

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

**N°CT2022.5/080-14**

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 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	CT2022.5/080-14
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139737-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	CT2022.5/080-14
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139737-AU-1-1

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

**N°CT2022.5/080-14**

**OBJET :** **Aménagement** - Adoption du compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021 de la SADEV 94 pour la ZAC du Centre-ville à Sucy-en-Brie à Sucy-en-Brie.

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

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

**VU** la délibération du conseil municipal de la Ville de Sucy-en-Brie en date du 11 avril 2016 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-ville à Sucy-en-Brie ;

**VU** la délibération du conseil municipal de la Ville de Sucy-en-Brie en date du 17 octobre 2016, désignant la SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Centre-ville ;

**VU** le traité de concession d'aménagement signé le 27 octobre 2016 ;

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

**VU** le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) transmis par la SADEV 94 au titre de l'année 2021 ;

**CONSIDERANT** que compétent en matière d'aménagement de l'espace depuis le 1<sup>er</sup> 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 concernées ;

**CONSIDERANT** que la ZAC du Centre-Ville a été créée par délibération du conseil municipal de la Ville de Sucy-en-Brie en date du 11 avril 2016 et concédée à la SADEV 94 par délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2016, aux termes d'un traité de concession d'aménagement signé le 27 octobre 2016 ;

**CONSIDERANT** que par délibération en date du 11 décembre 2017, le conseil municipal a

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	CT2022.5/080-14
Identifiant télérmission	094-200058006-20221214-lmc139737-AU-1-1

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

approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Centre-Ville ;

**CONSIDERANT** que la ZAC du Centre-ville, qui s'étend sur environ 7 hectares, est localisée dans la partie ouest du territoire de Sucy-en-Brie ; qu'elle s'articule autour de deux secteurs commerciaux : le centre ancien, situé au sud du périmètre, et le pôle du marché et du Monoprix ;

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

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

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

- Favoriser la mixité urbaine à travers la revalorisation résidentielle du centre-ville par la création d'environ 350 logements, qui permettront de répondre à la demande en favorisant la mixité sociale, le tout conformément aux exigences du développement durable ;
- Créer une continuité commerciale entre le « centre-ville ancien » et le secteur du marché, déconnecté commercialement de l'offre présente au sein du cœur de ville marchand actuellement ;
- Inscrire le projet dans un maillage de continuités vertes en tirant profit de sa proximité directe à de nombreux espaces verts et boisés et en envisageant la réalisation à terme d'un maillage viaire plus efficace sur le centre-ville ;
- Assurer un esthétisme grâce à la mise en valeur du patrimoine de Sucy-en-Brie, notamment du Marché et du Château, à travers une recomposition des espaces publics paysagers ;

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

**CONSIDERANT** que les principales actions menées en 2021 sont :

- Sur le plan des acquisitions et de la maîtrise foncière : la SADEV 94 a poursuivi les échanges avec les propriétaires et exploitants commerciaux impactés par le projet mais les négociations amiables n'ont pas abouti. Le projet d'aménagement de la ZAC Centre-ville a en parallèle été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 28 mai 2021. Il a été demandé au juge d'expropriation de se prononcer sur les indemnités d'expropriation et d'éviction. Après des audiences en novembre et

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	CT2022.5/080-14
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139737-AU-1-1

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

- décembre 2021, les jugements ont été rendus en toute fin du mois de décembre ;
- Sur le plan des procédures administratives : afin de lever la réserve émise par le commissaire enquêteur dans le cadre de la déclaration d'utilité publique de l'opération, un avenant au traité de concession et une modification du dossier de réalisation de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil de territoire en date du 31 mars 2021 afin de porter le taux de logements sociaux de 20 à 25% ;
  - Sur le plan opérationnel : la poursuite de la seconde phase de la ZAC a été marquée par le dépôt des PC des lots C (mars 2021), du marché (avril 2021) et des lots D et E (décembre 2021) ; Le PC du lot C a été délivré en aout 2021. En 2021, les études préalables au lancement de travaux de restructuration du marché se sont poursuivies et le PC autorisant ces travaux a été obtenu en juillet 2021. Le lot A a été livré à l'été 2021, et les abords ont été livrés en décembre 2021. Les travaux de désamiantage de la Poste ont commencé en décembre 2021. Les travaux de dévoiement des réseaux Berteaux/Churchill ont été réalisés durant l'été ;

