



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	05 juillet 2024

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20240930-DEL-24-104-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

Sommaire

I-Note de présentation

- 1 – Création de la ZAC
- 2 – Les objectifs de l'opération
- 3 – Rappel du programme
- 4 – Historique
- 5 – Actions menées en 2023
- 6 – Perspectives pour 2024

II-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2023

- 1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2023
- 2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2023

III-Moyens de financement 2023

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 a approuvé 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 a confié la responsabilité de cette opération d'aménagement à la SEMORLY. Le contrat de concession a été signé le 5 juin 2008. Compte tenu des délais de maîtrise de la principale assiette foncière de cette opération, la SEMORLY s'est tournée 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 devait permettre l'aboutissement des derniers programmes de construction (équipement sportif, résidence séniors (lot 2), lot d'activité (lot 8) et le dernier programme de logements en accession (lot 6)). Ainsi, l'expiration de la concession a été portée au 5 juin 2022. L'avenant n°6 au traité de concession en date du 29 août 2022 est venu proroger cette durée au 5 juin 2025.

Le 1^{er} janvier 2018, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre s'est vu transférer cette opération d'aménagement et en est devenu le concédant.

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 en 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 raccordé 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 – Historique

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 94 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 94 et a refusé la restitution du séquestre mis en place lors de la signature de la promesse de vente. Sadev 94 a missionné un avocat pour trouver une solution amiable sans résultat. 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, cela a fait l'objet d'un relevé géomètre en 2022 sollicité par les avocats.

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).

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20240930-DEL-24-104-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

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 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 elle-même 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 par 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 surcoût est financé par la ZAC et par une baisse de rémunération de Sadev 94 de 250 000 € HT.

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 versée dans un premier temps. 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 approuvé par le Conseil territorial du 29 juin 2021 et le 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 en date du 29 août 2022, 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, exceptés 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 à la suite du 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 a permis de lever les réserves, sauf celles liées :

- . Au chauffage des locaux ;
- . Au remplacement des vitrages endommagés par l'entreprise de VRD (travaux à proximité après la pose des vitrages).

Accusé de réception en préfecture 094-219400223-20240930-DEL-24-104-DE Date de télétransmission : 30/09/2024 Date de réception préfecture : 30/09/2024

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 94 a finalisé ses interventions aux abords des derniers lots en 2022.

5 – Actions menées en 2023

Acquisitions/maîtrise foncière

A l'issue de la dernière audience qui s'est tenue le 19 avril 2023, la position de la société Heir Invest n'évolue pas :

- . Maintien de ses accusations à l'encontre de Sadev 94,
- . Maintien de sa demande de condamnation à lui verser la somme de 50 000 € à titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi lié à l'empiètement.

Les parties ont chacune produit de nouvelles conclusions en fixant de nouvelles échéances de production de conclusion sur 2024, ou clôture à défaut.

Etudes / Travaux

La levée des réserves du gymnase s'est poursuivie en 2023 :

- . Concernant les vitrages la procédure a été engagée avec les assurances, à la suite d'une réunion avec les entreprises puis d'une visite sur site avec l'Expert mandaté par l'assurance ;
- . Concernant le chauffage, la visite de site avec entreprises et ville n'a pas permis de résoudre le sujet avant la fin de la période de chauffe hiver 2023. Sadev 94 a mandaté le bureau d'études UNITHERMIC pour inspecter les installations sur site à l'automne.

Financier

Une convention de participation a été signée le 17 mai 2022 par l'EPT, Heir Invest et Sadev 94 au titre de la demande de permis de construire déposée le 25 janvier 2022 pour la réhabilitation d'un local commercial avec création de surface de plancher. Le montant de la participation a été actualisé et appelé le 20 avril 2023, après la purge du permis de construire. Le montant n'a pas été perçu en 2023 malgré les relances auprès de la société Heir Invest.

6 – Perspectives pour 2024

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 courant 2024 et 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.

Les rétrocessions seront engagées sur 2024, dans l'optique d'obtenir fin 2024 une délibération de la Ville, qui deviendra propriétaire des parcelles identifiées.

