



Vallée Sud
AMÉNAGEMENT

Grand Paris

ZAC DU PANORAMA A CLAMART COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)

Version du 28 juin 2021

28, rue de la Redoute - 92 260 FONTENAY-AUX-ROSES
Courriel : contact@valleesud-amenagement.fr
Téléphone : 01 46 42 44 35



PREAMBULE

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) est un rapport annuel et obligatoire, établi par VALLEE SUD AMENAGEMENT (anciennement SPLA PANORAMA), destiné à l'information de son client actionnaire concédant dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (CPA) ou une concession d'aménagement.

VALLEE SUD AMENAGEMENT est responsable des informations adressées à la collectivité concédante dans le respect du délai précisé dans le contrat.

Le CRAC comporte notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités objet du contrat : état des réalisations en recettes et dépenses, estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, résultat final prévisionnel,
- Le plan de trésorerie,
- Un tableau des acquisitions et cessions de l'exercice,
- Un état des éventuelles avances et subventions à l'opération.

L'examen du CRAC doit être mis à l'ordre du jour de la réunion de l'Assemblée délibérante de la collectivité concédante, qui doit l'approuver par un vote.



SOMMAIRE

I.	DONNEES GENERALES DE L'OPERATION	4
II.	NOTE DE CONJONCTURE	5
A.	ANNEE 2020	5
1.	DEPENSES	5
2.	RECETTES.....	14
3.	FINANCEMENT	15
B.	PERSPECTIVES 2021	15
1.	DEPENSES	15
2.	RECETTES.....	17
3.	FINANCEMENT	18
III.	ASPECTS FINANCIERS	19
A.	BILAN FINANCIER DE L'ANNEE ECOULE.....	19
B.	BILAN FINANCIER ACTUALISE	19
1.	DEPENSES	20
2.	RECETTES.....	20
3.	RESULTAT PREVISIONNEL.	20
4.	EVOLUTION DU CONTRAT	21
C.	PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE € HT	21
IV.	ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES	23
A.	ACQUISITIONS ANTERIEURES A L'EXERCICE	23
B.	ACQUISITIONS REALISEES DURANT L'ANNEE ECOULEE.....	23
C.	CESSIONS ANTERIEURES A L'EXERCICE	24
D.	CESSIONS REALISEES AU COURS DE L'ANNEE.....	24
V.	ETAT DES AVANCES ET DES SUBVENTIONS	24



I. DONNEES GENERALES DE L'OPERATION

Traité de concession	
Signature du traité	24 juillet 2017
Durée	7 ans
Date de fin de traité	24 juillet 2024
Avenant n°1 – transfert du contrat de la Ville de Clamart au bénéfice de l'EPT Vallée Sud Grand Paris	9 mai 2018
Avenant n°2 – évolutions des missions et des participations	8 novembre 2018
Avenant n°3 – évolutions des missions	20 novembre 2019
Zone d'Aménagement Concerté	
Dossier de création	13 juillet 2017
Dossier de réalisation	13 juillet 2017



**Superficie de
14 hectares**



**180 m€ HT chiffre
d'opération**



**2 000
logements, dont
25% de social**



**8 500 m² de
bureaux et
4 500 m²
commerces**



**1 groupe scolaire
+ 1 équipement
sportif + un
parking public de
200 places**

Plan masse de l'opération





II. NOTE DE CONJONCTURE

A. Année 2020

1. Dépenses

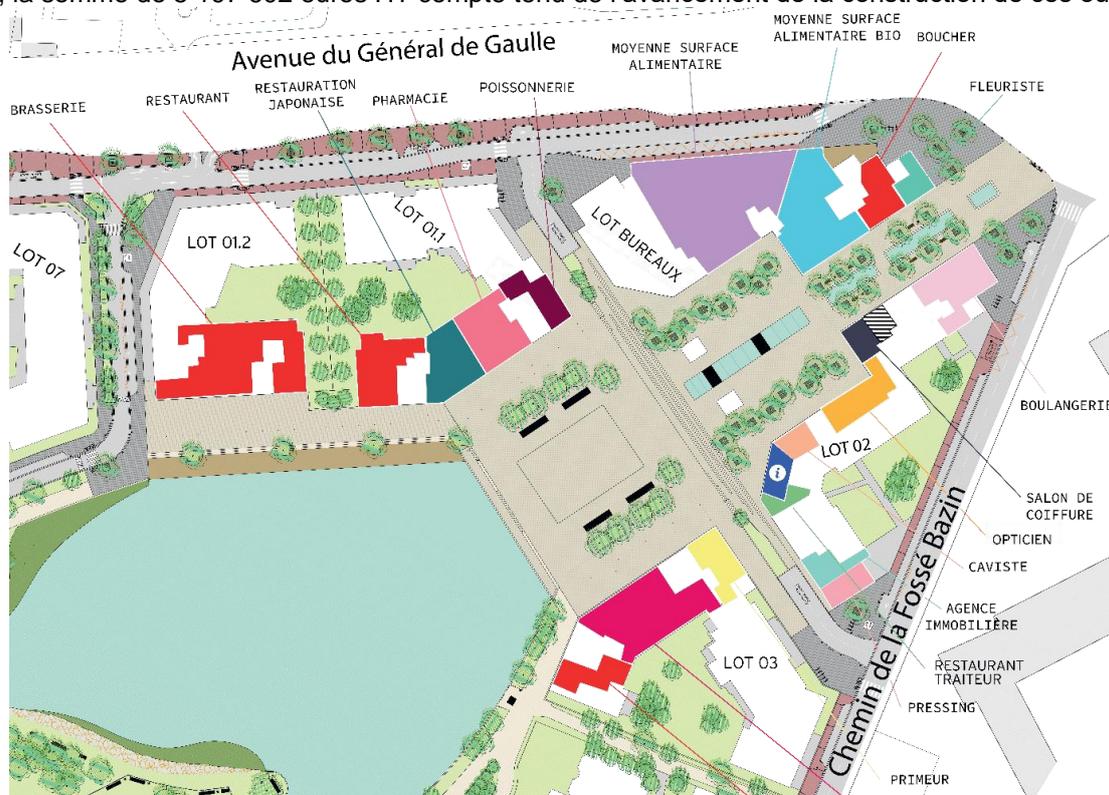
Etudes : 54 740 € HT

Plusieurs études et missions ont été menées, notamment :

