2020 par laquelle GPSEA a approuvé **la modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme** de Limeil-Brévannes.

La SCI du Mesly a produit un recours gracieux auquel le territoire a répondu par courrier en date du 02/02/2021. Aucun recours contentieux n'a été produit.

Compte tenu de ce contexte procédurier, il est décidé lors du conseil d'administration de la SPLA le 19/06/2020, choix confirmé en COPIL le 10/07/2020, d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique, qui permettra l'acquisition des terrains de la SCI du MESLY par voie d'expropriation.

Pour rappel, le développement de la ZAC au nord et les travaux de viabilisation et de voirie peuvent être réalisés sans attendre l'acquisition des terrains de la SCI du MESLY.

Procédure de déclaration d'utilité publique (DUP)

La procédure de déclaration d'utilité publique a donc été engagée par délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/044 du 07/10/2020.

La Préfecture a été sollicitée par courrier en date du 12/10/2020 et a transmis le dossier à l'autorité environnementale pour avis, dans le cadre de la procédure DUP.

Dans son avis en date du 30/12/2020, la MRAe demande la réalisation de nombreuses études complémentaires ainsi qu'une actualisation de l'étude d'impact établie dans le cadre de la création de la ZAC, qui n'avait fait l'objet d'aucune observation (cf §2.1 cadre administratif)

Cette actualisation a été réalisée et adressée à la Préfecture le 9/04/2021. Elle a fait l'objet d'un nouvel avis de la MRAe en date du 30/06/2021. Une réponse aux remarques formulées a été apportée avant l'ouverture de l'enquête publique dont les dates, initialement fixées du 10/07/2021 au 10/08/2021, ont été reportées à la demande du territoire.

L'enquête publique s'est tenue du 8/11/2021 au 8/12/2021.

Des observations ont été déposées par :

- Le collectif citoyen "Vite le Téléval" afin de s'assurer de la pleine compatibilité des deux projets, ce qui est acquis ;
- La SCI du Mesly sous forme d'un pré-recours contentieux de 28 pages. Les représentants de la SCI du Mesly, Messieurs BOUISSOU, sont venus rencontrer le commissaire enquêteur à 2 reprises.

Le commissaire enquêteur rendra son rapport au plus tard le 08/01/2022, à l'appui des réponses apportées aux observations.

La déclaration de projet pourrait alors être prononcée au conseil de territoire du mois de février 2022 et la déclaration d'utilité publique au printemps 2022, suivi des arrêtés de cessibilité des parcelles SCI du Mesly et Parnassa.

SARL PARNASSA

Comme suite à l'arrêt de la Cour de Cassation, en date du 17/09/2020 confirmant l'arrêt du 09/10/2018 déboutant l'EPT GPSEA, et autorisant la vente entre la société PKI et la SARL PARNASSA, il a été décidé de préempter les parcelles AB 505 et 507, objet de la vente. La déclaration d'intention d'aliéner déposée par le liquidateur de la SARL PARNASSA a été déposée le 02/11/2020.

Le 22/01/2021, la SPLA a exercé son droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AB n°505 et 507 sises Les Sables de Brévannes et appartenant à la SARL Parnassa. La préemption a été exercée au prix mentionné dans la DIA à savoir, 500 000 €.

Le 18/02/2021, la société PKI a formé un recours gracieux à l'encontre de la décision du Président n°DC2020/785 du 18/12/2020 par laquelle GPSEA a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à la SPLA GPSEAD pour l'acquisition de ces parcelles ainsi de la décision de préemption la SPLA GPSEAD. Un rejet de ce recours a été adressé par le Territoire et la SPLA le 29/03/2021 à PKI. En prévision d'un éventuel recours contentieux, la SPLA a consigné le prix de vente le 20/05/2021.

Le 27/05/2021, la société PKI a déposé un recours en excès de pouvoir auprès du Tribunal administratif de Melun demandant l'annulation de la préemption. Les mémoires en défense de GPSEA et de la SPLA GPSEAD ont été déposés auprès du TA de Melun le 14/12/2021.

Pour mémoire, M. LABOURET a, le 05/02/2019, estimé pouvoir céder le terrain au territoire pour 3 M€, en ce compris les remboursements des travaux de parking.

Par écrit en date du 12/03/2019, il a proposé à la SPLA la cession des 2 parcelles pour 2 M€ et la compensation des travaux réalisés par un foncier commercial (environ 200 k€).

