

## ZAC MONTVRAIN II, MENNECY

Concédant : COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'ESSONNE

Concessionnaire : SORGEM

## COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

EXERCICE 2016



<i>Visa Chargée d'opérations</i>  Marie LUBAT	<i>Visa Directrice opérationnelle</i>  Sylvie PANZANI	<i>Visa Responsable administrative et financière</i>  Karima DAHMANE	<i>Visa Directrice générale déléguée</i>  Marie-Christine BERNARDIN
Le :	Le :	Le :	Le :

## FICHE DE SYNTHÈSE :

	Nom de la Société :	Société d'économie mixte du Val d'Orge	
	Sigle de la société :	SORGEM	
	Collectivité contractante :	Communauté de communes du Val d'Essonne	
<b>OPERATION</b>	Désignation :	ZAC MONTVRAIN II	
<b>Nature de la convention</b>		Concession d'aménagement	
établie entre la société et la collectivité			
		dates	
	délibération d'approbation de la collectivité	18/12/2007	
	Signature du contrat par la collectivité	28/01/2008	
	dépôt de la délibération en Préfecture	22/02/2008	
	fin de validité de la convention	28/01/2018	
	Avenant 1	29/07/2009	
	Avenant 2	15/10/2009	
	Avenant 3	05/05/2010	
	Avenant 4	15/04/2015	
	Avenant 5	18/11/2015	
<b>Procédure d'aménagement :</b>		En cours de réalisation	
	Création de la ZAC MONTVRAIN II	20/12/2006	
	Réalisation de la ZAC MONTVRAIN II	30/03/2010	
<b>Information de la collectivité</b>			
	Examen par le Conseil Communautaire du précédent CRAC	27/09/2016	
	Remise du présent CRAC	printemps 2017	
<b>Concertation et enquêtes :</b>			
		Date d'ouverture	Date de bilan ou de fin
	Concertation préalable 1	08/07/2007	29/01/2008
<b>Financement de l'opération :</b>			
		K€	
	Montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité	-	
	Montant de la part totale garantie par la collectivité des emprunts	2 400 000	
	Montant de la part garantie par la collectivité des emprunts au 31/12/2016	1 920 000	
	Montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts	480 000	
<b>Pièces annexées</b>			
	Synthèse du programme physique et du bilan approuvé à l'origine de l'opération		
	Etat des réalisations, des recettes et des dépenses, des acquisitions et des cessions	X	
	Tableaux détaillés des acquisitions et des cessions	X	
	Note de conjoncture, analyses et commentaires détaillés, propositions et plans	X	

« Le compte-rendu annuel à la collectivité a pour objet de présenter à la collectivité l'état des dépenses et des recettes de l'opération au 31 décembre de l'année du dernier exercice ainsi que les prévisions financières pour les secteurs en phase de réalisation jusqu'à la date d'achèvement de la concession d'aménagement. »

## SOMMAIRE

<b>I. SITUATION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE</b>	<b>4</b>
1.1. Concernant la concession d'aménagement	4
1.2. Concernant les procédures d'aménagement	5
1.3. Concernant les documents d'urbanisme	5
1.4. Concernant l'archéologie préventive	5
1.5. Concernant le dossier loi sur l'eau	5
1.6. Concernant les emprunts	6
1.7. Concernant les différents contrats passés avec des prestataires	6
<b>II. ETAT DES DEPENSES ET RECETTES AU 31 DECEMBRE 2016</b>	<b>9</b>
2.1. Dépenses	9
2.2. Recettes	13
2.3. TRESORERIE	15
2.3.1. Encaissement indemnité d'immobilisation (encaissement acompte 10%) et remboursement	15
2.3.2. Caution travaux entreprises acquéreurs et remboursement	15
2.3.3. Emprunts	16
2.3.4. Mouvement de TVA	16
2.3.5. Etat de la trésorerie au 31 décembre 2016	16
<b>III. COMPARAISON ENTRE LES PREVISIONS ETABLIES EN 2015 ET LES REALISATIONS DE L'ANNEE 2016</b>	<b>17</b>
4.1. Dépenses en TTC	17
4.2. Recettes en TTC	17
<b>IV. PREVISIONS ACTUALISEES DES DEPENSES ET RECETTES A PARTIR DU 1ER JANVIER 2017</b>	<b>18</b>
5.1. Prévisions des dépenses (en euros HT)	18
5.2. Prévisions des recettes	20
5.3. Conséquences sur le bilan et perspectives à long terme	21
<b>V. ANNEXES</b>	<b>22</b>
6.1. Bilan Hors taxes au 31 décembre 2016	22
6.2. Budget actualisé et échéancier prévisionnel au 31 décembre 2016	26
6.3. Etat des acquisitions et des ventes de terrains au 31 décembre 2016	27
6.4. Divers	28

## **I. SITUATION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE**

La ZAC "Montvrain II" a pour objet la réalisation d'une zone d'activités économiques à Mennecey sur des terrains situés en limite est de la commune, aux lieudits "La Mare de l'Épinette" et "La Plaine", le long de la déviation de la RD 153, et à l'est de la ZAC d'activités de "Montvrain I".

L'opération du Parc d'activités de "Montvrain II", d'une superficie d'environ 25 hectares constitue la deuxième phase d'aménagement du parc d'activités de Montvrain.

La ZAC "Montvrain II" regroupe à la fois des terrains à vocation commerciale, à vocation artisanale, industrielle et tertiaire.

### **1.1. Concernant la concession d'aménagement**

La Communauté de Communes du Val d'Essonne a confié l'aménagement de la ZAC "Montvrain II" à la SORGEM dans le cadre d'une concession d'aménagement en date du 28 janvier 2008, et ce, en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du 18 décembre 2007.

Le traité de concession d'aménagement a fait l'objet de cinq avenants :

- Avenant n°1 approuvé par le Conseil Communautaire du 24 juin 2008, signé le 29 juillet 2008 et portant modification des points suivants :

Passation d'un emprunt et mise en place de la garantie d'emprunt correspondante par le concédant au profit du concessionnaire.

Modification de l'Annexe 5 (modalités prévisionnelles de financement)

- Avenant n°2 approuvé par le Conseil Communautaire du 29 septembre 2009, signé le 15 octobre 2009 et portant modification des points suivants :

Passation d'un emprunt et mise en place de la garantie d'emprunt correspondante par le concédant au profit du concessionnaire.

Modification de l'Annexe 3 (parti d'urbanisme)

Modification de l'Annexe 5 (modalités prévisionnelles de financement)

- Avenant n°3 approuvé par le Conseil Communautaire du 30 mars 2010, signé le 5 mai 2010 et portant modification des points suivants :

Signature d'une convention quadripartite entre le SIARCE, la CCVE, la commune de Mennecey et la SORGEM.

Modification en conséquence de l'Annexe 5 (modalités prévisionnelles de financement).

Suite à la modification réglementaire intervenue à partir du 01 juillet 2012, la convention quadripartite signée le 05 mai 2010 dans le cadre de la présente ZAC s'est avérée caduque et une nouvelle convention quadripartite a été signée en avril 2013.

- Avenant n°4 approuvé par le Conseil Communautaire du 26 mars 2015, signé le 15 avril 2015 et portant sur la modification suivante :

Prorogation d'emprunt et prorogation de la garantie d'emprunt correspondante par le concédant au profit du concessionnaire

- Avenant n°5 approuvé par le Conseil Communautaire du 29 septembre 2015, signé le 18 novembre 2015 et portant modification des points suivants :

- Prorogation concession jusqu'à fin 2018
- Installation d'équipements de vidéo protection
- Modification de la participation de l'aménageur au coût des équipements publics
- Aménagement de la rémunération aménageur
- Modifications en conséquence de l'annexes 5 (modalités prévisionnelles de financement) et de l'annexe 6 (planning prévisionnel de conduite de projet)

## **1.2. Concernant les procédures d'aménagement**

La ZAC "Montvrain II" a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Val d'Essonne en date du 20 décembre 2006.

En 2010, la SORGEM a finalisé le dossier de réalisation de ZAC comprenant le programme des équipements publics. Des présentations de ces dossiers ont eu lieu en commission de développement économique, en bureau communautaire et en Conseil Communautaire le 30 mars 2010.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Val d'Essonne en date du 30 mars 2010.

## **1.3. Concernant les documents d'urbanisme**

La SORGEM rappelle que le PLU de Mennecey doit permettre tout au long de la durée de la concession d'aménagement la délivrance des autorisations du droit des sols nécessaires aux concessions foncières.

## **1.4. Concernant l'archéologie préventive**

### Rappel :

L'arrêté n° 2008/230 du Préfet de la Région Ile de France du 9 avril 2008 a prescrit la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive sur les terrains de la ZAC Montvrain II.

A cet effet, une convention relative à la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive a été signée entre l'INRAP et la SORGEM le 22 septembre 2008.

L'avenant n°1, signé le 2 février 2009, prévoyait la réalisation du diagnostic en trois tranches.

La première tranche (12 ha) s'est déroulée du 12 novembre au 3 décembre 2008.

La réalisation de la deuxième tranche (10 ha) s'est déroulée du 9 février au 9 mars 2009.

A l'issue de ces deux premières phases de diagnostic, un rapport a été émis par l'INRAP.

Sur la base de ce rapport, et par courriers en date du 10 juillet 2009 et 17 novembre 2009, le Conservateur régional de l'archéologie d'Ile de France a indiqué que les terrains de la ZAC Montvrain II ne feront pas l'objet de fouilles archéologiques.