**CONSIDERANT** que les perspectives pour 2022 portent principalement sur la cession du lot C à Bouygues Immobilier prévue au second trimestre 2022 ; que la SADEV 94 poursuit également la maîtrise foncière de la ZAC par voie d'expropriation afin d'assurer la libération des lieux pour la rentrée 2022 ; qu'en parallèle, seront signés les apports en nature du foncier appartenant à la ville pour le lot C (au T2) et pour les lots D et E (au T3) ; que la démarche de relogement engagée en 2021 pour les 4 locataires de l'ilot Berteaux (futur lot D) aboutira également au cours de l'été 2022 afin de pouvoir lancer la démolition au troisième trimestre ; que le permis de construire des lots D et E sera délivré courant 2022 en relation avec la demande d'autorisation d'exploitation commerciale ; qu'une phase de concertation sera menée avant l'été dans le cadre de la délivrance des permis de construire des lots D et E ; qu'un film de présentation de la ZAC sera réalisé et une maison de projet mise en place ;

**CONSIDERANT** que le résultat prévisionnel de la ZAC est de 29 416 125 € HT de dépenses et 29 418 247 € HT de recettes, soit un solde prévisionnel positif de 24 822 € HT au terme du traité de concession ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2021, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 15 481 544 € HT, dont 1 297 335 € HT engagés pour l'année 2021 correspondant pour l'essentiel aux travaux VRD (874 902 93 € HT), aux honoraires techniques (106 152 87 € HT) ainsi qu'aux frais financiers (90 429 06 € HT) ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2021, les recettes cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 3 790 165 € HT, dont 3 318 € HT pour l'année 2021 correspondant aux recettes de gestion (loyers perçus) du foncier acquis depuis 2014 au 3-5 rue Maurice Berteaux ;

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	CT2022.5/080-14
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139737-AU-1-1

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

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

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

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	CT2022.5/080-14
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139737-AU-1-1



# COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

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

- 1 – Les recettes
- 2 – Les dépenses

## Annexe

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



# I-Note de présentation

## 1 – Création de la ZAC

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

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

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

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

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

## 2 – Les objectifs de l'opération

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

Les objectifs poursuivis par la ZAC sont les suivants :

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

## 3 – Rappel du programme

La programmation se décompose ainsi :

- La création d'environ 28 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) répartie entre :
  - La réalisation d'environ 350 nouveaux logements (environ 22 800 m<sup>2</sup> SDP), qui disposeront d'une offre de stationnement résidentiel privé en infrastructure ; initialement répartis entre 80 % de logements privés (280 logements) et 20 % de logements sociaux (70 logements), en 2021 la répartition évolue suite à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération. Le projet prévoit à présent 75% de logements privés (260 logements) et 25% de logements sociaux (90 logements) ;
  - La création d'environ 5 500 m<sup>2</sup> SDP de surfaces commerciales en rez-de-chaussée des immeubles créés,
- La création d'une offre de parking en infrastructure (environ 180 places) et la réorganisation de places de stationnement en surface,

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

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

## **4 – Actions menées en 2021**

### **Acquisitions / maîtrise foncière**

Sadev 94 a poursuivi les échanges avec les propriétaires et exploitants commerciaux impactés par le projet mais les négociations amiables n'ont pas abouti. Le projet d'aménagement de la ZAC Centre-ville a en parallèle été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 28 mai 2021. Il a été demandé au juge d'expropriation de se prononcer sur les indemnités d'expropriation et d'éviction à verser aux concernés. Après des audiences en novembre et décembre 2021, les jugements ont été rendus en toute fin du mois de décembre.

### **Procédures administratives**

Afin de lever la réserve émise par le commissaire enquêteur dans le cadre de la déclaration d'intérêt public de l'opération, le traité de concession et le dossier de réalisation de la ZAC ont fait l'objet d'un avenant afin de porter le % de logements sociaux de 20 à 25%. La délibération a été prise le 31 mars 2021.

### **Etudes / Travaux**

La poursuite de la seconde phase de la ZAC a été marquée par le dépôt de PC des lots C (mars 2021), du marché (avril 2021) et des lots D&E (décembre 2021). Le PC du lot C a été délivré en août 2021.

En 2021, les études préalables au lancement des travaux de restructuration du marché de Sucy-en-Brie se sont poursuivies. Le PC autorisant ces travaux d'envergure, a été obtenu en juillet 2021.

Le lot A a été livré à l'été 2021 et les abords, la Trouée Verte, ont été livrés en décembre 2021, suite à des reprises réalisées par Sadev 94.