3.1.2 Sur le plan de la commercialisation

Les acteurs économiques pressentis ont été présentés à la ville, pour validation, le 06/03/2020. Une fiche synthétique par lot précisait :

1. La nature de la société et de l'activité ;
2. La présentation du projet sur le site ;
3. Le nombre d'emplois envisagés ;
4. Le trafic prévisionnel de poids lourds ;
5. La présence éventuelle de nuisances.

Les acteurs économiques pressentis (9 lots sur 11) se sont engagés, sous réserve de validation de la ville. La ville a validé les acteurs à l'exception de Frans Bonhomme (Lot 1A).



LES LOTS 1 AU NORD OUEST

- EIFFAGE GENIE CIVIL LOT 1A

Contraint de quitter son site du 16 rue Pasteur à Limeil-Brévannes, localisé sur le tracé de la Tégéval, EIFFAGE a prévu que le siège de l'entreprise soit relocalisé dans le secteur de la Ballastière Nord. EIFFAGE a exprimé son besoin auprès de la SPLA au mois d'octobre 2019 : 1 800 m² de bureaux associés à des places de stationnement de véhicules légers et camionnettes. **Le lot 1A** répond à ce cahier des charges. Suite au silence d'EIFFAGE GC, une mise en demeure lui a été signifiée par la Ville et relayée par la SPLA. EIFFAGE GC a alors signé un protocole d'études en date du 25/06/2021 et la signature de la promesse de vente ainsi que le dépôt du permis de construire devraient se réaliser au cours du 1^{er} semestre 2022. L'opération sera portée par EFI et pilotée par Eiffage Construction, filiales du groupe Eiffage.

- **ASTIOM LOT 1B**

ASTIOM, promoteur constructeur, souhaite réaliser une opération immobilière sur la Ballastière Nord. La promesse de vente, portant sur l'acquisition **du lot 1B** de 5 685 m² environ d'activités et 1 000m² environ de bureaux attenants, a été signée le 28/07/2021 et le dossier de demande de permis de construire a été déposé le 28/12/2021.

La société AB SAGAX s'est retirée de l'opération.



LES LOTS 2 AU SUD

- **GEFEC** (conception et réalisation de bâtiments d'activité et de bureaux « clés en main ») **LOT 2A/C**
Le projet architectural, très qualitatif, de GEFEC a été validé par la SPLA et par l'urbaniste Urbicus, répondant en tout point au Cahier des prescriptions. Une promesse de vente a été signée le 18/01/2021 pour la réalisation d'un programme de 4 430 m² de locaux d'activités et 1 000 m² de bureaux environ. Le dossier de permis de construire sera finalisé dès que les parcelles appartenant à la SARL PARNASSA et partiellement à la SCI du MESLY, assiette du terrain, seront acquises par la SPLA.



- **LOT 2B**

Bien que ce lot soit dépendant de l'issue des négociations avec les SCI du MESLY, la SPLA poursuit la commercialisation. Le lot a marqué l'intérêt de la société PIERREVAL avec laquelle un protocole amiable d'études a été signé le 15/12/2020.

PIERREVAL développerait un parc d'activités qui sera proposé à la vente cellule par cellule. Une promesse de vente a été signée le 14/12/2021. Le permis de construire serait déposé en 2022 dès que le foncier sera maîtrisé par la SPLA.



- **LOT 2D/E**

Bien que ces lots soient dépendants de l'issue des négociations avec la SCI du MESLY et la SARL PARNASSA, la SPLA poursuit la commercialisation correspondant au front bâti assurant la transition avec le nouveau quartier de logements « Les Temps Durables ». Le lot a marqué l'intérêt de la société ALSEI avec laquelle un protocole amiable d'études a été signé le 15/12/2020.

ALSEI souhaite développer 2 immeubles de bureaux dont un organisé en business center porté par ALSEI. Une promesse de vente devrait être signée en 2022. Le permis de construire serait déposé en 2022.

LES LOTS 3 AU NORD EST

- **GEFEC LOT 3A**

La SPLA a signé avec GEFEC une promesse de vente le 15/04/2021, afin de développer un projet de clé en main destiné à une PME ou petite industrie de production. Dans le prolongement de la présentation de ce projet à la ville lors du COPIL du 04/06/2021 et de sa validation, le dossier de demande permis de construire a été déposé le 15/12/2021.



