



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Exercice 2024

Commune de Choisy-le-Roi

ZAC du Port

Novembre 2025

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

SOMMAIRE

A. BILAN DES ACTIONS MENEES

I – Etudes et procédures administratives	Page 3
II – Acquisitions foncières	Page 5
III – Cession de lots de la ZAC	Page 6
IV – Une nouvelle ambition pour le quartier du Port	Page 8
V - Financement	Page 10

B. PRESENTATION DU CRACL 2024

I - BILAN DE L'EXERCICE 2024	Page 11
1.1. DEPENSES 2024	Page 11
1.2. RECETTES 2024	Page 12
II – BUDGET PREVISIONNEL	Page 13
III - MOYENS DE FINANCEMENT	Page 17
IV - ACTIONS PRINCIPALES EN 2024	Page 18
V - ACTIONS PRINCIPALES EN 2025	Page 20
Annexe 1 - Bilan prévisionnel en EUROS TTC	Page 21
Annexe 2 - Bilan synthétique en EUROS HT au 31 décembre 2024	Page 22

A. BILAN DES ACTIONS MENÉES

I – Etudes et procédures administratives

Le dossier de ZAC a été approuvé et le Conseil Municipal a décidé de la création de la ZAC le 17 décembre 1998.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Choisy-le-Roi le 28 septembre 2000.

La ZAC du Port a fait l'objet en 2001 d'une modification pour tenir compte des évolutions apparues depuis l'engagement de sa mise en œuvre.

Dans le cadre de la loi n°2000-1208, du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi concernant la ZAC du Port a été engagée par le Conseil Municipal le 5 juillet 2001. Les enquêtes publiques préalables à la modification du Plan Local d'Urbanisme, à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaires se sont déroulées du 11 mars au 13 avril 2002. A l'issue de ces enquêtes, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve.

L'arrêté de DUP a été délivré le 6 décembre 2002, suivi de l'arrêté de cessibilité en date du 13 décembre 2002. L'ordonnance d'expropriation a été prise le 13 février 2003.

La modification du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par le Conseil Municipal le 20 juin 2002 et le dossier de réalisation modificatif de ZAC le 24 octobre 2002.

Une seconde modification du PLU/PAZ de la ZAC est intervenue en mars 2007. Les travaux relatifs à la définition précise des espaces publics et des ilots à bâtir ont conduit à apporter des modifications quant aux hauteurs autorisées et à certains prospects. Elle vise également à la modification du zonage sur des terrains n'appartenant pas au Port Autonome. La SHON de l'opération n'est pas changée. Les modifications ne remettent pas en cause l'économie du projet.

Une troisième modification du PLU a été approuvée en juillet 2009 : elle avait pour principaux objectifs la mise à jour du tracé viaire, permettant d'étendre de 3 500 à 5 300 m² la surface du parc en cœur de quartier, et de déplacer la sur-hauteur autorisée sur la pointe du lot 6 vers la pointe du lot L9, lot sur lequel ce parti pris urbain apparaissait plus approprié, en minimisant l'impact sur les lots avoisinants.

Le 29 septembre 2010, le Conseil Municipal a adopté une délibération approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC du Port.

Les modifications portent principalement sur l'augmentation des espaces dédiés aux espaces publics : aménagement de places pour une surface de 4 361 m², d'un parc urbain de 5 300 m². Le programme des équipements de superstructure de la ZAC est également modifié avec à présent :

- Une médiathèque de 3 067 m² ;
- Une salle de convivialité de 80 m² ;
- Un parc de stationnement de 4 500 m².

Le 24 septembre 2014, le Conseil Municipal approuvait la modification du PLU portant sur l'extension de la zone UZPa destinée à l'habitation ainsi que l'adaptation du règlement sur la zone concernée (implantation des constructions, traitement paysager des espaces libres) afin de permettre la réalisation du projet de résidence étudiante et résidence de tourisme sur le lot B6.

Enfin, le 18 décembre 2019, le Conseil Municipal a approuvé une nouvelle modification du PLU. Elle a fait l'objet d'une concertation approfondie avec les habitants entre 2018 et 2019. L'objectif est de finaliser le quartier du Port avec une programmation mixte et intergénérationnelle avec une

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

thématique Sport Santé (maison des sports, maison de la santé). Un nouveau projet programmatique et architectural a été proposé nécessitant une évolution de la zone UZPa, des hauteurs sur les lots B1 et Modul’Air ainsi qu’une adaptation des règles de stationnement.

Le programme global des constructions à réaliser dans la ZAC du Port comprend actuellement :

- Environ 31 350 m² de logements locatifs soit près de 420 logements ;
- Environ 31 350 m² de logements en accession soit près de 450 logements ;
- Environ 7 500 m² de résidences hôtelière et étudiante ;
- Environ 100 000 m² d’activités, commerces et de bureaux ;
- Environ 3 300 m² d’équipements publics.

La surface développée sur le quartier du Port pourra atteindre une surface hors œuvre maximale de 172 000 m² en raison de la complexité de l’opération. La répartition des surfaces imaginée dans les années 2000 a été reventilée et a fait l’objet d’un dossier de réalisation de ZAC modificatif en 2023.

Contrat de concession

Le 25 juin 1998, le Conseil Municipal de Choisy-le-Roi a tiré le bilan de la concertation et nommé Sadev 94, aménageur de la ZAC. Une convention de concession a été signée entre les parties le 30 juin 1998 pour une durée de 10 ans.

Un avenant n°2 à la convention publique d’aménagement (CPA), ayant pour objet la prise en compte de l’état d’avancement des missions de l’aménageur et l’adaptation de la CPA aux évolutions récentes de la législation en matière de CPA, a été signée le 7 janvier 2004. Cet avenant intègre notamment dans le programme des aménagements de la ZAC la réalisation par l’aménageur du Boulevard Urbain, voirie à statut départemental à terme.

Une convention entre le Conseil départemental du Val-de-Marne, financeur de cette voirie, la Ville de Choisy-le-Roi et Sadev 94 a été signée. Elle a pour objet de définir le programme des travaux, l’enveloppe financière du projet et les conditions de financement.

Les travaux de la première tranche du boulevard ont débuté en fin d’année 2004, et ceux de la seconde tranche en 2007. Le tronçon Nord, troisième et dernière tranche, s’est finalisé en 2010.

Un avenant n°3 à la convention publique d’aménagement (CPA), ayant pour objet la prorogation de la CPA jusqu’en 2012, le versement de la participation communale au gré des remises d’équipements publics et la modification des modalités de versement de la rémunération d’aménagement, a été signé le 27 novembre 2008.

Le 26 octobre 2010, le 4^{ème} avenant à la concession d’aménagement est signé pour permettre une prorogation contractuelle jusqu’au 31 décembre 2014.

Le 17 décembre 2014, le 5^{ème} avenant à la concession d’aménagement a été validé par le Conseil Municipal afin de prolonger la durée de la concession d’aménagement jusqu’au 31 décembre 2018.

Le 13 novembre 2018, le 6^{ème} avenant à la concession d’aménagement a été approuvé par le Conseil Territorial de l’EPT Grand-Orly Seine Bièvre afin de prolonger la durée de la concession d’aménagement jusqu’au 31 décembre 2024. L’avenant a été signé le 10 décembre 2018.