Les travaux de désamiantage de la Poste, préalables et nécessaires à la démolition, ont commencé en décembre 2021.

Les travaux de dévoiement des réseaux Berteaux/Churchill ont été réalisés durant l'été ; dévoiements nécessaires à la réalisation des lots C, D et E qui dessinent un nouveau profil pour la rue Maurice Berteaux.

### **Communication**

Plusieurs supports de communication ont été produits en 2021 pour accompagner les travaux de la ZAC. Ils ont été installés ou distribués avant que les travaux de raccordement et de dévoiement ne soient lancés en 2021.

- Travaux de dévoiement
- Passage vers le marché

Une maquette du projet de la ZAC a été réalisée.

## **5 – Perspectives pour 2022**

### **Vente de charges foncières**

La cession du lot C à Bouygues Immobiliers est prévue pour le T2 2022, dès que seront remplies les obligations suivantes : démolition de la Poste et levée des prescriptions d'archéologie préventives.

### **Acquisitions / maîtrise foncière**

Sadev 94 poursuit la maîtrise foncière de la ZAC par la voie de l'expropriation : les quittancements seront signés durant l'été 2022 afin d'assurer la libération des lieux pour la rentrée 2022.

En parallèle seront signés les apports en nature du foncier appartenant à la ville pour le lot C (au T2) et pour les lots D et E (au T3).

La démarche de relogement engagée en 2021 pour les 4 locataires de l'îlot Berteaux (futur lot D) aboutira également au cours de l'été 2022, afin de pouvoir lancer la démolition au troisième trimestre.

### **Etudes / Travaux**

Le PC des lots D et E de la ZAC, déposé en décembre 2021, sera délivré dans le courant de l'année 2022, selon la date de complétude des éléments liés à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

La démolition démarrera dès que les indemnités d'expropriation et d'éviction auront été quittancées et que les immeubles auront été libérés de toute occupation. Cela est donc prévu pour la fin de l'année.

La démolition de la Poste, engagée fin 2021 sera achevée au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Suivra le diagnostic d'archéologie préventif qui a été prescrit par la ZAC et qui sera réalisé par le Département du Val de Marne.

Une reprise des études pour l'aménagement de la rue Maurice Berteaux (entre la rue des Moutiers et jusqu'à la médiathèque) sera réalisée dans la perspective de la réalisation des travaux d'espaces publics en 2022 ou 2023.

### **Communication**

Dans le cadre de la délivrance des PC des lots D et E, une phase de concertation auprès du public sera menée avant l'été, afin de présenter le projet.

La maquette réalisée en 2021 y sera exposée. Pour l'occasion, un film de présentation de la ZAC sera également réalisé. Par ailleurs, Sadev 94 se portera locataire d'un local du centre-ville qui sera utilisé comme maison du projet durant cette phase de concertation.

## 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	Evolution
10 - Vente de charges foncières	21 481 760 €	27 228 961 €	27 228 961 €	0 €
30 - Subventions	173 636 €	605 336 €	605 336 €	- €
40 - Participations	1 185 400 €	1 537 650 €	1 566 950 €	29 300 €
50 - Produits de gestion	553 €	10 000 €	17 000 €	7 000 €
60 - Produits financiers	- €			- €
<b>Total produits</b>	<b>22 841 349 €</b>	<b>29 381 947 €</b>	<b>29 418 247 €</b>	<b>36 300 €</b>
				- €
<b>Charges</b>				- €
10 - Etudes	110 000 €	110 000 €	142 001 €	32 001 €
20 - Acquisitions	6 801 462 €	6 728 930 €	6 170 192 €	- 558 738 €
30 - Mise en état des sols	493 142 €	873 142 €	1 173 142 €	300 000 €
40 - Travaux	12 291 545 €	15 727 362 €	16 903 636 €	1 243 965 €
60 - Honoraires techniques		1 578 209 €	1 645 900 €	
70 - Impôts et assurances	226 152 €	226 400 €	232 152 €	5 752 €
80 - Contentieux	84 986 €	84 986 €	84 986 €	- €
90 - Gestion locatives	- €			- €
A10 - Commercialisation	225 000 €	225 000 €	225 000 €	- €
A20 - Frais Divers	26 152 €	30 259 €	59 356 €	29 097 €
A30 - Frais Financiers	800 000 €	800 000 €	800 000 €	- €
A40 - Rémunération société	1 600 953 €	1 979 761 €	1 979 761 €	- €
<b>Total charges</b>	<b>22 659 392 €</b>	<b>28 364 049 €</b>	<b>29 416 125 €</b>	<b>1 052 076 €</b>

## 2 – Evolutions entre le CRACL 2020 et le CRACL 2021

### Recettes

Le poste participation augmente de 29 300 € pour inclure la participation de Pierreval aux travaux de la Trouée verte, en abord du lot A, qui ont été repris sous maîtrise d'ouvrage Sadev 94 à l'automne 2021.