- **Concept Assainissement Environnement LOT 3B**

Ce bureau d'études indépendant a été créé en 2004 et est implanté à Santeny. CAE accompagne les communes et territoires dans la gestion de leurs ouvrages d'assainissement. CAE souhaite acquérir et agrandir ses locaux, et s'implanter proche de transports en commun. Aussi l'arrivée du câble 1 est une opportunité pour construire leurs 2 100 m² de bureaux sur cette parcelle de 3 347 m².

La SPLA a signé une promesse de vente le 03/12/2020 avec CAE.

[Le dossier de demande de permis de construire a été déposé le 20/11/2021.](#)



- **PLASTI D LOT 3C**

La société **PLASTI D**, basée actuellement dans le parc d'activités des Petits Carreaux à Bonneuil-sur-Marne a contacté le territoire directement en vue d'agrandir et d'acquérir ses locaux. Cette PME est spécialisée dans la fabrication de plexiglass dont la matière première est issue de matériaux de recyclage pour 90 %. Actuellement locataire et se développant au niveau européen, elle souhaiterait devenir propriétaire de ses locaux et s'implanter sur la ZAC. Ses besoins s'évaluent à 4 295 m² de foncier avec l'édification d'un entrepôt de 1 500 m² et de 230 m² de locaux à usage de bureaux.

La SPLA a signé une promesse de vente le 07/12/2020 avec PLASTI D.

[Le permis de construire a été obtenu le 19/04/2021 et est purgé de tout recours.](#)

[Le démarrage des travaux de construction est envisagé au 2^{ème} trimestre 2022 dès la déclaration de projet obtenu.](#)



- VECTURA LOT 3D

Après le renoncement d'EMULITHE mi-janvier 2021, la parcelle a été proposée au groupe **VECTURA**, qui souhaite y développer un projet de clé en main destiné à une PME ou petite industrie de production. Dans le prolongement de la présentation de ce projet à la ville lors du COPIL du 4/06/2021 et de sa validation, une promesse de vente a été signée le 22/07/2021. [Le permis de construire devrait être déposé après les ajustements demandés par la Ville au 1^{er} trimestre 2022.](#)



3.1.3 Sur le plan opérationnel

En parallèle des instructions administratives et des négociations avec la SCI du MESLY et la SARL PARNASSA (et surtout PKI), la SPLA a poursuivi les études techniques.

[La procédure d'appel d'offres pour le lot 1 Terrassement et gestion des terres polluées, le lot 2 VRD et éclairage public et le lot 3 Espaces verts, a été menée à son terme.](#)

[L'entreprise VTMTTP a été désignée pour les lots 1 et 2.](#)

[L'entreprise Pinson Paysage a été désignée pour le lot 3.](#)

[Ces entreprises ont été notifiées le 27/04/2021.](#)

[Le démarrage du chantier est prévu au 1^{er} trimestre 2022 pour une durée prévisionnelle d'un an.](#)

3.2 Prévisionnel des actions 2022

3.2.1 Sur le plan foncier

- [Obtenir la déclaration de projet ;](#)
- [Solliciter et obtenir l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du projet ;](#)
- [Solliciter et obtenir l'arrêté de cessibilité des parcelles actuellement propriété de la SCI du MESLY ou en faire l'acquisition ;](#)
- [Finaliser l'acquisition des parcelles appartenant à la SARL PARNASSA, par préemption ou expropriation ;](#)
- [Entamer les discussions avec OSIS, locataire de la SCI du MESLY, occupant le site ;](#)
- [Préparer la signature de l'acte d'achat de la parcelle AB 540 avec le CD 94, ainsi que celle de l'angle sud-ouest ;](#)
- [Accompagner la ville dans la procédure de cession de la parcelle DNC à la SPLA ;](#)
- [Suivre les procédures initiées par les différents recours.](#)

3.2.2 Sur le plan de la commercialisation

- Finaliser la signature des promesses de vente de charges foncières pour les lots 1A et 2D/2E ;
- Déposer les permis de construire d'au moins 2 lots 1A/3D ;
- Obtenir les permis de construire des 3 lots 1B / 3A/ 3B ;
- Réitérer certains actes : lots 3B – 3C – 1B.