- Contrôles après réalisation des travaux de réhabilitation de l'ovoïde pour 4 570 euros HT.
- Etude de fonctionnement de la future sortie de ZAC côté Ouest pour 1 700 euros HT.
- Missions d'économiste de la construction et d'assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable pour le montage du programme du lot 20 pour 14 990 euros HT.
- Etudes de sols et de pollution pour 14 400 euros HT.
- Suivi de la démarche de développement durable pour 8 500 euros HT.
- Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'entretien et la maintenance des ouvrages spécifiques (fontaines, bassins, plan d'eau et équipements de la mise en lumière) pour 6 750 euros HT.

Acquisitions : 5 321 095 € HT

VALLEE SUD AMENAGEMENT a signé le 27 juin 2018 des actes d'achat en l'état futur d'achèvement de coques brutes, fluides en attente destinées à accueillir des commerces et une crèche ainsi qu'un parking de 200 places à usage du public. Dans le cadre de ces accords, VALLEE SUD AMENAGEMENT a versé en 2020, la somme de 5 197 602 euros HT compte tenu de l'avancement de la construction de ces ouvrages



Plan des commerces de la ZAC du Panorama.



Ce poste comprend également le règlement des TMA (travaux modificatifs acquéreur) réalisés dans les cellules commerciales et le parking et demandés par VALLEE SUD AMENAGEMENT aux différents promoteurs concernés, pour un montant total de 152 404 euros HT.

Enfin, des remboursements de frais d'acquisition sont intervenus pour un montant de 28 911 euros HT dans le cadre des décomptes définitifs réalisés par le notaire.

Mise en état des sols : 3 296 655 € HT

Le marché de travaux de démolition des bâtiments EDF de la phase 2 a été attribué en décembre 2019. Les montants réglés en 2020 sont de 2 412 772 euros HT.

Le marché de transport et d'évacuation des terres des espaces publics de la phase 1 a fait l'objet de facturation à hauteur de 111 356 euros HT.

Après acquisition des terrains de la phase 2 et réalisation du plan de gestion, un deuxième marché de transport et d'évacuation des terres des espaces publics a été lancé en 2019 en vue de finaliser le plan d'eau. Ce marché a fait l'objet de règlements à hauteur de 721 611 euros HT en 2020.

Ce poste comprend également :

- La réalisation d'une étude de sols dans le cadre de la réalisation des locaux techniques enterrés pour un montant de 7 325 euros HT.
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'évacuation des terres dans le cadre des terrassements du groupe scolaire pour un montant de 2 950 euros HT,
- Les diagnostics, sondages et études de sols préalables à la démolition des 11 bâtiments de la phase 2, pour un montant de 36 488 euros HT.
- Le traitement de déchets divers dans le cadre des travaux de démolition pour un montant de 4 153 euros HT.



Fin de la démolition du bâtiment Y et tri des matériaux.



Honoraires : 1 069 333 € HT

Dans le cadre de la conduite du projet, Vallée Sud Aménagement a constitué dès 2017 une équipe pluridisciplinaire dans l'optique de répondre aux enjeux du projet.

Cette équipe est composée des prestataires suivants, dont les marchés ont fait l'objet de règlements en 2020 à hauteur de :

- **Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics** confiée au groupement SOREC / ARTEMISE / COUP D'ECLAT pour 292 676 euros HT.
- **Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du parking public** confiée à l'agence CARBONNET pour 50 948 euros HT.
- **Maîtrise d'œuvre pour la construction du groupe scolaire** confiée au groupement AUBE CONCEPTION / BETCI pour 343 251 euros HT.
- **Ordonnancement Pilotage Coordination Inter Chantiers** confié à l'agence 360 pour 82 175 euros HT.
- **Maîtrise d'œuvre et assistance à maîtrise d'ouvrage pour les démolitions** des bâtiments (phases 1 et 2) **et le suivi des terrassements et de l'orientation des terres excavées** (espaces publics et groupe scolaire) pour 56 391 euros HT.
- **Missions de Coordination Sécurité et Protection de la Santé**, pour les opérations suivantes :
 - o les travaux d'aménagement d'espaces publics confiée à la société BECS pour 14 703 euros HT,
 - o les travaux de construction du groupe scolaire confiée à la société MOULO pour 5 670 euros HT.
- **Bureaux de contrôle**, pour les opérations suivantes :
 - o les travaux d'aménagement d'espaces publics pour 2 551 euros HT.
 - o les travaux du parking public souterrain pour 2 200 euros HT.
 - o les travaux du groupe scolaire pour 6 840 euros HT.



Perspective de l'entrée de quartier.

En 2019 et 2020, cette équipe s'est renforcée avec les prestataires suivants :

- **Maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du collecteur unitaire ovoïde** confiée à la société SEGIC pour un montant réglé en 2020 de 3 430 euros HT.



- **Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement d'une crèche au rez-de-chaussée du lot 9** confiée à la société ALTANA pour un montant réglé en 2020 de 20 272 euros HT.
- **Missions de Coordination Sécurité et Protection de la Santé** pour :
 - o la démolition de la phase 2 confiée à la société DEGOUY pour 6 906 euros HT,
 - o les travaux d'aménagement du parking public souterrain confiée à la société BECS pour 3 696 euros HT,
- **Diverses missions de bureau de contrôle** pour des vérifications techniques (obtention d'un consuel et analyse de plans d'exécution) pour 1 980 euros HT.



