



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la collectivité	VILLE DE CHOISY-LE-ROI
Nom de l'opération	ZAC des Hautes Bornes
N° de l'opération	OP 376
Date	Octobre 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-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2021

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

III-Moyens de financement 2021

IV-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

V-Budget prévisionnel

- 1 – Les recettes
- 2 – Les dépenses

Annexes

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 Choisy-le-Roi approuve la création de la ZAC des Hautes Bornes par délibération du Conseil Municipal le 10 mai 2007.

Le projet de la ZAC des Hautes Bornes se situe au Sud de la commune, en limite des communes d'Orly et de Thiais. Le site est constitué de propriétés privées et publiques dont l'intérêt d'acquisition à l'amiable est posé dès la création de la ZAC ; c'est pourquoi est adossée à sa création une convention d'intervention foncière signée le 6 janvier 2009 entre la ville de Choisy-le-Roi et l'EPFIF, faisant suite à une délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2008. L'action de l'EPFIF est désormais terminée sur cette ZAC.

Le projet est également contraint en infrastructures par une canalisation d'Eau de Paris qui traverse la ZAC en diagonale, ainsi qu'en superstructures, par les lignes à très hautes tensions qui traversent le site dans le même alignement.

Par ailleurs, la partie méridionale de la ZAC était soumise au Plan d'Exposition aux Bruits lié à la proximité de l'aéroport d'Orly. Sa révision reportée a conduit à établir un dossier de rénovation urbaine, qui a permis d'autoriser la construction dans le secteur de 450 logements supplémentaires et/ou 1000 habitants, notifiée par arrêté préfectoral en date du 15 avril 2011.

Par délibération en date du 28 mai 2008, la Ville de Choisy-le-Roi confie la responsabilité de cette opération d'aménagement à la SEMORLY. Le contrat de concession sera signé le 5 juin 2008. Compte tenu des délais de maîtrise de la principale assiette foncière de cette opération, la SEMORLY se tourne vers SADEV 94, après accord de la Ville par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2012, afin qu'elle prenne la responsabilité de cet aménagement selon les engagements et les objectifs qui avaient conduit la Ville de Choisy-le-Roi à retenir la SEMORLY. L'avenant n°1 portant sur la cession du contrat est ainsi approuvé le 25 juillet 2012. La SEMORLY et SADEV 94 signent une convention de cession du contrat de concession d'aménagement rendant SADEV 94 aménageur de la ZAC des Hautes Bornes.

Par délibération en date du 14 décembre 2016, la Ville de Choisy-le-Roi a approuvé la modification du programme des équipements publics du dossier de réalisation de ZAC et l'avenant n°2 au contrat de concession de la ZAC, pour acter la surface, le montant d'investissement, le financement de l'équipement sportif et plus particulièrement la participation de la ville affectée à cet équipement.

Par délibération en date du 8 novembre 2017, la ville de Choisy-le-Roi a approuvé l'avenant n° 3 de la concession d'aménagement en vue d'une prorogation pour une durée de 4 ans. La concession d'aménagement en date du 5 juin 2008 a été conclue pour une durée de 10 ans. Cette prorogation permettra l'aboutissement des derniers programmes de construction (équipement sportif, résidence seniors (lot 2), lot d'activité (lot 8) et le dernier programme de logements en accession (lot 6)). Ainsi, l'expiration de la concession est portée au 5 juin 2022.

Le 1^{er} janvier 2018, l'EPT s'est vu transférer cette opération d'aménagement.

2 – Les objectifs de l’opération

Les objectifs de l’opération d’aménagement sont les suivants :

- Élaborer un programme d’aménagement mixte combinant équipements, activités, commerces, logements en s’inscrivant dans une démarche de haute qualité environnementale,
- Proposer une nouvelle offre de logements favorisant la mixité des occupations et des usages et permettant de satisfaire, pour partie, la demande induite par la déconstruction des logements de Briand-Pelloutier,
- Améliorer et traiter la question des déplacements, favoriser le maillage des liaisons douces et créer une véritable liaison Est-Ouest à l’échelle des quartiers qu’elle relie,
- Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet,
- Réaliser un équipement sportif polyvalent,
- Offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants en favorisant le traitement paysagé et l’offre de stationnement nécessaire aux activités commerciales,
- Favoriser l’implantation de nouvelles activités économiques dans la partie « Est » de la ZAC située en Zone Franche Urbaine (ZFU).

