



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2614
Athis-Mons
Approbation du Compte Rendu d'Activités à la
Collectivité Locale (CRACL) 2020 de la ZAC
Bords de Seine Aval à Athis-Mons

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUZ Anissa	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Cheville-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Cheville-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraidi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénéteau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			97
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2548 à 2633	46	47	93

Exposé des motifs

Depuis 2007, Essonne Aménagement est l'aménageur de la ZAC Bords de Seine Aval à Athis-Mons. La fin du contrat de concession est prévue le 31/12/2022.

La principale actualité de 2020 concerne la viabilisation de différents lots et la réalisation des trottoirs et des places de stationnement public. Si quelques travaux d'aménagement du parc public ont pu être réalisés (éclairage public et revêtement de la sente piétonne), son avancée reste dépendante des acquisitions foncières. Sur cette même année, il faut relever qu'Essonne Aménagement a acquis à l'amiable une importante friche industrielle représentant 2600 m² soit 30% du parc d'aménagement paysager. Elle a été démolie la même année. Pour rappel, l'opération a été déclarée d'utilité publique par un arrêté de DUP en octobre 2019 et il reste à ce jour 4 parcelles à acquérir.

Dans ce cadre, sur l'année 2020 :

- 51% des dépenses annuelles facturées par Essonne Aménagement ont été liés aux travaux : 778 430 € ont été engagés pour réaliser l'aménagement de voirie. 41% des dépenses annuelles ont concerné ensuite le foncier avec 622 250 € engagés. Les honoraires techniques ont constitué le 3^e poste de dépenses avec 55 958 € pour le suivi des différents chantiers (parc paysager, espaces publics, VRD, démolition). Viennent ensuite, dans une moindre mesure, la rémunération de la SEM (38 550 €), les frais divers (11 967€), les impôts et assurances (10 404 €) et les frais d'études (9 431 €).
- En matière de recettes annuelles, 100% des mouvements sont liés à la contribution du promoteur Marignan qui bénéficie d'un contrat d'amodiation visant à mettre à disposition 7 places de stationnement représentant une recette de 5650 €, ayant vocation à être reversée à la collectivité pour couvrir la totalité des charges d'entretien. Sur l'année 2021, la participation financière de l'EPT correspond à 298 284€.

Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève ainsi à 16 098 794 € HT dont 9 982 754,00 € ont été réglés à fin décembre 2020. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 16 125 801,00 € dont 13 313 754,00 € ont été réglés à fin décembre 2020.

Les lots E1 (I3F – 52 logements, 100% PLS) et le lot E3 (Nexity – 146 logements, 68 % accession libre + 32% logements intermédiaires SNI) sont livrés ou sont en cours de livraison. A ce jour, seul le lot G1 doit encore se faire délivrer son permis de construire. A noter que ce dernier a été refusé par la commune d'Athis-Mons en juillet 2020 au motif que le projet n'était pas conforme aux règles de constructibilité et que le caractère de résidence destinée aux seniors ne pouvait être garanti par le promoteur.

En perspective, il reste à Essonne Aménagement à maîtriser le reste du foncier disponible pour achever la réalisation du parc. Une participation constructeur sur le lot G1 est également attendue par Nexity. Elle permettra de clôturer la ZAC Bords de Seine Amont à Juvisy.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Bords de Seine Aval à Athis-Mons pour l'année 2020 présenté par Essonne Aménagement comprenant financier au 31 décembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 300-5 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1523-3 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté de Communes des Portes de l'Essonne (CCPE) :

- du 15 décembre 2005 confirmant sa compétence pour mener à bien cette opération de ZAC en vertu des dispositions de la délibération d'intérêt communautaire du 17 mai 2005 relative aux compétences en aménagement de l'espace ;
- du 4 décembre 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC « Bords de Seine Aval » et lançant une consultation d'aménageurs suivant les modalités de la loi du 20 juillet 2005 et du décret du 31 juillet 2006 ;
- du 28 juin 2007 désignant la SEM « Essonne Aménagement », aménageur de la ZAC ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Essonne (CALPE) :

