

ZAC MONTVRAIN II, MENNECY

Concédant : COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'ESSONNE

Concessionnaire : SORGEM

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

EXERCICE 2017



Visa Directrice d'opérations Marie LUBAT	Visa Directrice opérationnelle Sylvie PANZANI	Visa Responsable administrative et financière Karima DAHMANE	Visa Directrice générale déléguée Marie-Christine BERNARDIN
Le: 27.03.18 ML	Le: 29/3/2018 Panzani	Le: 25/3/2018 KDA	Le: 27-3/2-18 M

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	
OPERATION	Désignation :	ZAC MONTVRAIN II	
Nature de la convention		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	31/12/2019	
	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	
	Avenant 6	19/11/2017	
Procédure d'aménagement :		En cours de réalisation	
	Création de la ZAC MONTVRAIN II	20/12/2006	
	Réalisation de la ZAC MONTVRAIN II	30/03/2010	
Information de la collectivité			
	Examen par le Conseil Communautaire du précédent CRAC	27/06/2017	
	Remise du présent CRAC	printemps 2018	
Concertation et enquêtes :			
		Date d'ouverture	Date de bilan ou de fin
	Concertation préalable 1	08/07/2007	29/01/2008
Financement de l'opération :			
		K€	
	Montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité	-	
	Montant de la part totale garantie par la collectivité des emprunts	1 400 000	
	Montant de la part garantie par la collectivité des emprunts au 31/12/2016	1 120 000	
	Montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts	280 000	
Pièces annexées			
	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	
	Cartographie / tableaux détaillés des acquisitions et des cessions	X	
	Note de conjoncture, analyses et commentaires détaillés, propositions et plans		

« 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

I. SITUATION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE	4
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
II. ETAT DES DEPENSES ET RECETTES AU 31 DECEMBRE 2017	9
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	15
2.3.4. Mouvement de TVA	16
2.3.5. Etat de la trésorerie au 31 décembre 2017	16
III. COMPARAISON ENTRE LES PREVISIONS ETABLIES EN 2016 ET LES REALISATIONS DE L'ANNEE 2017	17
4.1. Dépenses en TTC	17
4.2. Recettes en TTC	17
IV. PREVISIONS ACTUALISEES DES DEPENSES ET RECETTES A PARTIR DU 1ER JANVIER 2018	18
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
V. ANNEXES	22
6.1. Bilan Hors taxes au 31 décembre 2017	22
6.2. Budget actualisé et échéancier prévisionnel au 31 décembre 2017	26
6.3. Etat des acquisitions et des ventes de terrains au 31 décembre 2017	28
6.4. Divers	29

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, 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 six 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)

• Avenant n°6 approuvé par le Conseil Communautaire du 14 novembre 2017, signé le 29 novembre 2017 et portant modification des points suivants :

- Versement sous forme de participation du budget alloué au financement des équipements de video protection
- Ajustement de la participation de l'aménageur au coût des équipements publics
- Modification de l'échellonement de remboursement de l'emprunt, prorogations d'emprunt et de la garantie d'emprunt du concédant
- Prorogation concession jusqu'à fin 2019
- Affectation de la rémunération aménageur sur l'année 2019
- Modifications 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 Mennecy doit permettre tout au long de la durée de la concession d'aménagement la délivrance des autorisations du droit des sols nécessaires aux cessions 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 Mennecy, 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^{er} 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 à 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'échéance 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.

En novembre 2017 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'échéance de remboursement du capital restant dû (1 400 000€) a été reporté. Un nouvel échéancier de remboursement a été mis en place. En novembre 2017, 200 000 € ont été remboursés.

Aussi à ce jour, l'emprunt restant dû est de 1 200 000 €.

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 PAYSAGISTES 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 PAYSAGISTES 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 affermiées à l'avancement de la commercialisation. A fin 2017, les montants engagés (y compris les avenants aux marchés décrits ci-dessous) sont :

- lot 1 : 4 397 389,37 € HT
- lot 2 : 342 902,55 € HT

- lot 3 : 300 032,85 € HT
- lot 4 : 619 271,30 € 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.

Suite à l'échéance des marchés de travaux de de SPS, un avenant a été établi pour chaque entreprise pour proroger les marchés jusqu'au 31/12/2019.

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 2017

« 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 2017, ainsi que des mouvements de l'année écoulée. »

2.1. Dépenses

Pour la totalité de l'opération les dépenses cumulées sur l'année 2017 sont les suivantes :

Engagé 14 668 959 euros HT, facturé 13 758 902 euros HT, mouvement de l'année : 671 243 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 : 73 773 euros HT, facturé : 73 773 euros HT, mouvement de l'année : 14 527 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/ENEDIS pour les raccordements basse tension des acquéreurs.

Les dépenses de l'année 2017 correspondent aux raccordements des lots 10.2 (société GADE) et 4.2/4.6 (Cinéma confluences)..

3. Frais de Notaire transfert propriété Espaces publics

Engagé : 1 748 euros ; facturé : 1 652 euros ; Mouvement de l'année : -546 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.

Le mouvement de l'année est lié à une régularisation de frais de transfert de propriété des espaces publics à la CCVE des voiries réalisées en 2015.