3 – Rappel du programme

Il est envisagé la construction d’environ 46 617 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- Environ 18 317 m² de logements collectifs sociaux soit 39%, dont une résidence seniors non médicalisée ;
- Environ 22 600 m² de logements en accession libre, soit 49% ;
- Environ 2 800 m² d’activités commerciales et économiques (PME/PMI), dont 2 100 m² en ZFU (locaux d’activité lot 8) ;
- Environ 1 800 m² consacrés à un équipement sportif, selon le programme technique détaillé établi en lien avec les services de la Ville.

Une liaison piétonne paysagée « nord-sud » reliant la rue du Four à la rue de la Remise aux Faisans permettra l’accès cœur de la ZAC et aux logements qui la borderont. Une voie nouvelle « est-ouest » sera aménagée zone 30 et sera en double sens de circulation.

L’avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny marquera l’entrée d’un généreux espace vert qui s’étirera jusqu’au cœur de la ZAC et qui sera également accessible par le mail piéton et la voie nouvelle.

Le stationnement des logements sera réalisé en sous-sol de chaque lot et le stationnement nécessaire à l’équipement public et aux commerces sera aménagé en surface. Dans une moindre proportion, des places de stationnement sur la voie nouvelle seront également réalisées.

Sur le plan environnemental, et en lien avec l’Agenda 21 mis en œuvre par la commune, l’ensemble de la ZAC sera raccordée au réseau de géothermie. Plus largement, l’opération suit une démarche de développement durable avec notamment la récupération des eaux pluviales ainsi qu’un aménagement favorisant les circulations douces.

4 – Actions menées en 2021

Acquisitions / maîtrise foncière

Il n'est plus prévu d'acquisition foncière jusqu'à la fin de la concession d'aménagement.

Le 30 juillet 2018, Sadev a signé une promesse de vente avec la société Heir Invest pour l'acquisition de la parcelle U 146 située au 141 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny. Cette parcelle contient un supermarché et une aire de stationnement. Il était initialement prévu d'intégrer cette parcelle à l'emprise du lot 6 et de restructurer, voire de déménager le supermarché. Néanmoins des études ont révélé une pollution des sols importante au droit de la parcelle ce qui entraînerait un surcoût pour l'aménagement du lot 6. Ce surcoût de dépollution ne pouvant être supporté par le bilan de l'opération, il a été décidé de ne pas réitérer la promesse de vente et de réduire l'emprise du lot 6. En novembre 2020, Heir Invest a contesté les conditions de non-réitération invoquées par Sadev et a refusé la restitution du séquestre mis en place lors de la signature de la promesse de vente. Sadev a missionné un avocat pour trouver une solution amiable sans résultat. Le jugement de cette affaire interviendra en janvier 2023.

Rappel des acquisitions réalisées :

- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition des parcelles TANG (U6, U109, U111, U144 et U176) le 2 octobre 2013.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition des parcelles de l'EPFIF situées le long de la rue du four (U19, U114, U115, U118) le 27 mai 2013.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition des parcelles de l'EPFIF situées le long de l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny (U112, U117, U120) le 2 octobre 2013.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition des parcelles de l'EPFIF situées le long de l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny (U1, U2, U5, U161, U162), le 15 janvier 2014.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition de la parcelle U3 située avenue du maréchal de Lattre de Tassigny et appartenant à VALOPHIS HABITAT, le 31 mars 2014.
- Signature de l'acte authentique d'échange entre Sadev 94 et VALOPHIS HABITAT (acquisition de la parcelle U204 au profit de VALOPHIS HABITAT en échange des parcelles U175 et U207 au profit de Sadev 94), le 29 septembre 2014.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition des parcelles de la Commune de Choisy-le-Roi (U165, U166, U169) le 24 mars 2014.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition d'une parcelle de la Ville de Paris (U203), le 21 mars 2014.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition d'une partie de parcelle d'une riveraine (U 217), annexée au terrain qui accueillera le futur équipement sportif, le 21 janvier 2016.
- Signature de l'acte authentique pour l'acquisition de la partie du foncier de l'ancien lotissement « Sowidép » de 156 m² affectés à l'assiette foncière du lot 6, avec la Ville le 2 février 2017 (U 238 et U240).