- du 31 mars 2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics de la zone conformément aux articles R. 311-7 et R. 311-8 du code de l'urbanisme et précisant que le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la TLE ;
- du 31 mars 2011 concédant la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement ;
- du 20 décembre 2012 approuvant un premier Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) ;
- du 20 décembre 2012 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession de la ZAC, précisant les modalités de versement des rémunérations de négociation et de commercialisation de l'aménageur ;
- du 14 février 2013 approuvant la convention de participation de Nexity à la réalisation des équipements publics en tant que constructeur et opérateur ;
- du 24 juin 2013 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2012 ;
- du 17 octobre 2013 accordant sa garantie d'emprunt à l'opération à hauteur de 80 % du montant de l'emprunt conformément à l'article 19 du traité de concession ;
- du 17 octobre 2013 approuvant la convention de versement des participations afin de financer les équipements publics de la ZAC Amont et de la ZAC Aval par les participations et charges foncières des programmes de construction ;
- du 26 juin 2014 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2013 ;
- du 17 décembre 2015 approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC ;
- du 17 décembre 2015 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC précisant les modalités de versement des participations publiques du concédant au bilan de l'opération et le forfait de rémunération de l'aménageur lié à la reprise du schéma d'aménagement ;
- du 17 décembre 2015 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2014 ;

Vu les délibérations du Conseil territorial de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre :

- n° 16_06_28_159 du 28 juin 2016 approuvant les dossiers d'enquête conjointe préalable à la DUP et d'enquête parcellaire et autorisant le président à saisir le Préfet pour l'organisation des enquêtes conjointes ;
- n° 2016_09_26_248 du 26 septembre 2016 approuvant l'avenant à la convention de participation sur le lot G1 ;
- n° 2016_09_26_249 du 26 septembre 2016 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2015 modifié par la délibération n° 2016_11_22_308 du 22/11/2016 ;
- n° 2017_02_28_446 du 28 février 2017 approuvant le contrat d'amodiation sur la ZAC Bords de Seine Aval ;
- n° 2017-09-26_761 du 26 septembre 2017 approuvant l'avenant n°3 de la ZAC Bords de Seine Aval ;
- n° 2017-09-26_762 du 26 septembre /2017 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2016 ;
- n° 2017-11-07_823 du 07 novembre 2017 demandant l'ouverture d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire ;
- n° 2018-04-10_952 du 10 avril 2018 annulant la délibération du conseil territorial du 26 septembre 2016 relative à la convention de versement des participations constructeur et à l'avenant n°1 à la convention de versement des participations constructeur ;

- n° 2018-09-25_1167 du 25 septembre 2018 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2017 ;
- n° 2019-05-28_1408 du 28 mai 2019 approuvant la déclaration d'utilité publique de la ZAC Bords de Seine Aval, l'intérêt général de l'opération et la Déclaration de projet ;
- n° 2019-10-08_1605 du 08 octobre 2019 approuvant l'avenant n°4 de prolongation de la concession d'aménagement ;
- n° 2019-10-08_1606 du 08 octobre 2019 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2018 ;
- n° 2020-11-17_2086 du 17 novembre 2020 approuvant l'avenant N°1 à la convention de participation ;
- n° 2021-01-26_2234 du 26 janvier 2021 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC Bords de Seine Aval ;

Vu le budget du Territoire ;

Considérant que le bilan de cette opération appelle une participation financière de la part de la collectivité ;

Considérant que, conformément aux articles L. 300-5-II-3° du code de l'urbanisme et à l'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales, le concédant qui a décidé de participer financièrement au coût de l'opération exerce un contrôle technique, financier et comptable ;

Considérant qu'à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte-rendu financier comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Considérant que l'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ;

Considérant le Compte Rendu d'activités à la Collectivité (CRACL) pour l'exercice 2020 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Bords de Seine Aval à Athis-Mons pour l'année 2020 présenté par Essonne Aménagement comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 93

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021 ayant été publiée le 21 décembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LÉZÉRE