L'autorisation de réaliser les travaux a donc été obtenue vis-à-vis de l'archéologie préventive.

## **1.5. Concernant le dossier loi sur l'eau**

### Rappel :

Le projet a fait l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Ce dernier a été reclassé, par la Préfecture, en demande de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Le dossier a été validé par le service Eau de la Préfecture et a fait l'objet d'un récépissé de déclaration : récépissé n°91-2008-00079 en date du 30 juin 2009 concernant la gestion des eaux pluviales dans le cadre de la réalisation à Mennecey, de la zone d'aménagement concerté « Montvrain II ».

L'autorisation de réaliser les travaux a donc été obtenue vis-à-vis de la loi sur l'eau.

## 1.6. Concernant les emprunts

### Rappel :

Suite à la délibération du Conseil Communautaire du 24 juin 2008 autorisant le Président à engager la Communauté de Communes du Val d'Essonne comme garante à 80% du prêt, la SORGEM a contracté pour financer les études préopérationnelles et les acquisitions foncières un emprunt de 3.000.000 € avec la CAISSE D'EPARGNE.

Suite à la délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2009 autorisant le Président à engager la Communauté de Communes du Val d'Essonne comme garante à 80% du prêt, la SORGEM a contracté pour financer les actes authentiques d'acquisitions foncières un emprunt de 2.700.000 € avec la CAISSE D'EPARGNE.

Au 31 décembre 2011, les emprunts de 3.000.000 € et de 2.700.000 € étaient totalement mobilisés.

Pour mémoire, les dates ultimes de consolidation étaient le 1<sup>er</sup> juin 2011 pour l'emprunt de 3.000.000 € et le 31 décembre 2011 pour l'emprunt de 2.700.000 €.

Afin de disposer de plus de souplesse, la SORGEM a contracté ces deux emprunts avec la possibilité d'un remboursement *in fine*. En parallèle et afin de plafonner le coût de financement de l'opération, deux SWAPS ont été mis en place avec le Crédit du Nord pour des taux de 2,28% pour l'emprunt de 3.000.000 € et de 1,97% pour l'emprunt de 2.700.000 €.

Au 31 décembre 2014, l'emprunt de 2.700.000 € était remboursé.

En mars et avril 2015 une délibération de la CCVE ainsi qu'un avenant à la concession d'aménagement sont votés afin de proroger dans les mêmes termes la garantie d'emprunt du concédant. Celle-ci porte sur l'emprunt de 3 000 000 € auprès de la CAISSE D'EPARGNE dont l'échéancier de remboursement du capital restant dû (2 400 000€) a été reporté à la fin de l'année 2017. En juillet 2015, 1 000 000 € ont été remboursés.

Aussi à ce jour, l'emprunt restant dû est de 1 400 000 €.

## 1.7. Concernant les différents contrats passés avec des prestataires

### Rappel :

La SORGEM a désigné en juin 2008 une équipe de maîtrise d'œuvre pour les études et l'aménagement de la ZAC. Ce groupement est constitué du bureau d'études techniques TECNIC (mandataire du groupement), du paysagiste OCTA PAYSAGE et du bureau d'études techniques BATT.

La SORGEM a signé en 2011 un avenant au contrat de groupement de maîtrise d'œuvre constitué par le BET TECNIC, le paysagiste OCTA PAYSAGE et le BET BATT.

Cet avenant porte sur l'ajout vis-à-vis du contrat d'origine des prestations propres à l'encadrement de l'implantation des entreprises souhaitant s'installer sur la ZAC : rédaction de fiches de lots et avis sur les dossiers de permis de construire notamment.

Un marché de géomètre à bons de commande a été signé pour une durée de 4 ans avec la société ATGT en octobre 2008. Suite à la remise en concurrence effectuée par la SORGEM à l'achèvement de ce marché en octobre 2012, la société ATGT a de nouveau été retenue et notifiée en novembre 2012 pour un marché géomètre à bons de commande d'une durée de 4 ans. Un avenant de prorogation a été signé en octobre 2016 permettant la prorogation du marché jusqu'au 27 janvier 2019.

La SORGEM a également confié en 2008 une mission de sondages géotechniques à la société GEOSIGMA ainsi qu'une mission de négociation foncière à JFA CONSULTANT.

En 2009, la SORGEM a poursuivi les travaux engagés avec les sociétés citées ci-dessus, et a missionné la société SEMAPHORES pour rédiger le complément à l'étude d'impact et la société INGEROP pour réaliser l'étude de trafic.

En 2010, tout en poursuivant le suivi des missions listées ci-dessus, la SORGEM a lancé une procédure formalisée de type ouvert pour la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC Montvrain II.

Il s'agissait de marchés divisés en six lots. Le prix était forfaitaire pour les lots 1, 2, 3 et 4. Les lots 5 et 6 étaient eux des marchés à bon de commande, dotés de bordereaux de prix unitaires. Le montant du marché était estimé à 6 690 007,66 € HT pour les lots 1 à 4.

Pour des raisons opérationnelles, un phasage a été établi pour les lots 1 à 4 : une tranche ferme et plusieurs tranches conditionnelles (6 à 8 selon les lots).

- lot 1 : Terrassements – Voiries – Assainissement – Réseaux divers – Travaux divers
- lot 2 : Adduction d'eau potable
- lot 3 : Eclairage public
- lot 4 : Espaces verts
- lot 5 : Marché à bons de commandes : Raccordement eaux usées (EU) et eaux pluviales (EP) des lots privés – Accès aux lots privés – Ouvrages de dépollution
- lot 6 : Marché à bons de commandes : Espaces verts : préverdissement des lots

La Commission d'Appel d'Offres (CAO) de la SORGEM, à laquelle siégeait un représentant de la CCVE, s'est réunie le jeudi 16 septembre 2010 et a choisi de retenir, sur la base de l'analyse des offres, les entreprises suivantes :

- lot 1 : STRF
- lot 2 : SEE
- lot 3 : ETDE
- lot 4 : DUFAY MANDRE
- lot 5 : Infructueux
- lot 6 : Déclaré sans suite

Les marchés de travaux comportent une tranche ferme et 8 tranches conditionnelles.

La SORGEM a notifié le 4 novembre 2010 les marchés aux entreprises pour la tranche ferme des travaux, qui correspond aux voiries d'accès entourant le projet Intermarché ainsi qu'à la desserte de l'aire d'accueil des gens du voyage. Le montant des travaux notifiés et correspondant à la tranche ferme est de 2.311.324,97 € HT.

Les tranches conditionnelles sont affermées à l'avancement de la commercialisation. A fin 2016, les montants engagés (y compris les avenants aux marchés décrits ci-dessous) sont :

- lot 1 : 4 397 389,37 € HT
- lot 2 : 306 612,55 € HT
- lot 3 : 170 023,75 € HT
- lot 4 : 438 504,24 € HT

En raison du rythme de commercialisation des terrains et de la nécessité de viabiliser leurs accès, la SORGEM a signé en mai 2012 un avenant aux contrats des entreprises STRF (lot 1) et SEE (lot 2), ceci afin :

- d'effectuer les prestations initialement prévues dans le lot n°5 de la consultation travaux lancée en 2010 : création des accès acquéreurs voirie lourde en traversée de noue, branchement réseau des acquéreurs côté chaussée et en traversée de chaussée.
- d'effectuer des prestations nécessaires à la viabilisation et non prévues à l'origine :

modification d'un rond point, création d'un accès chantier pour le lot 2, création d'une surverse vers le bassin de rétention situé entre les lots 1 et 1.1.

En septembre 2014, la SORGEM a signé un avenant aux contrats des entreprises STRF (lot 1), SEE (lot 2), ETDE (lot 3) et Dufay-Mandre (lot 4) qui arrivaient à leur terme en novembre 2014, en raison du ralentissement du rythme de commercialisation afin de :

- Prolonger la durée initiale du marché jusqu'en novembre 2017 sans actualisation ni révision de prix jusqu'à l'échéance nouvelle du marché, afin d'assurer le maintien de l'équilibre général de la ZAC ;
- D'apporter une modification à la tranche conditionnelle 2 : requalification en cheminement piétonnier paysager ;
- D'apporter des modifications à la tranche conditionnelle 5 : suppression d'une des deux raquettes de retournement, d'une des deux passerelles piétonnes et modification de la deuxième passerelle piétonne ;
- De modifier une prestation de l'avenant n°1 du lot 1 et d'acter les prestations de l'avenant 1 comme fermes.

Le montant total prévisionnel cumulés des avenants n°1 et n°2 pour l'ensemble des 4 lots est de + 377 998.36€ HT (soit + 6,9%) répartis comme tel:

- Lot 1 : + 389 832,17 euros HT (avenants n°1 et n°2)
- Lot 2 : + 1 087,55 euros HT (avenants n°1 et n°2)
- Lot 3 : - 5 753,80 euros HT (avenant n°1)
- Lot 4 : - 7 167,56 euros HT (avenant n°1)

Ces dispositions ont été délibérées par la Commission d'Appel d'Offres du 17 septembre 2014.

Un contrat avec la société QUALICONSULT a également été passé en 2010 pour la mission de Coordination Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) relative au marché de travaux de la ZAC. En 2015, la SORGEM a signé un avenant au contrat de QUALICONSULT, qui arrivait à terme, afin de proroger la durée du contrat jusqu'en novembre 2017, sans actualisation ni révision de prix afin d'assurer le maintien de l'équilibre général de la ZAC.

