

SORGEM
157-159, route de Corbeil
91700 Sainte-Geneviève-des-Bois
01 60 15 58 18
sorgem@sorgem.fr
www.sorgem.fr

S.A. au capital social de 2 638 769 €
RCS ÉVRY B 343 850 517

MAIRIE DE PLESSIS-PÂTÉ
Monsieur Sylvain TANGUY
Maire
Place du 8 mai 1945
91220 LE PLESSIS PATE

Ref : FP/OG/MAP/91700/783

OBJET : CRACL 2023

PJ : 1

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver, sous ce pli, un exemplaire du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2023 relatif à l'opération " *Les Charcoix* " au Plessis-Pâté, qu'il convient de présenter et de faire approuver par votre Conseil municipal.

Ce CRACL a fait l'objet d'une délibération adoptée à l'unanimité des présents par le Conseil d'administration de la SORGEM en date du 24 avril 2024.

Je vous demanderai de bien vouloir me retourner un exemplaire du CRACL accompagné de la délibération après visa par le contrôle de légalité.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.



Frédéric PETITTA
Président-directeur général



Les Charcoix – Le Plessis-Pâté
 Concédant : Commune du Plessis-Pâté
 Concessionnaire : SORGEM

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE
 EXERCICE 2023



Février 2024

Visa Directrice de projets	Visa Directrice administrative et financière	Visa Directeur général délégué
Marie LEONARD	Karima DAHMANE	Olivier GOSSET
Le: 27.03/2024 	Le: 31/4/2024 	Le: 11.04.2024 

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 jusqu'à la date d'achèvement de la concession d'aménagement.

SOMMAIRE

Fiche de synthèse :	3
1- Situation administrative et juridique	5
1-1 Contrat de concession d'aménagement	5
2 - État des dépenses et des recettes au 31 décembre 2023	6
2-1 Dépenses 2023	6
2-2 Recettes 2023	15
3 - Trésorerie	16
3-1 Emprunt :	16
3-2 PGE :	17
3-3 Dépôt de garantie / indemnité d'immobilisation :	17
3-4 Mouvements de TVA :	17
3-5 Etat de la trésorerie au 31 décembre 2023	17
4 - Comparaison entre les prévisions établies au stade du CRACL N-1 et les réalisations constatées de l'année	18
4-1 Dépenses : 491.189 € TTC	18
4-2 Recettes : 1.200.000 € TTC	18
4-3 Conséquences sur le bilan	18
5 - Prévisions actualisées des dépenses et des recettes à partir du 1er janvier 2024	19
5-1 Prévisions des dépenses : 29.632.432 € HT	19
Prévisions des dépenses pour les équipements publics de superstructure	23
5-2 Prévisions des recettes : 29.644.282 € HT	24
5-3 Conséquences sur le bilan et perspectives à long terme	25
5-4 Perspectives opérationnelles	26
6 - Annexes financières	27

Fiche de synthèse :

Nom de la Société :	Société d'économie mixte du Val d'Orge	
Sigle de la société :	SORGEM	
Collectivité contractante :	Commune du Plessis-Pâté	
OPERATION	Désignation :	Les Charcoix
Nature de la convention établie entre la société et la collectivité		Concession d'aménagement
	dates	
délibération d'approbation de la collectivité	26/09/2016	
délibération autorisant la collectivité à signer le TCA	26/09/2016	
Signature du TCA	14/11/2016	
Notification de la collectivité à la SORGEM	21/10/2016	
fin de validité de la convention	21/10/2026	
délibération autorisant la collectivité à signer l'avenant n°1 au TCA	16/12/2019	
Signature de l'avenant n°1 au TCA	05/02/2022	
délibération autorisant la collectivité à signer l'avenant n°2 au TCA	23/06/2020	
Signature de l'avenant n°2 au TCA	28/10/2020	
délibération autorisant la collectivité à signer l'avenant n°3 au TCA	20/06/2022	
Signature de l'avenant n°3 au TCA	28/09/2022	
		
Procédure d'aménagement :	Permis d'aménager	
Permis d'aménager	21/10/2022	
Information de la collectivité		
Remise du présent CRACL	printemps 2024	
Examen du précédent CRACL par la collectivité	25/09/2023	
Concertation et enquêtes :	Date d'ouverture	Date de bilan ou de fin
Concertation préalable code de l'environnement	08/07/2019	06/09/2019
Enquête publique DUP valant MEC du PLU et parcellaire	06/09/2021	06/10/2021
Enquête publique du Permis d'Aménager	13/06/2022	13/07/2022
Financement de l'opération :	K€	
Montant de l'emprunt contracté	2 600	
Montant de la part garantie par la collectivité des emprunts	1 226	
Montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts	307	
Capital restant dû	1 533	
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	
Tableaux détaillés des acquisitions et des cessions	X	
Note de conjoncture, analyses et commentaires détaillés, propositions et plans		

Est inscrit en italique les informations pour mémoire des années antérieures.



1- Situation administrative et juridique

Dans cette partie nous décrivons la situation administrative et juridique de l'opération, objet du présent CRACL. L'historique de l'ensemble des délibérations du Conseil Municipal afférentes à l'opération y sera rappelé et mis à jour chaque année.

1-1 Contrat de concession d'aménagement

Le 21 octobre 2016, la SORGEM a reçu de la Commune du Plessis-Pâté la notification du traité de concession des Charcoix.

Un avis d'attribution du contrat a été publié le 27 octobre 2016.

Ce traité de concession a confié en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement des Charcoix dans le cadre d'une concession d'aménagement.

En 2016, il a fait l'objet d'un recours de Monsieur Brichard demandant l'annulation de la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2016, désignant la SORGEM concessionnaire de l'opération des Charcoix, ainsi que l'annulation de la signature du Traité de Concession du 21 octobre 2016. Le recours a été retiré par le requérant le 12 octobre 2018. Une ordonnance du Tribunal Administratif de Versailles a validé le désistement le 28 novembre 2018.

Le 16 décembre 2019, le Conseil municipal a autorisé la signature de l'avenant n°1 au traité de concession portant sur la réalisation des équipements publics de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

Le 23 juin 2020, le Conseil municipal a autorisé la signature de l'avenant n°2 au traité de concession portant sur l'inscription de la subvention régionale (100 Quartiers Innovants et Ecologiques) dans le bilan de l'opération afin que le concessionnaire mette en œuvre les actions nécessaires à la mobilisation des subventions.

Le 20 juin 2022, le Conseil municipal a autorisé la signature de l'avenant n°3 au traité de concession portant sur le calendrier et les montants prévisionnels des appels de fonds.



2 - État des dépenses et des recettes au 31 décembre 2023

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 2023, ainsi que des mouvements de l'année écoulée.

2-1 Dépenses 2023

Budget : 29.632.432 € HT ;

Engagé : 4.231.281 € HT ;

Facturé : 2.684.528 € HT ;

Mouvement de l'année : 444.805 € HT

1 Compensation agricoles collectives

Budget : 251.658 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste correspond au montant de l'évaluation financière globale des impacts du projet sur l'économie agricole du territoire ainsi que sur l'emploi. Ce montant est issu de l'étude agricole préalable réalisée par le bureau d'étude Transfaire, conformément au décret du 31 août 2016. À noter que cette estimation financière est encadrée par le « cadre méthodologique régional » de la DRIA AF, datant d'août 2017, validé par le Préfet de région et dont la valeur est fixée à 17.685 €/hectare.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 0 € HT

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement au titre des compensations agricoles collectives.

2 Etudes urbaines, études programmatiques, études techniques

Budget : 618.439 € HT ; Engagé : 544.757 € HT ; Facturé : 473.582 € HT

Ce poste représente toutes les études urbaines (diagnostic urbain, parti d'ensemble) ainsi que les études programmatiques (équipements publics) et techniques (gestion des déchets, ...)

Ce poste comprend notamment :

- Les études nécessaires pour le dossier d'étude d'impact ;
- Les études urbaines ;
- Les études d'urbanisme réglementaire pour la modification du PLU, comprenant notamment la réalisation d'une étude Entrée de Ville ;
- Les études de programmation ;
- Les études de sol.