Les produits de gestion, correspondant aux loyers perçus au 7 rue Maurice Berteaux, augmentent également du fait de la poursuite du bail jusqu'à l'aboutissement de la procédure de relogement des occupants.

### Dépenses

Le poste étude augmente de 32 000 € correspondant à une mission d'Ordonnancement Pilotage Coordination pour la conduite des chantiers des lots C, D et E et des travaux annexes induits.

Le poste acquisition a été revu à la baisse à la suite des jugements du juge d'expropriation qui ont permis de figer le montant des indemnités d'éviction et d'expropriation pour le lot D de la ZAC.

Le poste de mise en état des sols augmente de 300 000 € pour tenir compte des estimations précisées du coût de la démolition sur la Poste et sur l'îlot Berteaux.

Les travaux augmentent de 1 176 274 € HT entre le CRACL 2020 et le CRACL 2021. Plusieurs dépenses varient dans ce poste. L'augmentation la plus significative concerne les dépenses de travaux à venir pour la restructuration du marché.

Les honoraires techniques augmentent de 67 691 € HT, pour tenir compte des différents avenants passés avec la maîtrise d'œuvre sur des prestations supplémentaires en lien avec les travaux et le phasage.

Pour une augmentation totale de 1 243 965 € HT pour ces deux postes réunis.

Les frais divers augmentent de près de 30 000 € pour couvrir les frais de gardiennage de la Poste et du 3 rue Maurice Berteaux.

---

# II-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2021

## 1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2021

**Les dépenses globales de la ZAC réalisées au 31 décembre 2021 s'élèvent à 15 481 544,92 € HT (rémunération incluse), dont 1 297 335,18 € HT de dépenses réalisées au cours de l'exercice 2021.**

**10 – Etudes : 96 734,8 € HT**

Ce poste correspond aux études opérationnelles et règlementaires.

Sur l'année 2021, les **9 779,5 € HT** dépensés correspondent au paiement des indemnités du commissaire enquêteur pour l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, au règlement du solde de la mission d'AMO sur l'analyse des offres promoteurs sur les lots D et E, et à une mission d'expertise pour estimer la valeur du magasin Monoprix existant.

**20 – Acquisitions : 2 633 504,43 € HT**

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

Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'année 2021. Les dernières parcelles seront acquises en 2022. Les dépenses de **2 883,68 € HT** correspondent à des frais de gestion : entretien et consommation d'eau et d'électricité.

**30 – Mise en état des sols : 333 189,33 € HT**

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

**14 410 € HT** ont été facturés correspond à des honoraires de maîtrise d'œuvre démolition et d'un diagnostic amiante, préalablement à la démolition de la Poste.

**40 – Travaux : 10 250 351,72 € HT**

Ce montant correspond aux travaux VRD, aux travaux de construction des équipements publics ainsi qu'à divers honoraires, et divers menus travaux (clôtures, etc...).

**874 902,93 € HT** ont été dépensés sur ce poste en 2021, comprenant les travaux de réaménagement et de mise en valeur des espaces publics, dont la Trouée verte aux abords du lot A et les dévoiements de réseaux de la rue Maurice Berteaux, des travaux préparatoires pour le marché.

**60 – Honoraires techniques : 1 075 778,6 € HT**

**106 152,87 € HT** ont été dépensés sur ce poste en 2021 pour des honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC, des frais de géomètre et de coordination CSPS (Coordinateur de Sécurité et de Protection de la Santé).

**70 – Impôts et assurances : 72 171,19 € HT**

**23 841,94 € HT** ont été comptabilisés sur ce poste en 2021, correspondant principalement aux impôts fonciers réglés sur le foncier acquis depuis 2014 au 3-5 et 14 rue M. Berteaux et à la taxe sur les logements vacants.

**80 - Contentieux : 44 007,55 € HT**

Ce poste correspond aux honoraires d'avocat et de consultation juridique.