Le 2 avril 2024, le 7^{ème} avenant à la concession d’aménagement a été approuvé par le Conseil Territorial de l’EPT Grand-Orly Seine Bièvre afin de :

- Modifier l’objet de la concession d’aménagement pour prendre en compte les modifications apportées au projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Etendre les missions de l’aménageur à la réalisation des équipements publics de superstructure concourant à l’opération d’aménagement et prévus dans le programme de la concession d’aménagement ;
- Modifier le programme de travaux annexé à la concession d’aménagement ;
- Prolonger la durée de la concession d’aménagement jusqu’au 31 décembre 2026 ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

- Modifier les modalités d'imputation de la rémunération du concessionnaire compte tenu de la prorogation de la convention publique d'aménagement ;
- Modifier le bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement compte tenu des différentes modifications apportées à l'opération d'aménagement concédée ;

Le 3 décembre 2024, le 8^{ème} avenant à la concession d'aménagement a été approuvé par le Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre afin de prolonger la concession d'aménagement relative à la ZAC du Port au **21 décembre 2029** et ce pour tenir compte des délais de recours sur les permis de construire ainsi que de la réalisation des travaux du programme des équipements publics de la ZAC ainsi que des abords des lots privés.

II – Acquisitions foncières

Les premières acquisitions ont été réalisées en 2001, par l'OPAC et le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94). Puis une promesse synallagmatique de vente portant sur 33 278 m² est intervenue le 25 avril 2001 entre la société des Pétroles SHELL et Sadev 94. La signature de l'acte de quittance est intervenue fin 2004. En l'absence de réception du procès-verbal de récolement délivré par la Préfecture actant de la bonne réalisation de ces travaux de dépollution visés dans le cahier des charges de réhabilitation du site, une partie de la somme a été séquestrée. Ce PV de réception a été reçu en 2008. La quittance d'acquisition a été levée en 2009.

Par ailleurs, les négociations ont été poursuivies en 2002 et 2003 avec les différents propriétaires et locataires et ont permis de réaliser les acquisitions en 2003 (Propriété LIBRALON et éviction de Thiolon) et en 2004 (Propriétés Comptoir Pyrites et Pernel, évictions de Lohier, Pernel, et Cervini), puis en 2005 (copropriétaires Quai de Choisy, Vanlair et Bevilacqua rue Anatole France).

Enfin, une convention de financement et un protocole foncier ont été signés en juin 2006 avec RFF. Ils définissent les conditions d'acquisition des terrains par Sadev 94 auprès de RFF en fonction des reconstitutions de la base travaux recrées par la SNCF à la charge de la ZAC.

Ces acquisitions ont permis de réaliser les premiers programmes de logements et le programme d'activités permettant d'accueillir l'Imprimerie Nationale dans la partie sud de la ZAC. Plusieurs parcelles dont la durée de portage arrivait à terme ont été acquises auprès du SAF 94 en 2007.

Conformément aux dispositions du protocole Sadev 94 – RFF de 2006, l'emprise ferroviaire appartenant à la SNCF a été acquise en 2007 et rétrocédée au SAF 94, et une première tranche des emprises RFF a été acquise en 2008, permettant la démolition de l'ancien Parking d'intérêt Régional. La dernière tranche des terrains RFF, représentant près d'un hectare, a pu être acquise dans sa globalité en septembre 2009 grâce à la reconstruction par Sadev 94 durant cette même année de la base de maintenance.

Les négociations se sont poursuivies avec le Trampil et ont abouti à la signature en 2008 d'un protocole portant sur le dévoiement du pipeline, la remise en état de la parcelle et le montant de l'acte de quittance. Cette acquisition a permis la commercialisation des lots de logements L8 et L9 en 2010.

Les derniers terrains portés par le SAF sont arrivés en fin de portage en septembre 2017. Ces terrains correspondent principalement aux voiries de la ZAC ainsi qu'à l'emprise de la médiathèque. Ils ont été rachetés dans leur ensemble, les conventions avec le SAF sont ainsi clôturées. Sadev 94 porte l'ensemble du foncier restant à commercialiser et à rétrocéder à la Ville. La rétrocession foncière des derniers espaces publics aménagés par Sadev 94 pour le compte du Département et de la Ville a eu lieu en 2019.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

III – Cession de lots de la ZAC

▪ **Activités**

Au cours de l'année 2004, la cession des terrains à une SCI constituée par SADEV 94 et la CDC a permis l'implantation de l'Imprimerie Nationale dans le bâtiment en août 2005. L'ensemble immobilier a été cédé fin 2005 à un investisseur avec un bail de 12 ans au profit de l'Imprimerie Nationale.

▪ **Logements**

Une première consultation de promoteurs engagée fin 2003 pour la commercialisation du programme de logements s'est formalisée par la signature d'un acte de vente en 2005 avec Meunier (lot L4 pour 9 633 m² de SHON), Nexity Apollonia (lots L1, L2, L3 pour 22 500 m² SHON), et OPAC-Expansiel (Lot L5 pour environ 12 000 m² de SHON). Les premiers chantiers ont démarré début 2006, et les premiers résidents du Quartier du Port ont été accueillis en novembre 2007 (lot L4).

Une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) a été signée en juillet 2008 entre SADEV 94 et la SNI (Société Nationale Immobilière), permettant le démarrage des travaux de construction de 50 logements en locatifs libres sur le lot L6 et leur achèvement fin 2009.

Le permis de construire du lot L7, représentant 50 logements en locatifs aidés, a été délivré en 2007. Ainsi l'acte de vente du lot L7 a été signé au quatrième trimestre 2007, et les travaux de construction se sont finalisés.

Le permis de construire du lot L10 a été délivré en 2008. L'acte de vente permettant le démarrage des travaux de construction a ainsi pu être signé en 2009. Les travaux se sont finalisés en 2010.

En 2010, les deux derniers lots dédiés initialement aux logements ont été cédés par SADEV 94 :

- Le lot L8 à Valophis pour la construction de 66 logements sociaux (4 835 m² SHON) ;
- Le lot L9 à Icade Promotion Logement pour la réalisation de 110 logements en accession (8 141 m² SHON).

▪ **Tertiaire et hôtellerie**

Suite à la consultation d'architectes menée pour la conception du pôle tertiaire qui avait eu lieu en 2005, Valode et Pistre et Jacques Ferrier ont conçu les permis de construire des lots de bureaux B1 à B5, totalisant près de 74 000 m² SHON. Les quatre premiers permis ont été délivrés en 2007, et le cinquième a été délivré au premier trimestre 2008.

Une première phase de commercialisation a abouti à la signature en juillet 2008 avec Icade Promotion Tertiaire d'une promesse synallagmatique de vente pour les lots B4 et B5 (33 117 m² SHON) et d'une Promesse Unilatérale de Vente pour les lots B1, B2 et B3 (44 594 m² SHON). Cette promesse a abouti à la signature de l'acte de vente des lots B4 et B5, le 21 décembre 2009.

Néanmoins, faute de pré-commercialisation, Icade n'a pas lancé la réalisation de cet ensemble immobilier de plus de 30 000 m² dans les délais prévus lors de la vente. Fin 2013, le lot B5 a été divisé en deux lots, et a fait l'objet d'un nouveau permis de construire, modifié en 2014 pour accueillir l'hôpital Paul Guiraud. Le lancement des travaux du premier bâtiment a ainsi été possible en 2015.

Depuis 2013, une deuxième phase de commercialisation des lots de bureaux et d'hôtellerie a été relancée avec la signature de deux promesses de ventes sur les lots B6 et B2a.

Le lot B6 est destiné à l'implantation d'un combo composé d'une résidence hôtelière et d'une résidence étudiante totalisant 252 chambres. Une promesse de vente a été signée entre Pichet Promotion et SADEV 94 en juillet 2013.

Le lot B2a était initialement purement tertiaire, pour l'accueil de PME. Néanmoins, Pierreval a proposé d'installer une crèche privée sur les deux premiers niveaux de son bâtiment. SADEV 94 a signé avec Pierreval une promesse de vente portant sur 3 120 m² de SDP.

En 2014, deux cessions ont ainsi eu lieu :

- Le lot B6 à Pichet Promotion portant sur 7 520 m² SDP pour l'implantation d'une résidence hôtelière et de tourisme le 19 décembre 2014 ;
- Le lot B2a au profit de Pierreval portant sur 3 120 m² de SDP, le 31 octobre 2014.

