

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

N°CT2022.5/080-4

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Patrice DEPRez, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLLOL, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

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

Etaient absents excusés :

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

Secrétaire de séance : Madame Julie CORDESSE .

Nombre de votants : 68

Vote(s) pour : 68

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-4
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139678-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	CT2022.5/080-4
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139678-AU-1-1

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

N°CT2022.5/080-4

OBJET : **Aménagement** - Adoption du compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021 de la SADEV 94 pour la ZAC de la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger.

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 commune de Boissy-Saint-Léger n°2014-29 du 7 février 2014 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Charmeraie ;

VU la délibération du conseil municipal du 29 juin 2015 de la commune de Boissy-Saint-Léger n°2015-105 désignant la SADEV 94 comme aménageur de la ZAC de la Charmeraie ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger en date du 21 septembre 2017 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Charmeraie ;

VU le compte-rendu annuel à la collectivité (CRACL) transmis par la SADEV 94, retraçant l'état des dépenses et des recettes réalisées au cours de l'année 2021 et celles restant à réaliser ;

CONSIDERANT que, compétent en matière d'aménagement de l'espace depuis le 1^{er} janvier 2018, il appartient à Grand Paris Sud Est Avenir de prendre les actes relatifs aux opérations d'aménagement et, notamment, d'approuver les CRACL, transmis par les aménageurs, retraçant l'état des dépenses et recettes réalisées et à réaliser pour l'ensemble de ces opérations ;

CONSIDERANT que la commune de Boissy-Saint-Léger a créé la ZAC de la Charmeraie par délibération du conseil municipal du 7 février 2014 ; qu'elle s'étend sur une superficie d'environ 7 hectares, à l'ouest de la commune, à proximité du RER A, dans la partie sud du quartier de la Haie Griselle, bordée par l'avenue Charles de Gaulle ;

CONSIDERANT que les objectifs de l'opération sont les suivants ;

- Préserver et développer une activité commerciale dans le quartier de la Haie Griselle ;

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	CT2022.5/080-4
Identifiant télérmission	094-200058006-20221214-lmc139678-AU-1-1

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

- Garantir et renforcer la mixité sociale du quartier ;
- Offrir à la population un ensemble satisfaisant de services et de commerces ;
- Contribuer au désenclavement du quartier ;
- Assurer le parcours résidentiel des Boisséens ;

CONSIDERANT que la programmation prévoit la réalisation d'une nouvelle offre d'environ 650 logements, de 6700 m² de surface de plancher (SDP) de commerces et de services, de salles associatives, de locaux d'activités et d'un parking souterrain ;

CONSIDERANT que par délibération du conseil municipal du 29 juin 2015, la SADEV 94 a été désignée aménageur de la ZAC ; que le traité de concession a été signé le 23 septembre 2015 ; que le dossier de réalisation, ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du 21 septembre 2017 ;

CONSIDERANT que la SADEV 94 a adressé son CRACL pour l'année 2021 ;

CONSIDERANT que les actions menées en 2021 sont :

- La signature de l'acte authentique avec Nexity pour le lot 1 ;
- L'obtention des permis de construire pour les lots 1 et 2 ;
- La poursuite des échanges entre la SADEV94 et Adoma qui a abouti à la signature de deux promesses de vente pour la cession du lot 10 par la SADEV94 à Adoma et la cession par Adoma à la SADEV94 de la parcelle AB44, qui accueille le foyer existant ;
- La vente du lot 10 à Adoma ;
- Les travaux de construction de la résidence Adoma sur le lot 10 ;
- La finalisation des travaux de restructuration du centre commercial pour démolir la phase 1 de celui-ci ;
- Les travaux de démolition de la partie nord du centre commercial ;

CONSIDERANT que les perspectives d'action pour 2022 sont :

- La poursuite de l'étude de la RATP pour le réaménagement de l'accès à la gare ;
- Les études préalables à la démolition du foyer Adoma et la consultation des entreprises de démolition ;
- La finalisation du projet d'espaces publics et la consultation des entreprises pour la phase 2 d'espaces publics aux abords des lots 1 et 2 ;
- La réalisation des travaux aux abords du lot 10 d'Adoma ;

CONSIDERANT que le bilan prévisionnel de l'opération s'élève à 50 108 590 € HT en dépenses et 50 122 184 € HT en recettes ; que par rapport au CRACL 2020, les recettes augmentent de 3 600 971 € HT notamment en raison de l'actualisation de la charge foncière et de la surface de plancher du lot 2 et de l'obtention de 2,4 millions de subventions auprès de la Région et de l'État ; que les dépenses augmentent de 3 590 155 € HT par rapport à 2020 en raison des dépenses liées à la gestion locative du centre commercial et des travaux de

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-4
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221214-lmc139678-AU-1-1