En 2017, le montant engagé correspondait à la mission d'étude faune/flore dont la facture a été transmise dès la remise du rapport en Mars 2018. Cette mission portait sur le recueil des informations faunistiques et floristiques nécessaires à la réalisation d'une étude d'impact sur un cycle complet, c'est-à-dire quatre saisons. Les informations issues du diagnostic écologique de la faune et de la flore ont été intégrées dans l'étude d'impact réalisé par le groupement de maîtrise d'œuvre.

L'année 2018 a été consacrée à la réalisation des études techniques pour alimenter l'étude d'impact (circulation, acoustique, qualité de l'air, énergies renouvelables, environnementale, géotechnique, etc.) ainsi que les études urbaines et programmatiques (diagnostic urbain, études de projet, étude de programmation des équipements publics).

L'année 2019 a été consacré aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine qui ont permis de clore l'étude d'impact et d'alimenter le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été déposé en janvier 2020 (dossier mise en compatibilité du plu, évaluation environnementale du PLU), mais également l'étude de programmation pour les deux équipements publics (groupe scolaire et équipements sportif) afin de lancer le concours dès le début d'année 2020.

L'année 2020 a été consacrée aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine qui ont permis d'amorcer un travail pour les futurs opérateurs des logements (fiches de lot) mais également de poursuivre le dossier de mise en compatibilité du PLU et son évaluation environnementale achevée fin 2019. Par ailleurs, le concours pour les équipements publics (groupe scolaire et équipement sportif) a pu être lancé dès février 2020 et des missions ont été confiées à la maîtrise d'œuvre (fiche de lot des équipements, assistance pour l'analyse phases candidatures et offres).

L'année 2021 a été consacrée aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine permettant de poursuivre le travail pour les futurs opérateurs des logements mais également de formuler les réponses aux différentes remarques suite à l'examen conjoint, à l'avis de l'Autorité Environnementale et les remarques du commissaire enquêteur et du public lors de l'enquête publique.

L'année 2022 a été consacrée aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine permettant de poursuivre le travail pour les futurs opérateurs des logements (fiches de lots), de déposer le dossier loi sur l'eau et le permis d'aménager, de porter une analyse complète sur la compatibilité des équipements publics (groupe scolaire et équipement sportif) mais aussi de lancer les études de diagnostic de l'habitat intergénérationnel et les lots à bâtir.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 17.882 HT

En 2023, les missions de maîtrise d'œuvre urbaine ont permis de poursuivre le travail pour le choix des futurs opérateurs des logements (suivi Pré-PC), validation du cahier des prescriptions techniques, mais aussi de lancer des études de diagnostic d'assainissement pour 3 maisons existantes à raccorder à nos futurs réseaux :

- Cahier des limites de prestation techniques : 2.350 € HT
- Assistance choix opérateurs : 13.032 € HT
- Diagnostic assainissement : 2.500 € HT



3 Acquisitions amiables ou par voie d'expropriation

Budget : 3.045.000 € HT ; Engagé : 38.850 € HT ; Facturé : 38.850 € HT

Ce poste représente le montant des acquisitions foncières nécessaires pour la réalisation du projet, à savoir les indemnités versées aux propriétaires (principale, remploi, indemnités culturelles) mais également tous les frais liés à ces acquisitions foncières, hors frais de notaires comptabilisés à part.

En 2019, pour la parcelle appartenant à l'Etat, la SORGEM a obtenu une décision ministérielle d'attribution autorisant son acquisition pour la réalisation du projet et à un prix conforme au bilan d'aménagement, soit 15 €/m².

L'année 2020 n'a enregistré aucun mouvement au titre des dépenses d'acquisition foncière.

L'année 2021 n'a enregistré aucun mouvement au titre des dépenses d'acquisition foncière. Afin que la procédure d'acquisition de la parcelle appartenant à l'Etat puisse aboutir en 2022, l'avis des domaines de 2019 a été reconduit le 28 septembre 2021, au même prix de 15 €/m².

L'année 2022 a été marquée par l'acquisition de la parcelle appartenant à l'État, en date du 2 juin 2022 sur la base du prix fixé par les domaines. Cette acquisition permet d'avoir un « prix de référence » pour la poursuite de la phase judiciaire de l'expropriation.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 0 € HT

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement pour ce poste.

4 Frais de notaire

Budget : 152.250 € HT ; Engagé : 2.100 € HT ; Facturé : 2.100 € HT

Ce poste représente l'ensemble des frais d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération.

L'année 2021 n'a enregistré aucun mouvement au titre des frais d'acquisition du foncier.

L'année 2022 a été marquée par le paiement des frais de notaire liés l'acquisition de la parcelle appartenant à l'État.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 0 € HT

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement pour ce poste.

5 Mise en état des sols

Budget : 87.000 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ces dépenses portent sur les terrassements nécessaires pour la mise en œuvre du projet, les travaux d'archéologie préventive ainsi que d'éventuelles démolitions d'ouvrages qui seraient présents dans le sol ou en surface.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 0 € HT

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement au titre des frais de mise en état des sols. En effet, ces frais sont liés à l'accord du propriétaire exploitant ou la maîtrise foncière pour l'intervention de l'archéologie préventive.

6 Travaux d'aménagement VRD

Budget : 8.600.000 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste représente l'ensemble des travaux d'aménagement correspondant au programme des espaces publics de l'opération.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 0 € HT

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement au titre des travaux d'aménagement des espaces publics. En effet, ceux-ci sont directement liés à la maîtrise du foncier.

7 Concessionnaires

Budget : 200.000 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste représente l'ensemble des travaux réalisés par les concessionnaires.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 0 € HT

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement au titre des travaux d'aménagement des espaces publics.

8 Honoraires de Maîtrise d'œuvre

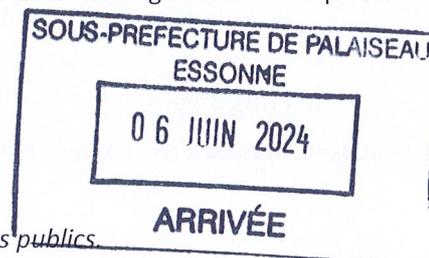
Budget : 501.900 € HT ; Engagé : 251.475 € HT ; Facturé : 231.399 € HT

Ce poste correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

En 2019, la ville a validé l'Avant-Projet (AVP) des espaces publics pour un montant de 128.509 € HT.

L'année 2020 n'a enregistré aucun mouvement au titre des honoraires de maîtrise d'œuvre.

L'année 2021 n'a enregistré aucun mouvement au titre des honoraires de maîtrise d'œuvre. En effet, en accord avec la Ville, il a été convenu de démarrer les études de PRO-DCE dès la remise du rapport du commissaire enquêteur pour la DUP.



L'année 2022 a été marquée par le démarrage des études de PRO-DCE intervenu suite à l'obtention de l'arrêté de DUP.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 50.190 € HT

L'année 2023 a été marquée par la poursuite des études de PRO-DCE aujourd'hui facturée à 80%.

9 Honoraires techniques

Budget : 339.259 € HT ; Engagé : 17.864 € HT ; Facturé : 17.864 € HT

Ces honoraires techniques correspondant à la mission de géomètre ainsi que les futures missions de coordonnateur SPS, de contrôle technique et d'OPC. Il comprend également les autres honoraires techniques, notamment les études liées à l'établissement des conventions avec les concessionnaires.

L'année 2021 n'a enregistré aucun mouvement au titre des honoraires techniques.