Un marché à bons de commande d'une durée de 4 ans a été contracté avec la société Balloides Photo en 2012. Il a été prorogé jusqu'au 27 janvier 2019 par avenant signé en juin 2016

## II. ETAT DES DEPENSES ET RECETTES AU 31 DECEMBRE 2016

*« Il est fait état, dans cette partie, des dépenses et recettes en € HT réalisées par la SORGEM au titre de la concession d'aménagement au 31 décembre 2016, ainsi que des mouvements de l'année écoulée. »*

### 2.1. Dépenses

Pour la totalité de l'opération les dépenses cumulées sur l'année 2016 sont les suivantes :

Engagé 14 389 395 euros HT, facturé 13 087 659 euros HT, mouvement de l'année : 725 243 euros HT

#### 1. Etudes préalables

Engagé : 34 350 euros HT, facturé : 34 350 euros HT, mouvement de l'année : 0 euro.

Il s'agit des honoraires correspondant aux diverses études techniques effectuées (étude de trafic, rédaction du dossier de réalisation, mission de négociateur foncier notamment).

#### 2. Avance Paiement Raccordement BT Acquéreurs

Engagé : 65 600 euros HT, facturé : 59 246 euros HT, mouvement de l'année : 9 533 euros HT.

Cette ligne budgétaire a été créée en 2013 pour organiser la gestion budgétaire des avances qui doivent, en raison d'obligations réglementaires, être faites à ERDF pour les raccordements basse tension des acquéreurs.

Les dépenses de l'année 2016 correspondent aux raccordements des lots 7.3.1 et 7.3.

#### 3. Frais de Notaire transfert propriété Espaces publics

Engagé : 2 198 ; facturé : 2 198 euros HT ; Mouvement de l'année : 1 500 euros.

Cette ligne budgétaire a été créée en 2014 pour assurer le paiement des frais de notaire lié au transfert de propriété des espaces publics au concédant, la CCVE, lorsque les travaux sont achevés et réceptionnés.

Les mouvements de l'année sont liés aux transferts de propriété des espaces publics à la CCVE des voiries réalisées l'année précédente.

#### 4. Acquisitions amiables :

Engagé : 4 619 433 euros HT ; facturé : 4 619 433 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

La SORGEM a procédé à l'acquisition des parcelles constituant l'assiette foncière de la ZAC entre 2009 et 2011. Une dernière parcelle, ZB 484 (ex ZB 54), a été acquise en 2013 permettant à la SORGEM de finaliser l'achat de la totalité du foncier de l'opération.

La totalité de la somme prévue à ce budget a été dépensée et ce poste est maintenant soldé.

#### 5. Indemnités culturelles :

Engagé : 585 858 euros HT ; facturé : 585 858 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

En 2009, la SORGEM a signé concomitamment aux actes d'acquisition foncière la résiliation des baux ruraux existants pour deux des trois exploitants des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC, sur la base d'un prix d'indemnité de 2,25 à 2,50 €/m<sup>2</sup>.

Le 3 juin 2010, la SORGEM a également indemnisé le troisième exploitant de la ZAC pour un prix d'indemnité de 2,50 €/m<sup>2</sup> (parcelles ZB 52 à ZB 56).

L'ensemble des terrains de la ZAC est dorénavant libre de toute occupation au titre des baux ruraux.

**6. Frais notaire acquisition :**

Engagé : 56 851 euros HT ; Facturé : 56 851 euros HT ; Mouvement de l'année : 0 euro.

A la fin de l'année 2013, la SORGEM a effectué 57.468 € HT de dépenses pour les frais de notaire liés à l'acquisition des terrains. En 2014, puis 2015, l'étude de Maître Gilles a restitué à la SORGEM un montant de 124 euros, puis de 493 euros, en raison d'un acompte trop important versé lors des acquisitions.

L'acquisition du foncier de l'opération est achevée.

**7. Sondages :**

Engagé : 25 919 euros HT ; facturé : 25 919 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

Cette somme correspond à la mission de sondages géotechniques menée sur la zone. Ce poste est soldé.

**8. Travaux et honoraires archéologiques :**

Engagé : 94 107 euros HT ; facturé : 94 107 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

Cette somme correspond à la redevance d'archéologie préventive (comprenant la réalisation du diagnostic) versée en 2009 pour l'ensemble de la ZAC.

**9. Travaux VRD :**

Engagé : 5 362 491 euros HT ; facturé : 4 473 480 euros HT ; mouvement de l'année : 437 279 euros HT.

Ce montant correspond aux factures engagées au 31 décembre 2016 pour les travaux suivants :

- 26 114€HT payés à Dufay Mandre pour la plantations des espaces verts suite aux travaux réalisés en fin 2015 sur les TC1 et 6 ;
- 9 085€HT versés à STRF pour la fin des travaux des travaux de voiries engagées en 2015 sur les TC1 et 6 ;
- 402 080€ HT payés à STRF pour la réalisation des voiries primaires correspondant au tranches 3 et 5 des travaux de la ZAC.

Rappel :

En 2015 le poste budgétaire relatif aux travaux a été scindé en deux postes :

- le présent poste travaux VRD correspondant strictement aux dépenses de travaux effectuées jusqu'en 2015 ainsi qu'au reste des dépenses strictement relatives aux travaux restants de viabilisation de la ZAC.

Pour précision, la réalisation des travaux de viabilisation d'espaces publics en phase définitive a été scindée en deux phases :

- o **Les VRD définitifs stade 1**, ayant pour objectif d'assurer aux entreprises acquéreurs la viabilisation nécessaire à l'ouverture et au fonctionnement de leurs enseignes. Il s'agit des prestations suivantes : amenée des réseaux, réalisation de la noue, des voies d'accès, des poteaux incendie et de l'éclairage public.
- o **Les VRD définitifs stade 2**, dont la réalisation est reportée car de nombreux chantiers acquéreurs étaient en activité en 2013 et en 2014. Ce choix permet d'éviter la dégradation du futur espace public. Il s'agit des prestations suivantes : enrobé définitif, trottoir, bordures et espaces verts.

- le poste « Travaux reste à dépenser » ci-après, supportant les autres dépenses de type nettoyage de la ZAC, enlèvement des déchets, des chardons, etc.

#### 10. Travaux reste à dépenser

Engagé : 8 490 euros HT ; facturé : 6 976 euros HT ; mouvement de l'année : 4 725 euros HT.

Ce poste a été créé en 2015 afin d'y supporter les dépenses annexes aux travaux de viabilisation de la ZAC notamment le ramassage des déchets, enlèvement des chardons, etc. ou toute autre dépense de travaux. Ce poste supportera ainsi notamment l'installation du système de vidéo-protection prévue à l'avenant 5 au TCA.

Lors de l'année 2016, ce poste a financé des enlèvement de déchets sauvages, et le fauchage des chardons.

#### 11. Honoraires maîtrise d'œuvre :

Engagé : 484 453 euros HT ; facturé : 423 516 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre arrêtés au 31 décembre 2016.

#### 12. Honoraires SPS :

Engagé : 22 250 euros HT ; facturé : 15 413 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

Ce poste comprend les honoraires du coordinateur SPS arrêtés au 31 décembre 2016.

#### 13. Géomètre :

Engagé : 90 000 euros HT ; facturé : 80 113 euros HT ; mouvement de l'année : 4 469 euros HT.

Il s'agit des honoraires correspondant au contrat de géomètre à bons de commande passé avec la société ATGT (levé d'ensemble de la ZAC et arpentage du périmètre, piquetage, plans de bornage, plans de vente, plans de servitudes, plans de division, documents d'arpentage, etc.).

#### 14. ERDF :

Engagé : 306 353 euros HT ; facturé : 306 353 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

Ce montant correspond aux sommes facturées pour les prestations suivantes :

Acquisition de 6 postes transformateurs,

Réalisation du réseau HTA extérieur reliant la ZAC au poste source,

Réalisation du réseau HTA sur la tranche ferme et sur la tranche conditionnelle n°7,

Réalisation du bouclage du réseau HTA interne à la ZAC effectué en 2014.

#### 15. Conseil Juridique :

Engagé : 14 701 euros HT ; facturé : 14 701 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

Ce poste comprend les honoraires liés aux consultations juridiques passées par la SORGEM. Une consultation a été effectuée en 2014 à propos de l'avenant au marché de travaux. En 2015, une dépense de 1 000 euros HT a été effectuée portant sur une consultation pour assignation des gens du voyage ayant occupé illégalement la partie Est de la rue Louise de Vilmorin lors de l'été 2015.

#### 16. Impôts fonciers :

Engagé : 94 408 euros HT ; facturé : 94 408 euros HT ; mouvement de l'année : 6 722 euros HT.

La SORGEM, en cours de commercialisation des terrains, est propriétaire de terrains pour lesquels elle a payé en 2016, 6 722 euros d'impôts fonciers.

En raison du ralentissement de la commercialisation et donc d'un allongement du portage foncier des terrains, le budget a été réajusté en 2016 passant de 102 500 euros à 109 500 euros.

**17. Frais de commercialisation, communication :**

Engagé : 34 035 euros HT ; facturé : 28 756 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

Ce poste comprend les dépenses de communication de type : réalisation de photographies aériennes, impression de plaquettes de communication, etc.  
Aucune dépense nouvelle n'a été effectuée en 2016.

