

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

N°CT2022.5/080-2

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	CT2022.5/080-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139675-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	CT2022.5/080-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139675-AU-1-1

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

N°CT2022.5/080-2

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 Grand Ensemble à Alfortville.

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

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

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2017.3/037-2 du 29 mars 2017 relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/066-1 du 19 juin 2019 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/061 du 20 juin 2018 désignant la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), aménageur de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/032-2 du 9 juin 2021 approuvant le dossier de réalisation modificatif de la ZAC et le programme des équipements publics actualisé ;

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement le 9 novembre 2018 et modifié par voie d'avenants le 30 décembre 2019 (avenant n°1), le 1^{er} mars 2021 (avenants n° 2 et 3) et le 5 août 2021 (avenant n°4) ;

VU le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) transmis par la SPLA GPSEAD pour la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 ;

CONSIDERANT que, compétent en matière d'aménagement de l'espace depuis le 1^{er} janvier 2018, il appartient à Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) de prendre les actes relatifs aux

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	CT2022.5/080-2
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221214-lmc139675-AU-1-1

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

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 commercial du Grand Ensemble a été créée le 29 mars 2017 ; que, d'une superficie de 13 600 m² environ, elle se situe dans le périmètre du projet de rénovation urbaine du Sud d'Alfortville ;

CONSIDERANT que le projet a pour objet la requalification du centre commercial du Grand Ensemble et poursuit les objectifs suivants :

- Restructurer le centre commercial du Grand Ensemble en le désenclavant et en améliorant sa visibilité ;
- Redynamiser et pérenniser l'activité commerciale au sein du quartier du Grand Ensemble ;
- Développer une nouvelle offre de logements ;

CONSIDERANT que le programme prévisionnel des constructions prévoit la construction d'environ 9 886 m² de surface de plancher (SDP) et comprend aujourd'hui :

- La réalisation d'environ 8 284 m² SDP de logements ;
- La réalisation d'environ 1 602 m² SDP de commerces en rez-de-chaussée ;

CONSIDERANT que l'aménagement de la ZAC a été confié à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) aux termes d'un traité de concession d'aménagement conclu le 9 novembre 2018 ;

CONSIDERANT que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/066-1 du 19 juin 2019 susvisée et modifiés par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/032-2 du 9 juin 2021 susvisée ;

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

CONSIDERANT que l'année 2021 a été consacrée notamment à :

➤ Maîtrise foncière :

- La poursuite de la procédure d'expropriation (phase administrative et judiciaire) pour la parcelle cadastrée section AD n°70 (actuel centre commercial) et les servitudes de la parcelle cadastrée section AE n°164 (actuel parking) ;
- La signature entre GPSEA et GPSEAD de l'acte d'apport foncier de GPSEA des lots n°5 et 7 de la copropriété ;
- L'obtention des ordonnances d'expropriation ;
- La signature des actes avec les propriétaires et les commerçants des lots n°6 et 13 et la poursuite des négociations en vue de l'acquisition des autres lots ;

➤ Urbanisme :

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	CT2022.5/080-2
Identifiant télérmission	094-200058006-20221214-lmc139675-AU-1-1

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

- Le déclassement par anticipation du foncier ville, et sa désaffectation ;
- Le dépôt et l'obtention du permis de démolir de la SPLA pour le centre commercial ;
- Promoteur :
 - La signature de la promesse de vente avec le promoteur (Eiffage) pour les lots n°1, 1 bis et 2 ;
 - La présentation du dossier du permis de construire du lot n°1 à la Ville, validation, dépôt, et obtention de ce dernier ;
 - La poursuite des études sur le permis de construire du lot n°2, validation, et dépôt de ce dernier ;
- Aménagement :
 - La validation de l'AVP des espaces publics et le lancement de la phase PRO ;
 - Le démarrage des travaux des dévoiements des réseaux (CU, Enedis, Orange) ;

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

- Maîtrise foncière :
 - La signature de l'acte d'apport foncier de la ville ;
 - La dissolution de la copropriété du centre commercial du Grand Ensemble ;
 - La signature des actes d'adhésion quittance des indemnités d'éviction/d'expropriation avec les commerçants et exploitants pour les acquisitions à l'amiable ainsi que la saisine du juge de l'expropriation pour les acquisitions avec les expropriés et évincés récalcitrants par voie judiciaire ;
- Aménagement :
 - Le lancement et l'attribution des marchés de travaux et démolition ;
 - La livraison du lot n°1 nu et arasé par la SPLA pour le lancement des travaux de construction par le promoteur ;
 - La démolition par phases du centre commercial ;
- Promoteur :
 - L'obtention définitive des permis de construire des lots n°1 et n°2 ;
 - La signature de l'acte de vente des lots n°1 et 1 bis ;
 - La construction du lot n°1 commerces pour une livraison au 4^{ème} trimestre 2022 ;

CONSIDERANT que, par rapport au CRACL 2020, le CRACL 2021 se caractérise notamment, en dépenses, par :

- L'augmentation des frais juridiques divers liés aux acquisitions qui passent de 0 € à 109 000 € ;
- L'augmentation de 262 000 € HT des coûts de démolition, de 610 000 € HT des révisions et des aléas liés aux travaux VRD, portant ainsi le coût à 887 000 € HT contre 277 000 € HT précédemment ;

CONSIDERANT que cette actualisation prend en compte l'inflation du coût des matériaux ; que la rémunération aménageur est également actualisée à la suite de l'augmentation des ventes de charges foncières et du coût des travaux ;