L'année 2022 a été marquée par un certain nombre de missions réalisées par le géomètre, entre autres des études nécessaires pour les besoins de la signature d'une promesse de vente avec Crédit Agricole Immobilier pour la parcelle devant accueillir la résidence intergénérationnelle. Le géomètre a également réalisé le plan parcellaire pour la parcelle A 212 qui a fait l'objet d'une enquête parcellaire simplifiée.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 4.424 € HT

L'année 2023 a été marquée par un certain nombre de missions réalisées par le géomètre, entre autres des études nécessaires pour les besoins de la signature des promesses de vente pour les lots A, B et C. Le géomètre a également réalisé des investigations pour le relevé du drain agricole existant qui sera dévié dans le cadre de nos futurs espaces publics :

- Plans de division lots A, B et C : 1.088 € HT
- Piquetage des lots A, B et C : 531 € HT
- Investigations drains agricoles : 2.804 € HT

10 Frais divers

Budget : 377.000 € HT ; Engagé : 217.284 € HT ; Facturé : 211.358 € HT

Ce poste comprend les frais divers, impôts et taxes (frais juridiques, frais d'appel d'offres, de reprographie, etc.) ainsi que les frais de communication institutionnelle attachée au projet.

En 2020, les dépenses réalisées au titre des frais divers concernaient les prestations d'assistance juridique sur le suivi de la DUP et le contentieux avec le promoteur CAPELLI, les frais liés à l'organisation du concours des équipements (publication, indemnités du jury), ainsi que des dépenses liées à l'organisation d'un atelier citoyen.

En 2021, les dépenses réalisées au titre des frais divers concernaient des prestations d'assistance juridique sur le suivi de la DUP et le contentieux avec le promoteur CAPELLI, des frais d'impression et

de coursier pour le dossier de DUP, des frais liés à l'organisation de l'enquête publique de DUP, des frais liés au concours des deux équipements publics (groupe scolaire et équipement sportif), des dépenses liées à la communication, à savoir la préparation, l'organisation et l'animation de l'atelier citoyen de novembre 2021. Cette mission est assurée par NDBD et enfin des dépenses liées à l'indemnisation de M. Brichard pour des sondages réalisés sur son terrain à l'été 2021.

En 2022, les dépenses réalisées au titre des frais divers concernaient des prestations d'assistance juridique sur le suivi de la DUP y compris son recours, l'envoi des mémoires d'offres, des frais d'impression, d'affichage et de constat du permis d'aménager et des frais de communication pour l'atelier citoyen de mai 2022.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 20.179 € HT

En 2023, les dépenses réalisées au titre des frais divers concernent :

- Le remboursement de la collectivité des frais liés à l'organisation de l'enquête publique du permis d'aménager,
- Des frais liés à la pose de panneaux et aux constats d'affichage du permis de construire du groupe scolaire et équipement sportif,
- Des frais liés à l'organisation de l'enquête publique de cessibilité pour la parcelle A212,
- Des prestations d'assistance réalisées par le cabinet Cloix & Mendes-Gil pour le suivi de la procédure de DUP y compris l'assistance sur le recours, et l'envoi des mémoires d'offres,
- Des prestations d'assistance réalisées par le cabinet Cloix & Mendes-Gil pour le recours contre le permis d'aménager.

11 Frais financiers :

Budget : 521.625 € HT ; Engagé : 242.886 € HT ; Facturé : 105.560 € HT

Ce poste correspond aux frais liés aux intérêts de l'emprunt, GFA et gestion de compte.



En 2017, un emprunt à hauteur de 2 600 000 € a été mobilisé pour toute la durée de l'opération.

En 2021, des dépenses liées à des frais de gestion de compte et d'intérêts sur l'emprunt ont été réalisées.

En 2022, des dépenses liées à des frais de gestion de compte et d'intérêts sur l'emprunt ont été réalisées, notamment au titre du PGE afin de couvrir les besoins de fin d'année 2022 et début 2023.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 33.200 € HT

En juin 2023 et afin de couvrir les besoins de 2023 et début 2024, 770.000 € ont été mobilisés par la SORGEM au titre du PGE Résilience.

Ont été engagés en 2023 au titre des frais financiers :

- 703 € de frais bancaires dus à la BECM (groupe Crédit Mutuel)
- 21.102 € d'intérêts d'emprunt principal

- 11.394 € d'intérêts d'emprunt au titre du Prêt Garantie par l'Etat (PGE et PGE Résilience)

12 Honoraires internes :

Budget : 1.694.449 € HT ; Engagé : 1.578.983 € HT ; Facturé : 1.157.733 € HT

Ce budget correspond à la rémunération de l'aménageur depuis la signature du traité de concession y compris le montant de la révision estimée à 194.449 € sur 10 ans.

Une rémunération de 150.000 € majorée de la révision.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 172.685 € HT

Ce montant correspond à la rémunération de base de 150.000 €, majorée de la révision.

13 Travaux groupes scolaire, équipement sportif et équipement de grande mixité :

Budget : 6.996.000 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste comprend les frais de constructions des trois équipements : groupe scolaire, équipement sportif et équipement de grande mixité.

L'année 2022 n'a enregistré aucun mouvement.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 0 € HT

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement. En effet, les travaux de construction de ces deux équipements ne pourront démarrer qu'une fois la maîtrise foncière obtenue par la SORGEM ainsi que la réalisation de travaux d'aménagement de voirie et de réseaux suffisants pour permettre le démarrage du chantier de construction.

14 Livraison coques crèche, santé, associations :

Budget : 3.636.600 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste comprend la livraison des coques pour la crèche, le lieu d'accueil de santé et les logements pour les associations.

L'année 2022 n'a enregistré aucun mouvement.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 0 € HT

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement.

15 Stationnements groupe scolaire :

Budget : 206.250 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste comprend les places de stationnement dédiées au groupe scolaire et qui seront en sous-sol de l'équipement de grande mixité.

L'année 2022 n'a enregistré aucun mouvement.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 0 € HT

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement.

16 Taux de tolérance, aléas et révisions :

Budget : 744.278 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce budget correspond aux taux de tolérance, aux aléas et aux révisions.

L'année 2021 n'a enregistré aucun mouvement. Cette ligne a été réajustée au profit de la ligne « honoraires de maîtrise d'œuvre » pour s'ajuster au montant réel du contrat notifié en février 2021.

L'année 2022 n'a enregistré aucun mouvement.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 0 € HT

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement.

17 Honoraires maîtrise d'œuvre équipements

Budget : 841.345 € HT ; Engagé : 841.345 € HT ; Facturé : 352.008 € HT :

Ce poste correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre du groupe scolaire et de l'équipement sportif en phase étude, suivi de travaux et jusqu'à la livraison des deux équipements.

Suite à la notification du marché de maîtrise d'œuvre en février 2021, cette ligne a été réajustée. Les mouvements enregistrés durant l'année 2021 correspondent aux dépenses liées aux études d'Esquisse et 90 % de l'APS.

L'année 2022 a été consacrée au solde de l'APS et au paiement de l'intégralité de l'APD.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 133.554 € HT

Ce montant correspond aux dépenses liées au paiement de l'intégralité du PRO.



18 Honoraires techniques équipements

Budget : 220.882 € HT ; Engagé : 31.713 € HT ; Facturé : 15.109 € HT :

Ce poste correspond aux honoraires techniques du groupe scolaire et de l'équipement sportif comprenant l'OPC, le SPS, le contrôleur technique et la mission de CSSI (Coordonnateur des Systèmes de Sécurité Incendie).

En 2021, des dépenses liées à des études géotechniques confiées à Atlas Géotechnique ont été enregistrés pour un montant de 7.500 € HT.

En 2022, des dépenses liées à la mission de contrôle technique ainsi qu'à l'analyse de l'APD ont été réalisée par le bureau de contrôle.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 5.689 € HT

Ce montant correspond à l'analyse du PRO réalisée par le bureau de contrôle ainsi que la mission de G2 PRO par le bureau d'études géotechnique.

19 Frais divers équipements publics

Budget : 184.787 € HT ; Engagé : 50.312 € HT ; Facturé : 50.312 € HT :

Ce poste comprend les assurances pour les deux équipements dont la dommage ouvrage ainsi que les frais d'indemnités de concours pour les deux candidats qui n'ont pas été retenus.

Les mouvements enregistrés au cours de l'année 2021 se sont traduits par l'acquittement des frais d'indemnités de concours pour les deux candidats qui n'ont pas été retenus.

Les mouvements enregistrée au cours de l'année 2022 correspondent aux frais de reprographie du permis de construire déposé à l'été 2022.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 0 € HT

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement.