Dès début 2015, les travaux de construction de ces immeubles, ainsi que du premier ensemble immobilier destiné aux bureaux d'Icade, ont pu démarrer. L'ensemble des bureaux et la crèche ont ouvert leur porte en juillet 2016. La résidence Pichet a été inaugurée en mai 2017. Elle présente aujourd'hui un très bon taux de remplissage.



Les lots en jaune ont été commercialisés et livrés.

▪ Equipements publics

En termes d'équipements, le Café de la Marine et le « belvédère », incluant un parking de 140 places, un restaurant, et une place publique en toiture, ont été achevés en 2009. Le café de la Marine a fait l'objet d'une donation à la Ville en 2009, le parking et les espaces publics attenants ont été rétrocédés en 2010.

La réalisation de la médiathèque Louis Aragon a été confiée à l'agence Brenac & Gonzales. Elle a conçu un bâtiment BBC et HQE de plus de 3 000 m² accueillant différentes salles :

- Image ;
- Son et multimédia ;
- Espace jeunesse et petite enfance ;
- Espace adolescents et adultes ;
- De nombreuses salles de travail ;
- Un espace extérieur de lecture en terrasse ;

- Une salle de réunion et de convivialité pour les habitants.

Le permis de construire de la médiathèque municipale a été délivré le 29 décembre 2011 et le chantier a ainsi pu démarrer en mars 2012 sur le lot 11 de la ZAC. Cet équipement de rayonnement communal a été ouvert au public le 12 octobre 2013.

L'ensemble des espaces publics sont aujourd'hui livrés hors linéaire berges de VNF. En effet, le parvis de la gare a été finalisé pour la livraison de l'accès secondaire au 1^{er} trimestre 2018.

La dernière phase de travaux sur le quai Fernand Dupuy a été lancée en 2015 et s'est terminée en juin 2017 (aménagements Sadev 94 et Ports de Paris). Seule la partie VNF doit faire l'objet d'un nouveau projet soumis à concertation.

Ainsi, l'ensemble des espaces et équipements publics listés ont été réalisés et livrés en 2018. Néanmoins, en accord avec la Ville de Choisy-le-Roi, une réorientation de la programmation sur les derniers lots a été menée. Dans la continuité de cette réflexion, la Ville a souhaité réinterroger la conception de certains espaces publics de la ZAC du Port, à savoir :

- Un secteur de l'Avenue Louis Luc ;
- Un secteur du Quai Fernand Dupuy ;
- L'amorce de la rue du Pont des Mariniers ;
- L'amorce de la rue Gutenberg ;
- L'Esplanade des Accords de Paris.

A l'aune des années 2020 et des problématiques environnementales auxquelles nous faisons face, cette nouvelle réflexion portée sur une partie des espaces publics de la ZAC doit nécessairement être enrichie par un travail sur une résilience liée au réchauffement climatique.

Cette nouvelle intervention permettra de répondre à un fonctionnement des espaces publics qui n'est actuellement pas satisfaisant, d'adapter certains secteurs avec les projets à venir (trottoirs, plantations, etc.), de requalifier un espace central avec l'Esplanade des Accords de Paris par la création d'un nouvel équipement public et de finaliser l'opération d'aménagement. La qualité de ces interventions et l'ambition environnementale qui lui sera consacrée seront les garants d'un achèvement réussi pour cette opération d'aménagement.

A cet effet, une consultation de maîtrise d'œuvre des espaces publics a été lancée en 2022, pour la désignation du groupement OYAPOCK ARCHITECTES (architecte – urbaniste), LGNUS (BET structure), ECALLARD (économiste), MAYA Construction durable (BET fluide et thermique), ECKEA (BET acoustique), AGENCE 22° (paysagiste) et ATEVE (BET VRD) en juin 2022.

IV – Une nouvelle ambition pour le quartier du Port

Après plus de 10 ans de commercialisation du pôle tertiaire, Sadev 94 a proposé à la ville de Choisy-le-Roi de réorienter la programmation sur les trois lots à céder. Un travail de prospection itératif a été mené avec différents prospects pour repenser le développement du centre-ville vers son fleuve. L'objectif était de redonner un nouveau souffle au quartier et de maintenir la mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier, d'assurer un projet d'une grande qualité architecturale et de maintenir l'équilibre de l'opération d'aménagement.

Ainsi, le groupement BNP Paribas-Duval-DCB International a été retenu pour sa proposition de quartier Sport et santé. Ce projet devait permettre la création d'un total d'environ 57 300 m² de surface de plancher réparties sur les lots B1, B3 et Modul'air, comprenant :

- Des résidences à destination des seniors, jeunes actifs et étudiants (48% de la SDP) ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

- De l'activité : bureaux, formation et une maison des sports (environ 25% de la SDP) ;
- 100 logements familiaux (environ 11% de la SDP) ;
- Des commerces et services (environ 7% de la SDP) ;
- De l'hôtellerie (environ 7% de la SDP) ;
- Une crèche (environ 1% de la SDP).

Sur la base de cet équilibre programmatique, une promesse synallagmatique de vente a pu être signée le 21 décembre 2018.

Une concertation a par la suite été lancée auprès des habitants du quartier entre décembre 2018 et février 2019, pour présenter cette nouvelle programmation. Elle a permis de rassembler les habitants autour des thématiques logement, mobilité, développement durable, commerces de proximité, sport et santé, etc. Des améliorations du projet du Modul'air (diminution des hauteurs face aux logements) sont notamment ressorties suite aux échanges entre habitants et architectes.

Tout au long de l'année 2019, la procédure de modification du PLU a été menée avec l'appui des bureaux d'études. Toutes les évolutions du PLU ont préalablement été présentées aux habitants. Cette modification a également fait l'objet d'une évaluation environnementale instruite par la MRAE (DRIEE) puis d'une enquête publique au 3^e trimestre 2019. Le Conseil Municipal a approuvé cette modification le 18 décembre 2019 et le Territoire le 25 février 2020.

En parallèle de cette modification du PLU, les projets sur les trois lots ont fait l'objet de nombreux échanges avec les services de la DRIEAT afin de se concerter sur les évolutions de la ZAC du Port et les adaptations de ces projets en particulier.

Ce travail avec les services de l'Etat avait démontré dans un premier temps la nécessité de mettre en place un permis d'innover sur le lot B3. En effet, une loi datant de 2016, dite « Loi LCAP », a créé un « permis d'innover » qui a été précisé par la Loi Elan par la suite. Ce dispositif expérimental permet aux maîtres d'ouvrage des opérations réalisées dans les périmètres d'OIN de déroger aux règles applicables à leurs projets, sous réserve de respecter les objectifs sous-jacents aux normes réglementaires qui sont contournées. Il fait ainsi prévaloir l'objectif final en laissant aux professionnels le choix des moyens pour l'atteindre. A ce stade, le permis d'innover ne peut être expérimenté qu'avec une étude d'impact des règles dérogées, à valider par l'EPA (établissement public d'aménagement) compétent ou le Préfet.

Il est apparu indispensable de mettre en exergue le travail réalisé depuis des années pour construire en bord de Seine un quartier résilient, notamment au regard du risque d'inondation. Suite aux échanges avec les services techniques de la DRIEAT survenus entre mai et septembre 2019, le bilan de résilience sur la ZAC a été consolidé par l'avis des concessionnaires et par un calcul du volume d'expansion de la crue. Cette démonstration a permis d'élaborer la note dérogatoire nécessaire au permis d'innover tel que défini dans l'article n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, permettant la réalisation du lot B3.