**18 815,04 € HT** ont été comptabilisés en 2021 correspondant aux honoraires de l'étude d'avocat nous accompagnant dans la procédure d'expropriation.

**A10 – Commercialisation : 113 533,21 € HT**

Ce poste correspond aux frais de communication.

**44 884,26 € HT** ont été facturés en 2021, correspondant à la réalisation de la maquette architecturale du centre-ville, à des frais d'accompagnement et de stratégie de communication et à la fabrication de divers supports de communication tout au long de l'année.

#### **A20 – Frais divers : 31 293,6 € HT**

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

**11 235,9 € HT** ont été facturés en 2021 correspondants aux frais engagés pour le gardiennage et la sécurisation des immeubles vacants.

#### **A30 – Frais financiers : 227 887,49 € HT**

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

**90 429,06 € HT** ont été comptabilisés en 2021 au titre des frais de mise en place d'un nouvel emprunt lié aux lots D et E et de remboursement d'intérêts d'emprunt.

#### **A40 – Rémunération : 603 093 € HT**

Conformément aux termes de la convention d'aménagement, la rémunération se répartie en :

- Une rémunération forfaitaire de lancement de l'opération, d'un montant de 56 079 € HT,
- Une rémunération « aménagement » correspondant à 2.2 % du montant HT des dépenses et recettes de l'opération,
- Une rémunération « de commercialisation » correspondant à 2.2 % du montant HT des droits à construire,
- Une rémunération « de liquidation » de l'opération, correspondant à 0.4 % du montant HT des dépenses de l'opération.

La rémunération pour l'année 2021 s'élève à **100 000 € HT**.

## **2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2021**

**Le montant des recettes réalisées au 31 décembre 2021 s'élève à 3 790 165,51 € HT.**

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

Les recettes réalisées sur l'exercice 2021 s'élèvent à 3 318,6 € HT (hors participations). Elles correspondent aux recettes de gestion (loyers perçus) du foncier acquis depuis 2014 au 3-5 rue M. Berteaux.

**Se reporter au tableau figurant à l'annexe 1 page 15.**



---

## III-Moyens de financement 2021

### Emprunt, avance de trésorerie et participation

- Un emprunt de 6.000.000 €, garanti à hauteur de 80 % par la ville de Sucy-en-Brie, a été contracté en avril 2017 auprès du Crédit Coopératif, pour faire face aux premières dépenses de l'opération, constituées d'études, de dépenses d'acquisitions foncières et d'évictions commerciales. Le remboursement du capital s'échelonne sur 5 ans, de 2018 à 2022, avec une annuité de 1.200.000 € par an. Le taux est fixe à 0,45 %.

Au 31/12/2021, le capital restant dû était de 1.200.000 €.

- Une ligne de trésorerie de 2.250.000 euros, adossée sur la promesse de vente du lot A a été mobilisée auprès d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, en avril 2018. Celle-ci a été remboursée en avril 2019, au moment de la vente du lot A à Pierreval.
- En 2019, une nouvelle ligne de trésorerie a été mobilisée, adossée à la promesse de vente relative au lot C, signée avec Bouygues, pour un montant de 5.000.000 euros. Elle sera remboursée au moment de la réitération de l'acte, prévue en 2022.
- En juin 2020, un nouvel emprunt a été autorisé par le Conseil d'administration, afin de soutenir la trésorerie de l'opération et notamment les dépenses engendrées par la réalisation du parking silo nécessaire à la libération des emprises destinées à la commercialisation. Cet emprunt a été contracté en avril 2021, pour un montant de 6.000.000 €, garanti à hauteur de 80% par la ville de Sucy-en-Brie. Le remboursement du capital s'échelonne trimestriellement sur 4 ans (janvier 2023-octobre 2026). Le taux est variable (Euribor 3 mois + 0,77%)

Au 31/12/2021, le capital restant dû était de 6.000.000 €.

- En novembre 2021, une nouvelle ligne de trésorerie a été mobilisée auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 5.000.000 €. Adossée à la promesse des lots D et E, elle sera remboursée à la réitération des lots D et E prévue en 2023.

---

## IV-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

Aucune acquisition ou cession n'a été réalisée sur l'exercice 2021.

# V-Echéancier prévisionnel

## 1 – Les recettes

**Le montant global des recettes de la ZAC s'élève à 29 418 947,3 € HT.**

### Charges Foncières

Il est prévu la cession du lot C au T2 2022 et le lancement des travaux à l'été 2022. La promesse de vente pour les lots D et E signée fin 2020 sera réitérée au T1 2023.