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 €/m².

Le 3 juin 2010, la SORGEM a également indemnisé le troisième exploitant de la ZAC pour un prix d'indemnité de 2,50 €/m² (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 : 57 710 euros HT ; Facturé : 57 710 euros HT ; Mouvement de l'année : 859 euros HT.

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.

En 2017, une dépense de 859 €HT a été affectée à une régularisation sur frais d'acquisition parcelle ZB484.

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 : 5 581 611 euros HT ; facturé : 4 935 554 euros HT ; mouvement de l'année : 462 074 euros HT.

Ce montant correspond aux factures engagées au 31 décembre 2017 pour les travaux suivants :

- 377 950 € HT versés à STRF pour la réalisation de la TC3 à 95% ;
- 3 800 € HT versés à la SEE pour 2 raccordements sur canalisations existantes ;
- 41 733 € HT versés à la SEE pour la réalisation du réseau d'eau potable sur la TC5 et la TC3 ;
- 19 001 € HT versés à Bouygues Energie et Services (ETDE) pour la mises en place de l'éclairage public sur une partie de la TC5 ;
- 19 588,40 € HT versés à Dufay Mandre pour la réalisation de la TC8 aux abords du lot 6.1 (câlin matin crèches).

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 I**, 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.

- *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 : 16 521 euros HT ; facturé : 16 502 euros HT ; mouvement de l'année : 9 526 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.

Lors de l'année 2017, ce poste a financé l'intervention de l'entreprise STRF suite à l'installation de gens du voyage sur les voiries TC3, des enlèvement de déchets sauvages, et TC5, ainsi que le constat d'huissier établi avec la SCI MALO (lot 9.4).

11. Honoraires maîtrise d'œuvre :

Engagé : 484 453 euros HT ; facturé : 440 865 euros HT ; mouvement de l'année : 17 349 euros HT.

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre arrêtés au 31 décembre 2017.

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 2017.

13. Géomètre :

Engagé : 90 000 euros HT ; facturé : 86 129 euros HT ; mouvement de l'année : 6 016 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 : 102 379 euros ; facturé : 102 379 euros ; mouvement de l'année : 7 971 euros.

La SORGEM, en cours de commercialisation des terrains, est propriétaire de terrains pour lesquels elle a payé en 2017, 7 971 euros d'impôts fonciers.

17. Frais de commercialisation, communication :

Engagé : 33 956 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 2017.

18. Reprographie, Frais divers :

Engagé : 5 779 euros HT ; facturé : 5 779 euros HT ; mouvement de l'année : 420 euros HT.

Ce poste comprend tous les travaux de reprographie, tirages, etc. relatifs à l'opération.
En 2017, une dépense correspondant au forum des projets urbains a été effectuée.

19. Versement SIARCE convention quadripartite :

Engagé : 413 958 euros HT ; facturé : 413 958 euros HT ; mouvement de l'année : 0 euro.

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.
Le budget est à ce jour soldé.

20. Frais sur emprunt :

Engagé : 609 576 euros ; facturé : 555 193 euros ; mouvement de l'année : 18 595 euros.

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.).

21. Rémunération SORGEM :

Engagé : 1 494 525 euros ; facturé : 1 344 520 euros ; mouvement de l'année : 134 452 euros.

Ce poste a été augmenté en 2015 et 2017 en raison de la prorogation de la concession et de la rémunération complémentaire de 80 000 euros sur l'année 2018 et de 70 000 euros sur l'année 2019, conformément aux avenants 5 et 6 au TCA.

En 2017, 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; facturé : 0 euros; mouvement de l'année : 0 euro.

La dépense de participation au giratoire est budgétée pour l'année 2019.
Aucune dépense n'a donc été effectuée au 31 décembre 2017.

23. Participation vidéoprotection :

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

La dépense de participation au système de vidéoprotection est budgétée pour l'année 2018.
Aucune dépense n'a donc été effectuée au 31 décembre 2017.

2.2. Recettes

Le total des recettes perçues au 31 décembre en 2017 est de 12 792 602 euros HT, les recettes perçues en 2017 s'élèvent à 768 692 euros HT.

En raison d'évolutions de commercialisation, le montant de recettes totales issues des ventes de surfaces de terrain a été réajusté en 2017 conformément à l'avenant 6 au TCA.

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 : 5 780 942 euros HT

Recettes perçues au cours de l'année: 423 108 euros HT

Cette recette correspond aux deux ventes suivantes :

La vente à la SCI LUCIENNE (société TEPIF) du lot 8.1de la ZAC, soit 5 000 m², a été réalisée en date du 3 mars 2017, ceci pour un montant de 365 000 € HT.

La vente à la SCI CINKO (extension société J.Isco) du lot 10.1.1 de lza ZAC, soit 796m², a été réalisée en date du 9 juin 2017 pour un montant de 58 108 €HT

3. Vente Tertiaire prioritaire - Recettes totales : 300 000 euros HT

Recettes perçues au cours de l'année : 300 000 euros HT

Cette recette correspond à la vente à la commune de Mennecy (cinéma confluences) du lot 4.2 de la ZAC, soit 5 000 m², réalisée en date du 27 mars 2017, ceci pour un montant de 300 000 € HT.