Commercialisation des droits à construire

Sadev 94 a commercialisé l'ensemble des lots de la ZAC. **Il n'est plus prévu de cessions.**

Rappel des cessions réalisées :

- Lot 1 – logement social, Valophis, PSV signée le 19 avril 2013. L'acte authentique a également été signé en 2013, le 29 novembre.
- Lot 2 – Résidence séniors, Réside Etudes, PSV signée le 21 juillet 2015. La réitération est intervenue le 13 décembre 2017.
- Lot 3 – accession, Nexity, PSV signée le 15 juillet 2013. La réitération est intervenue le 20 juin 2014.
- Lot 4 – accession, Bouygues Immobilier, PSV signée le 15 mai 2013. La réitération est intervenue le 13 février 2014 (*mais a été passée sur l'exercice 2013*).
- Lot 5a – accession, OGIC, PSV signée le 9 décembre 2013. La réitération est intervenue le 25 novembre 2014.
- Lot 5b – accession, Pierreval, PSV signée le 7 mars 2013. L'acte authentique a également été signé en 2013, le 11 décembre.
- Lot 6 – accession, Gill Promotion, PSV signée le 15 janvier 2015. Un recours contentieux porté à l'encontre du permis de construire a été déposé auprès du tribunal administratif en janvier 2017. La requête en recours contentieux a été rejetée par un jugement du 10 mai 2019. Ce jugement n'a fait l'objet d'aucun appel. La réitération est intervenue le 19 décembre 2019.
- Lot 7 – logement social, Pierreval, PSV signée le 15 octobre 2013. La réitération est intervenue le 30 octobre 2014.
- Lot 8a – activité d'entrepôt, Atland, PSV signée le 13 juin 2017. La réitération est intervenue le 30 juillet 2018.
- Lot 8b – activité artisanale. Un contrat de réservation a été signé en juillet 2016 avec la Société Thiaisienne de Chauffage (STC). Sadev 94 a cédé le 28 juillet 2016, les locaux réalisés par SADEV 94 en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à la STC.

Procédures administratives

La concession d'aménagement en date du 5 juin 2008 a été conclue pour une durée de 10 ans. Un avenant de prorogation pour une durée de 4 ans a été approuvé le 7 novembre 2017, pour permettre l'aboutissement des derniers programmes de construction (équipement sportif, résidence séniors, lot d'activité, lot 6 -logements en accession).

Une subvention de la Ville au profit de l'opération de construction de l'équipement sportif a été approuvée suite à la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2018 et du Conseil Territorial du 13 novembre 2018. Elle s'accompagne d'un avenant n°4 au traité de concession et d'une convention de subvention par la commune de Choisy-le-Roi. La Ville subventionne à hauteur de 2 100 000 € HT, soit 2 520 000 € TTC.

Le coût de construction du gymnase a augmenté de 940 000€ HT par rapport au montant provisionné. Cette augmentation est la conséquence principalement de deux facteurs : une sous-estimation par la maîtrise d'œuvre, dès la phase études, du montant des travaux et la défaillance de la part de l'entreprise de gros œuvre initialement retenue.

En conséquence, par délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2020 et du Conseil Territorial en date du 25 février 2020, la ville de Choisy-le-Roi a décidé d'augmenter le montant de sa participation de 250 000 € HT, soit 300 000 € TTC, pour la porter finalement à un montant de 2 820 000 € TTC. Le solde du surcôt est financé :

- par une baisse de rémunération de Sadev 94 de 250 000 € HT ;
- Le solde sera financé par le résultat prévisionnel bénéficiaire de la ZAC des Hautes Bornes.

La prise en compte de cette évolution du coût et des modalités de financement du gymnase a fait l'objet de l'avenant n°5 au traité de concession et de l'avenant n°1 à la convention de subvention.