3.2.3 Sur le plan opérationnel

- Réaliser les travaux de terrassement/nivellement pour les ilots 1 et 3, et les espaces publics ;
- Entreprendre les travaux des espaces publics ;
- Suivre le démarrage des travaux des lots 1B / 3A / 3B / 3C

4. Bilan de l'exercice 2021 et prévisionnel 2022

4.1 Recettes Hors Taxes

Total des recettes prévues pour réaliser le programme : 14 211 k€ HT.

- Ventes charges foncières :
 - Recettes perçues en 2021 : aucune recette pour ce poste.
Pour les promesses de vente signées en 2021, le dépôt de garantie (10 %) est entre les mains du notaire.
 - Aucune vente de charge foncière n'a été réalisée en 2021.
 - Prévisionnel 2022 : 7 349 k€ HT
Ce montant correspond à la vente des lots 1A / 3A / 3B/ 3C / 3D.
- Participations de la collectivité :
 - Recettes perçues en 2021 : 2 500 k€ correspondant à l'apport en nature de GPSEA à l'opération.
 - Prévisionnel 2022 : aucune recette prévue en 2022 pour ce poste.

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

Total des dépenses prévues pour réaliser le programme : 14 211 k€ HT

Voir tableau en annexe 1

Le bilan 2021 reste identique à celui présenté dans le CRACL 2020 et approuvé.

- Etudes :
 - Dépenses facturées en 2021 : 69 k€ HT
Cela correspond à la réalisation des études géotechniques et des diagnostics environnementaux, et aux autres études complémentaires nécessaires à l'étude d'impact.
 - Prévisionnel 2022 : 12 k€ HT
Ce montant correspond aux dépenses des études complémentaires en vue de l'actualisation de l'étude d'impact.
- Acquisitions :
 - Dépenses facturées en 2021 : 2 560 k€ HT
L'apport en nature a été réalisé le 2/07/2021 pour un montant de 2 500 k€.
Et les 60 k€ correspondent aux frais notariés et consultations juridiques.
Il est à noter que la somme de 500 k€, valeur des parcelles SARL PARNASSA préemptées, a été consignée.

- Prévisionnel 2022 : 109 k€ HT
Frais notariés
- Mise en état des terrains :
 - Dépenses facturées en 2021 : 34 k€ HT
 - Prévisionnel 2022 : 2 289 k€ HT
Le lancement des travaux de gestion des terres polluées et nivellement du terrain est prévu au 1^{er} trimestre 2022.
- Travaux d'aménagement VRD et honoraires techniques :
 - Dépenses facturées en 2021 : 127 k€ HT
Ce montant correspond aux dépenses des études d'exécution réalisées par la maîtrise d'œuvre urbaine URBICUS et cabinet Merlin.
 - Prévisionnel 2022 : 2 658 k€ HT
Ce montant correspond aux travaux VRD qui seront lancés en 2022 et leur suivi par la maîtrise d'œuvre.
- Impôts et assurances :
 - Dépenses facturées en 2021 : 0 k€ HT
 - Prévisionnel 2022 : 35 k€ HT
- Frais divers :
 - Dépenses facturées en 2021 : 3 k€ HT
Ce montant correspond aux frais de publicité liée aux lancements des appels d'offres.
 - Prévisionnel 2022 : aucune dépense prévue pour ce poste.
- Frais financiers :
 - Dépenses facturées en 2021 : 9 k€
 - Prévisionnel 2022 : 4 k€
- Rémunération de la société :
 - Dépenses facturées en 2021 : 292 k€ pour ce poste. Répartis comme suit :
 - Frais pour acquisitions foncières : 0k€
 - Gestion administrative et financière : 56 k€
 - Suivi des travaux : 13 k€
 - Commercialisation : 223 k€
 - Mission de clôture : 0 k€
 - Prévisionnel 2022 : 586 k€ prévu pour ce poste. Répartis comme suit :
 - Frais pour acquisitions foncières : 12 k€
 - Gestion administrative et financière : 56 k€
 - Suivi des travaux : 295 k€
 - Commercialisation : 222 k€
 - Mission de clôture : 0 k€

Ces montants correspondent à la rémunération de la société conformément aux termes de l'avenant 1 de la concession d'aménagement.

Au 31/12/2021, le montant des recettes cumulées est de 2 500 k€,
Et celui des dépenses cumulées est de 4 028 k€.