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

démolition et désamiantage de la phase 1 du centre commercial ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les dépenses HT cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 24 862 674 € HT, dont 3 251 792 € HT réalisées en 2021, que ces dépenses correspondent principalement aux frais de gestion locative du centre commercial pour 803 099 € HT, à la phase 1 de démolition du centre commercial et son désamiantage pour 639 538 € HT, aux impôts et assurances sur les biens acquis par la SADEV94 pour 572 138 € HT, aux travaux de restructuration du centre commercial pour 422 196 € HT, aux VRD pour 184 493 € HT et à la rémunération de l'aménageur pour 258 943 € HT ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les recettes HT cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 7 847 986 € HT, dont 4 780 310 € HT pour l'année 2021, qui correspondent principalement à la vente des charges foncières à Nexity pour le lot 1 pour un montant de 4 407 318 € HT ;

**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 l'aménageur SADEV 94 au titre de l'année 2021 pour la ZAC de la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger.

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	CT2022.5/080-4
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221214-lmc139678-AU-1-1



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la collectivité	VILLE DE BOISSY-SAINT-LÉGER
Nom de l'opération	ZAC la Charmeraie
N° de l'opération	OP 400
Date	Juin 2022

Sommaire

I-Note de présentation

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

II – Evolutions du bilan

III-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2021

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

IV-Moyens de financement 2021

V-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

VI-Bilan synthétique

VII-Echéancier prévisionnel

I-Note de présentation

1 – Création de la ZAC

Lors de sa séance du 13 décembre 2013, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation organisée du 14 décembre 2012 au 13 décembre 2013 conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ; concertation préalable à la création de la ZAC la Charmeraie.

Le conseil municipal a délibéré, lors de la séance du 7 février 2014, sur les enjeux et les objectifs de l'opération et approuvé le dossier de création de la ZAC la Charmeraie.

Suite à la procédure de publicité et de mise en concurrence, le conseil municipal du 29 juin 2015 a désigné par délibération Sadev 94 en tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement. Le traité de concession a été signé le 23 septembre 2015.

Par délibération du Conseil municipal du 21 septembre 2017, le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés.

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

Le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n°1 pour régulariser et acter le transfert de la compétence Aménagement à GPSEA. Cet avenant vient ainsi préciser que le concédant devient GPSEA et modifie l'article 16.4 du traité de concession sur la participation financière du concédant à la réalisation de la ZAC. La Ville, bien que devenue tiers au traité, souhaite maintenir sa contribution à l'opération par un apport en nature de terrains nécessaires à l'opération. Cet apport foncier a fait l'objet d'une convention de participation signée entre GPSEA et la Ville le 11 décembre 2019 fixant les modalités de cessions.

L'avenant n°1 au traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 septembre 2019 et par délibération du Conseil territorial le 2 octobre 2020.

L'avenant n°2 approuvé par délibération du Conseil territorial le 11 décembre 2019 modifie l'article 16.5 du traité de concession. Il précise que le versement du fond de concours par le concessionnaire sera de 2 115 000€ conformément aux coûts actualisés des travaux effectués par la Ville de Boissy-Saint-Léger sur les équipements publics utilisés par les futurs habitants de la ZAC, hors de son périmètre.

L'avenant n°3 approuvé par délibération du Conseil territorial le 30 mars 2022 modifie l'article 11.1.4 du traité de concession. Il précise que l'aménageur réalisera les travaux de génie civil des Points d'Apport Volontaire Enterrés pour les lots 1, 2 et 10 de la ZAC.

L'avenant n°4 modifie l'article 5.3 du traité de concession. Il précise que la durée de la concession est portée à 15 années à compter de sa date de prise d'effet. Cet avenant a fait l'objet d'une délibération du Conseil territorial le 22 juin 2022.

2 – Les objectifs de l’opération

L’aménagement de la ZAC la Charmeraie doit permettre de :

- Développer une offre foncière sur un site de qualité pour conforter l’attractivité de ce secteur de la ville, stratégique et en pleine évolution,
- Favoriser la mixité sociale et l’accès aux logements dans un secteur francilien en demande,
- Implanter du commerce en rez-de-chaussée pour améliorer leur visibilité et leur proximité,
- Reconstruire les salles de la Pinède devenues obsolètes,
- Offrir aux habitants et usagers des places de stationnement publiques et privées en nombre suffisant,
- Constituer les articulations urbaines et liaisons fonctionnelles entre ce site et les autres quartiers et secteurs alentours, afin de les associer pleinement à l’essor du territoire,
- Promouvoir un environnement qualitatif avec des infrastructures et espaces publics qui apporteront aux habitants du quartier une amélioration de leur cadre de vie.

3 – Rappel du programme

La ZAC la Charmeraie s’étend sur un périmètre de 69 692 m². Elle a pour objet l’aménagement et l’équipement de terrains en vue de la réalisation d’un programme global prévisionnel de construction d’environ 60 000 m² de surface de plancher.