Evry, le 12/05/2021

N/Réf.: EA/MCL

Affaire suivie par Mathilde CLÉRET
Tél. : 06 87 23 23 93
Mail : mcleret@91amenagement.fr

Monsieur Michel LEPRETRE
Président de L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Grand Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia – BP 748
94398 ORLY AÉROGARE

A l'attention de Monsieur Emmanuel JACQUOT,
Directeur du Développement urbain et des mobilités

Objet : 550 – ZAC BORDS DE SEINE AVAL / ATHIS-MONS
CRACL 2020

Monsieur le Président,

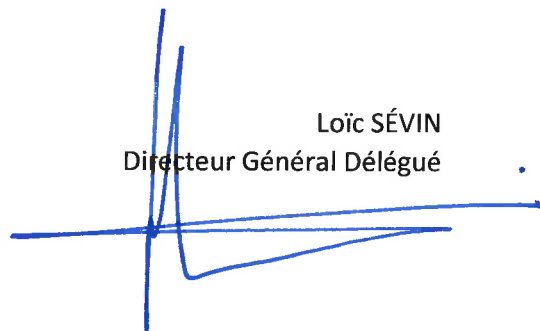
Conformément au traité de concession d'aménagement relatif à l'opération « ZAC BORDS DE SEINE AVAL », signé le 4 avril 2011 entre la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne et ESSONNE AMENAGEMENT, nous vous adressons ci-joint, le Compte rendu annuel à la collectivité locale concernant l'exercice 2020.

Il vous appartiendra de soumettre ce document à l'approbation de votre Conseil Territorial, conformément à l'article 17 du traité de concession.

Pour la bonne forme, vous voudrez bien nous faire parvenir un exemplaire du présent CRACL reçu en Préfecture accompagné de la délibération correspondante.

Nous vous en remercions par avance, et vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre meilleure considération.

Loïc SÉVIN
Directeur Général Délégué





ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

ZAC BORDS DE SEINE AVAL

CRACL

ATHIS-MONS

Compte rendu annuel aux collectivités locales

au 31.12.2020

2020



Préambule

Le présent Compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales (CRACL) a pour objet de faire un point sur l'état d'avancement de la ZAC BORDS DE SEINE AVAL à Athis-Mons au 31 décembre 2020. Cette opération a été concédée à Essonne Aménagement par la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (devenue l'EPT 12) via une délibération en date du 28 juin 2007. Le traité de concession a été notifié le 31 mai 2011.

Ce document a été élaboré conformément au traité de concession et à l'article L 300 – 5 du code de l'urbanisme.

Il rappelle :

- Le cadre juridique de l'opération d'aménagement,
- Le programme,
- L'ensemble des réalisations au 31 décembre 2020,
- Les réalisations prévues pour l'exercice 2021 et les exercices suivants,
- La situation financière de l'opération via un bilan prévisionnel actualisé des dépenses et des recettes et un plan de trésorerie,
- Les options retenues par le concessionnaire, en accord avec la collectivité,
- L'état des acquisitions foncières et de la commercialisation réalisées pendant la durée de l'exercice.

Ce compte-rendu doit être soumis pour approbation au conseil territorial de la collectivité concédante, l'Etablissement Public Territorial 12 – Grand Orly Seine Bièvre.

Table des matières

Partie 1 : Données générales de l'opération

Carte d'identité de l'opération	5
Programme de l'opération	6
Programme des constructions	7
Programme des équipements publics	8
Les faits marquants 2020.....	10
Photothèque.....	11
Partenaires de l'opération.....	13
Architectes des programmes	14