Commercialisation des droits à construire

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

Etudes / Travaux

La finalisation de la levée des réserves du gymnase se fera en 2024 :

- . Concernant les vitrages une intervention reste à programmer en fonction du retour des assurances/de l'expertise pendant les vacances scolaires de 2024 selon les disponibilités des entreprises et le planning d'occupation du gymnase ;
- . Concernant le chauffage, à la suite des inspections par UNITHERMIC, les échanges se poursuivront pour solder le sujet.

Le bilan financier définitif de l'ouvrage sera donc consolidé à l'issue de cette levée de réserves.

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.

Financier

Dans le cadre de la convention de participation tripartite de 2021 EPT GOSB/Sadev 94/Valophis, les versements de la participation pour les lots A1, A1b, A2 et A4 sont prévus au premier trimestre 2024 pour un montant total de 290 396,90 € HT. En 2024, il sera étudié un moyen de compensation pour éviter la perte de la participation AFL prévue initialement, s'élevant à 158 737 € HT. Il sera alors nécessaire d'obtenir des délibérations des Conseils Municipal et Territorial en vue de la signature d'avenants n°1 aux conventions de participation et association.

Les recettes du lot A6 (247 201 € TTC), versées à la purge du permis de construire, interviendront au deuxième semestre 2025 après expiration du Traité de concession (prévue au 5 juin 2025). Ce dernier versement nécessitera donc la prorogation de la concession d'aménagement.

II-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2023

1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2023

Les dépenses globales de la ZAC réalisées au 31 décembre 2023 s'élèvent à 24 975 518 € HT (rémunération incluse). Le montant des dépenses réalisées en 2023 est de 1 166 € HT.

10 – Etudes : 435 038 € 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 2023.

20 – Acquisitions : 10 704 071 € HT

880 € HT ont été dépensés en 2023, correspondant à des échanges et rédactions des conclusions n°3 de la part de l'avocat dans le cadre du contentieux « Heir Invest ».

30 – Mise en état des sols : 583 077 € 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 2023.

40 – Travaux : 5 446 267 € 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...). Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2023.

50 – Travaux de construction : 4 511 481 € HT

Ce montant correspond aux travaux de construction de l'équipement sportif.

- 12 436 € HT ont été facturés en 2023, correspondant à la somme des dépenses et recettes du gymnase.

En termes de recettes, 33 716 € HT ont été perçus par l'assurance de l'entreprise VTMTTP, dans le cadre du sinistre lié aux vitrages.

En termes de dépenses :

- 13 109 € HT ont été dépensés dans le cadre de l'affaire SELARLU MJC2A, conformément au jugement émis par le Tribunal de commerce de Créteil ;
- 6 266 € HT liés à la redevance archéologique ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20240930-DEL-24-104-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

- . 1 903 € HT correspondent au contrat annuel de maintenance de l'ascenseur, résilié fin 2023.

60 – Honoraires Techniques : 353 097 € HT

Ce poste comprend les honoraires de géomètre, les frais de conseil juridique pour le transfert de concession et les honoraires techniques d'AMO de la Semorly.

2 693 € HT ont été dépensés en 2023 pour des frais d'avocats :

- . Liés au contentieux Heir Invest (échanges, rédactions des conclusions n°2) ;
- . D'honoraires liés à l'assignation en référé par Heir Invest préalablement au démarrage de ses travaux.

70 – Impôts et assurances : 211 191 €

10 029 € HT ont été comptabilisés en 2023 au titre des impôts fonciers.

90 – Gestion locative : 9 464 € 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 2023.

A-10 – Commercialisation : 50 846 € HT

Ce poste correspond aux frais de communication de la ZAC.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2023.

A20 – Frais divers : 8 217 € HT

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

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2023.

A-30 – Frais financiers : 244 986 €

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

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2023.

A40 – Rémunération : 2 417 777 €

Cette rémunération comprend les honoraires de gestion.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2023.