20 Rémunération équipements

Budget : 413.709 € HT ; Engagé : 413.709 € HT ; Facturé : 28.650 € HT :

Ce budget correspond à la rémunération de l'aménageur pour le suivi et la coordination de la construction des deux équipements (groupe scolaire et équipement sportif).

En 2022, la rémunération de la SORGEM s'élevait à 21.650 € HT.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 7.000 € HT

Ce montant correspond à la rémunération de la SORGEM facturée en 2023 conformément à l'article 4 de l'avenant n°2 du 28 octobre 2020 relatif à la réalisation des équipements publics de superstructure.

2-2 Recettes 2023

Budget : 29.644.282 € HT

Engagé : 1.150.172 € HT

Facturé : 1.150.172 € HT

Mouvement de l'année : 1.000.000 € HT



En 2020, suite à la signature de l'avenant n°2 au traité de concession, le budget a été modifié pour y ajouter deux lignes supplémentaires de recettes :

- La subvention régionale 100 QIE d'un montant total de 3.973.154 €
- La participation Ville pour le coût des équipements publics de superstructure pour un montant de 6.270.691 € HT.

Dans le cadre de la procédure de contentieux avec le promoteur CAPELLI, le Tribunal de Commerce d'Evry a rejeté, en novembre 2020, les conclusions de ladite société et l'a condamné à verser à la SORGEM la somme de 3.000 € ainsi que les entiers dépens. Aussi, en avril 2021, la société CAPELLI a versé la somme de 3.172 € à la SORGEM. En juin 2021, la Cour d'Appel confirme le précédemment jugement, dit toutefois qu'il n'y a pas lieu de verser les 3.000 € à la SORGEM, mais condamne la société CAPELLI aux dépens d'appel. C'est pourquoi, la SORGEM a procédé au remboursement des 3.000 €.

Le 20 juin 2022, le Conseil municipal a autorisé la signature de l'avenant n°3 au traité de concession portant sur le calendrier et les montants prévisionnels des appels de fonds.

Le 24 octobre 2022, une promesse unilatérale de vente a été signée avec Crédit Agricole Immobilier pour le lot 4 (identifiée « résidence HIG » sur la ligne budgétaire du bilan). Aussi, le budget a été réajusté pour actualiser le montant de la charge foncière relatif à ce lot. Cette augmentation de la charge foncière a permis d'intégrer une ligne spécifique pour les compensations agricoles collectives et d'augmenter les frais financiers liés à la GFA et à un nouvel emprunt pour les futures acquisitions foncières.

Au cours de l'année 2023 et suite à l'appel à projet promoteurs lancé en 2022 sur trois lots de logements (A, B et C), trois promesses unilatérales de vente ont été signées.

Le 23 mars 2023, une promesse unilatérale de vente a été signée avec le promoteur PICHET pour le lot A pour un total de 71 logements.

Le 24 octobre 2023, une promesse unilatérale de vente a été signée avec le promoteur CAPELLI pour le lot B pour un total de 59 logements. Cette promesse s'est trouvée de plein droit caduque et de nul effet, à défaut de remise dans le délai fixé dans la promesse d'une GAPD ou à défaut, du versement d'une indemnité d'immobilisation. La commercialisation de ce lot a été relancée.

Le 18 décembre 2023, une promesse unilatérale de vente a été signée avec le promoteur ATLAND RESIDENTIEL pour le lot C pour un total de 66 logements.

Aussi, le budget a été réajusté pour actualiser le montant de la charge foncière relatif à ces deux lots (A et C). La ligne liée à la vente des terrains à bâtir s'en trouve diminuée. En effet, la remontée des taux d'intérêt et l'arrêt du prêt à taux zéro pour les maisons individuelles font craindre un ralentissement, voire un arrêt de vente de terrains à bâtir, ce qui a déjà été constaté sur d'autres opérations d'aménagement portée par la SORGEM.

En 2023, la SORGEM a engagé des échanges avec l'association ALTERITE à la recherche de terrains pour construire deux maisons afin d'y accueillir des personnes autistes. Cette association pourrait faire l'acquisition de quatre terrains à bâtir. Il en est de même pour l'association L'AAPISE qui souhaite installer une maison spécialisée et ainsi faire l'acquisition de plusieurs terrains.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2023 : 1.000.000 € HT

Ce montant correspond à la recette liée à la participation de la ville au financement des équipements publics de l'opération, notamment pour le groupe scolaire et l'équipement sportif.

3 - Trésorerie

3-1 Emprunt :

En mars 2017, la SORGEM a consulté trois banques (Crédit Coopératif, Crédit Agricole et la Banque Européenne du Crédit Mutuel) afin d'obtenir un emprunt pour l'opération.

Le Comité d'engagement du 12 mai a retenu l'offre de la Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM) à taux fixe pour un emprunt total de 2 600 000 €. Le contrat a été signé le 30 juin 2017 et le remboursement est prévu à compter de juillet 2020.

En 2020, l'emprunt a été mobilisé dans sa totalité soit 2.600.000 €.

La crise sanitaire que nous connaissons depuis mars 2020, due à la propagation de la pandémie de coronavirus (COVID-19), a évidemment un impact sur le projet. En effet, nonobstant un dossier de DUP déposé en janvier 2020 auprès des services de la sous-préfecture et une enquête publique reportée à plusieurs reprises, l'arrêté de DUP n'a été signé qu'en février 2022, décalant ainsi la maîtrise foncière de l'opération. Ceci retarde dans une certaine mesure, la commercialisation des charges foncières des logements qui devrait intervenir tout début 2024.

En 2020, la banque avait validé le report de l'échéance de remboursement du prêt pour l'année 2020. Cette demande a été renouvelée pour l'échéance 2021 et la banque a proposée de rembourser dès le 1er juillet 2021 un amortissement de 150.000 € et de garder le même nombre d'années pour le remboursement de crédit soit des échéances de 612.500 €/an à partir de 2022.

En avril 2022, une nouvelle demande a été faite auprès de la banque pour demander de rembourser au 1er juillet 2022 un amortissement de 150.000 € au lieu des 612.500 € prévu initialement. Cette demande a été acceptée et le même nombre d'années pour le remboursement de crédit a été conservé, soit des échéances de 766.666 €/an à partir de 2023 et jusqu'en 2025.

3-2 PGE :

En juillet 2022 et afin de couvrir les besoins de fin d'année 2022 et début 2023, 300.000 € ont été mobilisés par la SORGEM au titre du PGE.

En juin 2023 et afin de couvrir le besoin en trésorerie pour le remboursement du prêt arrivé à échéance en juillet 2023 (766.666 €), 770.000 € ont été mobilisés au titre du PGE résilience (caisse d'épargne).

3-3 Dépôt de garantie / indemnité d'immobilisation :

La SORGEM a contractualisé une promesse unilatérale de vente (PUV) avec Crédit Agricole Immobilier pour le lot 4 (résidence intergénérationnelle) en date du 24 octobre 2022. Dans le cadre de cette PUV, une indemnité d'immobilisation a été versée à l'étude pour un montant de 108.850 € représentant 5% du prix de vente.

La SORGEM a contractualisé une promesse unilatérale de vente (PUV) avec le promoteur PICHET pour le lot A en date du 23 mars 2023. Dans le cadre de cette PUV, au titre de l'indemnité d'immobilisation, une garantie à première demande (GAPD) a été transmise pour un montant de 116.490 € représentant 5% du prix de vente.

La SORGEM a contractualisé une promesse unilatérale de vente (PUV) avec le promoteur ATLAND RESIDENTIEL en date du 18 décembre 2023. Dans le cadre de cette PUV, au titre de l'indemnité d'immobilisation, une garantie à première demande (GAPD) a été transmise pour un montant de 99.654 € représentant 5% du prix de vente.

3-4 Mouvements de TVA :

Au 31 décembre 2023, la SORGEM a récupéré 27.737 € de crédit de TVA.



3-5 Etat de la trésorerie au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, la trésorerie de l'opération est excédentaire de 1.071.315 € TTC.

4 - Comparaison entre les prévisions établies au stade du CRACL N-1 et les réalisations constatées de l'année

4-1 Dépenses : 491.189 € TTC

Le CRAC 2022 prévoyait que les dépenses de l'année seraient de 5.089.300 € TTC, frais financiers compris.