Suite à ces nombreuses discussions, un premier permis d'innover sur le lot B3 a été déposé en juin 2020 par le groupement BNP/DUVAL/DCB mais ce dernier a été invalidé dès le mois de juillet 2020 par la Ville. En effet, la nouvelle municipalité a souhaité réinterroger la programmation et la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble du projet Seine Santé Bien-être. Un nouveau scénario a été retravaillé et validé par la Ville en fin d'année 2020.

Cette nouvelle orientation doit permettre la création d'un total d'environ 48 200 m² de surface de plancher (contre 58 000 m² prévus initialement) réparties sur les lots B1, B3 et Modul'air, comprenant :

- Des résidences à destination des seniors, jeunes actifs et étudiants (environ 48% de la SDP) ;
- De l'activité : hôtel d'activité, formation et une maison des sports (environ 17% de la SDP) ;
- 168 logements familiaux (environ 21% de la SDP) ;
- Des commerces et services (environ 8% de la SDP) ;
- De l'hôtellerie (environ 5% de la SDP) ;
- Une crèche (environ 1% de la SDP).

Il s'agit donc d'une stratégie de dédensification au service d'un quartier plus aéré singulièrement sur les lots Modul'air et B3.

Ces évolutions programmatiques sur les lots B1, B3 et Modul'air ont fait l'objet de nouvelles discussions avec les services de la DRIEAT afin d'examiner la compatibilité de ces projets avec le PPRI et le recours à un éventuel permis d'innover. Ces nouveaux échanges avec les services de l'Etat ont permis de concevoir des projets résilients et compatibles face au risque inondation sur l'ensemble des 3 lots. La nécessité de mettre en place des permis d'innover sur ces lots a donc été écartée et des permis de construire classiques ont été déposés sur les lots B1, B3 et Modul'air le 29 décembre 2021. La procédure d'instruction de ces permis s'est déroulée dans le courant de l'année 2022, et s'est finalisée à réception de la synthèse de la participation du public par voie électronique (PPVE), pièce complémentaire nécessaire pour la complétude des permis.

En parallèle de ces échanges et de la réalisation des dossiers de permis de construire, un travail de reprise des études réglementaires de la ZAC (bilan de résilience, actualisation étude d'impact) a été également mené afin de tenir compte de ces évolutions de projet. Une étude d'impact actualisée a été déposée pour avis de l'autorité environnementale le 11 octobre 2021.

La MRAe a émis un avis sur le projet d'aménagement et sur son étude d'impact le 27 janvier 2022. Ces observations ont fait l'objet d'un mémoire en réponse en mars 2022.

Les modifications de programmation de la ZAC du Port ont mené à la préparation d'un projet dossier de réalisation modificatif, ainsi qu'une mise à jour du programme des équipements publics de la ZAC, en novembre 2022.

V - Financement

La ZAC du Port s'inscrit dans le cadre du Contrat de Développement Urbain Seine Amont Sud (XIème Plan, 1994-1999), qui prévoit une aide aux acquisitions foncières « facilitant la réalisation d'opérations d'aménagement susceptibles de jouer un rôle moteur dans la restructuration du secteur ».

Deux subventions ont ainsi été notifiées à Sadev 94:

- Une subvention de 1 219 592 € accordée par arrêté préfectoral le 29 octobre 1999 ;
- Une subvention de 394 004 € accordée par délibération du Conseil Régional le 25 novembre 1999.

Une nouvelle demande de subvention s'inscrivant dans le cadre de la convention foncière Etat-Région Ile-de-France du 15 juin 2001 mise en place pour le financement des opérations contribuant à l'aménagement et au développement des territoires prioritaires du XIIème Contrat de Plan Etat-Région, a été déposée en octobre 2002. Notifiées par l'Etat et la Région en 2003, elles sont respectivement de 3 075 493 € et de 1 774 507 €, soit 50 % du déficit prévisionnel HT de la ZAC.

Si pour la Région, la production par la Ville d'un justificatif de paiement d'une participation et l'avancement des acquisitions foncières suffisent pour le versement de la subvention

Document de référence la préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

correspondante, pour l'Etat le versement de la subvention est conditionné à deux facteurs : l'avancement des acquisitions foncières et le justificatif de paiement d'une participation par la commune égale à 1.25 fois la subvention exigible.

Par ailleurs, la Ville de Choisy-le-Roi, le SAF 94, Sadev 94 et la CDC, au titre de son Programme Renouvellement Urbain, se sont rapprochés, dans le cadre d'une convention signée le 17 juillet 2002, pour définir les conditions et modalités d'une action conjointe et partenariale pour assurer le financement des acquisitions foncières dans la ZAC du Port.

Les terrains portés par le SAF 94 sont par la suite cédés à Sadev 94 en fonction du calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire, et au plus tard en 2012, selon les avenants aux conventions signées avec le SAF 94 en 2008. La commercialisation des lots de bureaux n'étant pas encore finalisée, des avenants conventionnels ont été signés en 2012 afin de prolonger le portage des terrains par le SAF 94.

Le financement des acquisitions qui ont été réalisées par le SAF 94 est ainsi assuré par :

- Une avance de 10% financée par la CDC et remboursée par Sadev 94 (Sadev 94 se substituant à la Ville dans ses engagements) ;
- Une avance de 20% apportée par le Conseil Départemental au SAF 94 ;
- Un emprunt (70%, dans le cadre des prêts sur fonds d'épargne de la CDC).

B. PRESENTATION DU CRACL 2024

Le bilan synthétique qui est joint est transmis en € HT. Il fait apparaître le budget général de l'opération ainsi que les montants engagés, facturés à fin 2024, et le mouvement de l'année 2024.

Le document appelé « budget et échéancier prévisionnel » apparaît en € HT. La colonne « à fin 2024 » représente l'ensemble des règlements effectués au 31 Décembre 2024 depuis le début de l'opération.

I - BILAN DE L'EXERCICE 2024

1.1. Réalisation des dépenses au 31 décembre 2024 : 83 266 298,02 Euros HT

Le montant des dépenses réalisées au 31 décembre 2024 s'élève à 83 266 298 € HT (rémunération incluse), dont 1 285 477 € HT de dépenses réalisées au cours de l'exercice 2024.

10 – Etudes : 2 293 478 Euros HT dont 1 267,50 Euros HT en 2024

Ces dépenses concernent principalement les coûts d'études. Cette facture est liée à la mission de MOE urbaine assurée par 3M3 Architecte sur le lot B7 commercialisé par ICADE..

20 – Acquisition : 32 160 989 Euros HT dont 0 Euros HT en 2024

30 – Mise en état des sols : 6 446 648 Euros HT dont 0 Euros HT en 2024

40 – Travaux : 15 186 945 Euros HT dont 169 620 Euros HT en 2024

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

Ce montant correspond aux travaux de protection de la canalisation TRAPIL réalisés dans le cadre de la convention signée avec TRAPIL.

50 – Travaux de construction : 12 963 326 Euros HT dont 0 Euros HT en 2024

60 – Honoraires techniques : 2 987 453 Euros HT dont 2 850 Euros HT en 2024

Ce montant correspond à des frais de géomètre pour le relevé topographique de la place du Belvédère.

70 – Impôts et assurances : 914 409 Euros HT dont 32 857 Euros HT en 2024

Ce montant correspond aux taxes foncières des terrains dont Sadev 94 était propriétaire au 1^{er} janvier 2024.

80 – Contentieux : 140 632 Euros HT dont 13 458 Euros HT en 2024

Ce montant correspond aux dépenses d'avocat concernant les recours intentés contre les projets des lots B1, B3, Modul'Air.

A10 - Commercialisation : 1 216 425 Euros HT dont 341 Euros HT en 2024

Ce montant correspond à la publication de l'arrêté d'approbation du PEP par Publi légal.

A20 – Frais divers : 203 398 Euros HT dont 12 821 Euros HT en 2024

Ce montant correspond à des frais d'entretien des terrains B1, B3 et Modul'Air (débroussaillage).