L’opération prévoit le programme suivant :

- Environ 650 logements répartis sur environ 46 500 m² SDP, dont 600 en accession libre et 50 en accession à prix maîtrisé,
- La démolition/reconstruction du foyer de travailleurs gérés par Adoma,
- 4 700 m² SDP de commerces et services, répartis entre une enseigne principale dédiée à l’alimentation (locomotive commerciale) pour environ 3 000 m² SDP et les commerces en pieds d’immeuble,
- 2 800 m² SDP de locaux mixtes d’activités,
- Un kiosque, lieu de sociabilité public,
- Une salle associative de 650 m² SDP,
- 200 places en parking souterrain.

Des modifications mineures ont été apportées au programme initial :

- L’annulation de la création d’un kiosque ;
- L’augmentation de la surface des locaux associatifs passant de 650m² à 700m²,
- La réflexion d’un parking souterrain mutualisé dont 140 places publiques.

4 – Actions menées en 2021

Acquisitions / maîtrise foncière

Au sein du centre commercial Boissy 2, SADEV 94 a acquis en 2015 les locaux commerciaux auprès de la Ville et en 2018 les locaux commerciaux du centre commercial propriété de Casino.

Pour une parfaite maîtrise du foncier, la SADEV a lancé la procédure administrative pour réaliser cette opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique. L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité la ZAC de la Charmeraie a été obtenu le 26 novembre 2018. Et l'arrêté de cessibilité a été rendu le 26 décembre 2018 suite à une enquête parcellaire. L'ordonnance d'expropriation a été obtenue le 31 janvier 2019 rendant SADEV nu propriétaire de l'ensemble des biens situés dans le centre commercial. La pleine possession des lieux ne s'effectue qu'à compter du versement des indemnités auprès des expropriés par l'autorité expropriante soit SADEV 94.

En parallèle de la procédure d'expropriation, Sadev 94 a poursuivi ses négociations amiables avec les propriétaires et les locataires du centre commercial. Les derniers jugements ont été rendus au premier trimestre 2020. Sadev a notifié l'ensemble des jugements aux propriétaires et locataires. En parallèle plusieurs accords amiables ont été conclus. Seule la société Karafrance a fait appel du jugement. L'appel n'a pas été favorable pour la société Karafrance, le jugement est désormais définitif.

Sadev a payé les indemnités dues aux locataires et aux propriétaires. Les locaux commerciaux de la partie Nord du centre commercial Boissy 2 ont tous été libérés, dont le dernier en juillet 2020 pour laisser place aux travaux de restructuration et de démolition -la libération a été retardée de plusieurs mois par l'état d'urgence sanitaire.

Il est à préciser que pour pérenniser l'activité commerciale sur site le temps de la 1^{ère} tranche des travaux d'aménagement, plusieurs conventions d'occupation précaire ont été signées avec les commerces pour les maintenir sur place dans la zone Sud. Il s'agit de :

- Casino : Une convention d'occupation précaire a été signée en décembre 2018, lorsque que Casino a cédé ses locaux à Sadev. Cette convention prend fin au 31 décembre 2021. Elle pourra être renouvelée si Casino souhaite poursuivre son exploitation. Casino a un droit de préférence pour se réimplanter dans le lot 2. Les discussions sont encore en cours.
- Pharmacie : La société Pharmacie du centre commercial Boissy 2 et Sadev ont signé un protocole qui prévoit le déménagement de la pharmacie au sein du centre commercial de la partie à démolir vers la partie conservée. A l'issue des travaux du lot 1, la pharmacie y sera relocalisée au rez-de-chaussée.
- Boucherie : la société Viandes Saint-Léger et Sadev ont également signé un protocole qui prévoit son maintien sur site, puis sa relocalisation au rez-de-chaussée du lot 1.
- MOD VO /NL Corporation : Le magasin de vêtement a cessé son activité dans le local de la partie Nord, puis a souhaité se réimplanter temporairement dans un local de la partie Sud. Une convention d'occupation précaire a été signée.

Deux recours sollicitant l'annulation de l'arrêté déclarant le projet d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité ont été déposés. Ils n'ont donc pas impacté le déroulé de l'expropriation et le calendrier de l'opération.

- Le premier à l'initiative de la société générale immobilière (LSGI), qui est propriétaire de nombreuses cellules commerciales dans le centre commercial, a été déposé le 22 janvier 2019. Il sollicite l'annulation de l'arrêté déclarant le projet d'utilité publique. Sadev et LSGI ont trouvé un accord amiable et ont signé un protocole qui prévoit le retrait du recours déposé par LSGI et le fait que LSGI s'engage à ne porter aucun autre recours sur la ZAC.
- Le second a été déposé par BP Mixte (groupe La Poste) le 7 mai 2019 visant l'annulation des arrêtés de cessibilité et d'utilité publique. Un protocole d'accord a été signé le 8 août 2019. BP Mixte a renoncé définitivement à son action judiciaire.