Partie 2 : Note de conjoncture

Partie 3 : Avancement opérationnel

Acquisitions	19
Commercialisation	19
Plan du foncier à acquérir.....	20

Partie 4 : Bilan financier

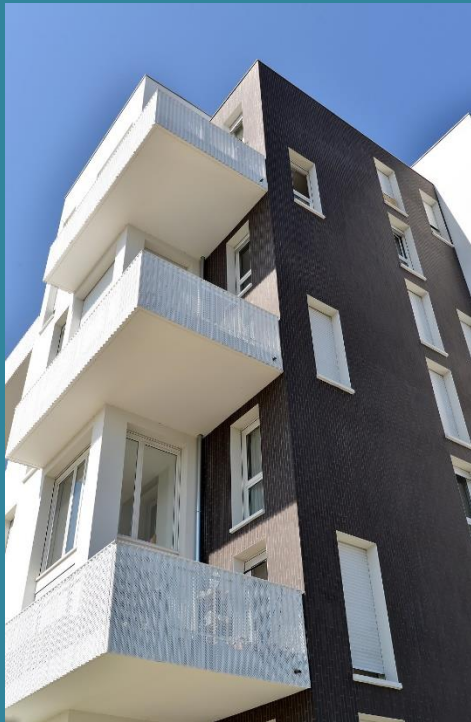
Bilan financier prévisionnel	22
Présentation du bilan financier.....	23
Dépenses.....	23
Recettes	28
Financements.....	32
Les enjeux et les risques identifiés.....	32

Annexes

Acquisitions foncières	34
Cessions foncières	35
Tableau de suivi des versements des recettes constructeurs	36
Délibérations de la collectivité	37

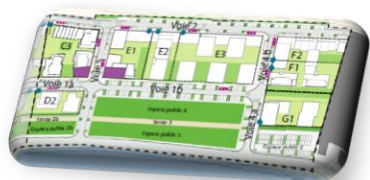
Partie 1 :

Données générales de l'opération



Carte d'identité de l'opération

ZAC BORDS DE SEINE AVAL	
Traité de concession	
Notification du traité	31 mai 2011
Durée	11 ans
Date de fin de traité	31 décembre 2022
Avenant n°1 – Préciser les modalités de versement des rémunérations de l'aménageur	5 janvier 2013
Avenant n°2 – Modification du PEP	22 décembre 2015
Avenant n°3 – Prolongation du traité	15 octobre 2017
Avenant n°4 – Prolongation du traité	31 décembre 2022
Zone d'Aménagement Concerté	
Approbation du dossier de création	4 décembre 2006
Approbation du dossier de réalisation	31 mars 2011



Superficie de la ZAC :

3.8 ha



Coût de l'opération :

16 M €



Nombre de logements :