Les dépenses constatées au 31 décembre 2023 s'élèvent à 491.189 € TTC, soit un écart de 4.598.111 € TTC par rapport à la prévision.

Cette différence s'explique par les éléments suivants :

- Le décalage de l'acquisition des terrains sur 2024.
- Des dépenses liées au lancement des marchés de travaux qui ne seront lancés qu'en 2024.
- Des frais de mise en état des sols et notamment pour l'archéologie préventive avaient été prévus mais n'ont pas pu être réalisés, l'exploitant agricole étant opposé à une quelconque intervention sur son terrain.

4-2 Recettes : 1.200.000 € TTC

Le CRAC 2022 prévoyait une recette de 1.350.000 € TTC au titre de la participation Ville aux équipements publics et de la subvention 100 QIE. La recette relative à la subvention prévue pour un montant de 150.000 € n'a finalement pas été perçue. En effet, la maîtrise foncière n'ayant pas suffisamment avancée, la Région a proposé le décalage du passage des fiches actions en Commission permanente et donc la demande de premier acompte est décalée d'autant.

4-3 Conséquences sur le bilan

Le bilan prévisionnel de l'opération n'est pas affecté par les mouvements de l'année.



5 - Prévisions actualisées des dépenses et des recettes à partir du 1er janvier 2024

Nous proposons dans cette partie une actualisation du bilan et de l'échéancier prévisionnel de financement au regard des perspectives d'avancement de l'opération pour l'année 2024.

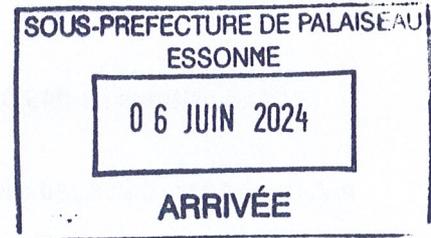
5-1 Prévisions des dépenses : 29.632.432 € HT

1. Compensation agricoles collectives : 251.658 € HT

Ce poste a été ajouté au budget prévisionnel 2023. Il correspond au montant de l'évaluation financière globale des impacts du projet sur l'économie agricole du territoire ainsi que sur l'emploi. Ce montant est issu de l'étude agricole préalable réalisé par le bureau d'étude Transfaire, conformément au décret du 31 août 2016. À noter que cette estimation financière est encadrée par le « cadre méthodologique régional » de la Direction Régionale Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF), datant d'août 2017 et validé par le Préfet de région et dont la valeur est fixée à 17.685 €/hectare.

Prévisions 2024 : 0 € HT

Aucune dépense n'est prévue pour l'année 2024.



2. Études : 618.439 € HT

Ce poste regroupe l'ensemble des études pré-opérationnelles, nécessaires à la réalisation du projet, études réglementaires telles que l'étude d'impact, l'étude agricole, les études environnementales et urbaines du groupement de maîtrise d'œuvre, ainsi que les études de sols (sondages agro-pédologiques, sondages environnementaux, sondages géotechniques et perméabilité)

Ce poste a évolué sur plusieurs sujets au CRAC 2018 :

- D'ores et déjà la collectivité a demandé à ce que ce soit l'opération qui prenne en charge les missions de programmation, dévolues au territoire, notamment pour un groupe scolaire et un équipement sportif, dans la perspective de rendre éligible l'opération aux dispositifs de subventions régionales.
- De la même manière, la résidence sénior évolue en établissement intergénérationnel et la complexité de la programmation a amené la collectivité à demander une mission de programmation sur l'équipement, intégrant, au-delà de la partie hébergement intergénérationnel, et des équipements prévus au cahier des charges de la concession tels que la crèche et l'équipement de santé, l'accueil de plusieurs associations, orientées vers le handicap.
- Le poste vacations pour réunions a également été augmenté et des dépenses ont été provisionnées pour les années à venir. En effet, le dispositif de co-production du projet en ateliers citoyens participe à une dynamique participative, mais nécessite un travail plus intense et en horaires décalés.

Prévisions 2024 : 122.340 € HT

Les prévisions de dépenses pour l'année à venir concernent l'accord cadre de maîtrise d'œuvre :

1 : Le solde des marchés engagés et non soldés en 2023 :

- Programme fonctionnel et technique pour l'équipement de grande mixité (21.375 €)
- Étude agricole (6.300 €)
- Assistance au choix des opérateurs immobiliers (24.480 €)
- Dossier loi sur l'eau (12.000 €)
- Suivi et coordination de l'habitat intergénérationnel (8.075 €)
- Suivi et coordination des lots mixtes A, B, C et l'habitat intergénérationnel (12.113 €)

2 : Plusieurs engagements seront pris en 2024 :

- Des prestations pour le suivi des lots des associations ALTERITE et l'AAPISE (provision de 10.000 €)
- Des prestations pour une étude santé pour l'installation de la maison médicale en rez-de-chaussée de la résidence intergénérationnelle (8.000 €)
- Des prestations de vacances pourront être financées sur l'année 2024 (provision de 20.000 €).

3. Acquisitions : 3.045.000 € HT

Prévisions 2024 : 3.006.150 € HT

En 2024, il est prévu, dans le cadre de la procédure d'expropriation, d'acquérir l'ensemble du foncier restant.

Il est proposé de conserver le même prix du foncier. Cependant, il faut noter qu'avant le transport du juge de l'expropriation qui a eu lieu en novembre 2023, le commissaire du gouvernement a remis des premières conclusions qui amène à un coût total d'environ 4,5 M € (frais d'acquisitions inclus), soit 1,4 M € au-dessus du budget actuel.

L'audience interviendra le 26 février 2024 avec un délibéré qui n'interviendra pas avant le mois d'avril 2024. A réception à la fois des délibérés de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et du Permis d'Aménager (PA) et du juge de l'expropriation fixant en première instance le prix du foncier, il y aura nécessité d'adapter le budget et d'avenanter le traité de concession.

4. Frais d'acquisition : 152.250 € HT

Prévisions 2024 : 150.150 € HT

Une somme de 150.150 € HT a été provisionnée sur 2024, pour les 5% de frais de notaire en lien avec ces acquisitions.

5. Mise en état des sols : 87.000 € HT

Prévisions 2024 : 87.000 € HT

Ce poste regroupe les dépenses liées au diagnostic archéologique à prévoir en 2024 avant le démarrage des travaux.

6. Travaux VRD : 8.600.000 € HT

Ce montant est *in fine* c'est-à-dire le montant attendu à la fin de l'opération avec toutes les révisions comprises.

Prévisions 2024 : 700.000 € HT

Un montant de 700.000 € HT a été provisionné pour l'année 2024 sur lequel il est projeté le démarrage des travaux de viabilisation permettant de garantir l'accès aux promoteurs devant démarrer leurs travaux au premier trimestre 2025.

7. Concessionnaires : 200.000 € HT

Prévisions 2024 : 60.000 € HT

Un montant de 60.000 € HT a été provisionné pour l'année 2024 sur lequel il est projeté le démarrage des travaux de viabilisation permettant de garantir l'accès aux promoteurs devant démarrer leurs travaux au premier trimestre 2025.

8. Honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics : 501.900 € HT

Prévisions 2024 : 95.171 € HT

Afin de retenir une entreprise de travaux pour les espaces publics en septembre 2024 et le suivi des premiers dépôts de PC, les dépenses d'honoraires de maîtrise d'œuvre sont les suivantes :

- Études PRO-DCE : 20.076 € HT (solde de l'engagement de cette mission)
- Mission d'ACT : 25.095 € HT
- Mission des Visas : 20.000 € HT
- Mission de DET : 30.000 € HT

9. Honoraires techniques : 339.259 € HT

Prévisions 2024 : 32.805 € HT



En lien avec la commercialisation des îlots, le géomètre exécutera les missions de réalisation des plans de division et de vente, en vue des promesses de ventes avec les constructeurs, envisagées en 2024 mais également les bornages en vue des actes de ventes.

Cette prévision comprend 2.804 € de factures 2023 et réglées en 2024.