4. Augmentation de Charges Foncières - Recettes totales : 334 654 euros HT

Recettes perçues au cours de l'année 2017 : 12 386 euros HT.

Les recettes correspondent aux montants d'augmentation de charges foncières dus pour les lots vendus.

5. Encaissement des frais de Chantiers dus par les Acquéreurs - Recettes totales : 223 949 euros HT

Recettes perçues au cours de l'année 2017 : 26 845 euros HT.

Cette recette correspond aux frais dits 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 : 50 319 euros HT

Recettes perçues au cours de l'année 2017 : 6 354 euros HT.

En raison d'obligations techniques et réglementaires, la SORGEM est tenue d'avancer à ERDF/ENEDIS 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 recettes.

Le montant facturé en 2017 correspond à l'avance de la SCI DENIS (Gade). La somme n'est pas perçue au 31/12/2017.

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 2017 : 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 (CRRÖ) mise en place entre ERDF et la SORGEM.

10. Produits financiers - Recettes totales : 37 369 euros

Recettes perçues au cours de l'année 2017 : 0 euro.

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 deux indemnités d'immobilisation au cours de l'année 2017 relatives aux signatures des promesses suivantes :

- Promesse de vente du lot 4.4 signée le 9 juin 2017 avec ALTIA CONSTRUCTIONS, qui a donné lieu au versement de l'indemnité d'immobilisation de 38 047 euros;
- Promesse de vente du lot 10.1.1 destinée à la société J.Isco, le 25 avril 2017, pour un montant de 6 008 euros ;

Le total des indemnités d'immobilisation perçues sur l'année 2017 s'élève à 44 055 euros.

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

Au cours de l'année 2017, trois ventes ont eu lieu. Elles ont impliqué le reversement à l'acquéreur de l'indemnité d'immobilisation en parallèle du versement de la totalité du prix de vente du terrain : vente du lot 8.1 à la SCI LUCIENNE (5 000m²), vente du lot 4.2 à la Ville de Mennecey (5 000m²) et vente du lot 10.1.1 à la SCI CINKO (796 m²) dont les montants d'indemnités d'immobilisation s'élevaient respectivement à 37 739 euros, 15 619 euros et 6 008 euros.

Le montant total des indemnités d'immobilisation s'élève à 117 025 euros.

2.3.2. Caution travaux entreprises acquéreurs et remboursement

La SORGEM a encaissé trois cautions travaux au cours de l'année 2017 relatives au lot 8.1 (SCI LUCIENNE) pour un montant de 5 000 euros, au lot 10.1.1 (SCI CINKO) pour un montant de 5 000 euros, et 9.4 (SCI MALO) pour un montant de 30 000 euros.

Cette dernière caution a été touchée au titre de la convention signée entre la SORGEM et la SCI MALO le 23 août 2017 visant à garantir les éventuelles dégradations intervenues lors du chantier de l'acquéreur maître d'ouvrage.

La SORGEM a restitué deux cautions travaux au cours de l'année 2017, suite à réception de l'achèvement de travaux des acquéreurs concernés :

- Restitution d'un montant de 10 000 euros à la SCI BEAINO installée sur le lot 2.2.2 ;
- Restitution du montant de 4 000 euros restants à la SCI L&A (cabinet paramédical) correspondant au lot 7.3.1 ;

Le montant total des cautions travaux encaissées au 31 décembre 2017 s'élève à 140 000 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, d'un second remboursement partiel de 1 000 000 euros en juillet 2015, et d'un troisième remboursement partiel de 200 000 euros en novembre 2017.

Aussi, au 31 décembre 2017, le capital restant dû s'élève à 1.200.000 euros.

2.3.4. Mouvement de TVA

La TVA payée en l'état d'avancement est de 720 202 €. En 2017 la SORGEM a payé 45 392 € de TVA.

2.3.5. Etat de la trésorerie au 31 décembre 2017

Le bilan de l'opération laisse apparaître une trésorerie positive de 454 784 €.

III. COMPARAISON ENTRE LES PREVISIONS ETABLIES EN 2016 ET LES REALISATIONS DE L'ANNEE 2017

4.1. Dépenses en TTC

Le bilan établi pour le CRAC 2016 prévoyait un montant total de dépenses de **806 131 € TTC** pour 2017.

Celles constatées au 31 décembre 2017 s'élèvent à **761 244 € TTC**, soit une prévision quasiment constatée, avec un écart de - 44 887€ par rapport à ce qui avait été prévu correspondant principalement à des provisions budgétaires non consommées sur les postes de travaux VRD et ERDF partiellement compensées par des dépenses plus importantes sur les honoraires maîtrise d'œuvre, géomètre notamment.

4.2. Recettes en TTC

Le bilan établi pour le CRAC 2016 prévoyait un montant total de recettes de **1 871 117 € TTC** pour 2017.

Le montant des recettes constatées sur l'année 2017 s'élève à **920 527 € TTC** soit un écart de - 950 590 € par rapport aux recettes envisagée en raison de la non concrétisation des ventes projetées fin 2016 des lots 6.5 à la société EUROPE RAPIDE EXPO et 4.1 à la société ETAMINE, reprogrammées début 2018.