4.3 Le financement en 2021

- **Subventions :**

Une subvention a été attribuée par l'ADEME dans le cadre de l'appel à projets 2021 – reconversion des friches polluées – accompagnement des travaux de dépollution dans le cadre du Plan de relance. A ce titre, le projet de la ZAC pourra bénéficier d'une aide financière d'un montant de 419 k€ maximum.

- **Emprunts :**

- Un emprunt de 4 000 000 € a été contracté auprès de la Caisse d'Epargne en 2019 ;
- Par délibération en date du 11/12/2019, le conseil de territoire a accordé sa garantie d'emprunt à hauteur de 80 % ;
- Le montant des appels de fonds s'élève à 1 950 k€ au 31/12/2021 ;
- Le solde de l'emprunt de 2 050 k€ sera appelé en 2022 afin de financer les travaux du lot 1 Terrassement et gestion des terres polluées et du lot 2 VRD qui seront réalisés avant la signature des actes de vente.

5. Annexes

5.1 Bilan et échéancier 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
			k€ HT	k€ TVA	k€ TTC		k€ HT	k€ HT			k€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT	
A : 103/0150-Activités, Commerces	11 765		11 765	2 353	14 118				11 765	7 349	565	3 851				11 765
A : 103/0210-Participations Dépollution	-550		-550		-550				-550		-200	-350				-550
Total Ventes Charges Foncières	11 215		11 215	2 353	13 568				11 215	7 349	365	3 501				11 215
A : 103/0410-Participation à l'Équilibre	1 161	1 339	2 500		2 500	2 500		2 500								2 500
A : 103/0420-Participation de la Collectivité aux Équipements	1 339	-1 339														
A : 103/0430-Subventions publiques	496		496		496				496		335				161	496
Total Participations	2 996		2 996		2 996	2 500		2 500	496		335				161	2 996
Total produits	14 211		14 211	2 353	16 564	2 500		2 500	11 711	7 349	700	3 501			161	14 211
Total Etudes	-339	1	-338	-68	-405	-197	-69	-266	-72	-12	-15	-15	-15	-15	-15	-338
B : 103/0210-Acquisitions	-1 350		-1 350		-1 350				-1 350		-1 350					-1 350
B : 103/0211-Acquisitions Apport en Nature	-2 500		-2 500		-2 500		-2 500	-2 500								-2 500
B : 103/0220-Indemnités d'Évictions	-1 000		-1 000		-1 000				-1 000		-1 000					-1 000
B : 103/0240-Frais d'Acquisition Notaire	-254	10	-244		-244	-7	-28	-35	-209	-104	-104					-244
B : 103/0250-Frais Juridiques et Divers (Foncier)	-31		-31	-6	-37	-5	-22	-27	-4	-4						-31
B : 103/0255-Divers Acquisitions		-10	-10	-2	-12	0	-10	-10	0	0						-10
Total Acquisitions	-5 135	0	-5 135	-8	-5 143	-12	-2 560	-2 572	-2 563	-109	-2 454					-5 135
Total Mise en État des Terrains	-3 000		-3 000	-600	-3 600	0	-34	-34	-2 966	-2 289	-677				0	-3 000
B : 103/0410-Travaux VRD	-2 390		-2 390	-478	-2 868	-50	-59	-109	-2 281	-2 150	-131				0	-2 390
B : 103/0411-Concessionnaire	-356		-356	-71	-427	0	-9	-9	-347	-328	-19					-356
B : 103/0412-Révisions et Aléas	-450		-450	-90	-540				-450			-450			0	-450
B : 103/0415-Coordonnateur SPS	-15		-15	-3	-18	-1		-1	-14	-14					0	-15
B : 103/0420-Orange Resoline	-20		-20	-4	-24	-2		-2	-18	-18						-20
B : 103/0460-Honoraires VRD	-400		-400	-80	-480	-175	-59	-234	-166	-149	-17				0	-400
Total Travaux VRD	-3 631		-3 631	-726	-4 357	-228	-127	-355	-3 275	-2 658	-167	-450			0	-3 631
060-Participations aux Équipements Publics																
Total Impôts et Assurances	-167	2	-165		-165				-165	-35	-35	-35	-35	-26		-165
Total Frais Divers	-1	-2	-4	-1	-4	-1	-3	-4	0	0	0	0	0	0	0	-4
Total Frais Financiers	-171		-171		-171	-8	-9	-17	-154	-4	-50	-75	-20	-5		-171
B : 103/1050-Frais pour Acquisitions Foncières	-116		-116		-116	-39		-39	-77	-12	-16	-16	-16	-16		-116
B : 103/1051-Gestion Administrative et Financière	-537		-537		-537	-204	-56	-260	-277	-56	-56	-56	-56	-56		-537
B : 103/1221-Suivi des Travaux	-399		-399		-399	-11	-13	-24	-375	-295	-45	-34			0	-399
B : 103/1222-Commercialisation	-706		-706		-706	-233	-223	-456	-249	-222		-27				-706
B : 103/1230-Mission de Clôture	-10		-10		-10				-10						-10	-10
Total Rémunération Société	-1 768		-1 768		-1 768	-487	-292	-779	-989	-586	-118	-134	-72	-79		-1 768
Total charges	-14 212	0	-14 211	-1 403	-15 614	-934	-3 094	-4 028	-10 183	-5 692	-3 515	-708	-142	-126	-14 211	
Résultat	-	0	0	950	950	-934	-594	-1 528	1 528	1 657	-2 815	2 793	-142	35	0	
Résultat cumulé										129	-2 686	107	-36	0		