10. Frais divers : 377.000 € HT

Ce poste comprend les dépenses liées :

- aux frais d'assistance juridique, notamment sur le dossier de DUP,
- aux frais de publication et de reprographie pour les appels d'offres,
- aux frais de gestion du site,
- aux prestations de communication et commercialisation,
- au poste des impôts et taxes.

Prévisions 2024 : 60.795 € HT

L'année 2024 verra la poursuite des dépenses d'assistance juridique notamment pour le suivi de la procédure d'expropriation dont la phase judiciaire a été lancée en 2022 et se poursuivra sur l'année 2024 avec une maîtrise foncière espérée comme aboutissement. Des frais seront aussi engagés pour la publication des annonces pour les consultations de marchés de travaux des espaces et des équipements publics mais également pour la tenue d'ateliers citoyens.

11. Frais financiers : 521.625 € HT

Ce poste comprend les dépenses liées :

- aux intérêts liés au remboursement des emprunts (337.625 €)
- à la garantie financière d'achèvement (174.000 €)
- aux frais bancaires (10.000 €)

Ce poste a été augmenté en 2023 notamment pour réajuster le montant de la garantie financière d'achèvement.

Prévisions 2024 : 305.845 € HT

En 2024, le paiement de 174.000 € sera versé pour la délivrance de la GFA.

L'emprunt de 2.600.000 € génèrera des dépenses évaluées à 127.893 € pour l'année 2024.

La procédure d'aménagement arrêtée pour la mise en œuvre de cette opération étant celle du Permis d'Aménager, les promesses de vente ne pouvaient être signées qu'après obtention de celui-ci finalement intervenue à l'automne 2022. Son dépôt étant lui-même conditionné à l'obtention de l'arrêté de DUP intervenue en février 2022.

La maîtrise foncière requérant le recours à une procédure de DUP n'interviendra que courant 2024. Aussi, afin de pouvoir réaliser les acquisitions foncières (par voie d'expropriation) ainsi que les premiers travaux d'aménagement, une trésorerie de court terme devra être mobilisée, sans doute sous la forme de « dailly » des promesses signées avec les promoteurs.

Cette prévision comprend 8.315 € de factures 2023 et réglées en 2024.

12. Honoraires internes : 1.694.449 € HT

Prévisions 2024 : 179.105 € HT

Comme prévu par le traité de concession, une rémunération forfaitaire annuelle révisée sera versée à l'aménageur en 2024.

Prévisions des dépenses pour les équipements publics de superstructure

13. Travaux groupes scolaire, équipement sportif et équipement de grande mixité : 6.996.000 € HT

Prévisions 2024 : 0 € HT

Aucune dépense de travaux n'est prévue pour les deux équipements. Le démarrage des travaux sera effectif dès l'accès au terrain après le démarrage des travaux d'espaces publics.

14. Livraison coques crèche, santé, associations : 3.636.600 € HT

Prévisions 2024 : 0 € HT

Aucune dépense de travaux n'est prévue pour ces équipements.

15. Stationnements groupe scolaire : 206.250 € HT

Prévisions 2024 : 0 € HT

Aucune dépense de travaux n'est prévue pour ces stationnements.

16. Taux de tolérance, aléas et révisions : 744.278 € HT



Prévisions 2024 : 0 € HT

Aucune dépense n'est prévue.

17. Honoraires maîtrise d'œuvre équipements : 841.346 € HT

Prévisions 2024 : 45.000 € HT

L'année 2024 sera consacrée à la poursuite des études des deux équipements, notamment la phase ACT.

18. Honoraires techniques équipements : 220.882 € HT

Prévisions 2024 : 30.000 € HT

Il est prévu de dépenser 30.000 € HT pour les frais de SPS et contrôleur technique qui interviendront en phase études.

19. Frais divers : 184.787 € HT

Prévisions 2024 : 134.440 € HT

Les frais liés à l'assurance dommage-ouvrage sur les équipements font aussi partie des prévisions de dépenses sur l'année 2024 car elle devra être prise avant le démarrage du chantier.

20. Rémunération équipements : 413.709 € HT

Prévisions 2024 : 2.000 € HT

Cette rémunération correspond aux honoraires internes pour le suivi des études de maîtrise d'œuvre et études techniques pour le groupe scolaire et l'équipement sportif.

5-2 Prévisions des recettes : 29.644.282 € HT

Le montant du poste recettes a été recalculé sur la base du programme arrêté au stade du plan directeur du maître d'œuvre TGTFP.

Il a également été recalé sur la base des promesses de vente signées avec Crédit Agricole Immobilier pour la résidence intergénérationnelle, Pichet pour le lot A et Atland Résidentiel pour le lot C.

1. Charges foncières : 19.088.265 € HT

Les prévisions de recettes dues à la vente de charges foncières s'élèvent à 6.167.721 € HT et correspondent aux trois actes de ventes qui devraient aboutir fin 2024, à savoir :

- Crédit Agricole Immobilier : 2.177.000 € HT
- Pichet : 2.329.816 € HT
- Atland Résidentiel : 1.660.905 € HT

2. Subventions : 4.285.154 € HT

Le dossier de demande de subvention de la SORGEM déposé en janvier 2020 auprès de la Région d'Ile de France au titre du dispositif 100 QIE, a été accepté en juillet 2020 pour un montant total de 3.973.154 €.

En avril 2021, la SORGEM a déposé les deux fiches actions du groupe scolaire et de l'équipement sportif pour un montant de 2.882.174 € de subventions. La maîtrise foncière n'ayant pas suffisamment avancée, la région a suspendu ces deux fiches actions qui pourront être validées en Commission Permanente au moment opportun.

Les deux fiches actions devraient être présentées lors de la Commission Permanente de mai 2024. Aussi, en fin d'année, un premier acompte pourra être demandé sur la base des premières factures de maîtrise d'œuvre. Le montant prévisionnel de subvention prévu est de 150.000 €.

Début 2023, une demande de subvention a été déposée auprès de la CAF de l'Essonne pour une aide financière en investissement pour réaliser le futur ALSH dans le cadre du groupe scolaire. Cette subvention a été accordée en octobre 2023 pour un montant de 312.000 €.

3. Participations Ville : 6.270.691 € HT

Prévisions 2023 : 1.200.000 € HT



Une participation sera versée par la ville sur l'année 2024 pour le suivi des deux équipements publics.

5-3 Conséquences sur le bilan et perspectives à long terme

Le décalage des recettes tirées de la vente des charges foncières et le délai d'aboutissement à maîtrise foncière, crée une tension temporaire de trésorerie en 2024 et nécessite une adaptation des véhicules de financement.

5-4 Perspectives opérationnelles

Les études urbaines, environnementales et techniques :

Afin de lancer un marché de travaux des espaces publics en 2024, la première moitié de l'année 2024 sera consacrée à la validation des études de PRO et le lancement du DCE prévu au second trimestre 2024.

L'année 2024 devrait aussi être marquée par la signature des actes authentiques pour trois lots, représentant 245 logements. Ainsi, la mission de la maîtrise d'œuvre consistera en l'analyse des permis de construire afin de vérifier le respect des cahiers de charges. L'équipe de maîtrise d'œuvre aura également pour mission l'assistance à l'implantation des programmes de mixité, ainsi que les 3 derniers lots mixtes du programme.

En lien avec l'avancement de la commercialisation, le géomètre produira tous les documents nécessaires au travail des architectes sur les lots privés (plan de division, plan de bornage).

Une étude santé devra être menée par Office Santé pour l'implantation de la maison médicale en rez-de-chaussée de la résidentielle intergénérationnelle.

La maîtrise foncière :

L'année 2024 devrait voir aboutir la fin de la procédure d'expropriation. En effet, le transport du juge de l'expropriation a eu lieu en novembre 2023. Aussi, la phase judiciaire se poursuivra sur l'année 2024 au cours de laquelle nous espérons aboutir à une maîtrise foncière totale afin de pouvoir réaliser le diagnostic archéologique et le démarrage des travaux d'aménagement.