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	CT2022.5/080-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139675-AU-1-1

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

CONSIDERANT qu'en recettes, le CRACL 2021 se caractérise d'une part par l'actualisation des charges foncières logements et commerces (+1 076 000 € HT) et d'autre part par la modification de la ventilation (mais non du montant global, qui reste quant à lui inchangé à 3 794 444 € HT) des participations de GPSEA à l'opération, à la suite des modifications intervenues dans le cadre de l'avenant n°4 au traité de concession conclu le 29 juillet 2021 ;

CONSIDERANT que le bilan prévisionnel de l'opération s'élève ainsi à 11 247 000 € HT en dépenses et 11 247 000 € HT en recettes ; que le bilan global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2021 est à l'équilibre ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 1 187 000 € HT, dont 689 000 € HT au cours de l'exercice du CRACL 2021 ;

CONSIDERANT que les principales dépenses en 2021 portent sur des frais d'acquisitions (383 000 €), des dépenses liées aux travaux d'aménagement (105 000 € HT) et la rémunération de l'aménageur (187 000 € hors champ d'application de la TVA) ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les recettes cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 730 000 €, perçues en 2021 au titre de la participation de GPSEA à l'opération d'aménagement dont 160 000 € d'apport foncier.

**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 SPLA GPSEAD au titre de l'année 2021 pour la ZAC Grand Ensemble à Alfortville.

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

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139675-AU-1-1



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

Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139675-AU-1-1



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITÉS LOCALES ANNÉE 2021

VILLE	ALFORTVILLE
OPERATION	GRAND ENSEMBLE
DATE	Janvier 2022

SOMMAIRE

1	Synthèse	3
2	Caractéristiques de l'opération	4
	2.1 Cadre administratif.....	4
	2.1 Cadre juridique d'intervention.....	4
	2.2 Programmation	5
3	Bilan des actions menées en 2021 et prévisionnel 2022	6
	3.1 Sur le plan foncier.....	6
	3.2 Sur le plan de la commercialisation.....	7
	3.3 Sur le plan opérationnel	8
4	Bilan de l'exercice 2021 et prévisionnel 2022	13
	4.1 Recettes Hors Taxes au 31/12/2021	13
	4.2 Dépenses hors taxes au 31/12/2021.....	14
	4.3 Le financement en 2021	16
	4.4 Total.....	16
5	Annexes	17
	5.1 Echancier prévisionnel de trésorerie au 31/12/2021.....	17
	5.2 Calendrier prévisionnel	18

1 Synthèse

Un COPIL s'est tenu avec la ville et le territoire le 05/07/2021.

L'année 2021 a été consacrée à :

Maîtrise foncière :

- La poursuite de la procédure d'expropriation (phase administrative et judiciaire) pour la parcelle cadastrée section AD n°70 (actuel centre commercial) et les servitudes de la parcelle cadastrée section AE n°164 (actuel parking) ;
- La signature entre GPSEA et GPSEAD de l'acte d'apport foncier de GPSEA des lots n°5 et 7 de la copropriété ;
- L'obtention des ordonnances d'expropriation ;
- La signature des actes avec les propriétaires et les commerçants des lots n°6 et 13 ;
- La purge du droit prioritaire de réinstallation des commerçants et la poursuite des négociations avec ces derniers ;
- La signature du protocole de transfert tripartite Eiffage Immobilier/Franprix/SPLA ;

Urbanisme :

- Le déclassement par anticipation du foncier ville, et sa désaffectation.
- L'obtention de la majorité des colotis et l'annulation du cahier des charges du lotissement du Centre Commercial du Grand Ensemble ;
- Le dépôt et l'obtention du permis de démolir de la SPLA pour le centre commercial ;

Promoteur :

- La signature de la promesse de vente avec le promoteur (Eiffage) pour les lots n°1, 1 bis et 2 ;
- La présentation du dossier du permis de construire du lot n°1 à la ville, validation, dépôt, et obtention de ce dernier ;
- La poursuite des études sur le permis de construire du lot n°2, validation, et dépôt de ce dernier ;

Aménagement :

- La validation de l'AVP des espaces publics et le lancement de la phase PRO ;
- Le démarrage des travaux des dévoiements des réseaux (CU, ENEDIS, ORANGE) ;
- Approbation du CCCT des lots n°1, 1bis et 2 par arrêté du Président du 7 mai 2021.

L'année 2022 sera consacrée à :

Maîtrise foncière :

- La signature de l'acte d'apport foncier de la ville ;
- La dissolution de la copropriété du Centre Commercial du Grand Ensemble ;
- La signature des actes d'adhésion quittance des indemnités d'éviction/d'expropriation avec les commerçants et exploitants pour les acquisitions à l'amiable et la saisine du juge de l'expropriation pour les acquisitions avec les expropriés et évincés récalcitrants par voie judiciaire.

Aménagement :

- Le lancement et l'attribution des marchés de travaux et démolition ;
- La livraison du lot n°1 nu et arrasé par la SPLA pour le lancement des travaux de construction par le promoteur ;
- La validation de la phase PRO des aménagements publics ;
- La démolition par phases du Centre Commercial.

Promoteur :

- L'obtention définitive des permis de construire des lots n°1 et n°2 ;
- La signature de l'acte de vente des lots n°1 et 1 bis ;
- La construction du lot n°1 commerce pour une livraison au 4^{ème} trimestre 2022.