TVA Collectée						1 470	113	770								2 353
TVA déductible							993	172	93	3	3					1 403
TVA décaissée							434	59	677	3	3					950
Fournisseurs						289										-
Clients																-
Solde intermédiaire de trésorerie						934	594	1 282		1 411	2 815	2 793	142	35	0	

Avance trésorerie EPT GPSEA																
Avance trésorerie autres opérations							61			61						
Solde intermédiaire des avances							61			61						

Emprunt 1 acquisitions foncières																
Emprunt 2 travaux						750	1 200	1 950		2 050						4 000
Encaissements Emprunts						750	1 200	1 950		2 050						4 000

Remboursement Emprunt 1 acquisitions foncières																
Remboursement Emprunt 2 travaux												4 000				4 000
Décaissements Emprunts												4 000				4 000

Dépôt de garantie							327			500						827
Remboursement dépôt de garantie										-327	-100	-400				-827
Dépôts de garantie							327			173	-100	-400				

Séquestre																
Consignation							-500				500					
Caution CCCT - Compte-prorata							-500				500					

Solde Trésorerie de l'exercice								434		3 695	-2 415	-1 607	-142	35	0
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	-------	--------	--------	------	----	---

Trésorerie cumulée								434		4 129	1 714	107	-36	0	
---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	-------	-------	-----	-----	---	--

5.2 Calendrier prévisionnel au 31/12/2021

PLANNING Prévisionnel au 30 décembre 2021	Année 2021								Année 2022				Année 2023				Année 2024			
		Jun	Juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
ETUDES OPERATIONNELLES																				
Notification entreprises terrassements / VRD / Espaces verts	27/04/2021																			
DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC approuvé	09/06/2021																			
DOSSIERS ENVIRONNEMENTAUX																				
Dossier de déclaration Loi sur l'eau : accord	31/03/2021																			
Dossier espèces protégées mesures ERC validé	31/03/2021																			
FONCIER																				
APPORT EN NATURE Parcelles GPSEA	02/07/2021																			
DUP ET PROCEDURE expropriation Parcelles lots 2																				
DUP saisie Préfet le 12/10/2020																				
Avis MRAe	30/06/2021																			
Enquête publique 8/11/2021 au 8/12/2021																				
Avis et rapport du commissaire enquêteur																				
Déclaration de projet																				
Déclaration d'utilité publique																				
Arrêté de cessibilité																				
TRAVAUX																				
Lot 1 - Travaux de terrassement du site et réseaux - 6 mois																				
Lot 2 -Travaux espaces publics - 7 mois																				
Lot 3 - Espaces verts																				
VENTE CHARGES FONCIERES / PERMIS DE CONSTRUIRE																				
LOT 1A EIFFAGE GC																				
LOT 1B ASTIOM																				
LOT 3A GEFEC																				
LOT 3B CAE																				
LOT 3C PLASTI D	PC 19/04/2021																			
LOT 3D																				
LOT 2A GEFEC																				
LOT 2B																				
LOT 2D/2E																				
	Janv	Jun	Juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Déc	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
	Année 2021								Année 2022				Année 2023				Année 2024			