Des diagnostics archéologiques ont été réalisés au droit des lots 1 et 2 permettant d'assurer que les terrains ne donneront lieu à aucune prescription postérieure. Les terrains ont donc été libérés de toute contrainte au titre de l'archéologie préventive.

La parcelle AB 444, propriété de l'ASGE, a été acquise afin de permettre à Nexity de posséder l'emprise nécessaire pour leurs travaux sur le lot 1.

Commercialisation des droits à construire

▪ Lots 1 et 2

Nexity (promoteur) et Agopyan (architecte) ont été retenus pour la réalisation des lots 1 et 2 de la ZAC. Une promesse de vente a été signée le 21 décembre 2018. L'acte authentique du lot 1 a été signé le 28 octobre 2021 et les locaux associatifs et commerciaux en janvier 2022.

Les permis de construire des lots 1 et 2 ont été délivrés et purgés de tout recours.

Le permis de construire du lot 1 a été délivré le 16/02/2021.

Le permis de construire du lot 2 a été délivré le 16/02/2021. Un permis de construire modificatif intégrant des modifications sur la réduction du RDC commercial et sur le traitement architectural a été délivré le 26/10/2021.

Les travaux sur les lots 1 et 2 ont débuté au T1 2022.

▪ Lot 10

Le projet comporte deux volets : d'une part la construction d'une résidence sociale sur le lot 10 de la ZAC, d'autre part la démolition du foyer actuel propriété d'Adoma. De nombreux échanges ont permis d'aboutir à un montage global avec la cession du lot 10 par Sadev à Adoma et la cession par Adoma à Sadev de la parcelle AB 44 qui accueille le foyer existant. Le 13 octobre 2020, Adoma et Sadev ont signé deux promesses de vente sur ces terrains. Ces promesses sont liées par un protocole d'accord.

Le 15 décembre 2020, Sadev a vendu le lot 10 à Adoma. Les travaux du nouveau foyer ADOMA ont débuté au T1 2021 et une livraison est prévue pour le T3 2022. Un évènement a été organisé pour la pose de la première pierre de la résidence sociale le 23 juin 2021.

Études/travaux

- Pour libérer le foncier des lots 1 et 2 de la ZAC, le tiers Nord du centre commercial Boissy 2 doit être démoli. En amont des travaux de restructuration sont nécessaires. Ils concernent le déplacement du PC sécurité, l'installation d'un ascenseur pour relier le parking et la galerie commerciale, la création d'un mur séparatif entre la zone conservée et la zone démolie et la consignation ou le déplacement des réseaux. Les travaux ont eu lieu pendant toute l'année 2020 -ils ont été suspendus lors du confinement des mois de mars et avril. La réception est prévue début 2021, elle sera doublée d'une commission de sécurité pour l'accessibilité et la sécurité incendie dans les établissements recevant du public. Les travaux de restructuration du centre commercial se sont achevés au 4^{ème} trimestre 2021 et une levée des réserves a eu lieu en fin d'année 2021.
- Les travaux de démolition de la partie Nord du centre commercial ont commencé en juillet 2020 par le curage et le désamiantage des cellules vacantes. La démolition s'est achevée en juillet 2021. Une démolition complémentaire doit avoir lieu à l'angle entre le centre commercial et l'immeuble de bureaux pour libérer totalement l'emprise nécessaire à la construction du lot 2.
- En décembre 2021, la dépose de l'enseigne du centre commercial située sur le toit de l'immeuble de bureaux a été réalisée.
- Une première version du DCE a été transmise en février 2020. Plusieurs réunions ont permis de présenter le projet et de recueillir les avis de l'ensemble des parties prenantes. La consultation pour désigner les entreprises pour les travaux d'espaces publics sera lancée en 2021. Le DCE des espaces publics a été scindé en 2 phases : une première aux abords du lot 10 (nouveau foyer ADOMA) et une seconde en deux temps sur les lots 1 et 2 de Nexity puis sur les lots 3 à 9 pour le restant de la ZAC. Pour les travaux de la première phase, la consultation des entreprises a été lancée en juin 2021 et les entreprises désignées fin 2021.
- La RATP a été missionnée pour réaliser une étude de faisabilité sur le futur accès au RER au droit de son foncier. Cette étude a mis en évidence certains organes techniques à prendre en compte, ainsi qu'un chiffrage plus important que celui estimé dans le traité de concession d'aménagement. Une optimisation de ce chiffrage et des recherches de financements sont à prévoir.

Des négociations avec différentes enseignes alimentaires pour une implantation sur le lot 2 (toujours en cours avec le groupe Casino) ont été menées par Nexity. En effet, une consultation de plusieurs enseignes a été réalisée (dont Lidl) ainsi qu'une consultation d'avocats pour définir la meilleure stratégie pour le projet et pour la ville.