2 Caractéristiques de l'opération

2.1 Cadre administratif

Le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2017.3/037-2 en date du 29/03/2017. La ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble s'établit sur un périmètre d'environ 1,3 ha (plan ci-dessous) en vue de l'aménagement d'une opération de renouvellement urbain à travers la réalisation d'un programme de construction mixte mêlant logements et commerces.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/066-1 en date du 19/06/2019.

Le programme des équipements publics a également été approuvé par délibération du conseil municipal de la ville d'Alfortville en date du 03/07/2019.

Le dossier de réalisation modificatif de la ZAC et le programme des équipements publics actualisé ont été approuvés par délibérations du conseil de territoire n°CT2021.3/032-1 et n°CT2021.3/032-2 du 09/06/2021.

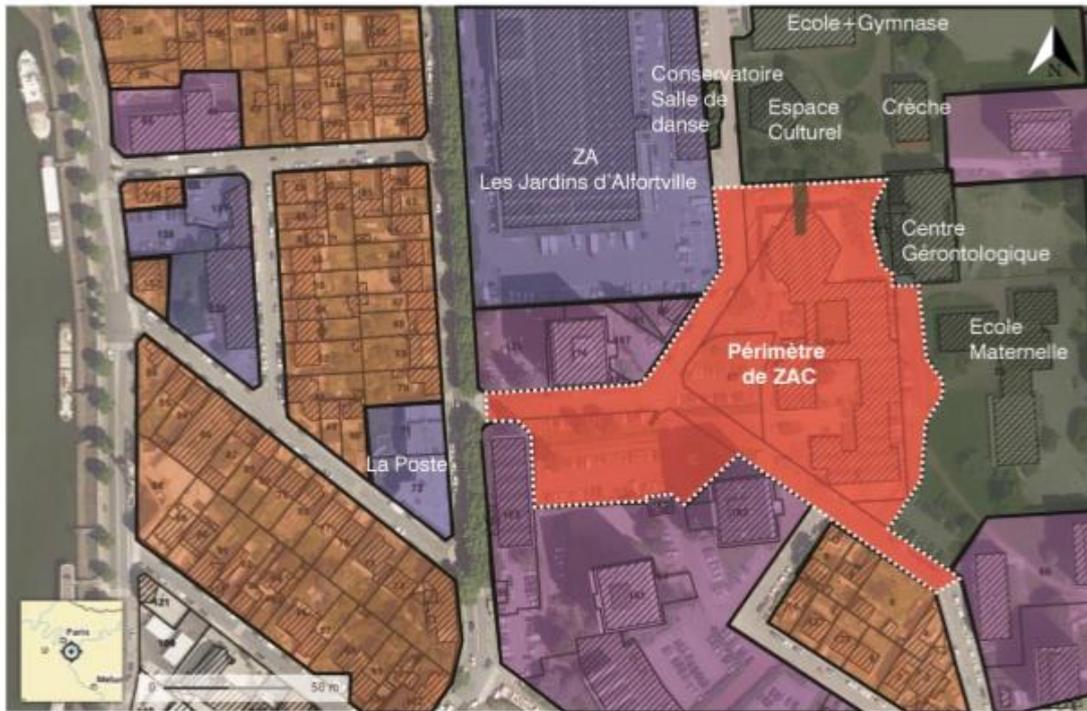
Le programme des équipements publics prévoit :

- La reconstitution et le dimensionnement de l'offre en stationnement sur l'espace public ;
- La mise en place de Bornes d'Apport Volontaire par conteneurs Enterrés ;
- Le réaménagement des espaces paysagers ;
- La réalisation de nouvelles voies : le prolongement de la rue de Londres jusqu'à l'allée du 8 mai 1945 et le prolongement de la place du Petit Pont / rue de l'Abbé Jaeger jusqu'à la rue de Londres ; la requalification de voiries existantes (rue de Londres, allée du 8 mai 1945) ;
- Le dévoiement, le raccordement et la création de réseaux ;
- La réalisation d'espaces destinés aux modes actifs : placette, venelle lot 1, allée de la commune.

2.1 Cadre juridique d'intervention

Le Traité de concession d'aménagement de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble a été conclu avec la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) le 09/11/2018. L'avenant n°1, conclu en date du 30/12/2019, a été suivi des avenants n°2 et n°3 conclus en date du 01/03/2021 et un avenant n°4 conclu en date du 05/08/2021.

Périmètre de la concession d'aménagement



2.2 Programmation



Le programme prévisionnel des constructions, de **9 886 m² SDP au global**, a été actualisé dans le cadre de l'avenant n°4 au TCA et comprend :

- La réalisation de **8 284 m² de SDP logements** ;
- La réalisation de **1602 m² de SDP commerces et services en RDC**.

3 Bilan des actions menées en 2021 et prévisionnel 2022

3.1 Sur le plan foncier

- Déclassement et désaffectation des parcelles appartenant à la ville

Les parcelles villes ont été déclassées par anticipation par délibération du conseil municipal du 18/02/2021. La désaffectation a été réalisée par la pose de GBA et constatée par la ville en date du 23/09/2021.

- Apports fonciers GPSEA et ville à l'opération

L'acte d'apport foncier avec GPSEA, portant sur les lots 5 et 7 de la copropriété, a été signé le 29/03/2021.

L'acte d'apport foncier des parcelles ville, dont la signature était initialement prévue au mois de juillet 2021, n'a pu être conclu dans les délais prévus, notamment en raison de la nécessité d'effectuer la division parcellaire des parcelles cadastrées section AD n°92 et AE n°164, préalablement à la signature dudit acte. Les Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastral (DMPC) étaient en signature en fin d'année 2021, aussi, la signature de l'acte d'apport foncier de la ville est décalée à début 2022.