IV. PREVISIONS ACTUALISEES DES DEPENSES ET RECETTES A PARTIR DU 1ER JANVIER 2018

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 2018 : 22 350 euros HT

Au vu du planning prévisionnel de lancement de chantiers acquéreurs sur la ZAC (implantations EUROPE RAPIDE EXPO 6.5, ETAMINE 4.1, ALTIA 4.4), la SORGEM prévoit estimativement de dépenser environ 22 350 € HT sur l'année ;

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

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 1 620 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 : 57 710 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 : 5 900 000 euros HT

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 545 502 euros HT

Ces dépenses concerneront :

- Règlement des travaux réalisés fin 2017 en attente de facturation
- Plantations de la TC3 partie nord
- Poursuite de la TC8
- Travaux de finition des TC4 et TC7 selon avancement.

10. Travaux reste à dépenser : 48 447 euros HT

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 15 210 euros HT

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

11. ERDF : 340 000 euros HT

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 33 733 euros

Cette dépense est prévue pour la réalisation du poste de transformation Italie 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 2018 : 30 760 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^{er} avenant au marché.

13. Honoraires SPS : 25 000 euros HT

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 4 570 euros HT.

Frais correspondant à la rémunération prévisionnelle annuelle du coordinateur SPS.

14. Géomètre : 100 000 euros HT

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 9 264 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 2018 : 2 520 euros HT.

Dépense prévisionnelle pour frais de conseil juridique.

16. Impôts fonciers : 114 000 euros

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 7 700 euros.

Il s'agit d'une provision pour les impôts fonciers à payer en 2018 pour les terrains pour lesquels la SORGEM assurera un portage en 2018 et ceci jusqu'à leur revente.

17. Frais de commercialisation : 35 000 euros HT

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 2 970 euros HT.

Dépenses prévisionnelles pour frais de commercialisation et de communication en 2018.

18. Reprographie, Frais divers : 8 000 euros HT

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 1 060 euros HT.

Dépense prévisionnelle pour frais de reprographie et frais divers en 2018.

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 2018 : 27 198 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^{er} décembre 2017. Une nouvelle prorogation d'emprunt jusqu'au 31/12/2019 a été consentie en 2017. Aussi la dépense présentée correspond aux frais impliqués par le report de l'emprunt.

21. Rémunération SORGEM : 1 494 525 euros

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 80 000 euros.

Il s'agit de la rémunération 2018 de la SORGEM établie conformément au traité de concession et à ses avenants.

22. Participation giratoire pour liaison départementale : 360 000 euros

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 0 euros.

Aucune dépense prévue en 2018. Versement prévu en 2019.

23. Participation à la mise en place de vidéoprotection : 35 000 euros

Dépenses prévisionnelles pour l'année 2018 : 35 000 euros

5.2. Prévisions des recettes

1. Ventes Commerces : 6 187 350 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2018 : 0 euro.

La vente du lot 2.2.3 n'est pas programmée sur l'année 2018, la promesse de vente n'ayant pas encore été signée.

2. Ventes Artisanat, Industrie, Tertiaire : 6 920 618 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2018 : 365 000 euros HT.

Ces recettes correspondent à la vente à venir du lot 6.5 (5 000m²) à la société EUROPE RAPIDE EXPO.

3. Vente Tertiaire prioritaire : 1 489 040 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2018 : 769 040 euros HT.

Ces recettes sont issues des ventes à venir suivantes :

- Vente par acte authentique de 5 000 m² de terrain (lot 4.1) à la société ETAMINE – pour un projet commercial intégrant l'enseigne Naturéo – pour un montant de 400 000 euros HT.
- Vente par acte authentique de 4 613 m² de terrain (lot 4.4) à la société ALTIA CONSTRUCTION (projet d'équipements sportifs) – pour un montant de 369 040 euros HT.

4. Augmentation de Charges Foncières : 413 958 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2018 : 32 267 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 : 330 511 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2018 : 74 035 euros HT.

Les recettes prévisionnelles correspondent aux 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 2018 : 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 de prévision d'encaissement d'indemnité d'immobilisation.

7. Produits financiers : 37 370 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2018 : 0 euro.

Aucune recette de produit financier n'est prévue sur l'année 2018.

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

Recettes prévisionnelles pour l'année 2018 : 39 194 euros HT.

Les recettes prévisionnelles correspondent aux remboursements d'avance de réseau basse tension.

9. Indemnités d'immobilisation retenues : 24 338 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2018 : 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).

10. Recettes diverses : remboursement ERDF : 27 177 euros HT

Recettes prévisionnelles pour l'année 2018 : 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 positif à hauteur de 612 euros, conformément aux engagements d'origine de la concession.