Communication

- Une vidéo « time laps » de la démolition de la partie Nord du centre commercial a été réalisée et diffusée sur les réseaux sociaux.
- Une consultation citoyenne a été lancée fin 2021 pour désigner les noms des futures rues de la ZAC.

Financier

Dans un souci d'équilibre financier de l'opération, SADEV a postulé à plusieurs dispositifs de subvention. SADEV a perçu deux subventions, pour un total de 2,4 M€ :

- 1.200.000,00 € dans le cadre du dispositif régional de soutien à la reconquête des friches franciliennes dont la convention a été signée le 10 octobre 2021 ;
- 1.200.000,00 € dans le cadre de l'appel à projets régional « Recyclage foncier des friches pour l'aménagement en Ile-de-France » accordée le 4 juin 2021.

5 – Perspectives pour 2022

Etudes / Travaux

- Etudes au stade AVP et PRO du nouvel accès à la gare RER en lien avec la RATP. La réalisation du nouvel accès RER conditionne la démolition de la passerelle et le déplacement du poste de transformation Mercator
- Etude préalable à la démolition du foyer ADOMA et consultation des entreprises de démolition
- Finalisation du projet d'espaces publics et consultation des entreprises sur les travaux des espaces publics phase 2 (lots 1 et 2 puis 3 à 9)
- Travaux d'espaces publics aux abords du lot 10 – Adoma.
- Travail avec un bureau d'étude sur le montage du parking mutualisé et le futur opérateur

Cession des droits à construire

Vente du lot 2 à Nexity au printemps 2022.

Les derniers échanges entre Nexity et Casino ont abouti à une proposition satisfaisante pour les deux parties. Il faut désormais affiner les conditions de venue (aspects techniques, pénalités de retard que Casino souhaite appliquer, niveau de charges...)

Communication

Financier

Dans un souci d'équilibre financier du projet, Sadev va solliciter de nouvelles subventions notamment au titre de la désimperméabilisation des sols.

Un versement de 1,15 M€ au titre du fond de concours aux équipements publics sera versé au T1 2022 par SADEV 94 à la ville. Un premier versement du même montant avait été fait en 2020.

II-Evolutions du bilan

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

Tableau comparatif des bilans du traité de concession d'aménagement, du CRACL 2020 et du CRACL 2021

Produits	Budget inscrit au traité de concession	Budget CRACL 2020	Budget CRACL 2021	Variation CRACL 2020 /CRACL 2021
10 - Vente de charges foncières	36 100 000 €	45 741 505 €	46 311 476 €	569 971 €
11 - Vente en Etat Futur d'Achèvement	- €	- €	250 000 €	250 000 €
20 - Cession Collectivités	- €	- €	327 000 €	327 000 €
30 - Subventions	- €	- €	2 400 000 €	2 400 000 €
40 - Participations	- €	162 750 €	162 750 €	- €
50 - Produits de gestion	- €	616 908 €	670 908 €	54 000 €
60 - Produits financiers	- €	50 €	50 €	- €
Total produits	36 100 000 €	46 521 213 €	50 122 184 €	3 600 971 €
Charges				
10 - Etudes	150 000 €	353 800 €	353 800 €	- €
20 - Acquisitions	12 300 000 €	13 861 550 €	13 906 230 €	44 680 €
30 - Mise en état des sols	6 200 000 €	5 495 000 €	5 395 000 €	- 100 000 €
40 - Travaux	9 485 000 €	10 882 000 €	10 882 000 €	- €
50 - Travaux de Construction	- €	3 225 000 €	3 906 500 €	681 500 €
60 - Honoraires techniques	1 300 000 €	1 748 000 €	1 838 000 €	90 000 €
70 - Impôts et assurances	- €	1 060 000 €	2 300 000 €	1 240 000 €
80 - Contentieux	- €	- €	13 000 €	13 000 €
90 - Gestion locatives	600 000 €	2 870 000 €	4 411 000 €	1 541 000 €
A10 - Commercialisation	- €	250 000 €	170 000 €	- 80 000 €
A20 - Frais Divers	2 115 000 €	2 185 800 €	2 185 800 €	- €
A30 - Frais Financiers	1 650 000 €	1 500 000 €	1 449 500 €	- 50 500 €
A40 - Rémunération société	2 300 000 €	3 087 285 €	3 297 760 €	210 475 €
Total charges	36 100 000 €	46 518 434 €	50 108 590 €	3 590 155 €

* TCA : traité de concession d'aménagement

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

Recettes

La vente de charges foncières augmente de 569 971 € HT entre le CRACL 2020 et le CRACL 2021. Cette augmentation est issue de la vente des lots 1 et 2 au promoteur Nexity, prenant en compte pour le lot 2 l'actualisation de la charge foncière à hauteur de de 2% par année du prix hors taxe et une légère augmentation de la surface de plancher développée.