2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2023

Le montant des recettes réalisées au 31 décembre 2023 s'élève 25 046 400 € HT. Le montant des recettes réalisées en 2023 est de 53 321 € HT, correspondant à la participation facturée à HEIR INVEST pour donner suite à la purge du permis de construire pour la réhabilitation d'un local commercial avec création de surface de plancher (51 693 € HT), ainsi qu'à deux refacturations pour la répartition de travaux de reprise – à SMA pour des travaux de rénovation du revêtement de sol et à RJA SERRURERIE comme participation aux travaux effectués par Solutys (1 628 € HT).

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

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20240930-DEL-24-104-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

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.

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

III-Moyens de financement 2023

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>	-	-

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20240930-DEL-24-104-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

V-Budget prévisionnel

Les montants indiqués sont arrondis.

1 – Les recettes

Le montant global des recettes prévisionnelles de la ZAC s'élève à 25 455 554 € HT.

Charges Foncières : 21 401 855 €

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

Taxe Géothermie : 965 989 €

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 constructeur : 51 693 €

Il s'agit du montant de la participation d'Heir Invest liée à la convention de participation tripartite en date du 17 mai 2022, perçue une fois le permis de construire purgé (premier semestre 2023).

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.

Produits de gestion : 105 203 €

Il s'agit de différents produits collectés par Sadev 94 au titre d'une gestion locative de biens actives avant démolition ou de refacturation de dépenses auprès de prestataires ou de concessionnaire (ex. : Erdf).

Produits financiers : 31 €

Subventions

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

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20240930-DEL-24-104-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

Emprunts – Lignes de trésorerie

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

2 – Les dépenses

Le montant global des dépenses prévisionnelles de la ZAC s'élève à 25 707 532 € HT.

Le budget des dépenses reste sensiblement identique à celui présenté dans le rapport au CRACL 2022.

10 – Etudes

- Le budget global de la ZAC consacré aux études s'élève à 435 379 € 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 10 732 163 € HT.
- La totalité du foncier a été acquis.

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 € 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°6 au contrat de concession).

40 – Travaux

- Le budget global de la ZAC consacré aux travaux s'élève à 5 476 225 € 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.
- Le budget a été reventilé (ajustement du budget au montant engagé) et revu à la hausse pour la bonne prise en compte des factures réglées précédemment.

50 – Travaux de construction

- Le budget global de la ZAC consacré à la réalisation de l'équipement sportif s'élève à 4 532 584 € HT. Ce montant n'est pas encore consolidé. Les coûts seront réactualisés en 2024 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 368 930 € 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.

Assise de réception en préfecture
094-219400223-20240930-DEL-24-104-DE
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

70 – Impôts et assurances

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 223 073 € HT. Ce budget a été revu à la hausse à hauteur de 19 743 € HT par rapport au CRACL 2022 afin de prendre en compte les impôts fonciers de 2022 et ceux de 2023 à venir.
- Il est presque totalement consommé. Les derniers impôts fonciers à payer dans les années à venir concernent les voiries à rétrocéder.

80 – Contentieux

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 0 € HT.
- Il n'est pas prévu de dépense sur ce poste.

90 – Gestion locative

- Le budget global de la ZAC consacré à ce poste s'élève à 9 464 € 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 51 600 € 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 8 280 € 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€ 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 €.

Annexe 1 – Bilan synthétique

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
00-Recettes	0,00	1 628,73	1 628,73	1 628,73
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
40-Participations Constructeur	51 693,12	51 693,12	51 693,12	51 693,12
50-Produits de Gestion	105 203,43	105 203,43	105 203,43	0,00
60-Produits Financiers	31,00	30,56	30,56	0,00
Sous-total budget principal produits	23 105 554,56	22 526 400,85	22 526 400,85	53 321,85
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	25 455 554,56	25 046 400,85	25 046 400,85	53 321,85