540

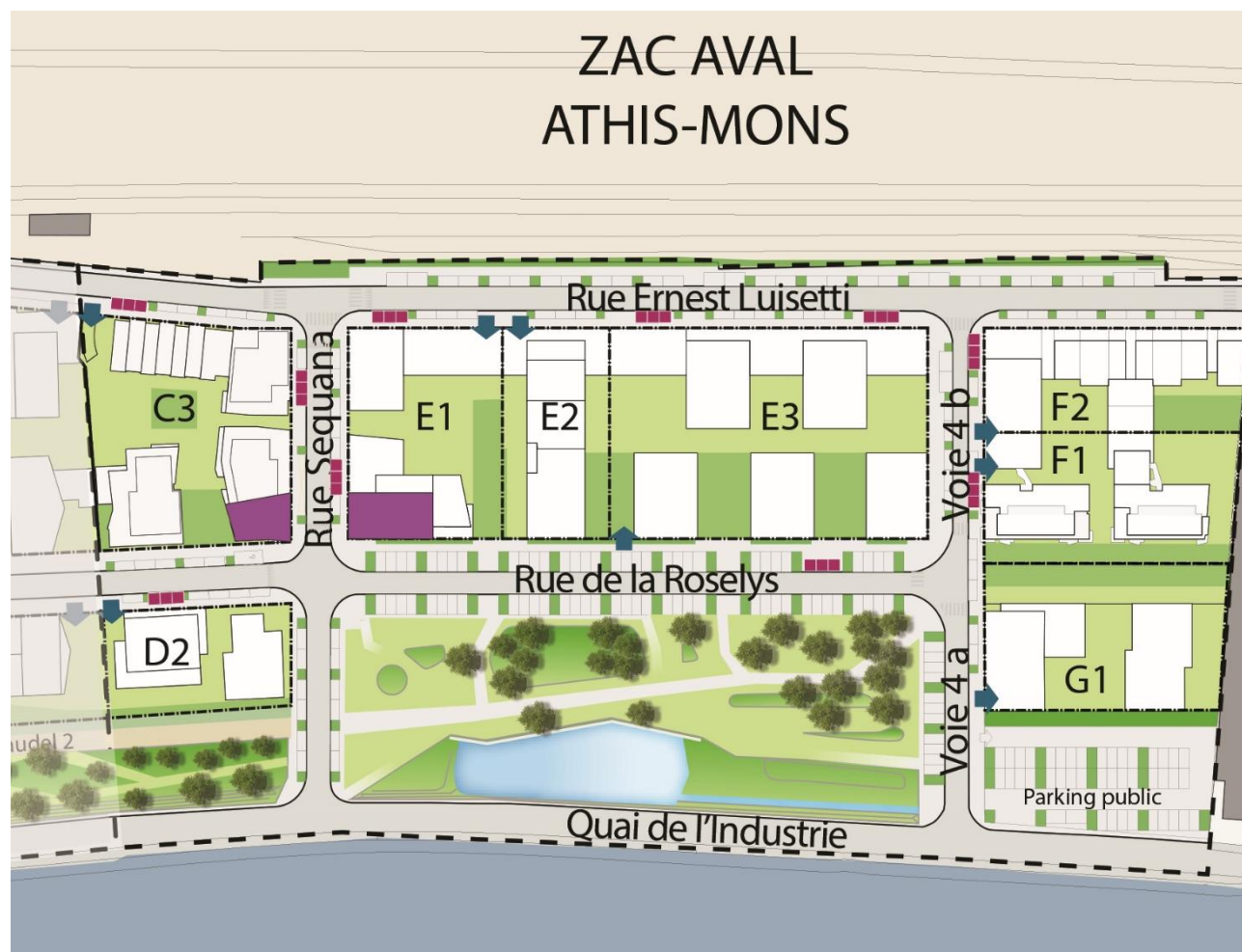


Nombre d'équipement :

1 parc

de 8 500 m²

Programme de l'opération (conformément au dossier de réalisation approuvé le 31 mars 2011)



Programme de la ZAC :

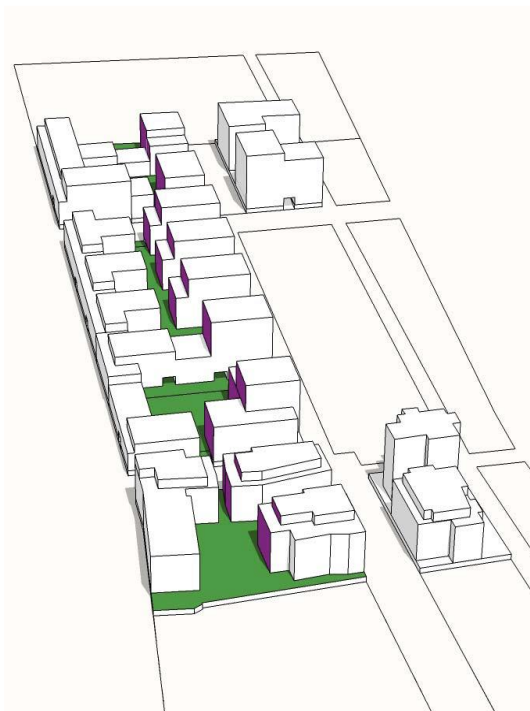
35 000 m² de SHON :

- 34 500 m² SHON de logements
- 500 m² SHON d'activités

Le programme de logements est composé de :

- 19 000 m² SHON (environ 55%) de logements en accession libres
- 3 250 m² SHON (environ 9%) de logements en accession libre à prix maîtrisé
- 5 250 m² SHON (environ 15%) de logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs institutionnels
- 7 000 m² SHON (environ 20%) de logements sociaux, soit environ 90 logements dont :
 - 45 logements prévus dans le cadre de reconstitution de l'ANRU du Noyer Renard à Athis Mons.
 - 45 logements environ de logements financés en PLS.