Dans le cadre de la convention de renouvellement urbain du Quartier sud, qui a été signée en juin 2020 par la ville et le Territoire Grand Orly Seine Bièvre, un programme de 185 logements et 800 m² d'activités économiques doit être réalisé par Valophis sur son propre foncier. Ce foncier étant dans le périmètre de l'opération d'aménagement, le groupe Valophis est redevable du versement d'une participation financière à Sadev 94 en tant que concessionnaire et maître d'ouvrage délégué des espaces publics de la ZAC. Le montant prévisionnel global de cette participation est de 580 782 € HT. Elle sera reversée au territoire Grand Orly Seine Bièvre selon un échéancier défini entre Sadev 94, la ville et le territoire. Il est enfin à préciser qu'une somme de 507 000 € sera dans un premier temps versée. Le paiement éventuel des 73 782 € HT résiduels interviendra en fonction du résultat de l'opération d'aménagement à terminaison.

Ce montage financier a fait l'objet d'un avenant n°6 au traité de concession après validation du conseil territorial du 29 juin 2021 et du conseil municipal du 30 juin 2021 qui ont validé et autorisé la signature d'une convention de participation entre les deux collectivités, SADEV 94 et le groupe Valophis en application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs dans le cadre de ce même avenant n°6, le contrat de concession a été prorogé pour une durée de 3 ans, soit une durée totale de 17 ans de la concession, portant l'expiration de la concession au 5 juin 2025.

Etudes / Travaux

Le marché de travaux des espaces publics a été attribué en octobre 2013. Les travaux ont pu débuter dans la foulée. Les principaux travaux se sont concentrés sur 2014 et début 2015. Des travaux complémentaires se sont déroulés en 2016, notamment au droit des pieds de façade des immeubles de logements, concomitamment à la livraison de ces derniers. Une grande part des programmes de logements a été livrée à l'été et à l'automne 2016, excepté les logements du lot 6 et la résidence seniors du lot 2. En 2017, les travaux de viabilisation des lots d'activités ont été réalisés, notamment en vue de la livraison du local d'activités à Société thiaisienne de chauffage en septembre 2017. En 2018, les travaux ont porté sur la finalisation de l'avenue Rosa Luxemburg et en particulier des espaces verts, clôtures et accès.

Le chantier du gymnase a débuté en août 2018 et a été interrompu en octobre 2018 suite au défaut de la société de gros œuvre. Une nouvelle consultation a été lancée en novembre 2018 et la nouvelle entreprise pour le gros œuvre a été désignée en décembre. Les travaux ont pu reprendre au deuxième trimestre 2019. Le gymnase a été livré en août 2021. L'année de parfait achèvement doit permettre de lever toutes les réserves.

Le chantier du lot activité Atland (lot 8a) a débuté en février 2019 et a été réceptionné en octobre 2019. S'en est suivi l'aménagement de la coque par Oriental Kitchen pour son activité.

La résidence senior (lot 2) a été livrée par Réside Etudes en décembre 2021.

Les travaux du lot 6 (30 logements en accession) dernier lot à partir en travaux sur la ZAC situé impasse Rosa Parks- ont débuté à l'été 2020 et se sont achevés en mars 2022.

Sur les espaces publics, Sadev finalise ses interventions aux abords des derniers lots en 2022.

5 – Perspectives pour 2022

Acquisitions / maîtrise foncière

Sadev 94 maîtrise la totalité des terrains formant l'assiette foncière de l'opération d'aménagement. **Il n'est plus prévu d'acquisition foncière jusqu'à la fin de la concession d'aménagement.**

Le contentieux opposant Sadev 94 et Heir Invest devrait connaître son épilogue en janvier 2023 et se aboutir à une restitution du séquestre lié à la promesse de vente de la parcelle U 146, qui n'a toujours pas été restitué à Sadev 94. Le litige avec la société Heir Invest est par ailleurs également caractérisé par un empiètement des aménagements d'espaces publics sur cette parcelle. Les travaux pour restituer l'emprise ont été finalisés en 2021. Le sujet est donc soldé.

Commercialisation des droits à construire

L'ensemble des lots de la ZAC est commercialisé. **Il n'est plus prévu de cession.**

Etudes / Travaux

Le gymnase a été livré. Les réserves seront levées en 2022 et le bilan financier définitif de l'ouvrage consolidé.