- DUP

A la suite de l'enquête publique unique (enquête de DUP et enquête parcellaire) qui s'est tenue en octobre 2020 et au vu des conclusions favorables du commissaire enquêteur, la SPLA a obtenu les arrêtés de DUP le 15/02/2021 et de cessibilité, portant sur la parcelle AD n°70 (copropriété), le 15/04/2021. Le dossier a été transmis par la préfecture à la juridiction de l'expropriation fin avril. L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 08/07/2021, réceptionnée le 04/08/2021.

L'ordonnance d'expropriation ainsi que les offres d'indemnités ont fait l'objet d'une signification par huissier aux expropriés le 30/08/2021 (tableau p.7).

Les mémoires de saisine ont été transmis au juge de l'expropriation le 02/11/2021.

La SPLA est en attente de l'ordonnance fixant le transport sur les lieux pour le début de l'année 2022.

Les offres d'indemnités ont été transmises aux occupants (tableau p.7) le 15/10/2021. Les mémoires de saisine seront transmis au juge de l'expropriation début 2022.

Il sera demandé au juge de l'expropriation un transport sur les lieux unique pour les expropriés et les évincés.

Les ayants droits des servitudes (de stationnement et non aedificandi) situées sur la parcelle AEn°164 n'avaient pu être relevés lors de l'enquête parcellaire initiale.

La SPLA a donc sollicité une enquête parcellaire simplifiée qui s'est déroulée du 03 au 21/05/2021. Les conclusions du commissaire enquêteur dans son rapport du 15/06/2021 étaient favorables. L'ordonnance d'expropriation pour les servitudes de la parcelle cadastrée section AE n°164 a été rendue le 25/09/2021 et réceptionnée par la SPLA le 18/11/2021.

L'ordonnance a été signifiée par huissier aux expropriés le 15/12/2021.

- Annulation du cahier des charges du lotissement (servitudes privées)

Les 8 colotis ont donné leur accord, à l'unanimité, pour l'annulation du cahier des charges du lotissement au 30/09/2021.

La ville, par décision du maire d'Alfortville en date du 23/12/2021, a annulé le cahier des charges du lotissement du centre commercial du Grand Ensemble, ainsi les servitudes sont éteintes et ne constituent plus un blocage pour l'opération d'aménagement.

3.2 Sur le plan de la commercialisation

Relocalisation des commerçants

Au regard de la typologie des commerces définie dans le programme de ZAC (brasserie, pharmacie, supérette, boucherie, boulangerie), un travail de négociation, pour une acquisition par voie amiable, s'est poursuivi, avec les commerçants jugés transférables et non transférables, en parallèle de la DUP.

Les commerçants transférables ont été rencontrés à plusieurs reprises et entendus sur leurs souhaits d'intégrer ou non les futures cellules commerciales du programme, certains, comme la pharmacie et la boucherie, avec leur conseil juridique.

A l'issue de ces rencontres, deux commerçants ont émis le souhait d'intégrer le futur projet : le pharmacien et le boucher. Ces derniers ont usé de leur droit prioritaire de réinstallation à la suite du courrier de la SPLA leur indiquant ce droit du 20/07/2021.

S'agissant du pharmacien, les rencontres qui ont eu lieu courant 2021 se sont soldées par une demande d'indemnité globale irrecevable à hauteur de 1,3M €. Il a été décidé de saisir le juge de l'expropriation afin de poursuivre l'acquisition par la voie judiciaire et la fixation de l'indemnité.

Concernant le boucher, une nouvelle rencontre est programmée début 2022. Par ailleurs, la transmission du bilan de ses 3 derniers exercices est nécessaire pour la poursuite de la négociation.

La brasserie Le Gulliver a indiqué être intéressée par une réinstallation dans le futur lot n°2, moyennant un arrêt de son activité de restauration pour 24 mois, période nécessaire à la construction du lot n°2. Le montant de l'indemnité globale sera réactualisé par la SPLA, à réception de la contreproposition et des bilans du Gulliver.

La SPLA souhaite un arrêt de l'activité pour le mois de mai 2022.

Une nouvelle rencontre est prévue avec Le Gulliver début 2022, dans la perspective d'obtenir un accord des deux parties d'ici à la fin mars 2022.

En parallèle, la SPLA a signé durant l'année 2021 des actes d'adhésion quittance avec 2 propriétaires (lot n°6 LIM et lot n°13 KARAKIS) et 2 exploitants (lot n°6 DABARIAN et lot n°13 Pizza du camion), en vue de leur départ.

Fin 2021, les lots n° 5, 6, 7 et 13 sont désormais vides et entièrement maîtrisés par la SPLA.

La SPLA est en négociation très avancée avec la propriétaire du lot n°4 Madame le Roch et son occupant le Traiteur d'Ivry.

Le local doit être libéré début 2022, conduisant à la signature d'un acte d'adhésion quittance, et à la maîtrise foncière de ce lot par la SPLA, T1 2022.

La SPLA a réactualisé les offres pour deux commerçants suite à la réception de leur bilan :

- Le traiteur Africain O Dabali ;
- Le Cordonnier LIM KABO.

Une nouvelle approche du propriétaire exploitant de la boulangerie a été initiée le 26/11/2021, puisque ce dernier n'a pas réagi à l'offre d'indemnité qui lui a été envoyée.