Programme des constructions (conformément aux permis de construire déposés)



Lot	Opérateurs	Typologie	% prix maîtrisés	Nb Logts	m² SP Logt	m² SP Act.	Total m² SP
D2	Nexity	Accession libre + maîtrisée	15%	37	2 685		2 685
C3	Nexity	Accession libre + maîtrisée	15%	73	4 864	216	5 080
E1	VEFA I3F par Nexity	Social : 100 % PLS		52	3 454	226	3 680
E2	Marignan	Accession libre + maîtrisée	15%	46	2 979		2 979
E3	Nexity	Accession libre + Logements intermédiaires SNI (47 Logts)	32%	146	9 148		9 148
F2	VEFA I3F par Nexity	Social : 41 logements en PLUS et 7 logements en PLAI		48	3 064		3 064
F1	Marignan	Accession libre + maîtrisée	15%	54	3 525		3 525
G1	Nexity	Accession libre	0%	84	5 234		5 100
TOTAL				540	34 953	442	35 395

La surface des logements de référence appliquée est la surface de plancher (SdP) conformément à la réforme en vigueur le 1^{er} mars 2012. Le ratio appliqué entre la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et la SdP est de 1 (1m² SHON = 1m² SdP).

Il est à noter que le programme des constructions a légèrement évolué à la hausse par rapport au dossier de réalisation. Cette hausse des superficies construites a été arbitrée suite à la modification du programme des équipements publics approuvée en 2015. En effet, afin de permettre le maintien de l'équilibre du bilan, les recettes ont été augmentées par la mise en place d'une participation publique et par une augmentation des recettes perçues par les promoteurs et donc des surfaces construites.

Cette augmentation reste mesurée, puisque le programme global des constructions est de 35 000 m². Cela ne nécessite pas la modification du dossier de réalisation, d'autant plus que la typologie du programme reste identique.

Programme des équipements publics

(Conformément à la modification du dossier de réalisation approuvée le 22 décembre 2015)

Le programme des équipements publics de la ZAC Bords de Seine Aval sur Athis Mons est constitué par :

- L'ensemble des voies de desserte de la ZAC, trottoirs et stationnements (repéré voie 1a, 1b, 2, 4a, 4b, 5 et espace public 6 sur le plan d'aménagement) ;
- L'ensemble des réseaux publics nécessaires à la viabilisation des terrains :
 - adduction d'eau potable et incendie ;
 - assainissement des eaux usées ;
 - assainissement et régulation des eaux pluviales ;
 - gaz ;
 - électricité moyenne et basse tension ;
 - éclairage public.
- Un parc public d'environ 1 ha (repérés espace public 2b, 4, 5, sur le plan d'aménagement) ;
- Les voies piétonnes (repérées sentes 2b et 3 sur le plan d'aménagement) ;
- 10 points d'apport volontaire constitués de 3 bornes de tri sélectif (OM/emballage/verre).

A l'extérieur de la ZAC :

Participation à une partie de la construction d'un groupe scolaire de 14 classes :

- Un groupe scolaire de 11 classes sur l'îlot A2 (2 660 m² SHON) financé par chacune des ZAC Bords de Seine Amont et ZAC Bords de Seine Aval au prorata des besoins propres de chacune des ZAC ;
- Au sein du groupe scolaire, la réalisation de 3 classes complémentaires et locaux péri et post scolaires (665 m² SHON) financés par la commune de Juvisy-sur-Orge pour ses besoins propres.