La convention de renouvellement urbain du Quartier sud a été signée en juin 2020 par la ville et le Territoire Grand Orly Seine Bièvre. A travers cette convention, il est prévu un programme de 185 logements et 800 m² d'activités économique en lieu et place de la résidence sociale ADEF (initialement 300 chambres) et des ateliers relais (initialement 1900m² d'ateliers dédiés à l'activité économique). Ce programme immobilier et les espaces publics associés seront réalisés par Valophis Habitat propriétaire du foncier ou par des tiers constructeurs auquel il délèguera. Cette opération appelée « Remise aux faisans » est située au sein de la ZAC des Hautes Bornes.

Ce programme a des conséquences sur les éléments de la ZAC qu'ils soient de programmation (équipements publics, constructibilité,), calendaires et financiers.

C'est pourquoi comme évoqué précédemment, ces modifications ont été validées en 2021 par la signature d'une convention de participation en application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, une convention d'association en application de l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme, d'actualiser le programme des équipements publics (PEP) et un avenant au traité de concession de la ZAC des Hautes Bornes.

On rappelle que dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain les lignes à Haute Tension ont été mises en souterrain sur l'ensemble du périmètre de la ZAC des Hautes Bornes.

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 24 383 558,63 € HT (rémunération incluse). Le montant des dépenses réalisées en 2021 est de 532 101,28 € HT.

10 – Etudes : 435 038,97 € HT

Ce poste comprend le rachat des études engagées par la SEMORLY à hauteur de 198 973 € HT, notamment liées aux VRD ainsi que les études de programmation urbaine et environnementale. Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2021.

20 – Acquisitions : 10 703 191,82 € HT

Ce poste correspond aux acquisitions réalisées pour les besoins de la ZAC. 10 179,53 € HT ont été facturés en 2021. Ils correspondent à des frais d'avocat dans le cadre du litige qui oppose Sadev 94 à la société Heir Invest.

30 – Mise en état des sols : 583 077,99 € HT

Ce poste correspond aux travaux de démolition qui ont été réalisés sur la ZAC et aux frais de sondages et de travaux de mise en sécurité des bâtiments qui avaient été réalisés avant leur démolition, en 2013. Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2021.

40 – Travaux : 5 301 429,56 € HT

Ce montant correspond aux travaux VRD, aux travaux concessionnaires ainsi qu'aux frais d'honoraires de la maîtrise d'œuvre des espaces publics, et divers travaux (clôtures, etc...). 54 420,03 € HT ont été facturés en 2021 pour réalisation des derniers travaux d'aménagement de la ZAC (travaux concessionnaires, reprise de noue et de trottoirs, travaux aux abords de la résidence sénior et du lot de logement du promoteur Gill Promotion).

50 – Travaux de construction : 4 101 482,92 € HT

Ce montant correspond aux travaux de construction de l'équipement sportif. 459 023,39 € HT ont été comptabilisés sur ce poste en 2021. Cela intègre l'ensemble des dépenses relatives à la construction du gymnase que ce soit les travaux des différents lots, ainsi que les honoraires techniques de la maîtrise d'œuvre, du coordinateur OPC, du bureau de contrôle et du coordinateur SPS.

60 – Honoraires Techniques : 347 703,80 € HT

Ce poste comprend :

- Une partie d'honoraires techniques liés aux relevés géomètre et aux conseils d'avocats (77143,80 € HT dont 68 608,80 € HT de dépenses de géomètre),
- Les frais de conseil juridique pour le transfert de concession (11 560 € HT),
- Les honoraires techniques d'AMO de la Semorly (261 700 € HT).

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2021.

70 – Impôts et assurances : 190 642,63 € (hors régularisations opérées)

8 394,81 € HT ont été comptabilisés en 2021 au titre des impôts fonciers.

90 – Gestion locative : 9 464.29 € HT

Ce poste concerne les frais d'entretien et de sécurisation des bâtiments acquis par l'aménageur dans le cadre de l'opération avant leur démolition.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2021.

A-10 – Commercialisation : 50 846.67 € HT

Ce poste correspond aux frais de communication de la ZAC.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2021.

A20 – Frais divers : 8 109.43 € HT

Ce poste concerne les frais de reprographie, tirages, publication des annonces des marchés et coursiers.

83,52 € HT ont été comptabilisés en 2021 sur ce poste au titre de l'utilisation d'un coursier.

A-30 – Frais financiers : 244 986.03 €

Ce poste correspond aux frais et aux intérêts d'emprunt.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2021.