A30 – Frais financiers : 3 378 287 Euros HT dont 752 263 Euros HT en 2024

Ce montant correspond aux frais et aux intérêts liés aux emprunts contractés en 2019 auprès d'Arkéa et du Crédit Coopératif ainsi qu'aux lignes de trésorerie obtenues auprès de la Banque Postale et de la Caisse d'Epargne.

A40 – Rémunération Société : 5 324 908 Euros HT dont 300 000 Euros en 2024 (non soumis à la TVA)

Ces frais correspondent au calcul de la rémunération de la Société, conformément aux termes de la concession d'aménagement.

A50 – TVA non récupérable : 49 401 Euros HT dont 0 Euros HT en 2024

1.2. Réalisation des recettes au 31 décembre 2024 : 62.056117 Euros HT

Le montant des recettes réalisées au 31 décembre 2024 s'élève à 62 056 117 € HT. Aucune recette n'a été perçue en 2024.

II - BUDGET PREVISIONNEL

Comparaison des budgets CRACL 2023/2024

Produits	Budget CRACL 2023	Budget CRACL 2024	Evolution
10 - Vente de charges foncières	70 404 497 €	70 894 670 €	490 173 €
20 - Cession Collectivités	8 475 000 €	8 475 000 €	- €
30 - Subventions	1 508 124 €	1 508 124 €	- €
40 - Participations	8 907 451 €	8 907 451 €	- €
50 - Produits de gestion	343 991 €	343 991 €	
60 - Produits Financiers	1 093 €	1 093 €	- €
80 - Crédits de TVA			- €
Total produits	89 640 156 €	90 130 330 €	490 173 €
Charges			
10 - Etudes	2 287 731 €	2 301 323 €	13 592 €
20 - Acquisitions	32 183 337 €	32 183 337 €	- €
30 - Mise en état des sols	4 354 065 €	4 366 465 €	12 400 €
30 - Subventions	3 800 000 €	3 800 000,00 €	- €
40 - Travaux	18 405 526 €	18 288 226 €	- 117 300 €
50 - Travaux de construction	12 963 326 €	12 963 326 €	- €
60 - Honoraires techniques	3 212 987 €	3 212 987 €	- €
70 - Impôts et assurances	893 379 €	926 236 €	32 857 €
80 - Contentieux	140 000,00 €	147 333 €	7 333 €
90 - Gestion locative			- €
A10 - Commercialisation	1 216 084 €	1 219 136 €	3 052 €
A20 - Frais divers	232 659 €	232 659 €	- €
A30 - Frais Financiers	2 939 429 €	3 516 159 €	576 730 €
A40 - Rémunération société	6 923 742 €	6 923 742 €	- €
A50 - TVA non récupérable	49 401 €	49 401 €	- €
Total charges	89 601 666 €	90 130 330 €	528 664 €

2.1. Les dépenses

Le montant prévisionnel total des dépenses de la ZAC du Port s'élève à **90 130 330 Euros HT**. Comme indiqué dans le tableau prévisionnel, **83 266 299 Euros HT** ont été facturés au 31 décembre 2024.

10 – Etudes : 2 301 323 Euros HT

Ce montant concerne les études liées aux procédures administratives (actualisation étude d'impact, actualisation bilan de résilience, etc.) ainsi que les études complémentaires en vue de la commercialisation des derniers lots.

Cette ligne a fait l'objet d'un ajustement à la hausse de 13 592 € HT dans le cadre des réajustements entre lignes budgétaires.

20 – Acquisitions et frais : 32 183 337 Euros HT

Ce poste correspond aux différentes acquisitions des terrains et aux frais annexes qui seront réalisés en fonction du calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire. Ce montant inclut les frais de notaire et d'avocats, notamment relatifs aux contentieux.

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 25/05/2000
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

30 – Mise en état des sols : 4 366 465 Euros HT

Ce montant correspond aux frais de démolition, de dépollution et de déplacement de réseaux et aux honoraires des bureaux d'études intervenant pour les rapports de sols et de pollution. Cette ligne a fait l'objet d'un ajustement à la hausse de 12 400 € HT dans le cadre des réajustements entre lignes budgétaires pour la réalisation de petits travaux d'entretien..

30 – Subventions : 3 800 000 Euros

Ce montant correspond à la participation du bilan de ZAC à la réalisation de la médiathèque Louis Aragon et une enveloppe dédiée à des fonds de concours pour la réalisation d'équipements scolaires en lien avec la reprogrammation en cours.

40 – Travaux : 18 288 226 Euros HT

Ce poste correspond notamment aux :

- **Travaux VRD des voies secondaires, places, du parc de la Grande Mademoiselle et de la passerelle Paul Carle et du parvis de la gare**

Ils correspondent à la réalisation des voiries et places, la création et l'extension des réseaux divers sous voiries publiques et les raccordements sur ces réseaux des programmes à construire, ainsi que les différents aménagements d'espaces publics et les travaux des concessionnaires (EDF, GDF, IRISE et Générale des Eaux).

- **Travaux de reconstitution des installations ferroviaires**

Dans la cadre du protocole foncier signé en 2006 entre SADEV 94 et RFF, la cession des emprises ferroviaires nécessaires à la réalisation du programme de la ZAC est conditionnée à la prise en charge des reconstitutions d'équipements ferroviaires situés dans le périmètre à acquérir. Le montant de ces travaux est arrêté dans le cadre de conventions de financement. Un avoir a été transmis à Sadev 94 fin 2011 pour réajuster au coût réel de travaux de la 1^{ère} tranche.

- **Travaux du Boulevard Urbain**

Ils correspondent à la réalisation des travaux VRD du Boulevard Urbain Louis Luc, dont Sadev 94 est maître d'ouvrage puisque cet aménagement a été intégré dans le programme des équipements publics de la ZAC.

- **Travaux de dévoiement du pipeline du Trapil**

Un protocole foncier a été signé en 2008. La cession de l'emprise foncière du Trapil au prix des domaines est conditionnée par la prise en charge par Sadev 94 du dévoiement du pipeline traversant cette emprise et au démantèlement du Terminal. Le coût de dépollution de ce dernier, au regard d'un usage d'activités et de sa démolition, sont à la charge de Trapil. Ce dévoiement rend en outre constructibles les lots 7, 8 et 9 de la ZAC.

- **Travaux de protection de la canalisation Trapil**

En 2024, une Convention a été signée entre Trapil, Sadev 94 et la SCI The Trust concernant les travaux de protection à mettre en place sur la canalisation passant devant le café de la Marine. Le montant des travaux, fixé initialement à 400 000 € HT a fait l'objet d'un ajustement à la baisse de 117.300 € HT.

- **Travaux SEDIF**

Ce poste correspond à la part que devra payer l'opération pour la réalisation du dévoiement sous la voirie publique de la canalisation d'eau potable d'un diamètre de 1800 mm qui franchit actuellement les voies ferrées au niveau de la gare et chemine le long des terrains de la SNCF et des anciennes emprises Shell jusque-là rue Paul Carle.

- **Travaux de reprogrammation**

Ce poste correspond à la réalisation des travaux de reprise d'une partie des espaces publics existants en lien avec les nouveaux objectifs portés par la Ville de Choisy-le-Roi et les futurs projets sur les derniers lots privés mais également à la construction d'un nouvel équipement public au niveau de l'Esplanade des Accords de Paris. Ces différents travaux ont pour

Objetif de réintégrer un
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

fonctionnement des espaces publics qui n'est aujourd'hui pas satisfaisant et de requalifier un espace public central de la ZAC par l'apport de nouveaux usages.