**18. Reprographie, Frais divers :**

Engagé : 5 359 euros HT ; facturé : 5 359 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

Ce poste comprend tous les travaux de reprographie, tirages, etc. relatifs à l'opération.  
Aucune dépense nouvelle n'a été effectuée en 2016.

**19. Versement SIARCE convention quadripartite :**

Engagé : 413 958 euros HT ; facturé : 413 958 euros HT ; mouvement de l'année : 107 911 euros.

En avril 2013 a été signée une convention quadripartite définissant un montant de participation forfaitaire impliquant un montant de versement arrêté sur les années 2013, 2014, 2015 et 2016.  
Lors de l'année 2016, la SORGEM a procédé au paiement des sommes forfaitaires restantes dues.

**20. Frais sur emprunt :**

Engagé : 609 576 HT ; facturé : 536 599 euros HT ; mouvement de l'année : 18 652 euros HT.

Il s'agit des différents frais relatifs aux deux emprunts contractés auprès de la Caisse d'Epargne (commission d'engagement, intérêts, frais de caution, etc.). Ce poste a été augmenté en 2015 en raison de la prorogation de l'emprunt de 3 millions d'euros.

**21. Rémunération SORGEM :**

Engagé : 1 424 525 euros ; facturé : 1 210 068 euros ; mouvement de l'année : 134 452 euros.

Ce poste a été augmenté en 2015 en raison de la prorogation de la concession et de la rémunération complémentaire de 80 000 euros sur l'année 2018, conformément à l'avenant 5 au TCA.

En 2016, la SORGEM a été rémunérée à hauteur de 134.452 € au titre des rémunérations d'aménagement, de vente foncière et de pilotage et suivi des études, conformément aux termes du traité de concession.

**22. Participation giratoire pour liaison départementale :**

Engagé : 0 euros HT ; facturé : 0 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

La dépense de participation au giratoire est budgétée pour l'année 2018.  
Aucune dépense n'a donc été effectuée au 31 décembre 2016.

## 2.2. Recettes

Le total des recettes perçues au 31 décembre en 2016 est de 12 023 910 euros HT, les recettes perçues en 2016 sont de 725 262 euros.

En raison d'une erreur de relevé géomètre portant sur le lot 5.3, le montant de recettes totales issues des ventes de surfaces de terrain a été réajusté en 2016.

**1. Ventes Commerces - Recettes totales : 6 009 075 euros HT**

Recettes perçues au cours de l'année : 0 euros.

**2. Ventes Artisanat, Industrie, Tertiaire - Recettes totales : 5 357 834 euros HT**

Recettes perçues au cours de l'année 2016 : 676 087 euros HT

Cette recette correspond à deux ventes ayant eu lieu courant 2016 :

La vente à la SCI L&A (cabinet paramédical) du lot 7.3.1 de la ZAC, soit 1 294 m<sup>2</sup>, a été réalisée en date du 4 janvier 2016, ceci pour un montant de 94 462 € HT.

La vente à la SCI SHEET ANCHOR GAMMA (société Proudreed) du lot 5.3 de la ZAC, soit 7 755 m<sup>2</sup>, a été réalisée en date du 23 mars 2016, ceci pour un montant de 581 625 € HT.

**3. Vente Tertiaire prioritaire - Recettes totales : 0 euro**

Recettes perçues au cours de l'année : 0 euros

Aucune recette n'a été perçue par la SORGEM pour ce poste.

**4. Augmentation de Charges Foncières - Recettes totales : 322 269 euros HT**

Recettes perçues au cours de l'année 2016 : 22 415 euros HT.

Les 22 415 euros HT correspondant aux montants d'augmentation de charges foncières dus pour les deux lots vendus (lots 7.3.1 et 5.3).

**5. Encaissement des frais de Chantiers dus par les Acquéreurs - Recettes totales : 197 104 euros HT**

Recettes perçues au cours de l'année 2016 : 7 199 euros HT.

Cette recette correspond aux frais dit de branchements versés par les acquéreurs concomitamment à la signature de leur acte de vente.

**6. Remboursement des avances réseau Basse Tension (BT) par les acquéreurs - Recettes totales : 43 965 euros HT**

Recettes perçues au cours de l'année 2016 : 4 767 euros HT.

En raison d'obligations techniques et réglementaires, la SORGEM est tenue d'avancer à ERDF les frais de branchements réseaux et de raccordement des entreprises acquéreurs. Ces frais sont ensuite remboursés par les entreprises acquéreurs et perçus par la SORGEM comme des recettes.

Le montant perçu en 2016 correspond à l'avance de la SCI L&A.

**7. Remboursement frais dégradations chantier - Recettes totales : 4 779 euros HT**

Recettes perçues au cours de l'année: 0 euros.

Ce poste a été créé en 2014 afin d'y affecter le remboursement par les acquéreurs des frais de chantier engagés par la SORGEM en cas de dégradations causées par leur chantier.

**8. Indemnités d'immobilisation retenues - Recettes totales : 24 338 euros HT**

Recettes perçues au cours de l'année 2016 : 0 euro

Ce poste de recette a été créé en 2014 pour accueillir les éventuelles indemnités d'immobilisation perçues par la SORGEM en cas de réalisation des conditions d'une promesse de vente et du retrait de l'acquéreur.

La recette de 24 338 euros HT perçue au sein de ce poste au cours de l'année 2014 correspond à l'indemnité d'immobilisation versée par la SCI MAUREEN (société Présence Electronique) le 6 février 2012 lors de la signature de la promesse de vente du lot 7.3.

**9. Recettes diverses – Recettes totales : 27 177 euros HT**

Recettes perçues au cours de l'année 2016 : 0 euro.

Ce poste de recette a été créé en 2014 pour accueillir les remboursements ERDF des terrassements pour bouclage HTA suite à la convention pour la réalisation et la remise d'ouvrages électriques (CRRO) mise en place entre ERDF et la SORGEM.

**10. Produits financiers – Recettes totales : 37 369 euros HT**

Recettes perçues au cours de l'année 2016 : 14 794 euros.

La SORGEM a perçu au 31 décembre 2016 la somme de 37 369 € au titre des produits financiers placés en raison du niveau de trésorerie favorable de l'opération.

## **2.3. TRESORERIE**

### **2.3.1. Encaissement indemnité d'immobilisation (encaissement acompte 10%) et remboursement**

La SORGEM a encaissé quatre indemnités d'immobilisation au cours de l'année 2016 relatives aux signatures des quatre promesses suivantes :

- Promesse de vente du lot 4.2 signée le 7 décembre 2015 avec la Ville de Mennecy, qui a donné lieu au versement de l'indemnité d'immobilisation de 15 619 euros en janvier 2016 ;
- Promesse de vente du lot 6.5 destinée à la société Europe Rapide Expo, le 10 novembre 2016, pour un montant de 37 739 euros ;
- Promesse de vente du lot 4.1 destinée à la société ETAMINE (projet commercial Naturéo), le 15 novembre, pour un montant de 41 239 euros ;
- Promesse de vente du lot 8.1 destinée à la société TEPIF LOKEA, le 16 décembre, pour un montant de 37 739 euros.

Lors de la réalisation des ventes par acte authentique, les montants engagés sont restitués aux acquéreurs.

Au cours de l'année 2016, deux ventes ont eu lieu. L'une d'entre elle a impliqué le reversement à l'acquéreur de l'indemnité d'immobilisation en parallèle du versement de la totalité du prix de vente du terrain : Il s'agit de la vente du lot 5.3 (7 755 m<sup>2</sup>) à la SCI SHEET ANCHOR GAMMA (Proudreed) le 23 mars 2016 dont le montant de l'indemnité d'immobilisation s'élevait à 60 287 euros HT.

La seconde vente, concernant le lot 7.3.1 (1 294 m<sup>2</sup>), à la SCI L&A le 4 janvier 2016, n'a pas provoqué de mouvement de trésorerie sur l'année 2016, les montant afférent de 9 766 euros ayant été restitué en décembre 2015.

Le total des indemnités d'immobilisation perçues sur l'année 2016 s'élève à 132 336 euros correspondant aux indemnités d'immobilisations liées aux promesses de vente signées avec la Ville de Mennecy et les sociétés ETAMINE, EUROPE RAPIDE EXPO et TEPIF LOKEA dont est soustraite l'indemnité d'immobilisation de la SCI SHEET ANCHOR GAMMA restituée à l'occasion de la vente du lot 5.3.

### **2.3.2. Caution travaux entreprises acquéreurs et remboursement**

La SORGEM a encaissé une caution travaux au cours de l'année 2016, suite à la signature de l'acte de vente de la SCI L&A (1 294 m<sup>2</sup>) le 4 janvier, dont le montant de la caution s'élève à 10 000 euros.

La SORGEM a restitué quatre cautions travaux (dont une partielle) au cours de l'année 2016, suite à réception de l'achèvement de travaux des acquéreurs concernés :

- Restitution d'un montant de 10 000 euros à la société PENAS installée sur le lot 6.4 ;
- Restitution d'un montant de 10 000 euros à la société SOCALIM correspondant au lot 2.2.1-C ;
- Restitution d'un montant de 10 000 euros à la société GB EUROTUBES installée sur le lot 8.2 ;
- La SORGEM a également procédé à la restitution partielle du dépôt de garantie de la société SCI L&A à hauteur de 6 000 euros, correspondant au cabinet médical installé sur le lot 7.3.1.

Le montant total des cautions travaux encaissées au 31 décembre 2016 s'élève à 114 000 euros.