A40 – Rémunération : 2 407 501.00 €

Cette rémunération comprend les honoraires de gestion.

Aucune rémunération n'a été prise en 2021.

2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2021

Le montant des recettes réalisées au 31 décembre 2021 s'élève 24 993 079 € HT.

Ce montant sera diminué de 420 000 € à la livraison du gymnase.

Ce montant correspond au montant de la TVA perçue par l'opération en provenance de la ville pour le gymnase dans le cadre de ses différents versements.

La TVA est systématiquement comptabilisée lors de la livraison de l'ouvrage qui fait l'objet du versement d'une subvention.

Ce poste correspond par ailleurs aux recettes liées aux cessions de charges foncières, aux contributions des constructeurs au réseau de géothermie, aux recettes diverses de type produits de gestion et produits financiers et à la participation de la collectivité pour la réalisation de l'équipement sportif.

Les recettes réalisées sur l'exercice 2021 s'élèvent à 17,40 € et correspondent à des produits financiers versés par le notaire de Sadev consécutifs au placement de dépôt de garantie.

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

III-Moyens de financement 2021

Emprunt, avance de trésorerie et participation

Depuis fin 2016, l'opération ne bénéficie plus de moyen de financement bancaire.

Le versement de la subvention à l'équipement sportif est échelonné de la manière suivante pour prendre en compte les besoins de trésorerie liés à cet équipement, soit :

- 300 000 € TTC en juin 2017,
- 1 300 000 € TTC en novembre 2018,
- 460 000 € TTC en mai 2019,
- 460 000 € TTC en décembre 2019,
- 300 000 € TTC à la livraison du gymnase.

Soit un total de 2 350 000 € HT (2 820 000 € TTC).

IV-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

Il n'est plus prévu d'acquisition, ni de cession jusqu'à la fin de la concession d'aménagement.

ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES SUR L'EXERCICE 2021		
Acquisition	€ HT	date
<i>Sans objet</i>	-	-
Cession	€ HT	date
<i>Sans objet</i>	-	-

V-Budget prévisionnel

Les montants indiqués sont arrondis.

1 – Les recettes

Le montant global des recettes prévisionnelles de la ZAC s'élève à 24 823 079.44 € HT.

Charges Foncières : 21 401 855.03 €

Tous les lots de la ZAC ont été cédés. Il n'est plus prévu de recette sur ce poste.

Taxe Géothermie : 965 989.98 €

L'ensemble des promoteurs de la ZAC a payé la taxe de raccordement au réseau de géothermie. Il n'est plus prévu d'évolution sur ce poste.

Participation Valophis : 580 782 €

Il s'agit du montant de la participation à verser par Valophis à Sadev 94 en qualité de concessionnaire de la ZAC au titre des espaces publics de la ZAC réalisé par l'aménageur. Les modalités des versements sont notamment précisées dans l'avenant n°6 au contrat de concession relatif à la ZAC des Hautes Bornes.

Participation Ville : 2 350 000 €

La réalisation de l'équipement sportif a nécessité la mobilisation d'une participation de la ville.

La ville a déjà versé 2 520 000 €.

Conformément à l'avenant n°1 à la convention de subvention d'équipement public de quartier de la ZAC des Hautes Bornes par la commune de Choisy-le-Roi dans le cadre de la concession d'aménagement, le solde de la participation pour le gymnase, 250 000 € HT soit 300 000 € TTC devait être versé à la livraison du gymnase ce qui portera le montant total des versements de la ville à 2 820 000 € TTC.

Subventions

A ce jour, le bilan de l'opération a été monté sans recourir à d'éventuelles subventions.

Emprunts – Lignes de trésorerie

Il n'est pas prévu de mobiliser de nouveaux moyens de financement.

En conclusion, Sadev 94 ne prévoit pas de recettes sur l'exercice 2022.

2 – Les dépenses

Le montant global des dépenses prévisionnelles de la ZAC s'élève à 25 074 045,81 € HT.

Le budget des dépenses reste sensiblement identique à celui présenté dans le rapport au CRACL 2020.

10 – Etudes

- Le budget global de la ZAC consacré aux études s'élève à 435 379.51 € HT.
- Ce poste budgétaire n'intègre pas de nouvelles dépenses à venir.