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	435 379,51	435 379,51	435 038,97	0,00
20-Acquisitions	10 732 163,49	10 716 507,39	10 704 071,82	880,00
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	5 476 225,11	5 556 456,85	5 446 267,74	0,00
50-Travaux de Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
50-Travaux de Construction-Equipement Sportif Op 412	4 532 584,96	4 523 918,05	4 511 481,23	-12 436,82
60-Honoraires Techniques	368 930,00	368 263,00	353 097,12	2 693,32
70-Impôts et Assurances	223 073,75	212 780,31	211 191,91	10 029,68
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	51 600,00	51 236,37	50 846,67	0,00
A20-Frais Divers	8 280,00	8 234,17	8 217,69	0,00
A30-Frais Financiers	244 986,03	244 986,03	244 986,03	0,00
A40-Rémunération Société	2 456 443,00	2 417 777,00	2 417 777,00	0,00
A50-TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal charges	25 707 531,94	25 132 622,77	24 975 518,46	1 166,18
TOTAL CHARGES	25 707 531,94	25 132 622,77	24 975 518,46	1 166,18

Marge brut (% marge / CA)	-2 601 977,38 (-11,26%)	-2 606 221,92 (-11,57%)	-2 449 117,61 (-10,87%)	52 155,67 (97,81%)
Marge net (% marge / CA)	-251 977,38 (-0,99%)	-86 221,92 (-0,34%)	70 882,39 (0,28%)	52 155,67 (97,81%)
Avancement résultat comptable à retenir	97,49% x	-2 601 977,38 =	-2 536 757,35	

Annexe 2 - Tableau : Bilan et échéancier prévisionnel - Les montants indiqués dans le tableau sont arrondis.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC	A fin 2023	2024	2025
	Budget actualisé					
00-Recettes						
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 Constructeur	51 693	10 339	62 032		62 032	
40-Participations	2 930 782	586 156	3 516 938	2 520 000	648 476	348 462
50-Produits de Gestion	105 203	6 917	112 120	108 525	3 595	
60-Produits Financiers	31		31	30		1
Sous-total recettes	25 455 555	4 711 013	30 166 568	29 104 002	714 103	348 458
10-Etudes	-435 380	-85 836	-521 216	-520 810	-406	
20-Acquisitions	-10 732 163	-1 417 891	-12 150 054	-12 120 371	-22 703	-6 980
30-Mise en État des Sols	-587 620	-117 191	-704 811	-699 363	-5 448	
40-Participation	-580 782	-116 156	-696 938		-608 400	-88 538
40-Travaux	-5 476 224	-1 103 567	-6 579 791	-6 532 500	-40 144	-7 147
50-Travaux de Construction-Equipement Sportif Op 412	-4 532 585	-905 354	-5 437 939	-5 127 574	-310 365	
60-Honoraires Techniques	-368 930	-73 172	-442 102	-423 103	-18 999	
70-Impôts et Assurances	-223 074	-16	-223 090	-211 192	-11 829	-69
80-Contentieux						
90-Gestion Locative	-9 464	-1 893	-11 357	-11 357		
A10-Commercialisation	-51 600	-8 862	-60 462	-59 560	-902	
A20-Frais Divers	-8 280	-1 280	-9 560	-9 485	-75	
A30-Frais Financiers	-244 986		-244 986	-244 986		
B : 376/440-Rem Honoraires de Gestion	-716 780		-716 780	-461 958	-121 853	-132 969
B : 376/A410-Rem Honoraires de Commercialisation	-883 220		-883 220	-883 220		
B : 376/A420-Rem Honoraires Liés à la Communication et à la Publicité	-690 000		-690 000	-656 156	-33 844	
B : 376/A430-Rémunération Commercialisation Semorly	-416 443	-82 904	-499 347	-499 347		
B : 376/A431-Rémunération en Diminution (Gymnase)	250 000		250 000			250 000
A40-Rémunération Société	-2 456 443	-82 904	-2 539 347	-2 500 681	-155 697	117 031
Sous-total dépenses	-25 707 531	-3 914 122	-29 621 653	-28 460 985	-1 174 976	14 308

La ligne 376/A431-Rémunération en Diminution (Gymnase) correspond à la diminution de la rémunération pour financer le surcoût du gymnase (évoqué dans 3 – Historique, Procédures administratives, page 7 du présent document).