Concernant les autres lots (en blanc sans mouchetage dans le tableau ci-dessous), les discussions amiables étant fermées, la SPLA aura recours à la voie judiciaire.

NB : Les lots 2, 5 et 7 appartenant à des personnes publiques ne sont pas dans la procédure d'expropriation.

SYNTHESE DES PRISES DE POSSESSION AU 31/12/2021			
N° du lot	Surface	Propriétaire des murs	Occupant
Lot n°1	650	HEIR INVEST	Franprix ARTEL
Lot n°2	70	Ville	Association SLIC
Lot n°3	73	SCI DU VESSAT	Cordonnier
Lot n°3		SCI DU VESSAT	Traiteur africain
Lot n°4	140	Dominique LE ROCH	Traiteur d'Ivry
Lot n°5	84		GPSEAD
Lot n°6	38	LIM	SARLARSU
Lot n°7	60		GPSEAD
Lot n°8	70	SCI 2 Y	Yes Ambulances
Lot n°9	240	SCI LAMOUDENE	Pain Royal
Lot n°10	150	SCI LIZA IMMO	Brasserie le Gulliver
Lot n°11	130	SCI CASAPHARM	Pharmacie
Lot n°12	110	EL KHODJA DJEMA	Boucherie
Lot n°13	52	KARAKIS	Pizza du Camion
		GPSEAD propriétaire mais absence de possession	
		Accords signés	
		Accords en cours	

3.3 Sur le plan opérationnel

Programme

Des modifications ont été apportées au dossier de réalisation de la ZAC et programme des équipements publics, suite notamment aux évolutions du projet, qui ont été approuvés au conseil de territoire du 09/06/2021.

Les principales modifications apportées au projet sont :

- La réorientation du bâtiment du lot 1 et par conséquent, la modification des plans des travaux d'aménagement de voirie, d'espaces publics (dont notamment le dévoiement de la rue de l'Abbé Jaeger) et de dévoiement des réseaux ; Le réajustement de l'offre de stationnement et notamment la précision de la répartition des places de stationnement inscrites au programme des équipements publics, et celles, privées, qui seront réalisées par le promoteur (ces dernières correspondant au lot 1bis qui sera cédé au promoteur)
- La phase AVP est finalisée et sera validée en Copil en début d'année 2022.
- L'estimation du coût des VRD et des Espaces verts a été transmise à GPSEA.

Au 30/06/2021, le plan des aménagements est défini à 85 %, 4 thématiques d'aménagement sont définies :

- L'allée commerçante de Choisy et son parking végétalisé ;
- La place du Grand Ensemble ;
- Le parvis de l'école ;
- La rue de Londres.



Concernant la programmation commerciale sur le lot 1, celle-ci prévoyait initialement 4 cellules commerciales avec des typologies définies : 1 brasserie, 1 cordonnier, 1 pharmacie, 1 local vide. Cependant, le travail réalisé par GPSEAD et sa maîtrise d'œuvre, sur le plan des aménagements tend à créer une seule cellule commerciale sur le lot 1 et à y repositionner la superette afin de créer une locomotive commerciale d'entrée de quartier et de maintenir une activité pluri commerces sur la zone de chalandise correspondant à la zone passante en rez-de-chaussée du lot 2. Aussi l'enseigne Franprix présente sur l'actuel site, sera transférée dans le lot 1 à l'horizon du 1^{er} trimestre 2023. Un protocole tripartite Eiffage Immobilier/Franprix/SPLA a été signé en ce sens le 30/12/2021.





- [Promoteur \(Eiffage Immobilier\)](#)

La promesse de vente portant sur l'intégralité des lots (n°1 commerces en RDC et 1 bis stationnement, n°2 commerces en RDC et logements en R+5) a été signée avec le promoteur Eiffage Immobilier le 29/01/2021.

Le dossier de permis de construire du lot n°1 commerces a été présenté pour validation à Monsieur le Maire le 01/04/2021, déposé le 21/04/2021 et obtenu le 23/12/21.

Le dossier de permis de construire du lot n°2 a été déposé le 30/06/2021 et complété le 29/10/2021, pour une présentation à Monsieur le Maire en début d'année 2022.

Le dossier de permis de démolir a été déposé par GPSEAD (démolition à sa charge) le 23/10/2021 et obtenu tacitement le 24/11/2021. Les travaux de démolition s'effectueront en 2 ou 3 phases à partir du 2^{ème} trimestre 2022 jusqu'au 1^{er} trimestre 2023.







- [Travaux de dévoiement nécessaires à la réalisation du lot 1](#)

Travaux réalisés en 2021 :

- Les travaux de dévoiement télécom (Orange) ont commencé le 14/06/2021 et se sont terminés le 24/09/2021 ;
- Le dévoiement du chauffage urbain (SMAG) s'est déroulé du mois de septembre au mois de novembre 2021 ;
- Les dévoiements ENEDIS se sont déroulés du mois de septembre au mois de décembre 2021.

Travaux à réaliser en 2022 :

- Les dévoiements EU et EP se dérouleront dans le courant du 1^{er} semestre 2022 ;
- Le dévoiement de la rue de l'Abbé Jaeger sera réalisé dans le second semestre 2022, tout comme la création de la voirie provisoire de la rue de Londres.





4 Bilan de l'exercice 2021 et prévisionnel 2022

4.1 Recettes Hors Taxes au 31/12/2021

Total des recettes prévues pour réaliser le programme : 11 247 k€ HT.