20 – Acquisitions

- Le budget global de la ZAC consacré aux acquisitions s'élève à 10 757 163,49 € HT.
- La totalité du foncier a été acquis. L'écart entre le budget et le facturé permettra le cas échéant d'absorber la perte du dépôt de garantie liée au litige qui oppose la société Sadev 94 à la société Heir Invest.

30 – Mise en état des sols

- Le budget global de la ZAC consacré à la mise en état des sols s'élève à 587 619.80 € HT.
- Pas de démolition ou frais de mise en état des sols envisagés pour finaliser l'opération.

40 – Participation

- Le montant de la participation versé par Valophis à Sadev 94 en tant que concessionnaire et maître d'ouvrage délégué des espaces publics de la ZAC est de 580 782 € HT. Elle sera intégralement reversée par Sadev 94 au territoire Grand Orly Seine Bièvre (cf. avenant n° au contrat de concession).

40 – Travaux

- Le budget global de la ZAC consacré aux travaux s'élève à 5 428 105.51 € HT.
- Ce poste comprend notamment les honoraires techniques de la maîtrise d'œuvre des espaces publics ainsi que les situations de travaux de l'entreprise en charge de la réalisation des espaces publics. Il demeure quelques travaux de viabilisation relatifs aux derniers lots de la ZAC.

50 – Travaux de construction

- Le budget global de la ZAC consacré à la réalisation de l'équipement sportif s'élève à 4 532 584,96 € HT. Ce montant n'est pas encore consolidé. Les coûts seront réactualisés en 2022 dans le cadre de la levée des dernières réserves.

60 – Honoraires Techniques

- Le budget global de la ZAC consacré aux honoraires techniques s'élève à 361 700.00 € HT.
- Une part importante de ce budget a été dépensée sur les années 2013, 2014 et 2015, correspondant aux relevés de géomètre et aux honoraires techniques de la Semorly.
- Peu de dépenses à prévoir sur ce poste pour les années à venir.

70 – Impôts et assurances

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 200 418.43 € HT.
- Il est presque totalement consommé. Les derniers impôts fonciers à payer dans les années à venir concernent les voiries à rétrocéder.

80 – Contentieux

- Aucune dépense n'a été effectuée sur ce poste en 2021. Ainsi le budget a été mis à 0 € HT.

90 – Gestion locative

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 9 464.29 € HT
- Les dépenses ont concerné l'entretien des bâtiments dont Sadev 94 avait la charge avant leur démolition. Il n'est plus prévu de dépense sur ce poste.

A10 – Commercialisation – Frais de communication

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 52 000 € HT.
- La majorité de ce budget a été consommée.

A20 – Frais divers

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 8 180.79 € HT. Il concerne les frais de reprographie, tirages, publication des annonces des marchés et coursiers.
- Sadev 94 ne prévoit pas de dépense sur ce poste dans les années à venir.

A30 – Frais Financiers

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 244 986.03€ HT.
- Sadev 94 ne prévoit plus de dépenses sur ce poste.

A 40 – Rémunération société

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 2 456 443 €.

En conclusion, Sadev 94 prévoit un montant de dépenses facturées à hauteur de 450 000 € HT (rémunération incluse) sur l'exercice 2022, essentiellement dans le cadre de la finalisation du gymnase.

Annexe 1 – Bilan synthétique

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	21 401 855,03	21 401 855,03	21 401 855,03	0,00
11-Taxe Géothermie	965 989,98	965 989,98	965 989,98	0,00
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
40-Participations	580 782,00	0,00	0,00	0,00
50-Produits de Gestion	105 203,43	105 203,43	105 203,43	0,00
60-Produits Financiers	31,00	30,56	30,56	17,40
Sous-total budget principal produits	23 053 861,44	22 473 079,00	22 473 079,00	17,40
30-Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
40-Participations	2 350 000,00	2 520 000,00	2 520 000,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	2 350 000,00	2 520 000,00	2 520 000,00	0,00
TOTAL PRODUITS	25 403 861,44	24 993 079,00	24 993 079,00	17,40