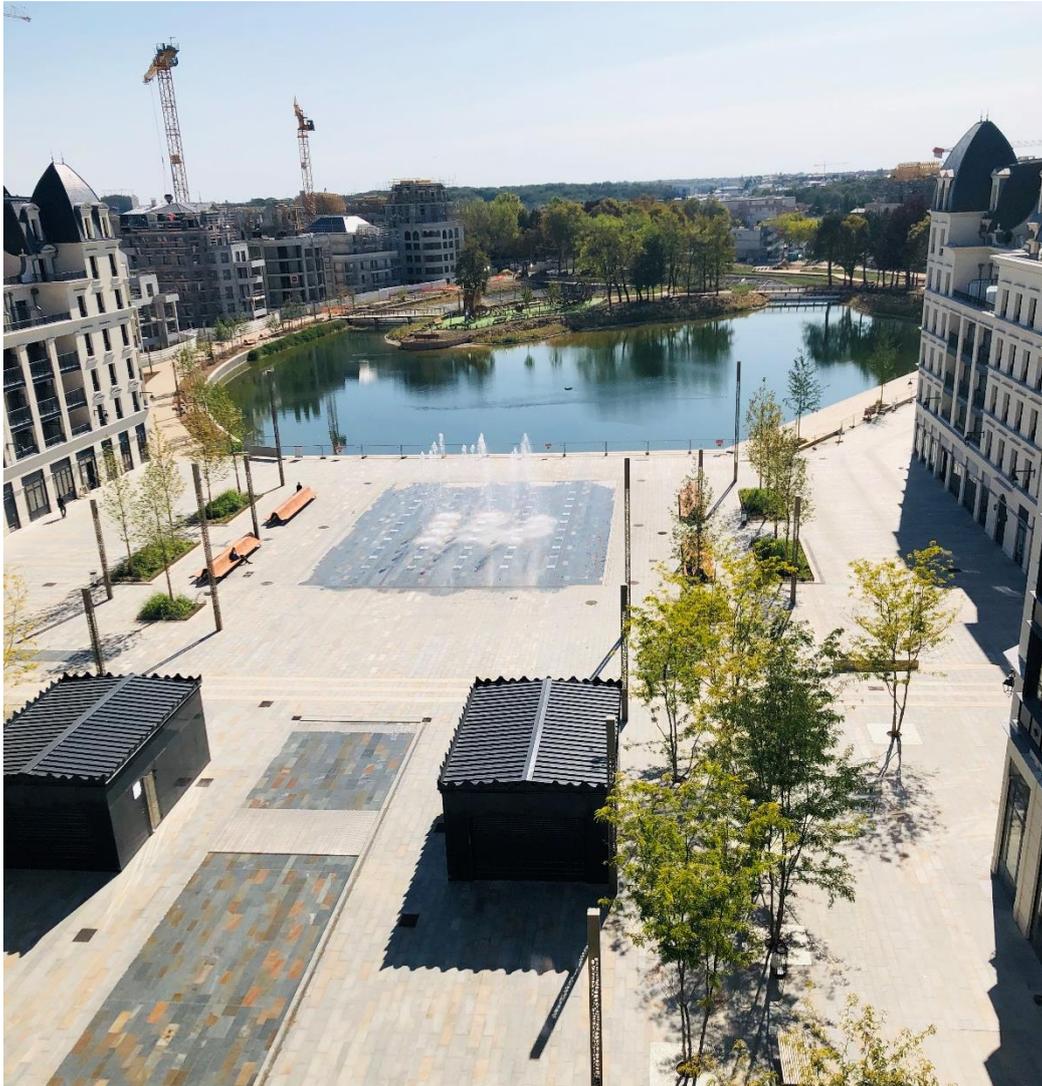
Le plan d'eau et la place du Panorama en septembre 2020.

La **révision des honoraires**, prévue contractuellement, se monte à 38 249 euros HT en 2020.

Les actions de **communication** se sont poursuivies et représentent un coût de 129 250 euros HT pour l'année 2020. Pour accompagner l'arrivée des nouveaux habitants, les actions de communication comprennent notamment la mise en œuvre et la gestion d'une plateforme de réservation de places de déménagement, durant toute l'année 2020, et la réalisation de livrets d'accueil.

Le poste comprend également la réalisation de reportages photographiques réguliers. Ou encore la pose de vitrophanies en attendant l'ouverture des commerces.

Les frais de **conseils juridiques** se sont élevés à 8 145 euros HT avec notamment les missions d'avocat et d'expertise dans le cadre du référé préventif des démolitions de la phase 2.



La place du Panorama à l'été 2020.

Travaux : 18 222 476 € HT

Les espaces publics :

Les travaux ont poursuivi un rythme assez soutenu en 2020.

En vue de préparer les chantiers de construction des lots privés de la phase 1 et pouvoir mobiliser rapidement des moyens, un marché de travaux de VRD a été attribué à l'entreprise WATELET. En 2020, ces travaux préparatoires et d'accompagnement ne représentent plus que 9 511 euros HT.

En 2020, les travaux d'aménagement des espaces publics s'élèvent à 6 589 747 euros HT. Les montants réglés aux concessionnaires s'élèvent à 311 316 euros HT. Les travaux de mise en lumière et de vidéo protection s'élèvent à 48 732 euros HT.

La fin des travaux de réhabilitation de l'ouvrage unitaire ovoïde s'élève à 33 703 euros HT.

CRAC 2020 – ZAC DU PANORAMA à Clamart



Deux contrats ont été conclus avec les artistes Emilie Lemardeley et David Steinfeld. Ces marchés concernent le mobilier d'espaces publics (lisses, garde-corps et grilles d'arbres) et la réalisation du mobilier des aires de jeux. Les deux aires de jeux accueillent deux jeux en bois représentant un bébé dragon et sa mère. Les montants réglés en 2020 s'élèvent à 79 547 euros HT.



Finalisation de la partie sud du lac au printemps 2020.

Le groupe scolaire :

S'agissant du groupe scolaire, le marché de travaux a été attribué au premier trimestre 2019 au groupement Outarex / SPIE Batignolles Energie.