### Participation

La participation de la ville en apport de foncier est inscrite dans les recettes de l'opération. En 2022, l'opération percevra les participations en apport foncier pour les lots C, D et E.

Dans le cadre de la ZAC, chaque promoteur participe à l'action culturelle à hauteur de 1% du montant de sa charge foncière. Pour l'année 2022, il est prévu de percevoir la seconde partie de la participation liée à la cession du lot A.

Il sera perçu également la participation du promoteur du lot A à la reprise des aménagements en abords du lot, réalisée par Sadev 94 en 2021.

### Produits de gestion

Il est prévu l'encaissement des loyers du logement restant en location, pour l'année 2022, pour un montant de 2 200 € environ.

### Subventions

Le solde des subventions pour le financement du Portail du Château sera touché en 2022 pour un montant de 32 616 € HT.

## 2 – Les dépenses

**Le montant global des dépenses de la ZAC s'élève à 29 416 125,87 € HT.**

### 10 – Etudes

- Le budget global de la ZAC consacré aux études s'élève à 142 000 € HT.
- Les études règlementaires sont globalement finalisées, cependant diverses missions d'OPC devront être engagées pour le suivi des prochains chantiers.

### 20 – Acquisitions

- Le budget global de la ZAC consacré aux acquisitions s'élève à 6 170 192 € HT.
- En 2021, les négociations amiables avec les différents propriétaires ayant échoué, et le projet ayant été déclaré d'utilité publique, le juge d'expropriation a déterminé la valeur d'acquisition et d'éviction des biens.

En conséquence le budget d'acquisition des derniers fonciers nécessaires de la ZAC a été recalé à 1 350 000 € HT, comprenant les indemnités d'expropriation et d'éviction. Un appel contre la

décision sur Sucy Immo a été déposé, qui sera arbitré en 2023 et pourrait faire baisser le montant total des indemnités.

- Par ailleurs, l'opération percevra les apports en nature de la ville sous la forme d'apports fonciers pour les lots C, D et E. Cela s'équilibre avec la ligne participation correspondante, en recette de l'opération.
- En 2022, l'expropriation aboutira avec l'acquisition de l'ensemble des biens nécessaires aux lots D et E.

### **30 – Mise en état des sols**

- Le budget global de la ZAC consacré à la mise en état des sols s'élève à 1 173 142 € HT.
- Ce poste comprend les coûts liés à la démolition (entreprise de travaux, maîtrises d'œuvre, divers sondages...) et à la problématique de l'archéologie préventive : redevance, remise en état des sols...
- En 2022, en vue de la cession des lots C, D et E, il sera réalisé la démolition de la Poste sur le lot C (engagé en 2021 et se poursuivant en 2022), puis la démolition de l'îlot Berteaux pour la réalisation du lot D.
- La DRAC émet des prescriptions de diagnostic archéologique préventif, selon les sensibilités du site. Lorsqu'un diagnostic préventif est prescrit, il doit faire l'objet d'un rapport et d'un arrêté de la DRAC pour signifier si des fouilles doivent être engagées ou si les travaux peuvent démarrer, avec éventuellement des prescriptions.  
Des premiers diagnostics ont été menés sur l'esplanade du 18 juin 1940, l'esplanade du château ainsi que la place nationale.
- En 2022, un diagnostic archéologique est prévu sur le lot C, à l'emplacement actuel de la Poste, parcelle AH194.
- Le montant des dépenses sur ce poste est en conséquence évalué à 790 000 € HT, correspondant aux coûts des travaux de démolitions, aux honoraires de maîtrise d'œuvres et des différents sondages à effectuer préalablement aux démolitions.

### **40 – Travaux et honoraires techniques**

- Le budget global de la ZAC consacré aux travaux s'élève à 16 903 636 € HT.
- Ce poste comprend les travaux des espaces publics et équipements publics.
- En 2021, les travaux de dévoiement des réseaux rue Maurice Berteaux ont été réalisés durant les T2 et T3, et les travaux d'aménagement des abords du lot A durant le T4.
- En 2022 s'achèveront les travaux de rénovation du marché et débiteront peut-être les travaux d'espaces publics sur la rue Maurice Berteaux côté centre-ville. Des dévoiements et reprises de réseaux à réaliser avant la livraison du marché sont également programmer.