50 – Travaux construction : 12 963 326 Euros HT

Ce poste correspond aux travaux de construction :

- Du café de la marine ;
- De l'ensemble parking public et restaurant du belvédère ;
- Du bâtiment d'activités SNCF réalisé dans le cadre du protocole foncier ;
- Du nouveau pont des Mariniers franchissant les voies ferrées, permettant de désenclaver la ZAC et d'assurer la liaison Centre-Seine.

60 – Honoraires techniques : 3 212 987 Euros HT

Ce poste correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre paysagiste et bureau d'études techniques portant sur les travaux VRD et de construction (Pont, Brigade SNCF, Café de la Marine, Belvédère Parking) ainsi qu'aux frais de géomètre et de SPS.

70 – Impôts, taxes et assurances : 926 236 Euros

Ce montant correspond principalement aux redevances bureaux des permis du pôle tertiaire, aux taxes d'urbanismes complémentaires à la TLE et aux redevances archéologiques des PC des bureaux, de l'ensemble parking/restaurant du belvédère et du café de la marine.

Le paiement par SADEV 94 des taxes liées au permis de construire des lots de bureaux est refacturé au promoteur lors de la cession des charges foncières incluant le transfert des permis de construire. Ce montant couvre également les dépenses liées aux taxes foncières et assurances des terrains et constructions dont SADEV se porte acquéreur.

Cette ligne a fait l'objet d'un ajustement à la hausse de 32 857 € HT du fait des taxes foncières 2024.

80 – Contentieux (hors foncier) : 147 333 Euros HT

Ce poste permet de couvrir les honoraires d'avocats ou de juristes dans le cadre de demande de conseil juridique et de contentieux. Cette ligne a fait l'objet d'un ajustement à la hausse de 7 333 € HT du fait des besoins d'accompagnement en conseil juridique.

A10 – Frais de communication : 1 219 136 Euros HT

Ce montant permet de couvrir les frais de communication (participation aux salons de l'immobilier, mise en place de charte graphique de communication sur l'ensemble de la ZAC et auprès de promoteurs, publications, plaquettes de commercialisation, maquette, espace projet, etc). Cette ligne a fait l'objet d'un ajustement à la hausse de 3 052 € HT dans le cadre des réajustements entre lignes budgétaires.

A20 – Frais divers : 232 659 Euros HT

Ce poste couvre les dépenses de réalisation de maquettes, de reprographie, de photographie et de coursiers, mais aussi du nettoyage des voiries et lots non bâtis.

A30 – Frais financiers : 3 516 159 Euros

Ce montant couvre les différents moyens de financement bancaires mobilisés pour couvrir les besoins de trésorerie de l'opération.

A partir de 2018, ce poste comprend une ligne de trésorerie de 9 millions d'euros mobilisée auprès de La Banque Postale et d'autre part 9 millions d'euros d'emprunt. Ces 9 millions d'euros ont été divisés en deux emprunts à part égale (4.5 millions d'euros) auprès des banques Arkea et Crédit Coopératif.

En 2022, une nouvelle ligne de trésorerie de 6 millions d'euros a été mobilisée auprès de la Caisse d'Epargne.

Cette ligne budgétaire a fait l'objet d'une augmentation de 576 730 € HT du fait des frais financiers sur l'année 2024 et en prévision de l'année 2025.

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

A40 – Frais généraux de Société : 6 923 742 Euros

Ce montant correspond à la rémunération de la Société, conformément aux termes de la convention d'aménagement qui la lie avec la Ville. Ce poste qui a connu un ajustement est composé de :

- La rémunération aménageur, appelée de façon forfaitaire annuellement et ajustée en fonction des dépenses et recettes réelles TTC effectuées au terme de chaque année ;
- La rémunération de commercialisation calculée sur la base de 2% des ventes de charges foncières TTC.

A50 – TVA non récupérable : 49 401 Euros HT

2.2. Les recettes

Le montant prévisionnel total des recettes de la ZAC du Port s'élève à **90 130 330 Euros HT**. **0 Euros HT** ont été facturés au 31 décembre 2024.

10 – Cession charges foncières : 70 894 670 Euros HT

Les ventes de charges foncières se répartissent de la manière et aux conditions suivantes :

- Habitation : 30 229 436 € HT
 - Logements en accession : 335 €/m² pour le lot 10, 410 €/m² SHON actualisés à 450 €/m² pour les lots 1 à 5 soit 21 000 m² et de 415 à 520 €/m² pour les lots 6 et 9 soit 13 000 m² ;
 - Logements locatifs : 350 €/m² SHON actualisés à 380 €/m² pour les lots 1 à 5 soit 21 000 m², 385 €/m² pour le lot 7 soit 4374 m², 400 €/m² pour le lot 8 soit 5200 m² ;
 - Logements en PSLA : 270 €/m² SHON moyen pour le lot 10 ;
 - Commerces dans les logements : 150 €/m² SHON pour l'ensemble des lots 1 à 3 soit 1 700 m² et 335 €/m² SHON pour la surface des 275 m² du lot 10 ;
 - Une résidence étudiante et de tourisme sur le lot B6 : 300 €/m².
- Activités : 1 525 000 € HT
 - Imprimerie Nationale : 1 125 000 € HT pour 9 601 m² SHON ;
 - La coque restaurant 400 000 € HT.
- Bureaux : 11 966 020 € HT

Les premiers lots de bureaux ont été cédés à Icade en 2009. 2014 a marqué la relance de la commercialisation des bureaux avec la cession du lot B2a à Pierreval. Une régularisation de l'acte de vente avec Pierreval a été enregistrée pour les surfaces de planchers supplémentaires réalisés en cours de construction (terrasse).

- Reprogrammation BNP-Duval de 2024 : 23 164 890 € HT

La reprogrammation élaborée sur les lots B1, B3 et Modul'air visait une cession d'environ 57 300 m² de SDP pour un montant de près de 25 millions d'euros HT. Elle prévoyait des projets mixtes d'hôtel, commerces, logements étudiants, seniors et résidentiels, crèche, maison des sports et maison de la santé.

A la demande de l'exécutif municipal, cette programmation a connu quelques évolutions dans le courant de l'année 2021 permettant de dédensifier les programmes (environ 48 200 m² SDP) au profit d'une végétalisation plus accrue et de revoir certains éléments de programmation (plus de

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

logements, remplacement des bureaux par un hôtel d'activité, etc.). Ces derniers éléments de programmes ont été actés par la signature d'un avenant n°8 à la PSV le 7 mai 2021 et ont fait l'objet d'une renégociation des charges foncières initiales avec une augmentation des charges foncières d'environ 780 000 € HT. Les avenants n°9 (29 septembre 2021), n°10 (29 septembre 2022), n°11 (11 juillet 2023) sont venus proroger ces accords. L'avenant n°12 (20 décembre 2023), en plus de proroger les accords, a permis de réactualiser le programme de la promesse en fonction des SDP autorisées aux PC. Les recettes prévues en 2023 étaient de 26 684 040 € HT. En 2024, compte tenu des recours déposés par la société INCITY group à l'encontre des permis de construire par BNP-Duval et des négociations menées pour faire aboutir les projets, il a été convenu entre les parties que seuls les lots B1 et Modul'Air seraient cédés à BNP-Duval pour un montant de 23 164 890 € HT.

20 – Cessions collectivités : 8 475 000 Euros HT

Ce poste correspond à la cession au Conseil Départemental du Val-de-Marne, du boulevard urbain comprenant le coût de l'assiette foncière de 10 700 m², le coût des travaux, les honoraires techniques et d'aménagement pour un montant total de 7 575 000 € HT tel que défini dans la convention liant le Conseil départemental du Val-de-Marne, SADEV 94 et la Ville de Choisy-le-Roi.

Dans le cadre des rétrocessions foncières, la ville a délibéré en 2017 en faveur de l'acquisition du foncier de la médiathèque à hauteur de sa valeur vénale, représentant un montant de 900 000 euros HT.