Perspective du groupe scolaire



En 2020, les dépenses dans le cadre de ce marché s'élèvent à 10 407 861 euros HT.

Les travaux de raccordement aux différents réseaux (eau, électricité...) du groupe scolaire ont été effectués pour un montant de 33 736 euros HT.



Prototype du groupe scolaire présenté en 2019.



La façade du groupe scolaire en octobre 2020.



L'entrée gradinée du groupe scolaire fin d'année 2020.

Le parking public :

Les marchés de travaux d'aménagement du parking public souterrain s'élevaient en 2020 à 453 097 euros HT. Les travaux ont été réceptionnés en décembre 2020.

Il a été cédé à la Ville de Clamart le 14 décembre 2020, qui l'a ensuite ouvert au public le 16 décembre 2020.



Le parking public avant ouverture, début décembre 2020.

Autres travaux :

Des travaux divers ont été réalisés pour un montant de 170 747 euros HT comprenant notamment :

- Travaux d'aménagement d'un local commercial pour un montant de 99 835 euros HT.
- Travaux de raccordement des kiosques pour 14 919 euros HT.
- Travaux de fermeture de locaux commerciaux en attente de preneurs pour 6 125 euros HT.
- Diverses interventions sur les espaces publics ou aux abords de la ZAC (dépose de mâts provisoires, branchements EU, dépose de mobilier et de portails de chantier, balisage, etc.) pour un montant total de 49 868 euros HT.

Le poste de révisions des marchés de travaux est de 84 481 euros HT en 2020.

Participation aménageur : 2 500 000 € HT

En janvier 2020, la participation relative à l'enfouissement de la ligne à haute tension a été versée à la Ville de Clamart conformément aux engagements contractuels.

Frais divers : 601 997 € HT

Ce poste regroupe les impôts et redevances, les frais de gestion de site, de publicité, de reprographie, d'huissiers, les frais bancaires, etc.

Les principales dépenses sont les suivantes :

- Impôts, taxes et redevances d'occupation d'emprises publiques (maison de projet) pour 17 647 euros HT.
- Reprographie et publicité : 5 396 euros HT.

CRAC 2020 – ZAC DU PANORAMA à Clamart



- Les différentes assurances souscrites, notamment dans le cadre des travaux de construction (groupe scolaire, parking) et la gestion temporaire des cellules commerciales, représentent 15 446 euros HT en 2020.
- La gestion des espaces ouverts au public, dans l'attente des remises d'ouvrage aux collectivités destinataires (nettoyage et collecte de déchets) et l'entretien des ouvrages spécifiques que sont les fontaineries et le plan d'eau représente 392 714 euros HT.
- Les frais de référé préventif dans le cadre des démolitions des bâtiments EDF de la phase 2 Pour 58 000 euros HT.



L'œuvre « Proue » en entrée de quartier.

Frais financiers : 26 413 €

Ce poste intègre les coûts engendrés par la mise en place des solutions de financement (intérêts des prêts, intérêts de crédit relais...).

Rémunération de la SPL : 1 180 000 €

Il s'agit de la rémunération de l'aménageur inscrite au bilan de l'opération en vertu de moyens humains et matériels mis en œuvre pour la conduite de l'opération.

2. Recettes

Cessions foncières :

Les lots de la phase 1 ayant tous été cédés en 2018 et 2019, aucune recette de cessions foncières n'a été encaissée en 2020.

CRAC 2020 – ZAC DU PANORAMA à Clamart



Cession équipements : 3 524 400 € HT

La cession du parking public a donné lieu à cette recette. Des travaux supplémentaires ayant été réalisés en 2021 à la demande du propriétaire, ce montant est susceptible d'être revu à la hausse, conformément à l'acte de vente.

Les commerces ont été cédés à Vallée Sud Développement pour un montant de 6 182 383,33 euros HT. Un échéancier de paiement a été conclu entre les parties. Le règlement doit intervenir en 2021.

Autres produits : 26 516 € HT

Le montant des autres produits correspond à divers loyers.

Produits financiers : 51 711 € HT

Il s'agit des produits financiers.

3. Financement

Le besoin de trésorerie engendré par le projet a nécessité la mise en place de plusieurs solutions de financement durant l'année 2020.

Un prêt garanti par l'Etat de 10 millions d'euros a été signé avec la banque Postale en avril 2020. Il a été versé en mai 2020 par le partenaire bancaire.

En parallèle, des découverts bancaires ont été mis en place avec la Caisse d'Epargne (1,5 million d'euros), Arkéa (4,5 millions d'euros), Crédit Coopératif (4,5 millions d'euros) durant le second trimestre 2020 pour des durées de 6 mois.

Durant le dernier trimestre 2020, les découverts bancaires de la Caisse d'Epargne (1,2 million d'euros) et du Crédit Coopératif (6 millions d'euros) ont été prolongés à mars 2021. Le découvert bancaire d'Arkéa a été substitué par un billet à ordre (6 millions d'euros), dont l'échéance est mars 2021.

B. Perspectives 2021

1. Dépenses

Etudes : 121 982 € HT

Les études à réaliser et poursuivre en 2021 comprennent en particulier :

- Le suivi de la démarche de développement durable.
- Des études de sols (à titre d'exemple : dans le cadre des études préalables à la réalisation d'une guinguette)
- La reprise du plan masse et des fiches de lots en vue de la commercialisation des terrains de la phase 2.
- La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'entretien des ouvrages spécifiques que sont les fontaineries, le plan d'eau et ses abords, et le matériel de mise en lumière.



Acquisitions : 1 421 214 € HT

VALLEE SUD AMENAGEMENT a signé le 27 juin 2018 des actes d'achat en l'état futur d'achèvement de coques brutes, fluides en attente destinées à accueillir des commerces et une crèche ainsi qu'un parking de 200 places à usage du public. Dans le cadre de ces accords, VALLEE SUD AMENAGEMENT devrait verser le solde de ces acquisitions en 2021 sous réserve de la réalisation des derniers faits générateurs par les différents vendeurs.