### **60 – Honoraires techniques**

- Le budget global de la ZAC consacré aux honoraires techniques est de 1 645 900 € HT.
- Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine, ainsi que des honoraires divers comme le géomètre, le CSPS...
- En 2022, des honoraires seront réglés aux différents bureaux d'études selon l'avancement de l'opération.

### **70 – Impôts et assurances**

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 232 152 € HT.
- Il est prévu le versement d'impôts fonciers et de police d'assurance liés aux différents biens en portage en 2022.

#### **80 – Contentieux et conseil juridique**

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 84 986 € HT.
- Il est prévu environ 5 000 € de dépenses en conseil juridique en 2021.

#### **A10 – Commercialisation – Frais de communication**

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 225 000 € HT.
- En 2022, des actions de concertation et de communication sont prévues en lien avec les travaux du marché et du lot C qui démarrera au cours de l'année ainsi que pour présenter aux habitants le projet sur les lots D et E avant la délivrance du permis de construire. Cette concertation aux habitants nécessitera notamment la location d'un local qui hébergera une maison du projet pour quelques semaines.

#### **A20 – Frais divers**

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 59 357 € HT.
- Ils comprennent notamment des frais de gardiennage sur les biens portés dans le cadre de l'opération.
- Ils se répartissent sur la durée de l'opération.

#### **A30 – Frais Financiers**

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 800 000 € HT.
- Il est prévu environ 250 000 € d'intérêts d'emprunt en 2022.

#### **A 40 – Rémunération société**

Conformément aux termes de la convention d'aménagement, la rémunération se répartie en :

- Une rémunération forfaitaire de lancement de l'opération, d'un montant de 56 079 € HT,
- Une rémunération « aménagement » correspondant à 2.2 % du montant HT des dépenses et recettes de l'opération,
- Une rémunération « de commercialisation » correspondant à 2.2 % du montant HT des droits à construire,
- Une rémunération « de liquidation » de l'opération, correspondant à 0.4 % du montant HT des dépenses de l'opération.

La rémunération forfaitaire étant fixée à 100 000 € par an au minimum, selon l'article 21.2 de la convention, la rémunération facturée pour l'année 2021 sera de 100 000 €.

#### **A 60 – Remboursement financements**

La ligne de trésorerie mobilisée sur le lot C sera remboursée après la signature de l'acte de vente à Bouygues Immobilier. La ligne contractée en 2021 en lien avec les lots D et E sera soldée après la cession de ces deux lots, donc en 2023.

**En conclusion, Sadev 94 prévoit un montant de dépenses à hauteur de 8 700 000 € TTC (rémunération incluse) sur l'exercice 2022.**

# 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-Vente de Charges Foncières	27 228 961,30	2 986 646,30	2 986 646,30	0,00
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
30-Subventions	605 336,00	605 336,00	605 336,00	0,00
40-Participation	29 300,00	0,00	0,00	0,00
40-Participations	352 250,00	14 933,23	14 933,23	0,00
50-Produits de Gestion	17 000,00	14 748,98	14 748,98	3 318,60
60-Produits Financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal produits	28 232 847,30	3 621 664,51	3 621 664,51	3 318,60
40-Participations	1 185 400,00	168 501,00	168 501,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	1 185 400,00	168 501,00	168 501,00	0,00
<b>TOTAL PRODUITS</b>	29 418 247,30	3 790 165,51	3 790 165,51	3 318,60

## CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	142 000,80	109 080,80	96 734,80	9 779,50
20-Acquisitions	6 170 192,00	2 638 912,06	2 633 504,43	2 883,68
30-Mise en État des Sols	1 173 142,00	496 651,25	333 189,33	14 410,00
40-Travaux	16 903 635,56	11 941 199,65	10 250 351,72	874 902,93
60-Honoraires Techniques	1 645 900,00	1 357 714,80	1 075 778,60	106 152,87
70-Impôts et Assurances	232 152,00	72 171,19	72 171,19	23 841,94
80-Contentieux	84 986,00	44 098,67	44 007,55	18 815,04
90-Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
A10-Commercialisation	225 000,00	138 626,41	113 533,21	44 884,26
A20-Frais Divers	59 356,51	29 293,60	31 293,60	11 235,90
A30-Frais Financiers	800 000,00	370 911,28	227 887,49	90 429,06
A40-Rémunération Société	1 979 761,00	603 093,00	603 093,00	100 000,00
Sous-total budget principal charges	29 416 125,87	17 801 752,71	15 481 544,92	1 297 335,18
<b>TOTAL CHARGES</b>	29 416 125,87	17 801 752,71	15 481 544,92	1 297 335,18