La commercialisation :

L'année 2024 sera marquée par des signatures d'actes de ventes authentiques pour les lots mixtes A et C ainsi que la résidence intergénérationnelle.

Des protocoles d'accord ainsi que des promesses de ventes pourront également être signés avec les associations ALTERITE et l'AAPISE.

Cette année, il sera également prévu de relancer la commercialisation du lot B. La commercialisation des 3 autres lots mixtes (D, E et F) devra également se poursuivre.

La commercialisation des terrains à bâtir va également pouvoir démarrer en 2024.

La concertation et les ateliers citoyens :

La démarche de co-construction du projet en ateliers citoyens se poursuivra en 2024.

La subvention 100 QIE :

En 2024, la SORGEM pourra transmettre une première demande d'acompte sur la base des factures de maîtrise d'œuvre pour les fiches actions 2 et 3 (groupe scolaire et équipement sportif).

Les équipements publics :

L'année 2024 sera consacrée à la poursuite des études de maîtrise d'œuvre du groupe scolaire et de l'équipement sportif, notamment la phase ACT qui sera validée avec la Ville. Le marché de travaux pourra être lancé au second semestre, selon l'avancée de la maîtrise foncière.

6 - Annexes financières

Annexe 1 : Bilan détaillé HT de l'opération arrêté au 31 décembre 2023

Le document suivant présente le bilan exprimé en Euros HT, ainsi que l'engagé et le facturé au 31 décembre 2023 et les mouvements de l'année écoulée.

Libellé	PRODUITS			
	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Logements en Accession	4 305 004,00	0,00	0,00	0,00
Logements Sociaux	4 305 004,00	0,00	0,00	0,00
Terrains à Bâir	8 301 257,00	0,00	0,00	0,00
Résidence Hig	2 177 000,00	0,00	0,00	0,00
Ar10-Ventes Charges Foncières	19 068 265,00	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 100 Qje	3 973 154,00	0,00	0,00	0,00
Subvention Caf	312 000,00	0,00	0,00	0,00
Ar30-Subventions	4 285 154,00	0,00	0,00	0,00
Participations Ville	6 270 691,00	1 150 000,00	1 150 000,00	1 000 000,00
Ar40-Participations	6 270 691,00	1 150 000,00	1 150 000,00	1 000 000,00
Produits de Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits Divers	172,56	172,56	172,56	0,00
Ar50-Produits de Gestion	172,56	172,56	172,56	0,00
Produits Financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonifications	0,00	0,00	0,00	0,00
Ar60-Produits Financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	29 644 282,56	1 150 172,56	1 150 172,56	1 000 000,00

Libellé	CHARGES			
	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Compensations Agricoles Collectives	251 658,00	0,00	0,00	0,00
60-Frais Divers	251 658,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Urbaines, Etudes Programmatiques, Etudes Technique	618 439,00	544 757,54	473 582,04	17 882,04
A10-Etudes	618 439,00	544 757,54	473 582,04	17 882,04
Acquisitions Amiables ou Par Voie d'Expropriation	3 045 000,00	38 850,00	38 850,00	0,00
Frais d'Acquisition Notaire	152 250,00	2 100,00	2 100,00	0,00
A20-Acquisitions	3 197 250,00	40 950,00	40 950,00	0,00
Mise en État des Sols	87 000,00	0,00	0,00	0,00
A30-Mise en État des Sols	87 000,00	0,00	0,00	0,00
Travaux VRD	8 600 000,00	0,00	0,00	0,00
Concessionnaires	200 000,00	0,00	0,00	0,00
A40-Travaux VRD	8 800 000,00	0,00	0,00	0,00
Honoraires MOE	501 900,00	251 475,00	231 399,00	50 190,00
A50-Honoraires MOE	501 900,00	251 475,00	231 399,00	50 190,00
Honoraires Techniques	339 259,00	17 864,48	17 864,48	4 424,24
A55-Honoraires Techniques	339 259,00	17 864,48	17 864,48	4 424,24
4.2 Impôts et Divers (Taxe Foncière, Frais de Mutations...)	377 000,00	217 284,24	211 358,24	20 179,73
A56-Frais Divers	377 000,00	217 284,24	211 358,24	20 179,73
Intérêts sur Emprunts	337 625,00	235 919,75	102 205,00	32 496,53
GFA	174 000,00	0,00	0,00	0,00
Frais Bancaires	10 000,00	6 966,82	3 354,35	703,82
A60-Frais Financiers	521 625,00	242 886,57	105 560,35	33 200,35
Rémunération Aménagement	1 694 449,00	1 578 983,52	1 157 733,52	172 685,77
A80-Rémunération Société	1 694 449,00	1 578 983,52	1 157 733,52	172 685,77
Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
A95-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Construction Gp Scolaire et Equipement Sportif	6 986 000,00	0,00	0,00	0,00
Livraison Coques Crèches, Santé, Associations	3 636 600,00	0,00	0,00	0,00



Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Stationnements Gp Scolaire (Hors Emprise)	206 250,00	0,00	0,00	0,00
Tx de Tolérance, Aléas et Révisions	744 278,08	0,00	0,00	0,00
B40-Travaux Groupe Scolaire	11 583 128,06	0,00	0,00	0,00
Honoraires MOE Équipements (Gp Sco et Sport)	841 345,92	841 345,92	352 008,96	133 554,39
B50-Honoraires MOE Groupe Scolaire	841 345,92	841 345,92	352 008,96	133 554,39
Honoraires Techniques Équipements (Gp Sco et Sport)	220 882,00	31 713,08	15 109,43	5 689,43
B55-Honoraires Techniques Groupe Scolaire	220 882,00	31 713,08	15 109,43	5 689,43
Domage Ouvrage /Assurance	134 440,00	0,00	0,00	0,00
Indemnités de Concours Équipements (Gp Sco et Sport)	50 347,00	50 312,43	50 312,43	0,00
B56-Frais Divers Groupe Scolaire	184 787,00	50 312,43	50 312,43	0,00
Rem Gp Scolaire et Sportif	413 709,00	413 709,00	28 650,00	7 000,00
B80-Rémunération Groupe Scolaire	413 709,00	413 709,00	28 650,00	7 000,00
TOTAL CHARGES	29 632 432,00	4 231 281,78	2 684 528,45	444 805,95

Marge net (% marge / CA)	11 850,56 (0,04%)	-3 081 109,22 (-267,88%)	-1 534 355,89 (-133,40%)	555 194,05 (65,52%)
Marge à l'avancement	3,87% x	11 850,56 =	459,79	

Annexe 2 : Budget actualisé et échéancier prévisionnel

Le document ci-contre fait apparaître le bilan, l'état de la trésorerie au 31 décembre 2023 et l'échéancier prévisionnel de trésorerie.

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
 ESSONNE
 06 JUIN 2024
 ARRIVÉE

REÇU EN PREFECTURE
 le 31/12/2024
 Application agréée E-legalite.com

Echancier prévisionnel réglé TTC : 96-LES CHARCOIX-01-Aménagement - établi le 26/02/2024 à 12:28