- Ventes charges foncières :
 - Recettes perçues en 2021 : aucune recette pour ce poste.
 - Aucune vente de charge foncière n'a été réalisée en 2021.
 - Prévisionnel 2022 : 158 k€ HT correspondant à la vente du lot n°1 et bis au promoteur.

Au total, le poste ventes charges foncières est augmenté de 1 076 k€ HT.

Le montant total des charges foncières passe ainsi de 5 599 k€ HT à 6 675 k€ HT.

- Participations de la collectivité :
 - Recettes perçues en 2021 : 730 k€ au titre de la participation de GPSEA à l'opération d'aménagement, dont 160 k € d'apport foncier.
 - Aucune participation aux équipements publics de GPSEA n'a été perçue.
 - Prévisionnel 2022 :
 - 380 k € au titre de la participation de GPSEA à l'opération d'aménagement et
 - 450 k € au titre de la participation de GPSEA aux équipements publics qui lui seront remis.
 - 777 k € au titre de l'apport foncier de la ville.

Actualisation des recettes par rapport au CRACL 2020 :

- Actualisation 2021 des lignes charges foncières :
 - Logements : augmentation commune du prix des charges foncières logements et commerce à la suite des négociations avec le promoteur. La charge foncière est réhaussé de 660 € à 740 € d'où l'amélioration du produit de la vente à laquelle s'ajoute une participation du promoteur de 65k€ au titre des PAVE. Le montant de ce poste s'améliore donc de 5 415 k€ HT à 6 195 k€ HT soit + 780 k€ HT de produits supplémentaires.
 - Activités commerces : augmentation du prix des charges foncières de 112 € HT/m² à 300 € HT/m², soit une augmentation de 296 k€ HT.
Le montant de ce poste s'améliore de 184 k€ HT à 480 k€ HT, soit +296 k€ HT

- Actualisation 2021 des participations de GPSEA dans le cadre de l'avenant n°4 au TCA, modifiant notamment la ventilation des participations de GPSEA à l'opération :
 - Participation d'équilibre de GPSEA : augmentation de 1 327 k€.
 - Ainsi cette ligne est augmentée de 1 439 k€ à 2 766 k€. Cette ligne intègre l'apport foncier de GPSEA (lots n°5 et 7 de la copropriété) pour un montant total de 160 k€.
 - Participation au titre des équipements publics de GPSEA : diminution de 1 327 k€ HT
 - Ainsi cette ligne est diminuée de 2 356 k€ HT à 1 029 k€ HT.

Le total des participations reste inchangé à 4 572 k€ comme dans le CRACL 2020.

Par rapport au CRACL 2020, le total des participations de GPSEA et de la ville reste inchangé à 4 572 k€, dont 3 795 k€ de participations de GPSEA (participation d'équilibre incluant l'apport foncier et participation au titre des équipements publics) et 777 k€ de participation de la ville (apport foncier).

Le montant total des recettes est augmenté globalement de 1 076 k€ (augmentation des ventes de charges foncières, introduction d'une participation promoteur au titre des PAVE).
Le nouveau montant est de 11 247 k€ contre 10 171 k€ dans l'exercice précédent.

4.2 Dépenses hors taxes au 31/12/2021

Total des dépenses prévues pour réaliser le programme : 11 247 k€ HT.

Dépenses facturées au 31/12/2021 et prévisionnel 2022 par poste :

- Etudes :
 - Dépenses facturées en 2021 : 3 k€ HT correspondant aux frais de géomètre.
 - Prévisionnel 2022 : 83 k€ correspondant à des études complémentaires telles que des études géomètre, diagnostics.
- Acquisitions :
 - Dépenses facturées en 2021 : 383 k€ HT
Ce montant correspond aux frais d'huissier, aux frais juridiques relatifs à la négociation avec les commerçants, aux signatures d'actes de ventes, l'apport foncier GPSEA, aux frais de notaires, aux charges de copropriété.
 - Prévisionnel 2022 : 4 094 k€ HT représentant les acquisitions des locaux commerciaux, l'apport foncier ville, ainsi que les indemnités et les frais juridiques divers.
- Mise en état des terrains :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense réalisée sur ce poste
 - Prévisionnel 2022 : 200 k€ HT
Ce montant correspond à la mise en état des sols des lots 1, 1 bis et 2.
- Travaux d'aménagement :
 - Dépenses facturées en 2021 : 105 k€ HT correspondant aux études et travaux de dévoiement (61k€ HT) et aux honoraires de la MOE (44 k€).
 - Prévisionnel 2022 : 589 k€ HT correspondant à la phase 1 des travaux d'aménagements publics.
- Impôts et assurances :
 - Dépenses facturées en 2021 : 3 k€ HT
 - Prévisionnel 2022 : 8 k€

- Frais divers :
 - Dépenses facturées en 2021 : 1 k€ HT
Ce montant correspond aux frais divers tel que la communication ou frais juridiques hors foncier.
 - Prévisionnel 2022 : aucune dépense prévue pour ce poste
- Frais financiers :
 - Dépenses facturées en 2021 : 7 k€ HT
 - Prévisionnel 2022 : 30 k€ HT

Les montants détaillés ci-après correspondent à la rémunération de la Société conformément aux termes du traité de concession d'aménagement.