Mise en état des sols : 2 254 094 € HT

En 2021, les travaux de démolition des bâtiments de la phase 2 seront finalisés et les marchés de transports et évacuation des terres des espaces publics seront également clôturés.

Honoraires : 1 287 297 € HT

Les différents marchés signés avec les prestataires pour le suivi et l'organisation des travaux de l'ensemble de la ZAC comprend notamment les frais suivants :

- Maîtrise d'œuvre et assistance à maîtrise d'ouvrage.
- Ordonnancement, Pilotage et Coordination inter chantiers.
- Bureaux de contrôle.
- Coordination Sécurité et Protection de la Santé.
- Actions de communication en lien avec les chantiers, les ouvertures d'espaces au public et l'arrivée des nouveaux habitants.
- Ainsi que les révisions des prix des marchés.

Travaux : 11 089 339 € HT

Aménagement des espaces publics :

Les travaux de la phase 1 seront finalisés en 2021. Les travaux préparatoires de la phase 2 en vue des cessions foncières débuteront en 2021. Enfin les travaux concessionnaires se poursuivent pour l'ensemble de la ZAC.

En lien avec les travaux d'assainissement menés par VSGP, le boulevard du Moulin de la tour sera également requalifié le long de la phase 1.

Parking public :

L'aménagement a été finalisé en 2020. Néanmoins, des travaux supplémentaires sont prévus en début d'année et pris en charge par le nouveau propriétaire conformément à l'acte de vente signé en décembre 2020.

Constructions :

Les travaux du groupe scolaire se poursuivront en 2021 pour une livraison dans le courant de l'année et une ouverture à la rentrée scolaire suivante.

Les travaux d'aménagement de la crèche devraient débuter au 2^{ème} trimestre 2021 pour une livraison en fin d'année.

Les travaux de construction d'une guinguette démarreront également à l'été 2021.



Frais divers : 1 147 352 € HT

Afin d'accompagner les livraisons des logements, des marchés de propreté sont signés. Ils comprennent la gestion des containers de déménagements, la propreté (gestion des déchets et nettoyage) des espaces publics ouverts au fur et à mesure des livraisons d'immeubles.

Toujours pour accompagner les livraisons de logements, en parallèle des espaces publics, une police de chantier, gestion des flux et sécurité sera renforcée.

L'avenant n°3 au traité de concession signé fin 2019 confie la maintenance des ouvrages spécifiques de la ZAC (fontainerie, plan d'eau et bassin de stockage, mise en lumière des bâtiments) à VALLEE SUD AMENAGEMENT. Des marchés d'entretien et de maintenance ont été notifiés à l'été 2020 et feront l'objet de dépenses jusqu'à la fin de l'opération.

Frais financiers : 73 324 € HT

Des frais financiers seront facturés par les établissements bancaires, avec lesquels des solutions de financement ont été mises en place pour couvrir le besoin de trésorerie du projet.

Rémunération de la SPL : 1 180 000 € HT

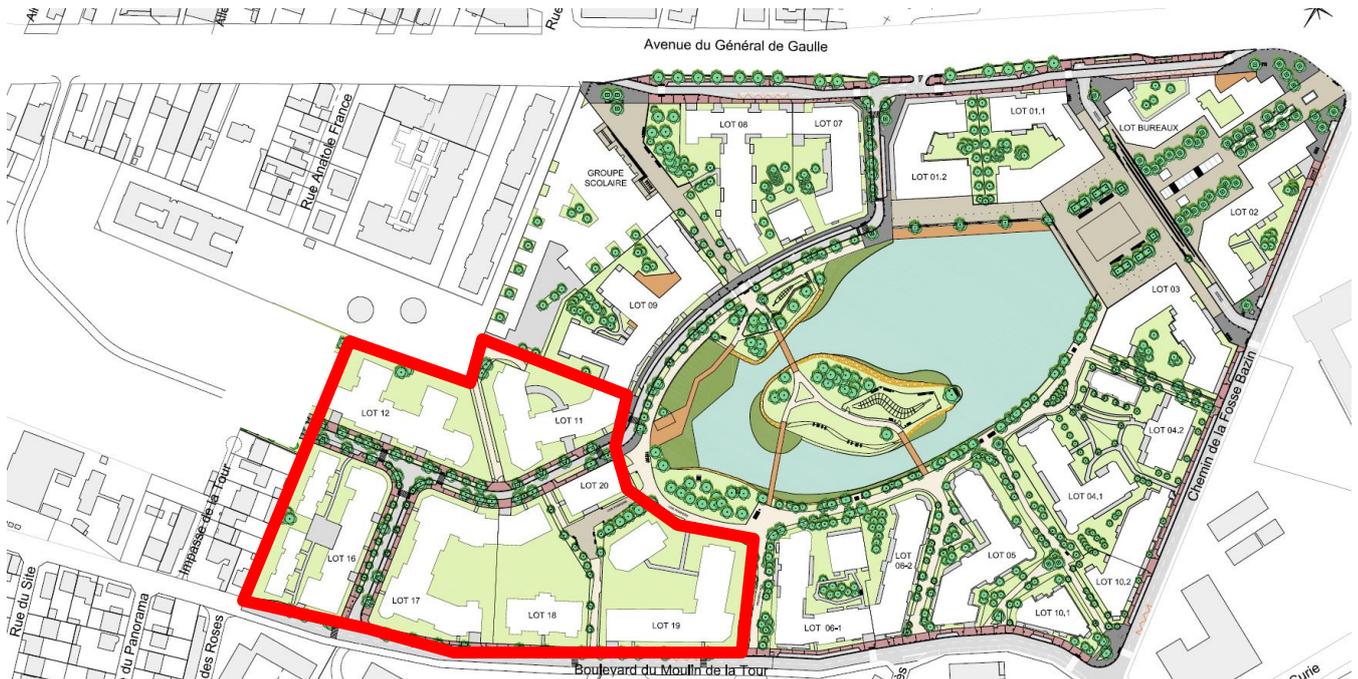
Il s'agit de la rémunération de l'aménageur inscrite au bilan de l'opération en vertu de moyens humains et matériels mis en œuvre pour la conduite de l'opération.