### **2.3.3. Emprunts**

Les dépenses engagées ont été financées par les deux emprunts d'un montant total de 5 700 000 euros garantis à 80 % par la Communauté de Communes du Val d'Essonne, et totalement mobilisés depuis décembre 2011.

L'emprunt de 2.700 000 euros réalisé auprès de la Caisse d'Epargne a été totalement remboursé au cours de l'année 2013.

L'emprunt de 3.000 000 euros a fait l'objet d'un premier remboursement de 600 000 euros au cours de l'année 2013, puis d'un second remboursement partiel de 1 000 000 euros en juillet 2015.

Aussi, au 31 décembre 2016, le capital restant dû s'élève à 1.400 000 euros.

### **2.3.4. Mouvement de TVA**

La TVA payée en l'état d'avancement est de **674 810 €**. En 2016 la SORGEM a payé **67 578 €** de TVA.

### **2.3.5. Etat de la trésorerie au 31 décembre 2016**

Le bilan de l'opération laisse apparaître une trésorerie positive de 530 204 €.

### **III. COMPARAISON ENTRE LES PREVISIONS ETABLIES EN 2015 ET LES REALISATIONS DE L'ANNEE 2016**

#### **4.1. Dépenses en TTC**

Le bilan établi pour le CRAC 2015 prévoyait un montant total de dépenses de **939 968 € TTC** pour 2016.

Celles constatées au 31 décembre 2016 s'élèvent à **806 218 € TTC**, soit un écart de - 133 750€ par rapport à ce qui avait été prévu correspondant principalement à des provisions budgétaires non consommées en 2016 sur les postes de travaux VRD, honoraires maîtrise d'œuvre, SPS, géomètre notamment.

#### **4.2. Recettes en TTC**

Le bilan établi pour le CRAC 2015 prévoyait un montant total de recettes de **833 046 € TTC** pour 2016.

Le montant des recettes constatées sur l'année 2016 s'élève à **824 376 € TTC** soit la concrétisation des prévisions anticipées sur cette année.

## IV. PREVISIONS ACTUALISEES DES DEPENSES ET RECETTES A PARTIR DU 1ER JANVIER 2017

### 5.1. Prévisions des dépenses (en euros HT)

**1. Etudes préalables : 34 350 euros HT**

Poste soldé. L'ensemble des études préalables ont été effectuées.

**2. Avance paiement Raccordement BT Acquéreurs : 120 000 euros HT**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 30 314 euros HT

Au vu du planning prévisionnel de lancement de chantiers acquéreurs sur la ZAC (société GADE, société Câlins Matins Crèches, société Proudreed phase 2, Cinéma Confluences et société ETAMINE), la SORGEM prévoit de dépenser environ 30 314 € HT pour ce poste en 2017 ;

**3. Frais de notaire tranfert de propriété: 5 000 euros HT**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 1 270 euros HT

**4. Acquisitions amiables : 4 619 433 euros HT**

Poste soldé. L'ensemble du foncier de l'opération a été acheté.

**5. Indemnités culturelles : 585 858 euros HT**

Poste soldé. L'ensemble des exploitants agricoles a été indemnisé en 2009 et 2010.

**6. Frais de notaire pour l'acquisition du terrain : 57 344 euros HT**

L'ensemble du foncier de l'opération a été acheté.

**7. Sondages : 25 919 euros HT**

Poste soldé.

**8. Travaux et honoraires archéologiques : 94 107 euros HT**

Poste soldé. La totalité des frais liés à l'archéologie préventive a été dépensée en 2009.

**9. Travaux : 5 901 000 euros HT**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 318 864 euros HT

Ces dépenses concerneront :

- Facturation des travaux d'eau potable et d'éclairage, réalisés fin 2016.
- Plantation des espaces verts autour du projet de crèche lot 6.1
- Règlement des travaux de voirie primaire de la TC3, et de la TC5 (tronçon ouest)

**10. Travaux reste à dépenser : 70 000 euros HT**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 47 831 euros HT

Il s'agit des dépenses annexes aux travaux de viabilisation de la ZAC notamment le ramassage des déchets, enlèvement des chardons, vidéo-protection, etc.

**11. ERDF : 340 000 euros HT**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 32 215 euros

Cette dépense est prévue pour la réalisation d'un poste de transformation qui sera mis en place sur demande d'ERDF à l'avancement des demandes de branchement des acquéreurs.

**12. Honoraires maîtrise d'œuvre : 505 454 euros HT**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 37 240 euros HT.

Il s'agit de la rémunération correspondant à la poursuite des missions classiques de maîtrise d'œuvre (phases VISA, DET et AOR) et des missions complémentaires d'assistance. Ce poste a été augmenté en 2015 suivant une projection des prestations restant à réaliser et notamment l'évolution des quantités de fiches de lot et analyses PC prévues dans le 1<sup>er</sup> avenant au marché.

**13. Honoraires SPS : 25 000 euros HT**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 4 360 euros HT.  
Frais correspondant à la rémunération prévisionnelle annuelle du coordinateur SPS.

**14. Géomètre : 100 000 euros HT**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 9 040 euros HT.  
Frais correspondant à la rémunération prévisionnelle annuelle du géomètre dans le cadre du marché à bons de commande existant.

**15. Conseil Juridique : 20 000 euros HT**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 2 410 euros HT.

Dépense prévisionnelle pour frais de conseil juridique.

**16. Impôts fonciers : 109 500 euros**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 7 600 euros.

Il s'agit d'une provision pour les impôts fonciers à payer en 2017 pour les terrains pour lesquels la SORGEM assurera un portage en 2017 et ceci jusqu'à leur revente.

**17. Frais de commercialisation : 35 000 euros HT**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 2 840 euros HT.  
Dépenses prévisionnelles pour frais de commercialisation et de communication en 2017.

**18. Reprographie, Frais divers : 10 000 euros HT**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 2 110 euros HT.

Dépense prévisionnelle pour frais de reprographie et frais divers en 2017.

**19. Versement SIARCE convention quadripartite : 413 958 euros**

Poste soldé. L'ensemble des versements forfaitaires convenu par convention ont été réglés.

**20. Frais sur emprunt : 609 576 euros**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 72 980 euros.

Ce poste correspond aux frais d'emprunts relatifs aux deux prêts contractés dans le cadre de la concession.

Début 2015 une demande de prorogation du terme de l'emprunt de 3.000.000 € a été effectuée afin que le remboursement soit prorogé jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2017. Aussi la dépense présentée correspond aux frais impliqués par le report de l'emprunt.

**21. Rémunération SORGEM : 1 424 525 euros**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 134 452 euros.

Il s'agit de la rémunération 2017 de la SORGEM établie conformément au traité de concession et à ses avenants.

**22. Participation giratoire pour liaison départementale : 420 000 euros**

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2017 : 0 euros.

Aucune dépense prévue en 2017. Versement prévu en 2018.

## 5.2. Prévisions des recettes

### 1. Ventes Commerces : 6 187 350 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2017 : 0 euro.

Aucune vente du lot 2.2.3 n'est prévue en 2017.

### 2. Ventes Artisanat, Industrie, Tertiaire : 6 862 510 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2017 : 730 000 euros HT.

Ces recettes sont issues des ventes à venir suivantes :

- Vente par acte authentique de 5 000 m<sup>2</sup> de terrain à la société TEPIF LOKEA pour un montant de 365 000 euros HT.
- Vente par acte authentique de 5 000 m<sup>2</sup> de terrain à la société EUROPE RAPIDE EXPO pour un montant de 365 000 euros HT.

### 3. Vente Tertiaire prioritaire : 1 549 040 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2017 : 700 000 euros.

Ces recettes sont issues des ventes à venir suivantes :

- Vente par acte authentique de 5 000 m<sup>2</sup> de terrain à la Ville de Mennecey – pour le projet de complexe cinématographique sur le lot 4.2 – pour un montant de 300 000 euros HT.
- Vente par acte authentique de 5 000 m<sup>2</sup> de terrain à la société ETAMINE – pour un projet commercial intégrant l'enseigne Naturéo – pour un montant de 400 000 euros HT.

### 4. Augmentation de Charges Foncières : 413 958 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2017 : 49 543 euros HT.

Ces recettes sont perçues simultanément à la perception des prix de vente.

### 5. Encaissement des frais de Chantiers (branchements) dus par les Acquéreurs : 304 541 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2017 : 54 974 euros HT.

Ce poste a été augmenté de 3 599,40 euros HT en 2015 suite à la prévision d'un découpage foncier supplémentaire sur le lot 4.

Les recettes prévisionnelles de 2017 correspondent au remboursement des branchements de réseaux pour les lots vendus dans l'année.

### 6. Remboursement acquéreurs frais de dégradation : 4 779 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2017 : 0 euro.

Les recettes perçues s'élevant à 4 779 euros HT correspondent à l'encaissement de la caution de l'entreprise SAMSE (lot 3).

L'ensemble des promesses de vente pour lesquelles la SORGEM est engagée vont donner lieu à une signature d'acte de vente dans l'année à venir ou plus, n'impliquant pas d'encaissement d'indemnité d'immobilisation.

### 7. Produits financiers : 37 370 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2017 : 0 euro.

Aucune recette de produit financier n'est prévue sur l'année 2017

**8. Remboursement des Avances réseau Basse Tension (BT) par les Acquéreurs : 116 809 euros HT**

Recettes prévisionnelles pour l'année 2017 : 40 348 euros HT.