- Rémunération de la société au titre de la gestion d'opération :
 - Dépenses facturées en 2021 : 32 k€ pour ce poste
Initialement le montant appelé est de 67 k€ /an cependant un trop perçu sur les années antérieures a diminué le montant de dépense de ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : 67 k€ prévu pour ce poste.
- Rémunération de la société au titre de la commercialisation :
 - Dépenses facturées en 2021 : 146 k€
 - Prévisionnel 2022 : 65 k€.
- Rémunération de la société, au titre des frais d'acquisition foncière :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : 120 k€
- Rémunération de la société au titre du suivi des travaux :
 - Dépenses facturées en 2021 : 9 k€.
 - Prévisionnel 2022 : 89 k€

Actualisation des dépenses par rapport au CRACL 2020 :

- Augmentation des frais juridiques divers liés aux acquisitions à 109 k€ compte tenu de l'augmentation des départs définitifs des commerçants versus les transferts. Ces frais sont nécessaires à la conduite des acquisitions notamment pour la procédure d'expropriation.
- Augmentation des frais divers pour acquisition de 0 k€ à 50 k€. Ces frais constituent les rapports d'expertises pour les indemnités d'expropriations.
- Augmentation de la démolition de 262 k€ suite à la présence d'amiante dans les bâtis et sur les enrobés repérés dans les diagnostics effectués après le départ et/ou l'autorisation des occupants obtenues tardivement, portant ainsi son coût à 430 k€ contre 168 précédemment.
- Augmentation des frais divers de mise en état des terrains de 152 k€, portant ainsi ces coûts de 300 k€ à 452 k€.
- Augmentation des honoraires de mise en état des sols à 70 k€ car nécessité d'être accompagné par une MOE démolition.
- Augmentation des révisions et des aléas liés aux travaux VRD de 610 k€, portant ainsi le coût à 887 k€ contre 277 k€ précédemment. Cette actualisation prend en compte l'inflation du coût des matériaux.
- Augmentation du poste PAVE de 90k€ suite aux estimations fournies par GPSEAD.
- Augmentation des impôts et assurances à 25 k€, cela constitue les frais de taxe foncière et d'assurances à la suite de l'ordonnance d'expropriation rendant la SPLA propriétaire.
- Augmentation des frais divers de 5 k€ à 45 k€. Ces frais constituent entre autres les frais de communication et juridiques hors foncier, tel que les constats et significations d'huissier.

- Augmentation des frais à court terme à 11 k€, ces frais constituent les frais bancaires.
- Concernant la rémunération aménageur :
 - Augmentation des frais de commercialisation de l'aménageur de 64 k€ à la suite de l'augmentation des ventes de charges foncières.
 - Augmentation des frais de suivi de travaux de 67 k€ à la suite de l'augmentation du coût des travaux.

4.3 Le financement en 2021

- Un emprunt de 5 300 000 euros pour financer l'opération a été souscrit en 2019 auprès des établissements bancaires suivants :
 - Crédit Coopératif pour un montant de 2 650 000 € dont le versement du solde de 2 250k€ est intervenu le 05/03/2021.
 - La Banque Postale pour un montant de 2 650 000 € dont le versement du solde de 2 450 k € est intervenu le 15/12/2021.

- Subventions :

Aucune subvention attribuée en 2021

- Convention d'avance de trésorerie :

Aucune convention d'avance de trésorerie n'a été conclue.

4.4 Total

Par poste :

- Ventes de charges foncières :
 - Aucune vente réalisée en 2021
 - La promesse de vente entre la SPLA et le promoteur portant sur l'intégralité des lots a été signée le 29 janvier 2021. La vente de charges foncières du lot 1 et 1 bis sera réalisée en 2022.
Prévisionnel 2022 : 158k€
- Produits divers :
 - Aucun produit divers réalisé en 2021
 - Aucun produit divers prévu en 2022.

Le nouveau bilan est ramené à une position d'équilibre compte tenu de l'augmentation des produits (Charges Foncières augmentées) et des dépenses (désamiantage et frais juridiques pour leur majorité).