V. ANNEXES

6.1. Bilan Hors taxes au 31 décembre 2017

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Encaissement Frais Chantier (Branchements) Dus Par Acquéreur	330 511,06	270 496,90	223 948,57	26 844,77
Remb Acquéreurs Frais Dégradations Chantier	4 779,37	4 779,37	4 779,37	0,00
00-Recettes	335 290,43	275 276,27	228 727,94	26 844,77
Ventes Commerces	6 187 350,00	6 009 075,00	6 009 075,00	0,00
Ventes Artisanat, Industrie, Tertiaire	6 920 618,00	6 145 942,00	5 780 942,00	423 108,00
Ventes Tertiaire Prioritaire	1 489 040,00	1 069 040,00	300 000,00	300 000,00
Augmentation de Charges Foncières	413 958,00	355 493,49	334 654,37	12 385,50
10-Ventes Charges Foncières	15 010 966,00	13 579 550,49	12 424 671,37	735 493,50
Remboursement Avance Bt Par Acquéreurs	116 809,00	50 319,18	50 319,18	6 353,80
80-Frais Divers	116 809,00	50 319,18	50 319,18	6 353,80
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
Ar10-Ventes Charges Foncières	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessions Concédant	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessions Autres Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
Ar20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
Ar30-Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
Participations pour Équipement Public Communautaire	0,00	0,00	0,00	0,00
Ar40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Ar50-Produits de Gestion	51 514,52	51 514,52	51 514,52	0,00
Produits Financiers	37 369,22	37 369,22	37 369,22	0,00
Ar60-Produits Financiers	37 369,22	37 369,22	37 369,22	0,00
TOTAL PRODUITS	15 551 949,17	13 994 029,68	12 792 602,23	768 692,07

CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Frais de Notaire Transfert Prop Espaces Publics	5 000,00	1 747,95	1 652,05	-546,16
10-Foncier	5 000,00	1 747,95	1 652,05	-546,16
Erdf	340 000,00	306 352,51	306 352,50	0,00
50-Travaux	340 000,00	306 352,51	306 352,50	0,00
Avance Paiement Raccordement Bt Acquéreurs	120 000,00	73 773,20	73 773,20	14 526,86
80-Frais Divers	120 000,00	73 773,20	73 773,20	14 526,86
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
A10-Etudes	34 350,00	34 350,00	34 350,00	0,00
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	57 710,06	57 710,06	57 710,06	859,17

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Frais de Contentieux Avocat et Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
A20-Acquisitions	5 263 000,81	5 263 000,81	5 263 000,81	859,17
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
A30-Mise en État des Sols	120 026,00	120 026,00	120 026,00	0,00
Travaux VRD	5 900 000,00	5 581 611,14	4 935 553,62	462 074,10
Travaux Reste à Dépenser	48 447,20	16 520,65	16 501,81	9 526,29
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	440 864,82	17 349,26
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
A40-Travaux VRD	6 478 901,20	6 104 834,79	5 408 332,75	488 949,65
Travaux de Construction de Bâtiments	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraires Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
A50-Travaux de Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
Géomètre	100 000,00	90 000,00	86 128,50	6 015,50
Architecte Conseil	0,00	0,00	0,00	0,00
A60-Honoraires Techniques	100 000,00	90 000,00	86 128,50	6 015,50
Impôts Fonciers	114 000,00	102 379,00	102 379,00	7 971,00
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
A70-Impôts et Assurances	114 000,00	102 379,00	102 379,00	7 971,00
Charges et Réparations Locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Honoraires de Gestion	0,00	0,00	0,00	0,00
A90-Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de Commercialisation-Communication	35 000,00	33 955,52	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
Aa10-Commercialisation	35 000,00	33 955,52	28 755,52	0,00
Conseil Juridique	20 000,00	14 701,42	14 701,42	0,00
Tirages, Reprographie, Photographie, Frais Divers	8 000,00	5 779,20	5 779,20	420,00
Versement Siarce Convention Quadripartite	413 958,00	413 957,89	413 957,89	0,00
Aa20-Frais Divers	441 958,00	434 438,51	434 438,51	420,00
Frais sur Emprunts	609 576,00	609 576,00	555 193,41	18 594,72
Intérêts Court Terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Aa30-Frais Financiers	609 576,00	609 576,00	555 193,41	18 594,72
Rémunération Sorgem	1 494 525,00	1 494 525,00	1 344 520,00	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
Aa40-Rémunération Société	1 494 525,00	1 494 525,00	1 344 520,00	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
Aa50-TVA	0,00	0,00	0,00	0,00
Participation Giratoire pour Liaison Départementale	360 000,00	0,00	0,00	0,00
Participation Videoprotection	35 000,00	0,00	0,00	0,00
Aa70-Participations	395 000,00	0,00	0,00	0,00
Produit Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Ar50-Produits de Gestion	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	15 551 337,01	14 668 959,29	13 758 902,25	671 242,74