Ce poste a été augmenté en 2015 à hauteur de 116 809 euros HT en raison des montants de raccordement constatés à ce stade et envisagés jusqu'au terme de la concession.

**9. Produits de gestion : 51 515 euros HT**

**a. Indemnités d'immobilisation retenues : 24 338 euros HT**

Recettes prévisionnelles pour l'année 2017 : aucune.

Les recettes perçues sur ce poste, s'élevant à 24 338 euros HT, correspondent à l'encaissement l'indemnité d'immobilisation de la SCI Maureen (ex lot 7.3).

**b. Remboursement ERDF : 27 177 euros HT**

Recettes prévisionnelles pour l'année 2017 : aucune.

Les recettes perçues s'élevant à 27 177 euros HT correspondent au remboursement ERDF suivant la convention CRRO pour le bouclage HTa de la Tranche Ferme.

### **5.3. Conséquences sur le bilan et perspectives à long terme**

Confirmation d'un résultat final à hauteur de 1 847 euros positif, conformément aux engagements d'origine de la concession.

## **V. ANNEXES**

### **6.1. Bilan Hors taxes au 31 décembre 2016**

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Encaissement Frais Chantier (Branchements) Dus Par Acquéreur	304 541,00	197 103,81	197 103,81	7 198,80
Remb Acquéreurs Frais Dégradations Chantier	4 779,37	4 779,37	4 779,37	0,00
<b>00-Recettes</b>	<b>309 320,37</b>	<b>201 883,18</b>	<b>201 883,18</b>	<b>7 198,80</b>
Ventes Commerces	6 187 350,00	6 009 075,00	6 009 075,00	0,00
Ventes Artisanat, Industrie, Tertiaire	6 862 510,00	5 357 834,00	5 357 834,00	676 087,00
Ventes Tertiaire Prioritaire	1 549 040,00	0,00	0,00	0,00
Augmentation de Charges Foncières	413 958,00	322 268,87	322 268,87	22 415,28
<b>10-Ventes Charges Foncières</b>	<b>15 012 858,00</b>	<b>11 689 177,87</b>	<b>11 689 177,87</b>	<b>698 502,28</b>
Remboursement Avance Bt Par Acquéreurs	116 809,00	43 965,38	43 965,38	4 766,51
<b>80-Frais Divers</b>	<b>116 809,00</b>	<b>43 965,38</b>	<b>43 965,38</b>	<b>4 766,51</b>
Logements Plus	0,00	0,00	0,00	0,00
Accession	0,00	0,00	0,00	0,00
Activités, Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ar10-Ventes Charges Foncières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Cessions Concédant	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessions Autres Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ar20-Cessions Collectivités</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ar30-Subventions</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Participations pour Équipement Public Communautaire	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ar40-Participations</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Produits de Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnités d'Immobilisation Retenues	24 337,50	24 337,50	24 337,50	0,00
Recettes Diverses	27 177,02	27 177,02	27 177,02	0,00
<b>Ar50-Produits de Gestion</b>	<b>51 514,52</b>	<b>51 514,52</b>	<b>51 514,52</b>	<b>0,00</b>
Produits Financiers	37 369,22	37 369,22	37 369,22	14 794,46
<b>Ar60-Produits Financiers</b>	<b>37 369,22</b>	<b>37 369,22</b>	<b>37 369,22</b>	<b>14 794,46</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>15 527 871,11</b>	<b>12 023 910,17</b>	<b>12 023 910,17</b>	<b>725 262,05</b>

CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Frais de Notaire Transfert Prop Espaces Publics	5 000,00	2 198,21	2 198,21	1 500,00
<b>10-Foncier</b>	<b>5 000,00</b>	<b>2 198,21</b>	<b>2 198,21</b>	<b>1 500,00</b>
Erdf	340 000,00	306 352,51	306 352,50	0,00
<b>50-Travaux</b>	<b>340 000,00</b>	<b>306 352,51</b>	<b>306 352,50</b>	<b>0,00</b>
Avance Paiement Raccordement Bt Acquéreurs	120 000,00	65 600,14	59 246,34	9 533,02
<b>80-Frais Divers</b>	<b>120 000,00</b>	<b>65 600,14</b>	<b>59 246,34</b>	<b>9 533,02</b>
Etudes Préalables	34 350,00	34 350,00	34 350,00	0,00
Etudes Préalables-Architecte / Urbaniste	0,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Préalables-Bet	0,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Préalables-Concertation	0,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Préalables Foncières	0,00	0,00	0,00	0,00
Reprographie Études	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A10-Etudes</b>	<b>34 350,00</b>	<b>34 350,00</b>	<b>34 350,00</b>	<b>0,00</b>
Acquisitions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
Acquisitions Amiables	4 619 433,00	4 619 433,00	4 619 433,00	0,00
Indemnités Culturelles	585 857,75	585 857,75	585 857,75	0,00
Acquisitions Par Voie d'Expropriation	0,00	0,00	0,00	0,00
Indemnités d'Évictions Commerciales	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'Acquisition Notaire	57 343,98	56 850,89	56 850,89	0,00

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Frais de Contentieux Avocat et Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A20-Acquisitions</b>	<b>5 262 634,73</b>	<b>5 262 141,64</b>	<b>5 262 141,64</b>	<b>0,00</b>
Démolitions, Terrassements, Murages	0,00	0,00	0,00	0,00
Consolidations	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépollution	0,00	0,00	0,00	0,00
Neutralisation Réseaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraires BET	0,00	0,00	0,00	0,00
Sondages	25 919,00	25 919,00	25 919,00	0,00
Travaux et Honoraires Archéologiques	94 107,00	94 107,00	94 107,00	0,00
<b>A30-Mise en État des Sols</b>	<b>120 026,00</b>	<b>120 026,00</b>	<b>120 026,00</b>	<b>0,00</b>
Travaux VRD	5 901 000,00	5 362 491,14	4 473 479,52	437 278,91
Travaux Reste à Dépenser	70 000,00	8 490,01	6 975,52	4 725,26
Concessionnaires-Gaz	0,00	0,00	0,00	0,00
Concessionnaires-Electricité	0,00	0,00	0,00	0,00
Concessionnaires-Eau	0,00	0,00	0,00	0,00
Concessionnaires-Téléphone, Câble	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraires M. O. VRD et Paysagiste	505 454,00	484 453,00	423 515,56	0,00
Honoraires SPS	25 000,00	22 250,00	15 412,50	0,00
Honoraires Contrôle Technique	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers (Clôtures, Entretien...)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A40-Travaux VRD</b>	<b>6 501 454,00</b>	<b>5 877 684,15</b>	<b>4 919 383,10</b>	<b>442 004,17</b>
Travaux de Construction de Bâtiments	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraires Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A50-Travaux de Construction</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Géomètre	100 000,00	90 000,00	80 113,00	4 468,75
Architecte Conseil	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A60-Honoraires Techniques</b>	<b>100 000,00</b>	<b>90 000,00</b>	<b>80 113,00</b>	<b>4 468,75</b>
Impôts Fonciers	109 500,00	94 408,00	94 408,00	6 722,00
Taxe Locale Equipement	0,00	0,00	0,00	0,00
Taxe sur les Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres Taxes	0,00	0,00	0,00	0,00
Assurance Dommage Ouvrage	0,00	0,00	0,00	0,00
Assurances Multirisques Immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A70-Impôts et Assurances</b>	<b>109 500,00</b>	<b>94 408,00</b>	<b>94 408,00</b>	<b>6 722,00</b>
Charges et Réparations Locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraires de Gestion	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A90-Gestion Locative</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Frais de Commercialisation-Communication	35 000,00	34 035,52	28 755,52	0,00
Frais de Communication (Panneaux, Plaquettes...)	0,00	0,00	0,00	0,00
Maquettes	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Aa10-Commercialisation</b>	<b>35 000,00</b>	<b>34 035,52</b>	<b>28 755,52</b>	<b>0,00</b>
Conseil Juridique	20 000,00	14 701,42	14 701,42	0,00
Tirages, Reprographie, Photographie, Frais Divers	10 000,00	5 359,20	5 359,20	0,00
Versement Siarce Convention Quadripartite	413 958,00	413 957,89	413 957,89	107 911,10
<b>Aa20-Frais Divers</b>	<b>443 958,00</b>	<b>434 018,51</b>	<b>434 018,51</b>	<b>107 911,10</b>
Frais sur Emprunts	609 576,00	609 576,00	536 598,69	18 651,66
Intérêts Court Terme	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Aa30-Frais Financiers</b>	<b>609 576,00</b>	<b>609 576,00</b>	<b>536 598,69</b>	<b>18 651,66</b>
Rémunération Sorgem	1 424 525,00	1 424 525,00	1 210 068,00	134 452,00
Rémunération de Ventes Foncières	0,00	0,00	0,00	0,00
Rémunération sur Clôture d'Op	0,00	0,00	0,00	0,00
Rémunération de Pilotage et Suivi des Études	0,00	0,00	0,00	0,00
Rémunération de Conduite Stratégique de Développement D	0,00	0,00	0,00	0,00
Rémunération de Pilotage et Suivi de Chantier	0,00	0,00	0,00	0,00

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
<b>Aa40-Rémunération Société</b>	1 424 525,00	1 424 525,00	1 210 068,00	134 452,00
TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
TVA sur Marge	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Aa50-TVA</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
Participation Giratoire pour Liaison Départementale	420 000,00	0,00	0,00	0,00
<b>Aa70-Participations</b>	420 000,00	0,00	0,00	0,00
Produit Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ar50-Produits de Gestion</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>15 526 023,73</b>	<b>14 354 915,68</b>	<b>13 087 659,51</b>	<b>725 242,70</b>