5 Annexes

5.1 Echancier prévisionnel de trésorerie au 31/12/2021

ZAC GRAND ENSEMBLE ALFORTVILLE

Budget CRACL 2020 présenté au CA	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	2027	2028	TOTAL
		k€ HT	k€ TVA	k€ TTC												
En Kilo Euros																
A : 104/0130-Logements Accession Libre (dont 65k euros de participation aux PAVE)	5 415	780	6 195	1 239	7 434		6 195			6 195						6 195
A : 104/0150-Activités, Commerces	184	296	480	96	576		480		158	322						480
Total Ventes Charges Foncières	5 599	1 076	6 675	1 335	8 010		6 675		158	6 517						6 675
A : 103/0410-Participation à l'Équilibre (dont 160k euros d'apport foncier de GPSEA)	1 439	1 327	2 766		2 766	730	730	2 036	380	480	350	350	475			2 765
A : 103/0420-Participation de la Collectivité aux Équipements Publics	2 356	-1 327	1 029		1 029			1 029	450	100	350	350				1 250
A : 104/0430-Apport Foncier D'espaces Publics de la Ville	700		700		700			700	700							700
A : 104/0440-Apport en Nature Par la Ville Lot n°2	77		77		77			77	77							77
Total Participations	4 572		4 572		4 572	730	730	3 065	1 607	580	700	700	475			4 752
Total produits	10 171	1 076	11 247	1 335	12 582	730	730	9 740	1 765	7 097	700	700	475			11 467
Total Etudes	-185		-185	-37	-222	-67	-3	-70	-83	-32						-185
B : 103/0210-Acquisitions	-1 952		-1 952		-1 952	-10	-165	-175	-1 776							-1 951
B : 104/0220-Indemnités d'Évictions	-809		-809		-809			-809	-809							-809
B : 104/0240-Frais d'Acquisition Notaire	-111		-111		-111		-6	-6	-106							-112
B : 104/0250-Frais Juridiques et Divers (Foncier)		-109	-109	-22	-131	-3	-32	-35	-66	-8						-109
B : 104/0255-Divers Acquisitions		-50	-50	-10	-60	-2	-20	-22	-23	-6						-51
B : 104/031-Indemnités Transfert	-473		-473		-473			-473	-473							-473
B : 104/041-Apport Foncier en Nature Ept	-160		-160		-160		-160	-160	-160							-160
B : 104/042-Apport Foncier en Nature Ville	-77		-77		-77			-77	-77							-77
B : 104/043-Apport Foncier D'espaces Publics de la Ville	-700		-700		-700			-700	-700							-700
B : 104/051-Indemnités Servitudes Parking	-64		-64		-64			-64	-64							-64
Total Acquisitions	-4 346	-159	-4 505	-32	-4 537	-15	-383	-398	-4 094	-14						-4 506
B : 104/0312-Désamiantage	-135		-135	-27	-162				-35	-100						-135
B : 104/0314-Démolition	-168	-262	-430	-86	-516				-130	-300						-430
B : 104/0320-Honoraires Mise en État des Terrains		-70	-70	-14	-84				-35	-35						-70
B : 104/0330-Divers Mise en État des Terrains	-300	-152	-452	-90	-542				-450				0			-450
Total Mise en État des Terrains	-603	-152	-1 087	-217	-1 304				-200	-885			0			-1 085
B : 104/0410-Travaux VRD	-2 602	4	-2 598	-520	-3 118	-60	-61	-121	-516	-260	-260	-1 442	0			-2 599
B : 104/0412-Révisions et Aléas	-277	-610	-887	-177	-1 064				-887			-887	0			-887
B : 104/0416-Borne Apport Volontaire	-40	-90	-130	-26	-156				-43	-87	-87		0			-130
B : 104/0460-Honoraires VRD	-182		-182	-36	-218	-74	-44	-118	-30	-12	-22		0			-182
Total Travaux VRD	-3 101	-696	-3 797	-759	-4 556	-134	-105	-239	-589	-272	-369	-2 329	0			-3 798
B : 104/0720-Autres Taxes	-10		-10		-10		0	0	-3	-3	-3					-9
B : 104/0763-Assurances	-15		-15		-15		-2	-2	-5	-5	-3					-15
Total Impôts et Assurances	-25		-25		-25		-3	-3	-8	-8	-6					-25
B : 104/1020-Frais Divers	-5	-30	-35	-7	-42	-12		-12	-12	-9	-2	0				-35
B : 104/1040-Frais Juridiques (Hors Foncier)	-10	-10	-20	-2	-22	-1	-1	-2	-4	-3	-2	0				-11
Total Frais Divers	-5	-40	-45	-9	-54	-13	-1	-14	-18	-14	-5	0				-51
B : 104/1111-Intérêts sur Emprunts Banque Postale	-40		-40		-40	-7	-4	-11	-12	-17			0			-40
B : 104/1120-Intérêts Court Terme		-11	-11		-11	-11		-11					0			-11
Total Frais Financiers	-84	-11	-95		-95	-22	-7	-29	-30	-36			0			-95
B : 104/111-Commercialisation	-336	-64	-400		-400	-58	-146	-204	-65	-131						-400
B : 104/121-Gestion Administrative et Financière	-673		-673		-673	-178	-32	-210	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-26	-638
B : 104/1230-Mission de Clôture	-10		-10		-10			-10							-10	-10
B : 104/131-Frais pour Acquisitions Foncières	-120		-120		-120			-120	-120							-120
B : 104/141-Suivi des Travaux	-233	-67	-300		-300	-11	-9	-20	-89	-22	-27	-140				-298
Total Rémunération Société	-1 372	-131	-1 503		-1 503	-247	-187	-434	-341	-220	-94	-207	-67	-67	-36	-1 466
Total charges	-9 696	-1 551	-11 242	-1 055	-12 302	-498	-689	-1 187	-5 345	-1 485	-483	-2 541	-67	-67	-36	-11 211
Résultat	475	-475	0	280	280	-498	41	-457	-3 580	5 612	217	-1 841	408	-67	-36	256
Résultat cumulé									-4 037	1 575	1 792	-49	359	292	256	
TVA Collectée								32	1 303							1 335
TVA déductible							94	174	241	77	467	0				1 053
TVA décaissée							61	176	1 062	77	467	0				282
Fournisseurs							179									
Clients																
Solde intermédiaire de trésorerie							311		3 726	5 612	217	1 841	408	67	36	256
Avance trésorerie EPT GPSEA																
Avance trésorerie autres opérations							766		766							
Dépôts de garantie							766		766							
Emprunt Credit coop							2 650									2 650
Emprunt Banque Postale							2 650									2 650
Encassements Emprunts							5 300									5 300
Remboursement Crédit coop									2 650							2 650
Remboursement Banque Postale									2 650							2 650
Décaissements Emprunts									5 300							5 300
Dépôt de garantie							6		6							
Remboursement dépôt de garantie																
Dépôts de garantie							6		6							
Caution CCCT - Compte-prorata																
Remboursement caution CCCT - Compte-prorata																
Caution CCCT - Compte-prorata																
Solde Trésorerie de l'exercice							4 217		- 2 954	312	217	- 1 841	408	- 67	36	256
Trésorerie cumulée									1 263	1 575	1 792	- 49	359	292	256	