## VII- Echancier prévisionnel

L'échancier 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'échancier prévisionnel de réalisation de chaque ligne budgétaire de l'opération en **€uros TTC**. Les nombres présentés correspondent aux montants **réglés**

Echancier prévisionnel réglé TTC : 415-ZAC CENTRE VILLE SUCY-01-Aménagement - établi le 24/08/2022 à 15:58

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé										
10-Vente de Charges Foncières	24 674 346	27 228 961	5 412 092	32 641 053	3 550 275	7 380 000	13 560 450		8 150 328			
20-Cessions Collectivités												
30-Subventions	605 336	605 336		605 336	572 720	32 616						
40-Participation		29 300	5 860	35 160		35 160						
40-Participations	1 535 400	1 537 650	70 450	1 608 100	186 421	593 804	63 912	63 912	63 912	508 311	63 912	63 916
50-Produits de Gestion	10 000	17 000	-10 563	6 437	-130	6 220	60	60	60	60	60	47
60-Produits Financiers												
<b>Sous-total recettes</b>	<b>26 825 082</b>	<b>29 418 247</b>	<b>5 477 839</b>	<b>34 896 086</b>	<b>4 309 286</b>	<b>8 047 800</b>	<b>13 624 422</b>	<b>63 972</b>	<b>8 214 300</b>	<b>508 371</b>	<b>63 972</b>	<b>63 963</b>
10-Etudes	-110 000	-142 001	-26 463	-168 464	-115 116	-23 104	-5 040	-5 040	-5 040	-5 040	-5 040	-5 044
20-Acquisitions	-6 801 096	-6 170 192	-444 428	-6 614 620	-2 817 043	-2 257 059	-247 548	-837 378	-11 160	-444 399		-33
30-Mise en État des Sols	-873 142	-1 173 142	-230 850	-1 403 992	-391 634	-785 776	-56 820	-56 820	-30 057	-27 624	-27 624	-27 637
40-Travaux	-13 753 309	-16 903 635	-3 326 567	-20 230 202	-12 197 914	-4 700 307	-425 609	-1 296 852	-287 052	-437 052	-876 468	-8 948
60-Honoraires Techniques	-1 491 280	-1 645 900	-329 180	-1 975 080	-1 289 685	-154 696	-222 576	-108 360	-54 876	-50 976	-47 126	-46 785
70-Impôts et Assurances	-226 400	-232 152	-25 685	-257 837	-72 172	-39 938	-58 125	-45 540	-41 753	-96	-96	-117
80-Contentieux	-84 738	-84 986	-16 997	-101 983	-49 773	-5 101	-9 912	-9 912	-9 912	-9 912	-7 434	-27
90-Gestion Locative												
A10-Commercialisation	-225 000	-225 000	-45 000	-270 000	-134 412	-23 985	-33 996	-32 110	-11 364	-11 364	-11 364	-11 405
A20-Frais Divers	-26 152	-59 357	-11 051	-70 408	-31 932	-12 869	-5 184	-5 184	-5 034	-3 384	-3 384	-3 437
A30-Frais Financiers	-800 000	-800 000		-800 000	-227 889	-261 842	-113 727	-113 727	-82 816			1
A40-Rémunération Société	-1 823 175	-1 979 761		-1 979 761	-603 093	-483 705	-279 420	-345 419	-236 545	-31 593		14
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-26 214 292</b>	<b>-29 416 126</b>	<b>-4 456 221</b>	<b>-33 872 347</b>	<b>-17 930 663</b>	<b>-8 748 382</b>	<b>-1 457 957</b>	<b>-2 856 342</b>	<b>-775 609</b>	<b>-1 021 440</b>	<b>-978 536</b>	<b>-103 418</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>			<b>1</b>	<b>-1 271 318</b>	<b>20 616 051</b>	<b>-6 740 165</b>	<b>-7 347 576</b>	<b>-2 729 296</b>	<b>-1 973 436</b>	<b>-1 973 436</b>	<b>-561 672</b>	<b>-561 788</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>6 994 674</b>	<b>-446 073</b>	<b>4 372 816</b>	<b>-1 148 850</b>	<b>4 316 405</b>	<b>1 829 900</b>	<b>353 664</b>	<b>-247 579</b>