2,4 millions d'euros de subventions ont été obtenus en 2021, ce qui vient augmenter le montant des recettes par rapport aux années précédentes.

La vente en état futur d'achèvement à hauteur de 327 000 € HT correspond à la vente des 17 stationnements du parking du lot 2 à l'immeuble de bureaux.

La cession à hauteur de 250 000€ HT correspond à la cession de la coque commerciale à la boucherie.

Les produits de gestion ont augmenté de 54 000 € HT par rapport au montant du CRACL 2020.

Au total, les recettes augmentent de 3 023 971,00 € HT par rapport au CRACL 2020 et de 13 445 184 € HT par rapport au bilan du traité.

Dépenses

Les variations principales portent sur les dépenses liées à la gestion locative du centre commercial Boissy 2, aux frais associés (impôts et assurances) ainsi qu'à la mise en état des sols. Les augmentations par rapport au CRACL 2020 sont de 1 541 000 € HT pour les frais de gestion et 1 240 000€ HT pour les impôts et assurances. Ces derniers montants permettent de couvrir l'exploitation du centre commercial jusqu'à fin 2023. L'année 2024 n'est pas financée au bilan.

Les frais de commercialisation ont été allégés pour combler les surcoûts identifiés. Ce poste pourra réaugmenter sous réserve d'une bonne commercialisation.

Les frais financiers ont été ajustés pour maintenir l'équilibre de l'opération, avec 50 500 € HT de variation.

Du fait de l'ensemble des augmentations, la rémunération augmente de 210 475 € HT par rapport au CRACL de l'année précédente.

Au total, les dépenses augmentent de 3 590 155 € HT par rapport au CRACL 2020 et de 14 008 590 € HT par rapport au bilan du traité de concession.

III-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2021

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

Le montant des dépenses réalisées au 31 décembre 2021 s'élève à 24 862 674,14 € HT (rémunération incluse), dont 3 251 792,51 € HT de dépenses réalisées au cours de l'exercice 2021.

10 – Études : 302 296,84 € HT

Ce poste correspond aux études opérationnelles et règlementaires.

16 026,50 € HT ont été facturés en 2021. Cela correspond aux études techniques complémentaires (dont le dossier DUP).

20 – Acquisitions : 13 077 908,68 € HT

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

Les dépenses comptabilisées sur l'année 2021 s'élèvent à 44 107,30 € HT. Elles correspondent pour 35 100 € à l'achat d'une parcelle ASGE. Le reste concerne les frais d'avocat et de notaire.

30 – Mise en état des sols : 1 301 310,62 € HT

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

639 538,11 € HT ont été facturés en 2021 au titre de la phase 1 de démolition du centre commercial Boissy 2 et de son désamiantage.

40 – Travaux VRD : 225 569,85 € HT

Ce poste correspond aux travaux VRD, aux travaux de construction des équipements publics ainsi qu'aux honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics et divers menus travaux (clôtures, etc...).

184 493,02 € HT ont été comptabilisés en 2021 et comprennent des travaux VRD d'aménagement d'espaces publics, et divers travaux de clôtures aux abords des lots 1 et 2.

50 – Travaux de construction : 2 151 388,38 € HT

Ce poste correspond aux travaux de construction : maison des jeunes, locaux associatifs, parking et aux travaux de restructuration du centre commercial. L'augmentation de ce coût est lié à l'augmentation de la surface de la maison des jeunes et à l'acquisition en VEFA de la coque commerciale de la boucherie.

422 196,33 € HT ont été facturés en 2021 pour les travaux de restructuration du centre commercial Boissy 2.

60 – Honoraires Techniques : 1 175 439,79 € HT

174 634,35 € HT ont été facturés en 2021, ces dépenses sont relatives aux honoraires des maîtrises d'œuvre urbaine, restructuration et démolition, de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la coordination des travaux du centre commercial, des honoraires du bureau de contrôle, du

coordinateur santé prévention et sécurité, des frais de géomètre et de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur la mutualisation du parking.

70 – Impôts et assurances : 1 251 704,94 € HT

Ces dépenses correspondent au paiement de la taxe foncière et aux diverses polices d'assurance des biens acquis par Sadev 94.

572 138,87 € HT ont été comptabilisés sur ce poste en 2021.

80 - Contentieux : 12 621,67 € HT

Cette dépense, comptabilisée en 2021, correspond au référé préventif avant la première phase de démolition du centre commercial.

90 – Gestion locative : 3 011 973,77 € HT

Ce poste correspond aux charges liées à l'exploitation et la maintenance du centre commercial Boissy 2.

803 099,69 € HT ont été facturés en 2021.

A10 – Commercialisation : 93 443,21 € HT

Cette dépense correspond aux frais de communication.

9 151,46 € HT ont été comptabilisés en 2021 pour la mise en place d'un time laps suivant les travaux de démolition.