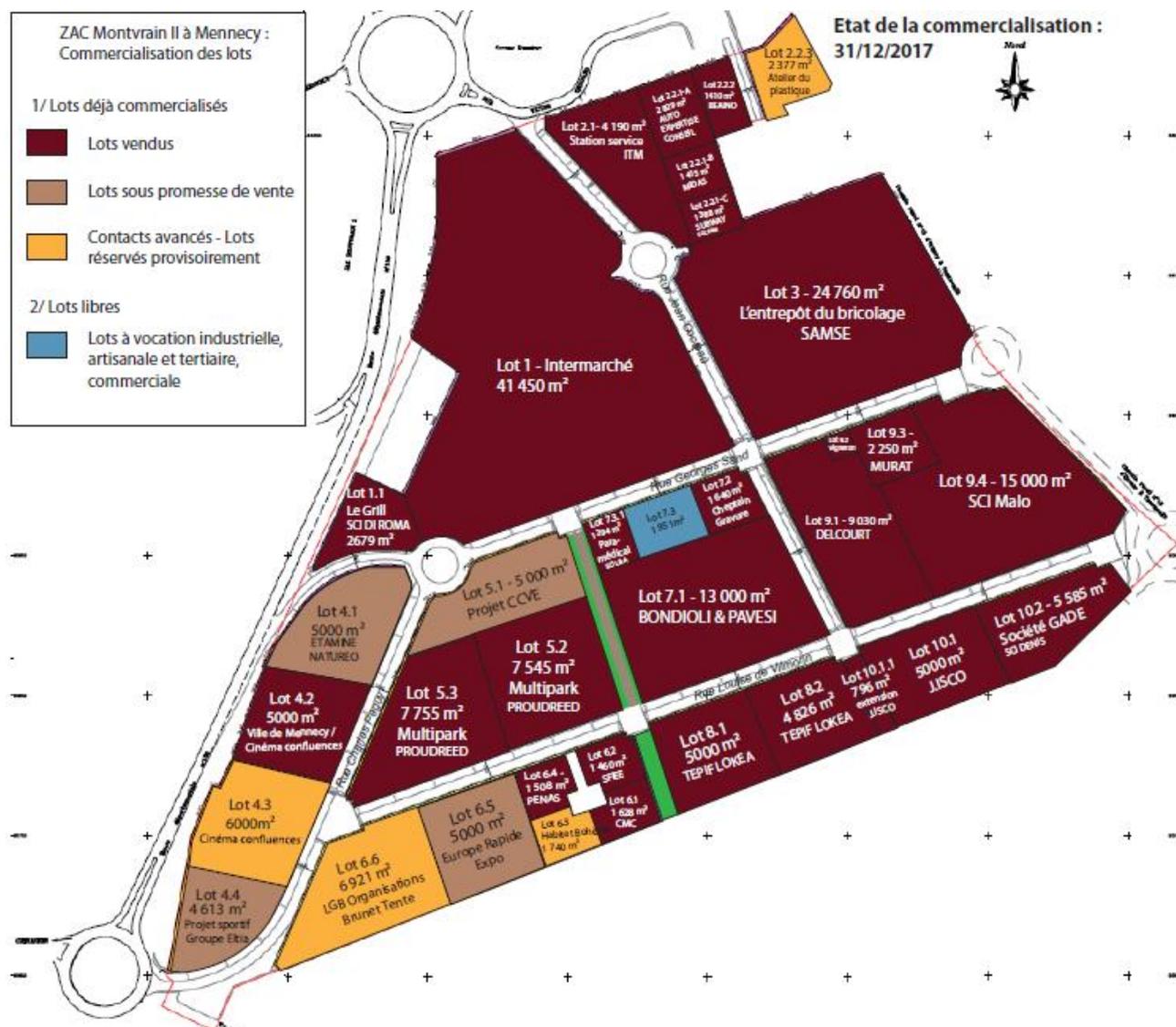
	Résultat net (% marge / recettes)	612,16 (0,00%)	-674 929,60 (-4,82%)	-966 300,01 (-7,55%)	97 449,33 (12,68%)
Avancement résultat comptable à retenir		82,25% x	612,16 =	503,54	

6.2. Budget actualisé et échéancier prévisionnel au 31 décembre 2017

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 71-ZAC MONTVRAIN II-01-Aménagement - établi le 16/02/2018 à 12:38