2. Recettes

Cessions foncières : 28 219 513 € HT

A fin 2020, un appel à projet est en cours en vue de choisir les opérateurs des lots de la phase 2. La phase 2 de la ZAC du Panorama a été scindée en 2 tranches et la consultation promoteurs concerne la tranche 1 de la phase 2, soit le périmètre en rouge sur le plan ci-après.

Des promesses de ventes doivent être signées début 2021 et réitérées par actes authentiques durant le dernier trimestre 2021. Compte tenu des enjeux financiers, la prévision de trésorerie prend en considération deux temps (fin de l'année 2021 et début 2022).



Périmètre de la tranche 1 de la phase 2 de la ZAC du Panorama.

Cessions d'équipements : 9 254 800 € HT

Le paiement du prix des locaux commerciaux de la ZAC DU PANORAMA à la SEM VALLEE SUD DEVELOPPEMENT est prévu en 2021.

La vente de la crèche est également prévue à la fin de l'année 2021.

Les premières rétrocessions d'espaces publics auront également lieu en 2021.

Autres produits : 3 175 787 € HT

Ce poste comprend notamment le remboursement des travaux et des montants dus par les promoteurs dans le cadre de leurs engagements pris lors de la vente des terrains.

3. Financement

Le projet présente un besoin de financement généré par la combinaison de l'avancement des travaux des espaces publics et des travaux du groupe scolaire.

Comme l'année précédente, des consultations auprès des établissements bancaires seront lancées pour disposer de solutions de financement permettant de répondre aux besoins du projet sur l'année 2021.



III. ASPECTS FINANCIERS

A. Bilan financier de l'année écoulé

Intitulé	Bilan			Fin 2018	2019	2020
	Approuvé	Actualisé	Evolution	Année	Année	Année
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 700 012	20 202 687	17 502 675	43 607 728	-37 311 660	-28 670 081
DEPENSES	181 164 115	180 654 005	-510 110	49 294 846	53 611 119	32 272 708
A ETUDES	980 000	980 000		372 055	98 045	54 740
B ACQUISITIONS	67 894 552	67 894 552		37 641 919	22 115 336	5 321 095
C MISE EN ETAT DES SOLS	19 250 000	17 796 648	-1 453 352	5 248 867	6 117 032	3 296 655
D HONORAIRES	6 661 410	7 061 410	400 000	1 238 989	2 155 464	1 069 333
E TRAVAUX	57 947 335	57 947 335		2 175 297	19 919 614	18 222 476
F PARTICIPATIONS AMENAGEUR	10 710 000	10 710 000				2 500 000
G FRAIS DIVERS	8 226 003	8 769 244	543 241	1 250 695	1 438 893	601 997
H FRAIS FINANCIERS	1 044 815	1 044 815		330 224	-3 266	26 413
I REMUNERATION SPLA	8 450 000	8 450 000		1 036 800	1 770 000	1 180 000
RECETTES	183 864 127	200 856 692	16 992 565	92 902 574	16 299 459	3 602 627
A CESSIONS FONCIERES	169 661 101	182 537 044	12 875 943	92 308 980	15 025 312	
B CESSIONS EQUIPEMENTS	12 266 806	13 029 200	762 394			3 524 400
C PARTICIPATION						
D AUTRES PRODUITS	1 880 416	5 234 645	3 354 229	589 501	1 274 147	26 516
E SUBVENTION						
F PRODUITS FINANCIERS	55 804	55 804		4 093		51 711
FINANCEMENT		1 942 289	1 942 289	11 877	121 126	15 876 997
AMORTISSEMENTS		71 917 388	71 917 388	37 961 441		6 191 733
FINANCEMENT		71 917 388	71 917 388	37 961 441		6 191 733
MOBILISATIONS		73 859 677	73 859 677	37 973 318	121 126	22 068 730
MOBILISATIONS		73 859 677	73 859 677	37 973 318	121 126	22 068 730
TRESORERIE		20 202 688		52 600 370	5 470 694	-6 270 247
TRESORERIE PERIODE	18 435 131	20 202 688		52 600 370	-47 129 676	-11 740 941

Taux de réalisation des dépenses : 75%

Taux de réalisation des recettes : 61%

B. Bilan financier actualisé

Intitulé	Bilan		
	Approuvé	Actualisé	Evolution
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 700 012	20 202 687	17 502 675
DEPENSES	181 164 115	180 654 005	-510 110
A ETUDES	980 000	980 000	
B ACQUISITIONS	67 894 552	67 894 552	
C MISE EN ETAT DES SOLS	19 250 000	17 796 648	-1 453 352
D HONORAIRES	6 661 410	7 061 410	400 000
E TRAVAUX	57 947 335	57 947 335	
F PARTICIPATIONS AMENAGEUR	10 710 000	10 710 000	
G FRAIS DIVERS	8 226 003	8 769 244	543 241
H FRAIS FINANCIERS	1 044 815	1 044 815	
I REMUNERATION SPLA	8 450 000	8 450 000	
RECETTES	183 864 127	200 856 692	16 992 565
A CESSIONS FONCIERES	169 661 101	182 537 044	12 875 943
B CESSIONS EQUIPEMENTS	12 266 806	13 029 200	762 394
C PARTICIPATION			
D AUTRES PRODUITS	1 880 416	5 234 645	3 354 229
E SUBVENTION			
F PRODUITS FINANCIERS	55 804	55 804	
FINANCEMENT		1 942 289	1 942 289
AMORTISSEMENTS		71 917 388	71 917 388
FINANCEMENT		71 917 388	71 917 388
MOBILISATIONS		73 859 677	73 859 677
MOBILISATIONS		73 859 677	73 859 677
TRESORERIE		20 202 688	
TRESORERIE PERIODE	18 435 131	20 202 688	

Les principales évolutions depuis le dernier CRAC approuvé sont les suivantes :

CRAC 2020 – ZAC DU PANORAMA à Clamart



1. Dépenses

Mise en état des sols : - 1 453 352 € HT

Au vu de l'avancement du projet et des montants engagés pour la dépollution et la démolition des deux phases de la ZAC, les coûts prévisionnels ont été revus à la baisse.