30 – Subventions : 1 508 125 Euros

Ce poste correspond aux subventions accordées par l'Etat et la Région dans le cadre du XIème Contrat de Plan Etat Région pour 1 613 597 Euros TTC. Néanmoins, comme cela a été indiqué dans le CRACL 2012, 105 472 € ne seront pas perçus dans le cadre du XIe CPER.

40 – Participations Ville / Subvention XIIème Plan Etat-Région : 8 907 451 Euros HT

Ce poste correspond :

- A une subvention d'un montant de 4 849 999.60 € HT auprès de l'Etat et de la Région dans le cadre du XIIème Contrat de Plan Etat Région et versée à la Commune. Une subvention d'un montant de 1 774 506.60 € HT a été votée par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 7 février 2002. 10% doivent être versés à l'achèvement de l'opération. Or, l'opération n'étant pas terminée, la subvention régionale a été désaffectée malgré plusieurs demandes de prorogation effectuées.
Une subvention de 3 075 493 € HT a été notifiée par l'Etat fin 2003. Des demandes de prorogation ont été également effectuées, néanmoins, l'Etat s'est désengagé entraînant une perte de 615 098.68 € HT. Ainsi au total, 792 548.06 € HT ne seront pas perçus dans le cadre du XII^e CPER.
- A la participation de la ville pour un montant de 4 850 000 € HT. L'échéancier de la participation correspond aux remises d'équipements publics à la Ville : réseaux d'assainissement, génie civil, réseaux Télécom, voiries, etc.

50 – Produits et frais de gestion : 343 991 Euros HT

Ce montant correspond également à la refacturation des travaux dus par les promoteurs pris en charge par défaut par SADEV 94. Cette ligne budgétaire a fait l'objet d'un ajustement.

60 – Produits financiers : 1 093 Euros

III. MOYENS DE FINANCEMENT

SADEV 94 a dû faire appel à différents emprunts pour financer les dépenses de la ZAC du Port. Un emprunt de 1 524 490 euros, a été contracté auprès de DEXIA Crédit Local de France le 26 novembre 1999 et remboursé en décembre 2003 (1 seule échéance).

Un deuxième emprunt de 4 millions d’euros a été mobilisé auprès de DEXIA Crédit Local début 2004 et a connu un remboursement anticipé de l’emprunt en 2006 (1 seule échéance), compte tenu de la situation de trésorerie de l’opération sur les années 2006 et 2007.

En 2009, des lignes de trésorerie ayant pour apport de garantie les promesses de vente signées sur les lots L8, L9, B4 et B5 ont été mobilisées au gré des besoins financiers de l’opération. En 2010, la cession des lots L8 et L9 ont permis de reconstituer une partie de la trésorerie. Sadev 94 a fini de rembourser ses intérêts d’emprunt tout au long de l’année 2011.

Par la suite, un emprunt a été contracté auprès du Crédit Coopératif, pour un montant de 4,5 millions d’euros, et a été adossé aux promesses de vente sur L8 et L9. Le remboursement des emprunts sur la ZAC s’est effectué en un versement de 4,5 millions d’euros en décembre 2012 à l’échéance du prêt.

La promesse de vente signée fin 2018 sur les lots B1, B3 et Modul’air a permis d’adosser une ligne de trésorerie de 9 millions d’euros auprès de La Banque Postale et d’autre part rechercher 9 millions d’euros d’emprunt. Ces 9 millions d’euros ont été divisés en deux emprunts à parts égales (4,5 millions euros) auprès des banques Arkea et Crédit Coopératif.

L’emprunt contracté auprès d’Arkea est arrivé à échéance le 30 décembre 2024, tandis que celui contracté auprès du Crédit Coopératif arrivera à terme le 10 janvier 2025. Le capital restant dû sur 2024 pour le Crédit Coopératif est de 232 519 €.

Afin d’absorber les décalages successifs de la réitération de la promesse de vente sur les lots B1, B3 et Modul’air en raison de procédures administratives allongées, une nouvelle ligne de trésorerie à hauteur de 6 millions d’euros a été mobilisée auprès de la Caisse d’Epargne en avril 2022 permettant ainsi de supporter un déficit lié à la cession des derniers terrains. Cette ligne de trésorerie est arrivée à échéance le 31 décembre 2024.

Par conséquent, deux nouveaux emprunts ont dû être à nouveau contractés pour assurer le portage foncier des terrains des lot B1, B3 et Modul’air. Un emprunt de 9 millions d’euros auprès de la Banque Postale et qui arrivera à échéance le 15 juin 2029 et un emprunt de 6 millions d’euros auprès de la Caisse d’Epargne qui court jusqu’au 30 juin 2029.

IV - ACTIONS PRINCIPALES EN 2024

En 2024, l’action de l’aménageur s’est portée principalement sur les actions suivantes :

▪ Développement des derniers lots

Le lot 7 a été vendu à ICADE en 2009 : en avril 2023, ICADE a proposé une nouvelle programmation sur ce lot, initialement constitué à 100% de surfaces de bureaux. Une programmation mixte a été validée par la Ville :

- Une première phase sous le PLU actuel, mêlant une résidence hôtelière (320 chambres) à un EHPAD (transfert de 84 lits) – les permis de construire de ces deux bâtiments ont été déposés le 29 décembre 2023 ;
- Un troisième permis de construire sera déposé, après approbation du PLUi, pour intégrer 60 logements au projet.

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

Concernant le contentieux à l'encontre des PC des lots B1, B3 et Modul'Air, les négociations entre les parties prenantes se sont poursuivies :

- Le 3 juillet 2024, le dernier mémoire en défense a été déposé par BNP/DUVAL ;
- Le 29 juillet 2024, la Préfecture a également produit son mémoire en défense ;
- À la fin du mois d'août 2024, le greffe du tribunal a adressé une lettre d'information invitant les parties à conclure, en précisant qu'à défaut, la procédure pourrait être clôturée et une date d'audience prononcée ;
- Le 26 septembre 2024, le requérant a communiqué un nouveau mémoire.

▪ Procédures administratives

La sollicitation de l'approbation du programme des équipements publics par arrêté préfectoral formulée le 20 octobre 2023 a été obtenue le 19 mars 2024.

Le 2 avril 2024, le 7^{ème} avenant à la concession d'aménagement a été approuvé par le Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre afin de :

- Modifier l'objet de la concession d'aménagement pour prendre en compte les modifications apportées au projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Etendre les missions de l'aménageur à la réalisation des équipements publics de superstructure concourant à l'opération d'aménagement et prévus dans le programme de la concession d'aménagement ;
- Modifier le programme de travaux annexé à la concession d'aménagement ;
- Prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2026 ;
- Modifier les modalités d'imputation de la rémunération du concessionnaire compte tenu de la prorogation de la convention publique d'aménagement ;
- Modifier le bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement compte tenu des différentes modifications apportées à l'opération d'aménagement concédée ;

Le 3 décembre 2024, le 8^{ème} avenant à la concession d'aménagement a été approuvé par le Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre afin de prolonger la concession d'aménagement relative à la ZAC du Port au **21 décembre 2029** et ce pour tenir compte des délais de recours sur les permis de construire ainsi que de la réalisation des travaux du programme des équipements publics de la ZAC ainsi que des abords des lots privés.

▪ Etudes

Les études liées au nouvel équipement public et à la reprise des espaces publics pour lesquelles le groupement de maîtrise d'œuvre mené par OYAPOCK a été désigné, ont été mises en attente. L'ensemble sera engagé à compter de la cession des lots B1 et Modul'Air à BNP/DUVAL (B3 étant prévue sur une échéance désormais plus tardive).