A20 – Frais divers : 1 011 857,06 € HT

Ce poste correspond aux frais divers de type coursier, reprographie ou annonce légale, ainsi qu'au fond de concours versé par l'aménagement à la Ville pour les équipements publics.

17,31 € HT ont été facturés en 2021 pour des frais de coursier.

A-30 – Frais financiers : 459 643,33 € 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 moyens de financement à court terme.

114 824,90 € HT ont été comptabilisés en 2021 au titre des frais sur emprunt et aux intérêts à court terme.

A40 – Rémunération : 787 516,00 € HT

Ce poste intègre la rémunération de l'aménageur conformément au traité de concession.

A ce montant s'ajoute la rémunération pour l'année 2021, : elle s'élève à la somme de 258 943,00 € HT.

2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2021

Le montant des recettes réalisées au 31 décembre 2021 s'élève à 7 847 985,88 € HT.

Ce poste correspond principalement aux recettes liées aux cessions de charges foncières, à la participation de la ville en apport 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 au cours de l'exercice 2021 sont de 4 780 309,86 € HT. Elles correspondent notamment :

- Vente de charge foncière du lot 1 à Nexity : 4 407 318,00 € HT
- Aux indemnités des locataires du centre commercial : 12 982,67 € HT
- Au premier versement de la subvention « Fond de Friche » : 360 000 € HT
- Aux produits financiers : 9,19 € HT

Se reporter au tableau V – Bilan synthétique.

IV-Moyens de financement 2021

Emprunt, avance de trésorerie et participation

Un emprunt de 5 M€, accordé par le Crédit Coopératif et garanti à hauteur de 80 % par la ville de Boissy-Saint-Léger avait été mis en place en 2016 pour faire face aux premières dépenses de l'opération constituées d'études, de dépenses d'acquisitions foncières et d'évictions commerciales. Cet emprunt est aujourd'hui totalement remboursé.

Un second emprunt de 6 M€ a été contracté en 2020, afin de supporter principalement les dépenses de maîtrise foncière engagées pour acquérir une part substantielle du centre commercial Boissy II (partie immobilière + indemnité d'éviction). Boissy-Saint-Léger et le Territoire GPSEA garantissent cet emprunt respectivement à hauteur de 40 % chacun. Au 31 décembre 2021, le capital restant dû s'élève à 5 629 827.87 € et sera totalement remboursé mi-2024.

Cependant cette opération engage un niveau de dépenses important en phase d'opérationnelle : sur le plan de la maîtrise foncière, ce sont plus de 13 M€ qui sont actuellement portés par Sadev 94, tandis que plus de 5,7 M€ ont déjà été dépensés en mise en état des sols, travaux et honoraires.

C'est la raison pour laquelle un nouvel emprunt sera mobilisé en 2022 afin de supporter le déficit de trésorerie transitoire de l'opération.

V-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES SUR L'EXERCICE 2020		
Acquisition	€ HT	date
AB 444 - ASGE	35 100 € HT	20/10/2021
Cession	€ HT	date
Lot 1 – Nexity	4 407 318 € HT	28/10/2021

VI-Bilan synthétique

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	46 311 476,00	13 250 976,00	6 792 323,00	4 407 318,00
11-Vente en Etat Futur d'Achèvement	250 000,00	0,00	0,00	0,00
20-Cessions Collectivités	327 000,00	0,00	0,00	0,00
40-Participations	162 750,00	85 000,00	85 000,00	0,00
50-Produits de Gestion	670 908,34	610 633,40	610 633,40	12 982,67
60-Produits Financiers	50,00	29,48	29,48	9,19
Sous-total budget principal produits	47 722 184,34	13 946 638,88	7 487 985,88	4 420 309,86
30-Subventions	2 400 000,00	360 000,00	360 000,00	360 000,00
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	2 400 000,00	360 000,00	360 000,00	360 000,00
TOTAL PRODUITS	50 122 184,34	14 306 638,88	7 847 985,88	4 780 309,86