Honoraires : + 400 000 € HT

Compte tenu d'une situation pré contentieuse avec l'équipe de maîtrise d'œuvre du groupe scolaire, une provision est réalisée.

Frais divers : + 543 241 € HT

Ce poste budgétaire a été de nouveau actualisé à la suite des nouvelles missions confiées dans le cadre de l'avenant n°3 au traité de concession. Ces missions concernent la maintenance des ouvrages spécifiques que sont :

- Le plan d'eau et ses berges (et les ouvrages hydrauliques et électriques associés)
- La fontainerie : les 50 jets, le canal lame d'eau, les 3 bassins biologiques et les ouvrages de sonorisation.
- Le matériel d'éclairage, bornes foraines, etc.

Ce nouvel ajustement correspond aux coûts d'entretien et aux consommations électriques et d'eau de ces ouvrages.

2. Recettes

Cessions foncières : + 12 875 943 euros HT

Les résultats de la consultation promoteurs pour les terrains de la phase 2 doivent permettre des ventes de charges foncières pour un montant plus important que la prévision initiale.

Cessions d'équipements : + 762 394 euros HT

Le détail des évolutions est le suivant :

- coûts de travaux supplémentaires du parking (déduction faite de la quote-part, soit un tiers, du prix de revient financé par l'opération)
- prix de revient actualisés de la crèche et de la guinguette.

Autres produits : + 3 354 229 euros

Ce poste comprend le paiement des pénalités appliquées par Vallée Sud Aménagement aux différents promoteurs du fait de leur retard et du non-respect du CCCT.

Il comprend également le remboursement de travaux engagés pour le compte d'autres maîtres d'ouvrage.

C'est notamment le cas des travaux qui seront réalisés sur le boulevard du Moulin de la tour pour le compte de Vallée Sud Grand Paris.

3. Résultat prévisionnel.

Au vu de l'avancement du projet et de l'atterrissage financier de certains postes de dépenses, le résultat prévisionnel de l'opération est en augmentation.



Le résultat prévisionnel de l'opération est de 20 202 687 euros en augmentation de 17 502 675 euros.

4. Evolution du contrat

Un quatrième avenant au traité est prévu au premier semestre de l'année 2021 pour acter les différents travaux réalisés par VALLEE SUD AMENAGEMENT pour le compte des différentes collectivités, en dehors du périmètre de la ZAC DU PANORAMA. Cet avenant vise en particulier les reprises de chaussée du boulevard du moulin de la tour après réalisation des travaux d'assainissement de l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS, et les modalités de prise en charge.

Au vu de l'évolution prévisionnelle du résultat à terminaison, un cinquième avenant est également prévu en 2021 pour acter une avance sur résultat.

C. Plan de trésorerie actualisé € HT

Le plan de trésorerie global de l'opération a été actualisé et fait apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.



Intitulé	Bilan					Evolution	Fin 2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Approuvé	Actualisé	Evolution	Année	Année		Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 700 012	20 202 687	17 502 675	43 607 728	-37 311 660	-28 670 081	22 105 277	38 154 966	-3 115 323	-14 568 220										
DEPENSES	181 184 115	180 654 005	-510 110	49 254 846	53 611 119	32 272 708	18 574 522	4 771 978	7 560 323	14 568 220										
A ETUDES	860 000	880 000		372 055	88 045	54 740	121 982	114 176	139 500	79 502										
B ACQUISITIONS	67 894 552	67 894 552		37 641 919	22 115 336	5 321 095	1 421 214	48 000	80 000	1 266 988										
C MISE EN ETAT DES SOLS	19 250 000	17 796 648	-1 453 352	5 248 867	6 117 032	3 248 655	2 254 094	260 000	610 000	10 000										
D HONORAIRES	6 661 410	7 061 410	400 000	1 238 888	2 155 464	1 658 333	1 287 187	350 633	267 550	682 124										
E TRAVAIL	57 847 335	57 847 335		2 175 287	19 918 614	18 221 476	11 689 959	1 464 135	1 466 000	3 380 354										
F PARTICIPATIONS AMENAGEUR	10 710 000	10 710 000		1 250 685	1 438 893	2 500 000	1 147 332	500 000	3 000 000	4 710 000										
G FRAIS DIVERS	8 226 003	8 769 244	543 241	330 224	601 997	28 413	73 324	725 014	130 000	707 764										
H FRAIS FINANCIERS	1 044 813	1 044 813	-3 286	1 036 800	1 770 000	1 036 800	1 180 000	1 180 000	1 180 000	408 612										
I REMUNERATION SPLA	8 450 000	8 450 000		92 902 574	16 239 459	3 602 827	-40 680 099	42 926 944	4 445 000	923 200										
A RECETTES	183 884 327	200 856 692	16 972 365	92 308 880	15 025 312	92 308 880	28 219 513	42 538 250	4 445 000	-11										
B CESSIONS FONCIERES	169 661 101	182 337 044	12 675 943	762 364		3 524 400	9 284 800	220 000												
C CESSIONS EQUIPEMENTS	12 266 806	13 029 200		589 501	1 274 147	26 516	3 175 787	168 694												
D PARTICIPATION		5 234 645	3 354 229																	
E AUTRES PRODUITS	1 880 416																			
F SUBVENTION																				
G PRODUITS FINANCIERS	55 804	55 804		4 093		51 711														
H FINANCEMENT		1 942 289	1 942 289	11 877	121 136	15 876 957	-6 744 214	-7 323 497	10 500 000											
A AMORTISSEMENTS		71 917 388	71 917 388	37 961 441	6 191 733	6 191 733	17 264 214	10 500 000												
B FINANCEMENT		71 917 388	71 917 388	37 961 441	6 191 733	6 191 733	17 264 214	10 500 000												
C MOBILISATIONS		73 859 677	73 859 677	37 973 318	121 136	22 668 730	10 520 000	3 176 503												
D MOBILISATIONS		73 859 677	73 859 677	37 973 318	121 136	22 668 730	10 520 000	3 176 503												
E TRESORERIE		20 202 688		52 600 370	5 470 694	-6 270 247	7 054 762	37 886 231	34 770 908	20 202 688										
F TRESORERIE PERIODE	18 435 131	20 202 688		52 600 370	-47 129 676	-11 740 941	13 325 008	30 831 469	-3 115 323	-14 568 220										