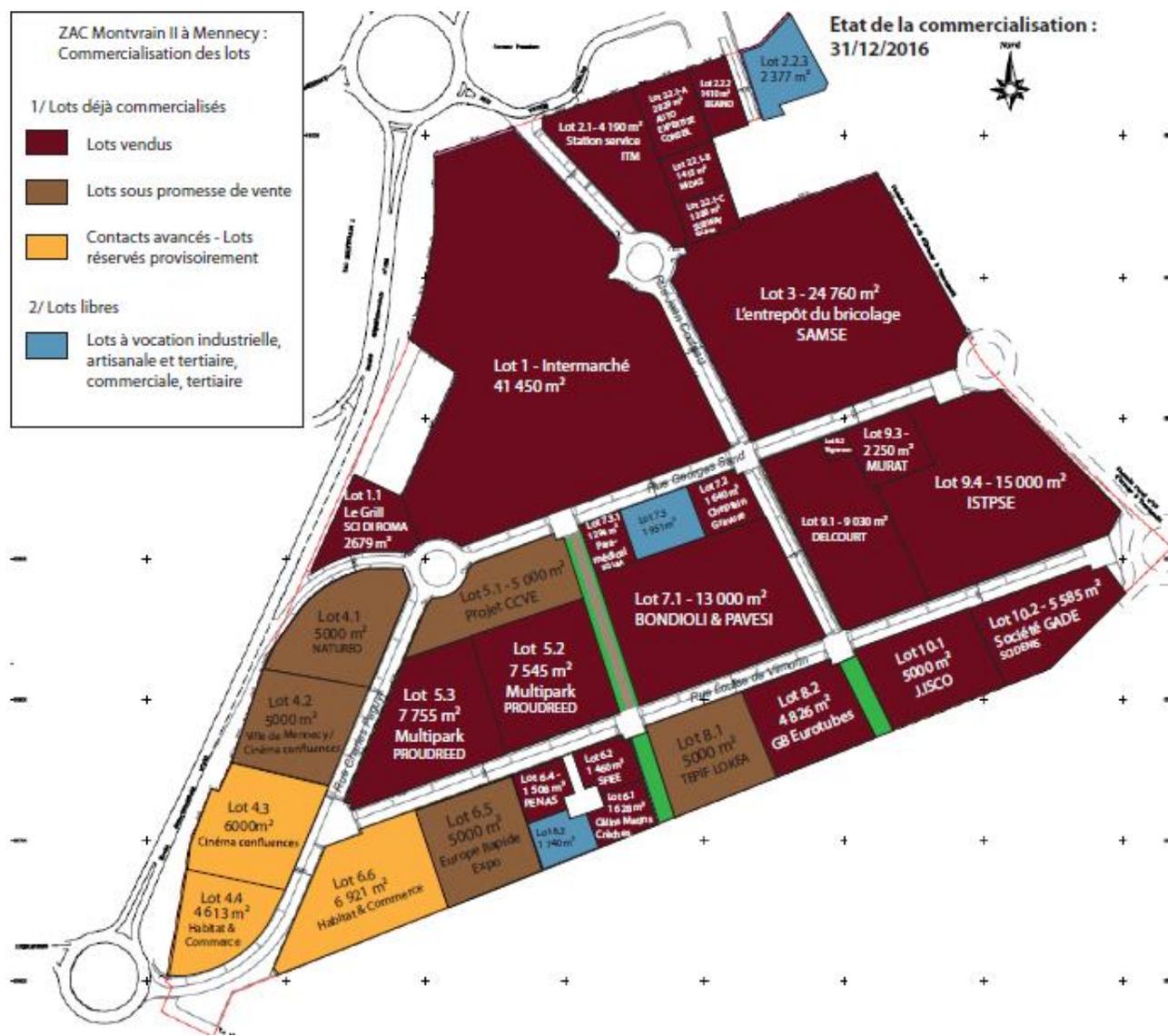
	Résultat net (% marge / recettes)	1 847,38 (0,01%)	-2 331 005,51 (-19,39%)	-1 063 749,34 (-8,85%)	19,35 (0,00%)
Avancement résultat comptable à retenir		77,43% x	1 847,38 =	1 430,50	

## 6.2. Budget actualisé et échéancier prévisionnel au 31 décembre 2016

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 71-ZAC MONTVRAIN II-01-Aménagement - établi le 13/02/2017 à 15:35