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	435 379,51	435 379,51	435 038,97	0,00
20-Acquisitions	10 757 163,49	10 715 627,39	10 703 191,82	10 179,53
30-Mise en État des Sols	587 619,80	587 619,80	583 077,99	0,00
40-Participation	580 782,00	0,00	0,00	0,00
40-Travaux	5 428 105,51	5 503 464,89	5 301 429,56	54 420,03
50-Travaux de Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
50-Travaux de Construction-Equipement Sportif Op 412	4 532 584,96	4 101 482,92	4 101 482,92	459 023,39
60-Honoraires Techniques	361 700,00	358 933,00	347 703,80	0,00
70-Impôts et Assurances	202 030,48	192 231,03	190 642,63	8 394,81
80-Contentieux	0,00	0,00	0,00	0,00
90-Gestion Locative	9 464,29	9 464,29	9 464,29	0,00
A10-Commercialisation	52 000,00	51 236,37	50 846,67	0,00
A20-Frais Divers	8 180,79	8 209,43	8 192,95	83,52
A30-Frais Financiers	244 986,03	244 986,03	244 986,03	0,00
A40-Rémunération Société	2 456 443,00	2 407 501,00	2 407 501,00	0,00
A50-TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal charges	25 656 439,86	24 616 135,66	24 383 558,63	532 101,28
TOTAL CHARGES	25 656 439,86	24 616 135,66	24 383 558,63	532 101,28
Marge brut	-2 602 578,42	-2 143 056,66	-1 910 479,63	-532 083,88
(% marge / CA)	(-11,29%)	(-8,54%)	(-8,50%)	(-3057953,33%)
Marge net	-252 578,42	376 943,34	609 520,37	-532 083,88
(% marge / CA)	(-0,99%)	(1,51%)	(2,44%)	(-3057953,33%)
Avancement résultat comptable à retenir	97,48% x	-2 602 578,42 =	-2 537 013,18	

Annexe 2 - Tableau : Bilan et échéancier prévisionnel

Les montants indiqués dans le tableau sont arrondis.

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 376-ZAC DES HAUTES BORNES-01-Aménagement - établi le 21/11/2022 à 08:42

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé							
10-Vente de Charges Foncières	21 401 856	3 915 009	25 316 865	25 316 865				
11-Taxe Géothermie	965 990	192 592	1 158 582	1 158 582				
40-Participations	2 930 782	586 156	3 516 938	2 520 000		648 000	260 400	88 538
50-Produits de Gestion	105 203	6 917	112 120	108 525	3 600			-5
60-Produits Financiers	31		31	30				1
Sous-total recettes	25 403 862	4 700 674	30 104 536	29 104 002	3 600	648 000	260 400	88 534
10-Etudes	-435 380	-85 836	-521 216	-520 810	-409			3
20-Acquisitions	-10 757 163	-1 412 920	-12 170 083	-12 114 035	12 504	-23 224	-22 656	-22 672
30-Mise en État des Sols	-587 620	-117 191	-704 811	-699 363	-5 450			2
40-Participation	-580 782	-116 156	-696 938			-348 000	-260 400	-88 538
40-Travaux	-5 428 105	-1 115 081	-6 543 186	-6 358 695	-242 112	-17 581	37 608	37 594
50-Travaux de Construction-Equipement Sportif Op 412	-4 532 585	-905 355	-5 437 940	-4 897 131	27 084	-567 892		-1
60-Honoraires Techniques	-361 700	-71 726	-433 426	-416 631	-9 306	-7 486		-3
70-Impôts et Assurances	-202 031	-322	-202 353	-190 643	-9 091	-2 619		
80-Contentieux								
90-Gestion Locative	-9 464	-1 893	-11 357	-11 357				
A10-Commercialisation	-52 000	-8 942	-60 942	-59 560	-1 384			2
A20-Frais Divers	-8 181	-1 260	-9 441	-9 455	14			
A30-Frais Financiers	-244 986		-244 986	-244 988				2
A40-Rémunération Société	-2 456 443	-82 904	-2 539 347	-2 490 406	-292 185	81 084	81 084	81 076
Sous-total dépenses	-25 656 440	-3 919 586	-29 576 026	-28 013 074	-520 335	-885 718	-164 364	7 465
Sous-total trésorerie transitoire			-780 409	-598 789	-17 654	-54 648	-54 648	-54 670
Trésorerie brute				492 139	-42 250	-334 616	-293 228	-251 899