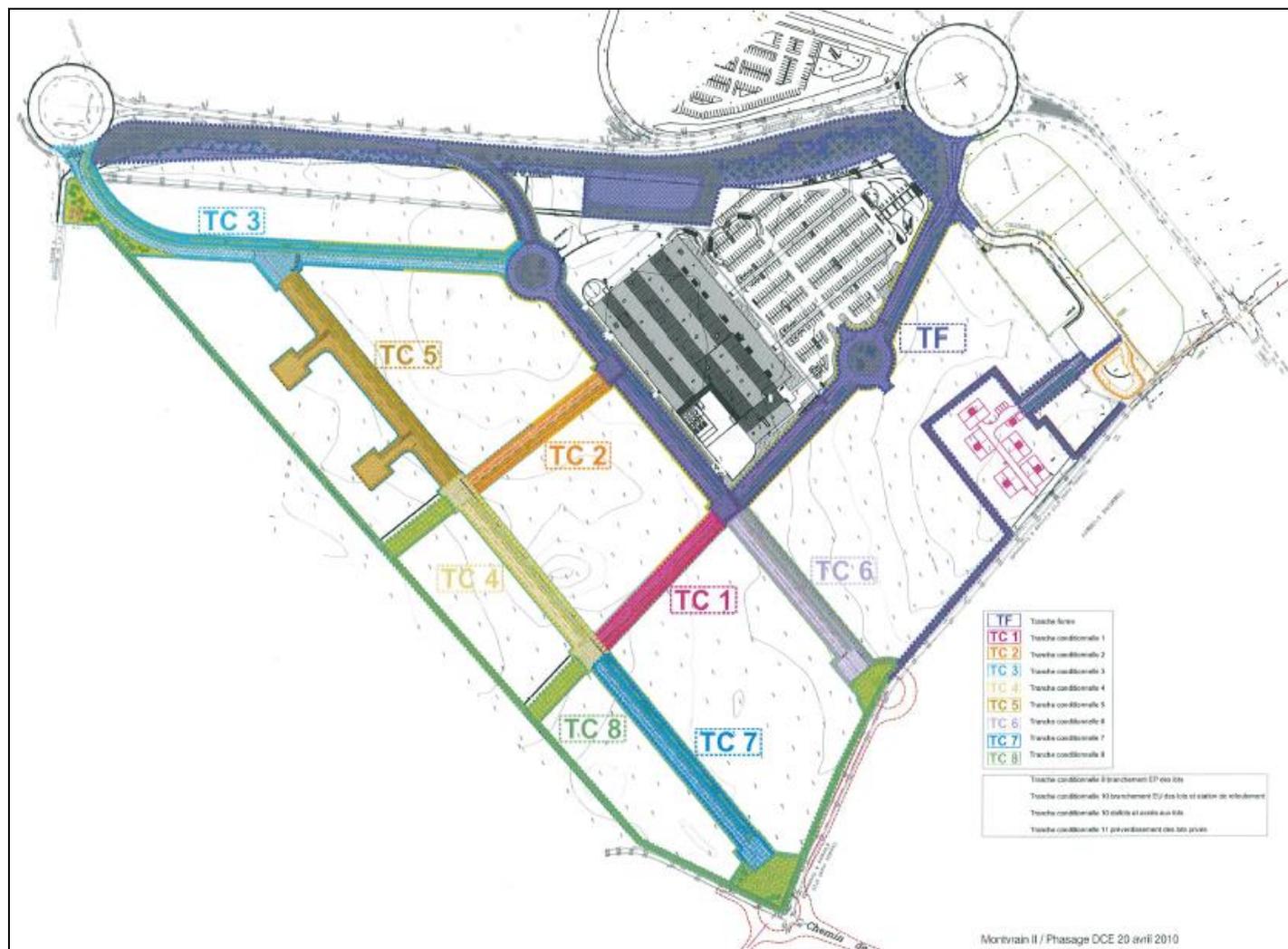
Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2017	Fin 02/18	T1-2018	T2-2018	T3-2018	T4-2018	2018	2019
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé										
A : 71/105-Encaissement Frais Chantier (Branchements) Dus Par Acq	330 511	330 511	61 778	392 289	264 413	10 666	55 858	22 319			88 843	39 033
A : 71/106-Remb. Acquéreurs Frais Dégradations Chantier	4 779	4 779		4 779	4 779							
00-Recettes	335 290	335 290	61 778	397 068	269 192	10 666	55 858	22 319			88 843	39 033
A : 71/100-Ventes Commerces	6 187 350	6 187 350	892 102	7 079 452	6 865 522							213 930
A : 71/101-Ventes Artisanat, Industrie, Tertiaire	6 920 618	6 920 618	1 054 742	7 975 360	6 607 748	438 000					438 000	929 612
A : 71/102-Ventes Tertiaire Prioritaire	1 489 040	1 489 040	297 808	1 786 848	360 000		480 000	442 848			922 848	504 000
A : 71/103-Augmentation de Charges Foncières	413 958	413 958	73 396	487 354	392 192	14 863	10 144	13 712			38 719	56 443
10-Ventes Charges Foncières	15 010 966	15 010 966	2 318 048	17 329 014	14 225 462	452 863	490 144	456 560			1 399 567	1 703 985
A : 71/640-Remboursement Avance Bt Par Acquéreurs	116 809	116 809	23 249	140 058	48 817	3 817	11 252	10 881	10 881	10 881	47 712	43 529
80-Frais Divers	116 809	116 809	23 249	140 058	48 817	3 817	11 252	10 881	10 881	10 881	47 712	43 529
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	37 369	37 369		37 369	37 370							-1
Ar60-Produits Financiers	37 369	37 369		37 369	37 370							-1
Sous-total recettes	15 551 949	15 551 949	2 408 509	17 960 458	14 637 791	467 346	557 254	489 760	10 881	10 881	1 536 122	1 786 545
B : 71/211-Frais de Notaire Transfert Prop Espaces Publics	-5 000	-5 000	-962	-5 962	-2 080		-204	-612	-612	-612	-2 040	-1 842
10-Foncier	-5 000	-5 000	-962	-5 962	-2 080		-204	-612	-612	-612	-2 040	-1 842
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	-84 797		-2 682	-8 046	-8 046	-8 046	-26 820	-29 495
80-Frais Divers	-120 000	-120 000	-21 112	-141 112	-84 797		-2 682	-8 046	-8 046	-8 046	-26 820	-29 495
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	-57 710	-57 710	-9 568	-67 278	-67 278							
A20-Acquisitions	-5 263 001	-5 263 001	-9 666	-5 272 667	-5 272 668							1
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	-5 900 000	-5 900 000	-1 164 648	-7 064 648	-5 887 388	-19 923	-247 298			-407 305	-674 526	-502 734
B : 71/411-Travaux Reste à Dépenser	-48 447	-48 447	-9 699	-58 146	-19 811		-1 825	-5 475	-5 475	-5 475	-18 250	-20 085
B : 71/460-Honoraires M. O. VRD et Paysagiste	-505 454	-505 454	-99 521	-604 975	-527 469		-3 691	-11 073	-11 073	-11 073	-36 910	-40 596
B : 71/470-Honoraires SPS	-25 000	-25 000	-4 942	-29 942	-18 440		-548	-1 644	-1 644	-1 644	-5 480	-6 022
A40-Travaux VRD	-6 478 901	-6 478 901	-1 278 810	-7 757 711	-6 453 108	-19 923	-253 362	-18 192	-18 192	-425 497	-735 166	-569 437
B : 71/610-Géomètre	-100 000	-100 000	-19 719	-119 719	-100 318	-3 085	-1 352	-2 244	-2 244	-2 244	-11 169	-8 232
A60-Honoraires Techniques	-100 000	-100 000	-19 719	-119 719	-100 318	-3 085	-1 352	-2 244	-2 244	-2 244	-11 169	-8 232
B : 71/710-Impôts Fonciers	-114 000	-114 000		-114 000	-102 379				-7 700		-7 700	-3 921