En juin 2023, le restaurant « Le Lieu » a ouvert ses portes dans la coque du Belvédère cédée par Sadev 94 à la SCI The Trust le 9 novembre 2021. Cette ouverture a réactivé le sujet de la protection de la canalisation TRAPIL, à proximité du restaurant. Dès octobre 2023, les échanges ont démarré avec le TRAPIL pour travailler sur une convention intégrant Sadev 94 comme financeur des travaux de protection (financement prévu dans le cadre des accords avec l'acquéreur de la coque commerciale). Les travaux n'ayant pas été menés sur 2024, ils commenceront début 2025.

Les évolutions programmatiques du lot Modul'Air ont engendré des discussions avec la SNCF concernant les accès à la brigade ferroviaire. En effet, le lot prévu initialement en 100% activité, intégrait un accès pour la brigade ferroviaire. L'implantation des résidences prévues dans le PC déposé, a nécessité la réalisation d'une étude de faisabilité pour réaménager la brigade ferroviaire afin de garantir un accès. Sadev 94 s'est engagée par courrier le 20 octobre 2022 à prendre en charge les études et travaux de réaménagement pour un montant maximal de 163 000 € HT. En

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

juillet 2023, après reprise de l'étude de faisabilité du fait de l'intégration de nouvelles contraintes internes à la SNCF non anticipées, le budget études + travaux a été revu pour s'établir à 390 000 € HT. Des échanges se sont engagés sur la fin de l'année 2023 pour analyser ces écarts et échanger sur les prises en charge de chacun.

En 2024, un projet de convention de financement entre Sadev 94 et SNCF Réseau a été soumis à SNCF Réseau pour un montant de 163 000 HT hors actualisation. Etant entendu que le montant actualisé de la participation de Sadev 94 ne pourra excéder 5% de la sommes de 163 000 HT. Les travaux devront être achevés et livrés avant le 30 septembre 2026.

V - ACTIONS PRINCIPALES EN 2025

En 2025, l'action de l'aménageur portera notamment sur:

- **Le suivi des recours contentieux** pour espérer aboutir à une levée des recours et à une cession des lots B1 et Modul'Air ;
- **La finalisation et la signature d'un nouvel avenant au traité de concession d'aménagement** permettant d'acter dans le programme et le bilan financier de la concession d'aménagement, la réintervention de Sadev 94 sur une partie des espaces publics livrés depuis 2018 ainsi que la création d'un nouvel équipement public. Cet avenant aura également pour objectif de proroger la concession jusqu'au 21 décembre 2029.
- **Le suivi des permis de construire du lot B7 ainsi que ceux des lot B1, B3 et Modul'air ;**
- **Le lancement des premières études de maîtrise d'œuvre des espaces publics** permettant de désigner une nouvelle équipe pour la conception et le suivi des travaux de requalification de certains espaces publics et la construction d'un nouvel équipement public.
- Les **dernières rétrocessions** des délaissés appartenant aux propriétaires privés se dérouleront sur la période 2024/2025.

Bilan prévisionnel en EUROS HT

					2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Poste	Intitulé	Bilan	Engagé	Réalisé	Mouvement année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
	DEPENSES	90 130 329,63	86 769 360,10	83 266 298,02	1 285 477,09	3 042 824,89	822 613,79	822 613,79	822 613,79	821 017,51	3 684,38
10	Etudes	2 301 322,95	2 301 322,95	2 293 477,95	1 267,50	-					
20	Acquisitions	32 183 336,52	32 167 587,95	32 160 988,55		4 788,85	4 788,85	4 788,85	4 788,85	3 192,57	-
30	Mise en état des sols	8 166 464,56	6 463 047,65	6 446 647,65		1 707 416,91					
40	Travaux	18 288 225,67	16 613 225,67	15 186 945,36	169 620,00	1 111 459,50	381 076,00	381 076,00	381 076,00	381 076,00	
50	Travaux de Construction	12 963 326,07	12 963 326,07	12 963 326,07		-					
60	Honoraires Techniques	3 212 987,37	2 988 240,37	2 987 452,88	2 850,00	45 000,01	44 212,52	44 212,52	44 212,52	44 212,52	3 684,38
70	Impôts et Assurances	926 236,34	914 408,83	914 408,83	32 857,00	- 30 491,50	2 365,50	2 365,50	2 365,50	2 365,50	
80	Contentieux	147 333,48	147 333,48	140 631,49	13 458,00	- 631,49					
90	Gestion Locative	-									
A10	Commercialisation	1 219 136,26	1 219 136,26	1 216 425,09	341,16	-					
A20	Frais Divers	232 659,16	203 397,51	203 397,51	12 820,50	5 852,33	5 852,33	5 852,33	5 852,33	5 852,33	
A30	Frais Financiers	3 516 158,73	5 414 024,09	3 378 287,37	752 262,93	- 120 336,38	64 551,93	64 551,93	64 551,93	64 551,93	
A40	Rémunération Société	6 923 741,52	5 324 908,27	5 324 908,27	300 000,00	319 766,65	319 766,65	319 766,65	319 766,65	319 766,65	
A50	TVA non Récupérable	49 401,00	49 401,00	49 401,00							
	RECETTES	90 130 329,63	93 626 907,36	62 056 117,36		24 063 795,57		4 009 323,27			
10	Vente de Charges Foncières	70 894 670,10	66 885 346,83	43 720 456,83		23 164 890,00		4 009 323,27			
20	Cessions Collectivités	8 475 000,00	15 980 901,00	7 575 001,00		899 999,00					
30	Subventions	1 508 124,42	1 508 124,42	1 508 124,42		-					
40	Participations	8 907 450,54	8 907 450,54	8 907 450,54		-					
50	Produits de Gestion	343 991,14	343 991,14	343 991,14							
60	Produits Financiers	1 093,43	1 093,43	1 093,43		- 1 093,43					
80	Crédits de TVA	-									

Bilan synthétique en EUROS HT au 31 décembre 2024

					2024
Poste	Intitulé	Bilan	Engagé	Réalisé	Mouvement année
	DEPENSES	90 130 329,63	86 769 360,10	83 266 298,02	1 285 477,09
10	Etudes	2 301 322,95	2 301 322,95	2 293 477,95	1 267,50
20	Acquisitions	32 183 336,52	32 167 587,95	32 160 988,55	
30	Mise en état des sols	8 166 464,56	6 463 047,65	6 446 647,65	
40	Travaux	18 288 225,67	16 613 225,67	15 186 945,36	169 620,00
50	Travaux de Construction	12 963 326,07	12 963 326,07	12 963 326,07	
60	Honoraires Techniques	3 212 987,37	2 988 240,37	2 987 452,88	2 850,00
70	Impôts et Assurances	926 236,34	914 408,83	914 408,83	32 857,00
80	Contentieux	147 333,48	147 333,48	140 631,49	13 458,00
90	Gestion Locative	-			
A10	Commercialisation	1 219 136,26	1 219 136,26	1 216 425,09	341,16
A20	Frais Divers	232 659,16	203 397,51	203 397,51	12 820,50
A30	Frais Financiers	3 516 158,73	5 414 024,09	3 378 287,37	752 262,93
A40	Rémunération Société	6 923 741,52	5 324 908,27	5 324 908,27	300 000,00
A50	TVA non Récupérable	49 401,00	49 401,00	49 401,00	
	RECETTES	90 130 329,63	93 626 907,36	62 056 117,36	
10	Vente de Charges Foncières	70 894 670,10	66 885 346,83	43 720 456,83	
20	Cessions Collectivités	8 475 000,00	15 980 901,00	7 575 001,00	
30	Subventions	1 508 124,42	1 508 124,42	1 508 124,42	
40	Participations	8 907 450,54	8 907 450,54	8 907 450,54	
50	Produits de Gestion	343 991,14	343 991,14	343 991,14	
60	Produits Financiers	1 093,43	1 093,43	1 093,43	
80	Crédits de TVA	-			

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20260129-DEL-26-006-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026