IV. ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES

A. Acquisitions antérieures à l'exercice

Biens			Vendeur	Modalité d'acquisition		Prix en € HT	
Objet	Surface	Dénomination		Nature	Date	Principal	Indemnités
Chemin des Bleuets	3 909 m ²	AP16	Ville de Clamart	Achat terrain bati	02/02/2017	4 435 000,00 €	- €
Site EDF	82 176 m ²	AP n°1,11,12, 13, 17,19,20,22,23,24 AQ n°314	Société Foncière impasse de la Tour	Achat terrain bati	02/02/2017	28 210 000,00 €	- €
Atelier de Tricot	1 100 m ²	AP14	SCI Hatchickian	Parts sociales	30/10/2017	3 750 000,00 €	250 000,00 €
Commerce	655 m ²	Lot 01-01	BNP	VEFA	27/06/2018	1 092 183,33 €	- €
Commerce	1 230 m ²	Lot Bureau	BNP	VEFA	27/06/2018	2 049 533,33 €	- €
Commerce	796 m ²	Lot 02	BNP	VEFA	27/06/2018	1 327 316,67 €	- €
Commerce	481 m ²	Lot 01-02	Eiffage	VEFA	27/06/2018	801 100,00 €	- €
Commerce	607 m ²	Lot 03	Nexity	VEFA	27/06/2018	1 012 266,67 €	- €
Parkings	5 408 m ²	Lot Bureau	BNP	VEFA	27/06/2018	4 200 000,00 €	- €
Crèche	632 m ²	Lot 9	Eiffage	VEFA	20/12/2018	1 263 860,00 €	- €
Site EDF	50 278 m ²	AP N°25 AQ N°135,235,303,313	Société Foncière impasse de la Tour	Achat terrain bati	18/03/2019	16 600 000,00 €	- €
TOTAL	147 272 m²					64 741 260,00 €	250 000,00 €

B. Acquisitions réalisées durant l'année écoulée

Sans objet.



C. Cessions antérieures à l'exercice

Biens				Acheteur	Modalité de vente		Prix en € HT
Nature	Phase et tranche	Surface	Dénomination		Nature	Date	
Commerces / Bureaux	Phase 1 - tranche 1	9 700 m ²	Lot bureau	BNP	Acte authentique	27/03/2018	3 000 000 €
Logements / Commerces	Phase 1 - tranche 1	8 062 m ²	Lot 01-01	BNP	Acte authentique	27/03/2018	8 886 800 €
Logements / Commerces	Phase 1 - tranche 1	6 684 m ²	Lot 01-02	Eiffage	Acte authentique	27/03/2018	7 006 700 €
Logements / Commerces	Phase 1 - tranche 1	8 646 m ²	Lot 02	BNP	Acte authentique	27/03/2018	9 290 250 €
Logements / Commerces	Phase 1 - tranche 1	8 037 m ²	Lot 03	Nexity	Acte authentique	27/03/2018	8 490 000 €
Logements	Phase 1 - tranche 1	7 938 m ²	Lot 08	Kaufman & broad	Acte authentique	27/03/2018	8 866 635 €
Logements	Phase 1 - tranche 2	1 889 m ²	Lot 10-01	Kaufman & broad	Acte authentique	26/11/2018	1 511 200 €
Logements	Phase 1 - tranche 2	6 490 m ²	Lot 07	Nexity	Acte authentique	28/11/2018	8 344 165 €
Logements	Phase 1 - tranche 2	9 995 m ²	Lot 09	Eiffage	Acte authentique	13/12/2018	12 180 000 €
Logements	Phase 1 - tranche 2	7 530 m ²	Lot 05	BNP	Acte authentique	17/12/2018	9 617 230 €
Logements	Phase 1 - tranche 2	7 762 m ²	Lot 04-01	Primarté	Acte authentique	27/12/2018	9 393 500 €
Logements	Phase 1 - tranche 2	2 823 m ²	Lot 04-02	Primarté	Acte authentique	27/12/2018	4 234 500 €
Logements	Phase 1 - tranche 2	1 860 m ²	Lot 10-02	Primarté	Acte authentique	27/12/2018	1 488 000 €
Logements	Phase 1 - tranche 2	7 085 m ²	Lot 06.01	Kaufman & Broad	Acte authentique	18/03/2019	9 122 312 €
Logements	Phase 1 - tranche 2	4 604 m ²	Lot 06.02	Nexity	Acte authentique	18/03/2019	5 903 000 €
TOTAL		99 105 m²					107 334 292 €

D. Cessions réalisées au cours de l'année

Biens				Acheteur	Modalité de vente		Prix en € HT
Nature	Phase et tranche	Surface	Dénomination		Nature	Date	
Parking	Phase 1 - tranche 1	8 000 m ²	Lot Bureau	Ville de Clamart	Acte authentique	10/12/2020	3 920 000 €
Commerces	Phase 1 - tranche 1	3 709 m ²	Lots Bureau - 1.1 - 1.2 - 2 - 3	SEM VSD	Acte authentique	14/12/2020	6 182 383 €
TOTAL		11 709 m²					10 102 383 €

V. ETAT DES AVANCES ET DES SUBVENTIONS

Sans objet à ce jour.