A70-Impôts et Assurances	-114 000	-114 000		-114 000	-102 379				-7 700		-7 700	-3 921
B : 71/A110-Frais de Commercialisation-Communication	-35 000	-35 000	-6 911	-41 911	-34 418		-357	-1 071	-1 071	-1 071	-3 570	-3 923
Aa10-Commercialisation	-35 000	-35 000	-6 911	-41 911	-34 418		-357	-1 071	-1 071	-1 071	-3 570	-3 923
B : 71/630-Conseil Juridique	-20 000	-20 000	-3 951	-23 951	-17 594		-303	-909	-909	-909	-3 030	-3 327
B : 71/A210-Tirages, Reprographie, Photographie, Frais Divers	-8 000	-8 000	-644	-8 644	-5 979		-127	-381	-381	-381	-1 270	-1 395
B : 71/A220-Versement Siarce Convention Quadripartite	-413 958	-413 958		-413 958	-413 959							1
Aa20-Frais Divers	-441 958	-441 958	-4 595	-446 553	-437 532		-430	-1 290	-1 290	-1 290	-4 300	-4 721
B : 71/A320-Frais sur Emprunts	-609 576	-609 576	-40	-609 616	-555 232		-3 022	-9 066	-9 066	-6 044	-27 198	-27 186
Aa30-Frais Financiers	-609 576	-609 576	-40	-609 616	-555 232		-3 022	-9 066	-9 066	-6 044	-27 198	-27 186
B : 71/A410-Rémunération Sorgem	-1 494 525	-1 494 525		-1 494 525	-1 344 520		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-80 000	-70 005
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 Développement												
B : 71/A460-Rémunération de Pilotage et Suivi de Chantier												
Aa40-Rémunération Société	-1 494 525	-1 494 525		-1 494 525	-1 344 520		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-80 000	-70 005
B : 71/A710-Participation Giratoire pour Liaison Départementale	-360 000	-360 000		-360 000								-360 000
B : 71/A720-Participation Videoprotection	-35 000	-35 000		-35 000			-35 000				-35 000	
Aa70-Participations	-395 000	-395 000		-395 000			-35 000				-35 000	-360 000
Sous-total dépenses	-15 551 337	-15 551 337	-1 420 593	-16 971 930	-14 919 828	-23 008	-316 409	-60 521	-108 598	-464 804	-973 340	-1 078 762
C : 71/110-Encaissement Acompte 10%-Ventes Sorgem				800 000	741 237	13 133	29 382	16 249			58 764	-1
C : 71/223-Remboursement 10% Pv-Achat Terrain Par Sorgem				500 911	500 911							
C : 71/224-Remb. Provisions Frais de Notaire Achat Terrain Par Sorgem				71 470	71 470							
C : 71/111-Caution Travaux Entreprises Acquéreurs				500 000	375 221	40 000	49 926	-74			89 852	34 927
C : 71/112-Rembt Caution Travaux Entreprises Acquéreurs				-500 000	-235 221			-50 000		-77 390	-127 390	-137 389
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				-987 916	-720 204		-12 169	-36 507	-36 507	-36 507	-121 690	-146 022
D : 71/A610-Remboursement Emprunt 3 000 K€				-3 000 000	-1 800 000			-300 000			-300 000	-900 000
D : 71/A620-Remboursement Emprunt 2 700 K€				-2 700 000	-2 700 000							
D : 71/A630-Remboursement Acompte 10%-Vente Sorgem				-800 000	-624 212		-41 239	-38 047			-79 286	-96 502
Sous-total trésorerie transitoire				-987 916	736 821	53 133	25 900	-408 379	-36 507	-113 897	-479 750	-1 244 987
Trésorerie brute					454 784	952 255	1 219 000	1 239 860	1 105 636	537 816	537 816	612

6.3. Etat des acquisitions et des ventes de terrains au 31 décembre 2017



6.4. Divers

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



PARTI D'URBANISME INITIAL DE LA ZAC MONTVRAIN II