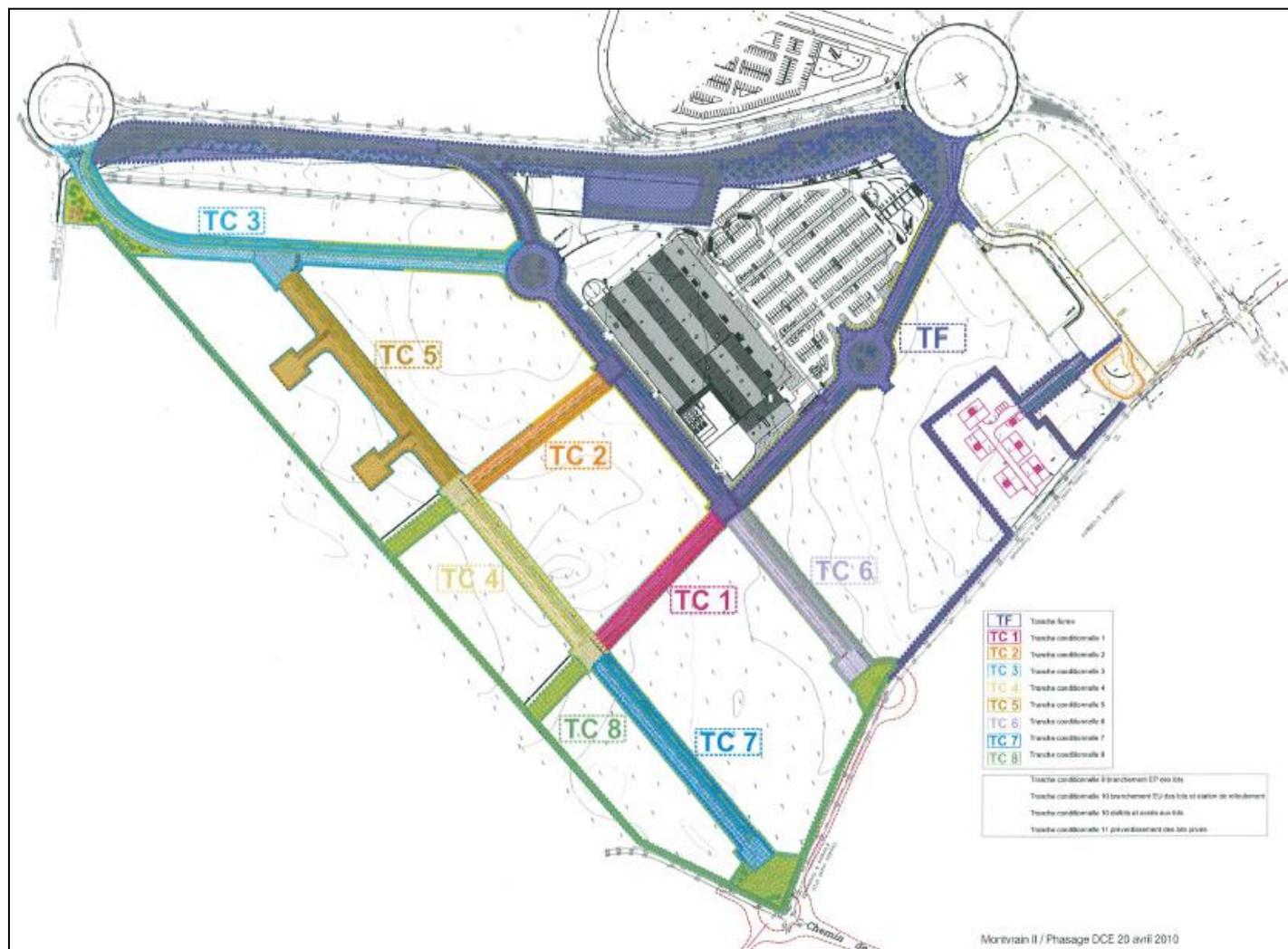
Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2016	T1-2017	T2-2017	T3-2017	T4-2017	2017	2018
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé									
A : 71/105-Encaissement Frais Chantier (Branchements) Dus	300 942	304 541	56 584	361 125	232 199	32 985			32 985	65 970	62 956
A : 71/106-Remb Acquéreurs Frais Dégradations Chantier	4 779	4 779		4 779	4 779						
00-Recettes	305 721	309 320	56 584	365 904	236 978	32 985			32 985	65 970	62 956
A : 71/100-Ventes Commerces	6 076 083	6 187 350	892 102	7 079 452	6 865 522						213 930
A : 71/101-Ventes Artisanat, Industrie, Tertiaire	6 889 464	6 862 510	1 043 120	7 905 630	6 100 018	438 000			438 000	876 000	929 612
A : 71/102-Ventes Tertiaire Prioritaire	1 649 040	1 549 040	309 808	1 858 848		360 000			480 000	840 000	1 018 848
A : 71/103-Augmentation de Charges Foncières	413 958	413 958	73 396	487 354	377 329	10 144			29 726	39 870	70 155
10-Ventes Charges Foncières	15 028 545	15 012 858	2 318 426	17 331 284	13 342 869	808 144			947 726	1 755 870	2 232 545
A : 71/640-Remboursement Avance Bt Par Acquéreurs	116 809	116 809	23 249	140 058	43 097	13 511	11 922	11 922	11 922	49 277	47 684
80-Frais Divers	116 809	116 809	23 249	140 058	43 097	13 511	11 922	11 922	11 922	49 277	47 684
A : 71/140-Activités, Commerces											
Ar10-Ventes Charges Foncières											
A : 71/520-Indemnités d'Immobilisation Retenues	24 338	24 338	-1	24 337	24 338						-1
A : 71/530-Recettes Diverses	27 177	27 177	5 435	32 612	32 612						
Ar50-Produits de Gestion	51 515	51 515	5 434	56 949	56 950						-1
A : 71/620-Produits Financiers	23 000	37 369		37 369	37 370						-1
Ar60-Produits Financiers	23 000	37 369		37 369	37 370						-1
<b>Sous-total recettes</b>	<b>15 525 590</b>	<b>15 527 871</b>	<b>2 403 693</b>	<b>17 931 564</b>	<b>13 717 264</b>	<b>854 640</b>	<b>11 922</b>	<b>11 922</b>	<b>992 633</b>	<b>1 871 117</b>	<b>2 343 183</b>
B : 71/211-Frais de Notaire Transfert Prop Espaces Publics	-5 000	-5 000	-962	-5 962	-2 300	-166	-498	-498	-498	-1 660	-2 002
10-Foncier	-5 000	-5 000	-962	-5 962	-2 300	-166	-498	-498	-498	-1 660	-2 002
B : 71/415-Erdf	-340 000	-340 000	-66 965	-406 965	-366 588				-40 377	-40 377	
50-Travaux	-340 000	-340 000	-66 965	-406 965	-366 588				-40 377	-40 377	
B : 71/112-Avance Paiement Raccordement Bt Acquéreurs	-120 000	-120 000	-21 112	-141 112	-67 365	-10 630	-9 018	-9 018	-9 018	-37 684	-36 063
80-Frais Divers	-120 000	-120 000	-21 112	-141 112	-67 365	-10 630	-9 018	-9 018	-9 018	-37 684	-36 063
B : 71/110-Etudes Préalables	-34 350	-34 350	-6 733	-41 083	-41 082						-1
A10-Etudes	-34 350	-34 350	-6 733	-41 083	-41 082						-1
B : 71/220-Acquisitions Amiables	-4 619 433	-4 619 433		-4 619 433	-4 619 433						
B : 71/221-Indemnités Culturelles	-585 858	-585 858	-98	-585 956	-585 957						1
B : 71/250-Frais d'Acquisition Notaire	-57 344	-57 344	-9 567	-66 911	-67 278	531	-24	-24	-24	459	-92
A20-Acquisitions	-5 262 635	-5 262 635	-9 665	-5 272 300	-5 272 668	531	-24	-24	-24	459	-91
B : 71/360-Sondages	-25 919	-25 919	-5 080	-30 999	-30 999						
B : 71/370-Travaux et Honoraires Archéologiques	-94 107	-94 107		-94 107	-94 107						
A30-Mise en État des Sols	-120 026	-120 026	-5 080	-125 106	-125 106						
B : 71/410-Travaux VRD	-5 887 000	-5 901 000	-1 165 800	-7 066 800	-5 341 590	-122 040			-262 798	-384 838	-1 340 372
B : 71/411-Travaux Reste à Dépenser	-83 000	-70 000	-14 013	-84 013	-8 383	-43 719	-4 560	-4 560	-4 560	-57 399	-18 231
B : 71/460-Honoraires M. O. VRD et Paysagiste	-505 454	-505 454	-99 521	-604 975	-506 650	-4 469	-13 407	-13 407	-13 407	-44 690	-53 635
B : 71/470-Honoraires SPS	-25 000	-25 000	-4 942	-29 942	-18 440	-523	-1 569	-1 569	-1 569	-5 230	-6 272
A40-Travaux VRD	-6 500 454	-6 501 454	-1 284 276	-7 785 730	-5 875 063	-170 751	-19 536	-19 536	-282 334	-492 157	-1 418 510
B : 71/610-Géomètre	-100 000	-100 000	-19 719	-119 719	-95 853	-1 085	-3 255	-3 255	-3 255	-10 850	-13 016
A60-Honoraires Techniques	-100 000	-100 000	-19 719	-119 719	-95 853	-1 085	-3 255	-3 255	-3 255	-10 850	-13 016
B : 71/710-Impôts Fonciers	-102 500	-109 500		-109 500	-94 408			-7 600		-7 600	-7 492
A70-Impôts et Assurances	-102 500	-109 500		-109 500	-94 408			-7 600		-7 600	-7 492
B : 71/A110-Frais de Commercialisation-Communication	-35 000	-35 000	-6 911	-41 911	-34 418	-341	-1 023	-1 023	-1 023	-3 410	-4 083
Aa10-Commercialisation	-35 000	-35 000	-6 911	-41 911	-34 418	-341	-1 023	-1 023	-1 023	-3 410	-4 083
B : 71/630-Conseil Juridique	-20 000	-20 000	-3 951	-23 951	-17 594	-829	-867	-867	-867	-2 890	-3 467
B : 71/A210-Tirages, Reprographie, Photographie, Frais Divers	-10 000	-10 000	-1 044	-11 044	-5 475	-253	-759	-759	-759	-2 530	-3 039
B : 71/A220-Versement Siarce Convention Quadripartite	-413 958	-413 958		-413 958	-413 959						1
Aa20-Frais Divers	-443 958	-443 958	-4 995	-448 953	-437 028	-542	-1 626	-1 626	-1 626	-5 420	-6 505
B : 71/A320-Frais sur Emprunts	-609 570	-609 576	-40	-609 616	-536 637	-7 298	-21 894	-21 894	-21 894	-72 980	1
Aa30-Frais Financiers	-609 570	-609 576	-40	-609 616	-536 637	-7 298	-21 894	-21 894	-21 894	-72 980	1
B : 71/A410-Rémunération Sorgem	-1 424 525	-1 424 525		-1 424 525	-1 210 068	-33 613	-33 613	-33 613	-33 613	-134 452	-80 005
B : 71/A420-Rémunération de Ventes Foncières											
B : 71/A430-Rémunération sur Clôture d'Op											
B : 71/A440-Rémunération de Pilotage et Suivi des Études											
B : 71/A450-Rémunération de Conduite Stratégique de Dével											
B : 71/A460-Rémunération de Pilotage et Suivi de Chantier											
Aa40-Rémunération Société	-1 424 525	-1 424 525		-1 424 525	-1 210 068	-33 613	-33 613	-33 613	-33 613	-134 452	-80 005
B : 71/A710-Participation Giratoire pour Liaison Département	-420 000	-420 000		-420 000							-420 000
Aa70-Participations	-420 000	-420 000		-420 000							-420 000
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-15 518 018</b>	<b>-15 526 024</b>	<b>-1 426 458</b>	<b>-16 952 482</b>	<b>-14 158 584</b>	<b>-223 895</b>	<b>-90 487</b>	<b>-98 087</b>	<b>-393 662</b>	<b>-806 131</b>	<b>-1 987 767</b>
C : 71/110-Encaissement Acompte 10%-Ventes Sorgem				700 000	697 182	128	384	384	384	1 280	1 538
C : 71/223-Remboursement 10% Pv-Achat Terrain Par Sorgem				500 911	500 911						
C : 71/224-Remb. Provisions Frais de Notaire Achat Terrain P				71 470	71 470						
C : 71/111-Caution Travaux Entreprises Acquéreurs				500 000	335 221	15 000			60 000	75 000	89 779
C : 71/112-Rembt Caution Travaux Entreprises Acquéreurs				-500 000	-221 221	-10 000	-9 000	-27 500		-46 500	-232 279
C : 71/710-Emprunt 3 000 K€				3 000 000	3 000 000						
C : 71/730-Emprunt 2 700 K€				2 700 000	2 700 000						
D : 71/222-Versements 10% Pv Achat Terrain Par Sorgem				-500 911	-500 911						
D : 71/251-Provisions sur Frais de Notaire Acquisitions				-71 470	-71 470						
D : 71/A520-Solde TVA				-977 235	-674 812	-13 747	-41 241	-41 241	-41 241	-137 470	-164 953
D : 71/A610-Remboursement Emprunt 3 000 K€				-3 000 000	-1 600 000						
D : 71/A620-Remboursement Emprunt 2 700 K€				-2 700 000	-2 700 000						
D : 71/A630-Remboursement Acompte 10%-Vente Sorgem				-700 000	-564 846						-135 154
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>				<b>-977 235</b>	<b>971 524</b>	<b>-8 619</b>	<b>-49 857</b>	<b>-68 357</b>	<b>-1 380 857</b>	<b>-1 507 690</b>	<b>-441 069</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>530 204</b>	<b>1 152 330</b>	<b>1 023 908</b>	<b>869 386</b>	<b>87 500</b>	<b>87 500</b>	<b>1 847</b>

### 6.3. Etat des acquisitions et des ventes de terrains au 31 décembre 2016



## 6.4. Divers

### PLAN DES TRANCHES DE TRAVAUX DE VIABILISATION SUR LA ZAC MONTVRAIN II



PARTI D'URBANISME INITIAL DE LA ZAC MONTVRAIN II