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	353 800,00	306 499,84	302 296,84	16 026,50
20-Acquisitions	13 906 229,69	13 576 149,56	13 077 908,68	44 107,30
30-Mise en État des Sols	5 395 000,00	1 681 544,54	1 301 310,62	639 538,11
40-Travaux	10 882 000,00	966 244,52	225 569,85	184 493,02
50-Travaux de Construction	3 906 500,00	2 227 384,72	2 151 388,38	422 196,33
60-Honoraires Techniques	1 838 000,00	1 559 811,57	1 175 439,79	174 634,35
70-Impôts et Assurances	2 300 000,00	1 245 811,89	1 251 704,94	572 138,87
80-Contentieux	13 000,00	12 621,67	12 621,67	12 621,67
90-Gestion Locative	4 411 000,00	3 303 596,29	3 011 973,77	803 099,69
A10-Commercialisation	170 000,00	93 446,21	93 443,21	9 151,46
A20-Frais Divers	2 185 800,00	1 012 220,19	1 011 857,06	17,31
A30-Frais Financiers	1 449 500,08	481 466,23	459 643,33	114 824,90
A40-Rémunération Société	3 297 760,35	787 516,00	787 516,00	258 943,00
A50-TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal charges	50 108 590,12	27 254 313,23	24 862 674,14	3 251 792,51
TOTAL CHARGES	50 108 590,12	27 254 313,23	24 862 674,14	3 251 792,51
Marge brut (% marge / CA)	-2 386 405,78 (-5,00%)	-13 307 674,35 (-95,42%)	-17 374 688,26 (-232,03%)	1 168 517,35 (26,44%)
Marge net (% marge / CA)	13 594,22 (0,03%)	-12 947 674,35 (-90,50%)	-17 014 688,26 (-216,80%)	1 528 517,35 (31,98%)
Avancement résultat comptable à retenir	15,69% x	-2 386 405,78 =	-374 445,82	

VII-Echéancier prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
10-Vente de Charges Foncières	46 311 476	46 311 476	9 023 794	55 335 270	7 912 288	7 750 384		7 824 000	12 885 000	4 986 000	2 457 600	11 520 000		-2
11-Vente en Etat Futur d'Achèvement		250 000		250 000				250 000						
20-Cessions Collectivités		327 000	67 362	394 362		1		394 362						-1
30-Subventions	2 400 000	2 400 000		2 400 000	360 000	750 000		450 000	420 000					420 000
40-Participations	162 750	162 750		162 750	85 000	77 750								
50-Produits de Gestion	670 908	670 908	134 097	805 005	718 108	46 835	30 047	10 016						-1
60-Produits Financiers	50	50	6	56	30		26							
Sous-total recettes	49 545 184	50 122 184	9 225 259	59 347 443	9 075 426	8 624 970	30 073	8 928 378	13 305 000	4 986 000	2 457 600	11 520 000		419 996
10-Etudes	-353 800	-353 800	-70 528	-424 328	-362 523	-44 529	-17 274							-2
20-Acquisitions	-13 906 229	-13 906 229	-255 294	-14 161 523	-13 359 543	-206 766	-40 286	-533 856	-10 537	-10 537				2
30-Mise en État des Sols	-5 395 000	-5 395 000	-1 083 392	-6 478 392	-1 561 196	-807 397	-1 829 800	-180 000	-2 040 003	-60 000				4
40-Travaux	-10 882 000	-10 882 000	-2 177 136	-13 059 136	-298 027	-1 400 829	-3 624 811	-3 932 663	-517 130	-9 674	-1 008 000	-840 000	-840 000	-588 002
50-Travaux de Construction	-3 225 000	-3 906 500	-781 300	-4 687 800	-2 579 846	-1 103 943	-819 120	-139 890	-45 000					-1
60-Honoraires Techniques	-1 768 000	-1 838 000	-367 600	-2 205 600	-1 389 499	-453 321	-147 309	-157 243	-36 108	-16 428	-1 428	-1 428	-1 428	-1 408
70-Impôts et Assurances	-2 300 000	-2 300 000		-2 300 000	-1 251 704	-293 851	-333 726	-309 036	-63 036	-42 536	-1 536	-1 536	-1 536	-1 503
80-Contentieux		-13 000	-2 598	-15 598	-15 146	-20	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-96
90-Gestion Locative	-4 424 000	-4 411 000	-370 081	-4 781 081	-2 824 100	-475 043	-826 414	-655 523						-1
A10-Commercialisation	-240 000	-170 000	-30 916	-200 916	-111 583	85 544	-52 295	-39 383	-30 457	-13 560	-13 560	-11 408	-7 104	-7 110
A20-Frais Divers	-2 185 800	-2 185 800	-237 153	-2 422 953	-1 014 206	-1 408 747								
A30-Frais Financiers	-1 499 500	-1 449 500		-1 449 500	-459 644	-268 269	-32 475	-714 686	16 347	-62 738	18 000	18 000	18 000	17 965
A40-Rémunération Société	-3 367 703	-3 297 760		-3 297 760	-787 516	-93 724	-677 390	-311 726	-492 226	-547 446	-193 866	-193 866		
Sous-total dépenses	-49 547 032	-50 108 589	-5 375 998	-55 484 587	-26 014 533	-6 470 895	-8 400 948	-6 974 054	-3 218 198	-762 967	-1 200 438	-1 030 286	-832 116	-580 152
Sous-total trésorerie transitoire	-1	-1	-99 999	-3 949 261	10 196 926	-5 036 820	-2 770 488	-974 583	-2 312 091	-785 892	260 508	-827 172	-527 652	-1 171 997
Trésorerie brute					-6 742 181	-9 624 926	-20 766 289	-19 786 548	-12 011 837	-8 574 696	-7 057 026	2 605 516	1 245 748	-86 405