Designation lignes budgétaires	Fin 02/24		T1-2024		T2-2024		T3-2024		T4-2024		2024		2025		2026	
	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA	HT	TVA
A-96/110 Logements en Accession	4 048 980	4 305 004	861 001	5 166 005					2 394 432	2 394 432	1 385 785	1 385 788			1 385 785	1 385 788
A-96/120 Logements Sociaux	3 517 812	4 303 004	861 001	5 166 005					2 394 432	2 394 432	1 385 785	1 385 788			1 385 785	1 385 788
A-96/145 Terrains à Bâtir	9 344 472	8 301 257	1 660 251	9 961 508					2 612 400	2 612 400	1 724 423	1 724 423			1 724 423	1 724 423
A-96/150 Residence Hg	1 815 000	2 177 000	435 400	2 612 400					7 401 264	7 401 264	11 008 655	11 008 655			11 008 655	11 008 655
A10-Ventes Charges Foncières	18 726 264	19 088 265	3 817 653	22 905 918					180 000	180 000	1 870 000	1 870 000			1 870 000	1 870 000
A-96/130 Subvention 100 Qte	3 973 154	3 973 154		3 973 154							312 000	312 000			312 000	312 000
A-96/230 Subvention Caf	3 973 154	3 973 154		3 973 154							180 000	180 000			180 000	180 000
A30-Subventions	6 270 691	6 270 691		6 270 691					1 440 000	1 440 000	2 352 414	2 352 414			2 352 414	2 352 414
A-96/410 Participations Ville	6 270 691	6 270 691		6 270 691					1 440 000	1 440 000	2 352 414	2 352 414			2 352 414	2 352 414
A10-Participations	173	173		173												
A-96/510 Produits Divers	173	173		173												
A50-Produits de Gestion	173	173		173												
Sous-total recettes	28 970 282	29 644 283	5 071 791	34 716 074	1 380 173	1 380 173	180 000	180 000	8 841 264	8 841 264	9 021 264	9 021 264	15 543 070	15 543 070	8 771 567	8 771 567
B-96/474 Compensations Agricoles Collectives		-251 658		-251 658											-251 658	-251 658
B-96/475 Frais Divers		-618 439		-618 439											-618 439	-618 439
B-96/170 Etudes Urbaines, Etudes Programmables, Etudes Techniq		-618 439		-618 439											-618 439	-618 439
A10-Etudes		-3 045 000		-3 045 000											-3 045 000	-3 045 000
B-96/230-Acquisitions Amiables ou Par Voie d'Expropriation		-152 250		-152 250											-152 250	-152 250
B-96/250-Frais d'Acquisition Notaire		-3 197 250		-3 197 250											-3 197 250	-3 197 250
A20-Acquisitions		-76 850		-76 850											-76 850	-76 850
B-96/310 Mises en Tat des Sois		-87 000		-87 000											-87 000	-87 000
A30 Mises en Etat des Sois		-87 000		-87 000											-87 000	-87 000
B-96/410-Travaux VMD		-200 000		-200 000											-200 000	-200 000
B-96/420-Concessionnaires		-8 800 000		-8 800 000											-8 800 000	-8 800 000
A40-Travaux VMD		-501 900		-501 900											-501 900	-501 900
B-96/430-Honoraires MOE		-501 900		-501 900											-501 900	-501 900
A50-Honoraires MOE		-339 259		-339 259											-339 259	-339 259
B-96/460-Honoraires Techniques		-339 259		-339 259											-339 259	-339 259
A55-Honoraires Techniques		-277 000		-277 000											-277 000	-277 000
B-96/470-4-2 Impôts et Divers (Taxe Foncière, frais de Mutations...)		-277 000		-277 000											-277 000	-277 000
A55-Frais Divers		-377 000		-377 000											-377 000	-377 000
B-96/471-Intérêts sur Emprunts		-377 000		-377 000											-377 000	-377 000
B-96/472-GFA		-174 000		-174 000											-174 000	-174 000
B-96/473-Frais Bancaires		-10 000		-10 000											-10 000	-10 000
A60-Frais Financiers		-521 625		-521 625											-521 625	-521 625
B-96/480-Rémunération Aménagement		-1 694 449		-1 694 449											-1 694 449	-1 694 449
A80-Rémunération Société		-1 694 449		-1 694 449											-1 694 449	-1 694 449
B-96/930-participations																
A85-Participations		-8 395 200		-8 395 200											-8 395 200	-8 395 200
B-96/425-Construction Gp Scolaire et Equipement Sportif		-3 638 600		-3 638 600											-3 638 600	-3 638 600
B-96/426-Invitions Croques, Crèches, Santé, Associations		-206 250		-206 250											-206 250	-206 250
B-96/430-Stationnements Gp Scolaire (Mors Empirée)		-744 278		-744 278											-744 278	-744 278
B-96/402-1x de Tolérance, Aléas et Métriers		-11 583 128		-11 583 128											-11 583 128	-11 583 128
B40-Travaux Groupe Scolaire		-841 346		-841 346											-841 346	-841 346
B-96/451-Honoraires MOE Equipements (Gp Soc et Sport)		-841 346		-841 346											-841 346	-841 346
B50-Honoraires MOE Groupe Scolaire		-220 882		-220 882											-220 882	-220 882
B-96/452-Honoraires Techniques Equipements (Gp Soc et Sport)		-134 440		-134 440											-134 440	-134 440
B55-Honoraires Techniques Groupe Scolaire		-50 347		-50 347											-50 347	-50 347
B-96/461-Dommage Ouvrage Assurance		-184 787		-184 787											-184 787	-184 787
B-96/465-Indemnités de Concom Equipements (Gp Soc et Sport)		-413 709		-413 709											-413 709	-413 709
B56-Frais Divers Groupe Scolaire		-413 709		-413 709											-413 709	-413 709
B-96/481-Rem Go Scolaire et Sportif		-413 709		-413 709											-413 709	-413 709
A80-Rémunération Groupe Scolaire		-413 709		-413 709											-413 709	-413 709
Sous-total dépenses	-29 067 459	-29 632 432	-4 707 080	-34 339 512	-2 939 929	-2 939 929	-3 788	-3 788	-126 535	-126 535	-3 417 975	-3 417 975	-486 603	-486 603	-1 259 915	-1 259 915
C-96/710-Emprunts Encasements		2 600 000		2 600 000											2 600 000	2 600 000
C-96/740-Véhicule de Financement de Court Terme		3 800 000		3 800 000											3 800 000	3 800 000
C-96/760-Pge Resilience		770 000		770 000											770 000	770 000
C-96/770-Pge		300 000		300 000											300 000	300 000
D-96/450-1x Reversee		-364 711		-364 711											-364 711	-364 711
D-96/460-Remboursement Emprunts		-770 000		-770 000											-770 000	-770 000
D-96/460-Remboursement Pge Resilience		-300 000		-300 000											-300 000	-300 000
D-96/460-Remboursement Pge		-3 800 000		-3 800 000											-3 800 000	-3 800 000
D-96/460-Remboursement Crédit Court																
Sous-total trésorerie transitoire		-364 711		-364 711											8 361	8 361
Trésorerie brute		1 071 315		1 071 315											1 071 315	1 071 315
		1 067 527		1 067 527											1 067 527	1 067 527
		3 526 158		3 526 158											3 526 158	3 526 158
		2 011 187		2 011 187											2 011 187	2 011 187

Annexe 3 : État des acquisitions de terrains

Référence cadastrale	Désignation des biens				Ancien propriétaire		Modalités d'acquisition		Prix HT
	Section	Nature	Surface en m ²	Lieudit	Adresse	Nom	Adresse	Date	
A 199	Terrain agricole	2 590	Le Pont	-	Etat puis Commune du PP	-	Accord Amiable	02/06/2022	38 850,00 €



Annexe 4 : État des ventes de terrains

Section	Désignation des biens cédés				Aquireur		Programme	Modalités de cession		Prix		Montant TOTAL
	Nature	Surface en m ²	Lieudit	Lot	Nom	Adresse		Promesse	Acte	HT	TVA	
A détacher de la parcelle A 207	terreins agricoles	5 675 m ²	Le Pont	Lot 4	Crédit Agricole Immobilier	12, place des Etats-Unis 92120 MONTROUGE	31 logements Vivre en Béguinage 52 studios en pension de famille et résidence accueil 32 logements en LLI 1 crèche de 307m ² SDP et un cabinet médical de 412 m ² SDP	24/10/2022		2 177 000,00 €	435 400,00 €	2 612 400,00 €
A détacher des parcelles A 208, 209, 201, 202, 203, 204, 205, 988, 564	terreins agricoles	8 650 m ²	Le Pont	Lot A (1a, 7 et 8a)	Pichet	20-24 avenue de Canteranne 33600 PESSAC	71 logements dont 36 sociaux et 35 en accessions	23/03/2023		2 329 816,00 €	465 963,20 €	2 795 779,20 €
A détacher des parcelles A204, 205, 988	terreins agricoles	5 808 m ²	Le Pont	Lot C (9)	Alland résidentiel	40 avenue Georges V 75008 PARIS	66 logements dont 43 sociaux, 18 LLI et 5 en accession	18/12/2023		1 660 905,00 €	332 181,00 €	1 993 086,00 €