Programme des équipements publics

(Conformément à la modification du dossier de réalisation approuvée le 22 décembre 2015)

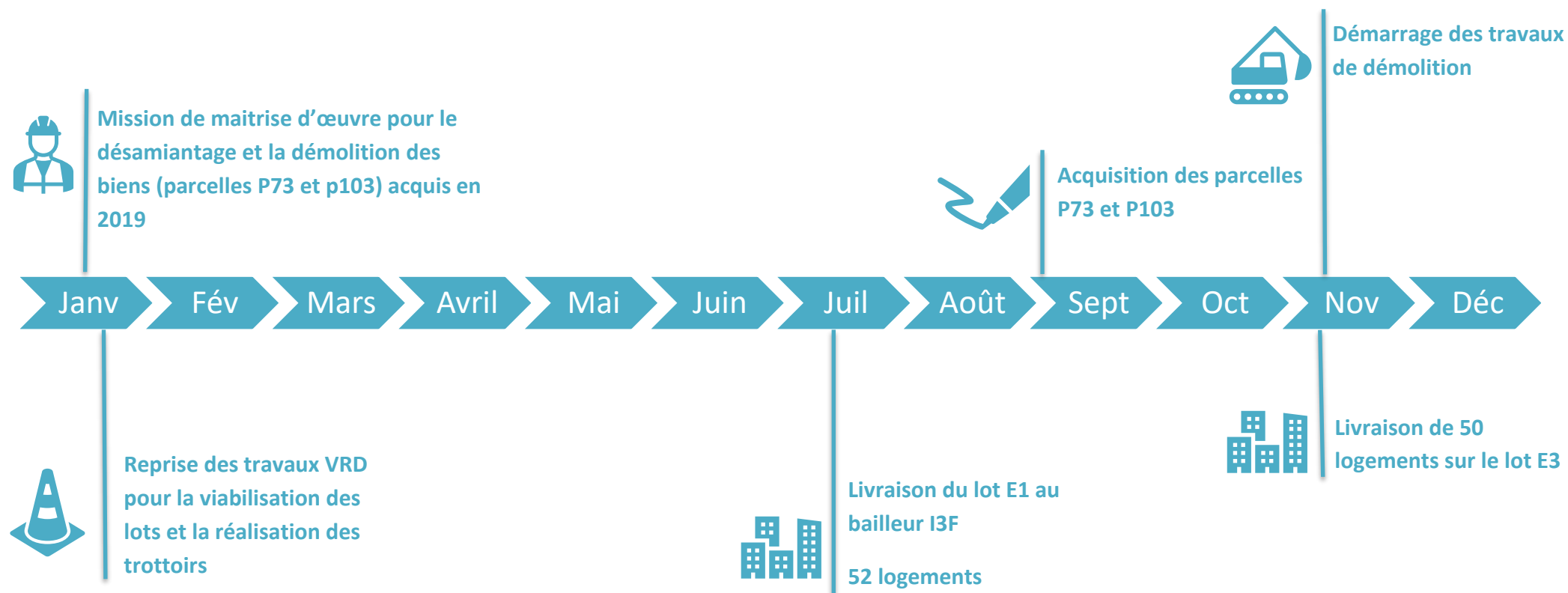
Suite au changement d'équipe municipale et communautaire en 2014, le programme des équipements publics a été modifié dans un double objectif :

- Offrir plus de stationnement sur l'espace public ;
- Modifier les espaces publics pour intégrer la nouvelle vision communale de reconquête des berges de Seine impliquant la suppression de la circulation sur les quais et son report sur la voie 2.

Le projet d'aménagement a donc été modifié de la façon suivante :

- Aménagement de 173 places complémentaires de stationnement public, pour un total de 216 places publiques ;
- Aménagement de l'allée piétonne/pompier du parc en voie circulée à sens unique pour distribuer des places de stationnement ;
- Prolongement de la voie 5 pour boucler la circulation de la ZAC sur la partie des quais Timbaud et de l'Industrie qui resteront circulés à terme ;
- Mise en sens unique des voies 1a (Rue de la Roselys) et 2 (Rue Ernest Luisetti) pour éviter le report de la circulation de la ZAC Amont lors de la suppression des quais à terme ;
- Prolongement de la voie 2 vers le Nord de la ZAC (entre la voie ferrée et le lot F2) ;
- Mise en sens unique de la voie 4a (vers le quai) ;
- Renforcement de la structure de chaussée des voies 2 et 5 afin de devenir des axes de circulation structurants lors de la fermeture des quais à la circulation ;
- Réduction du périmètre du parc de 32% lié à l'aménagement de places de stationnement complémentaires et au nouveau schéma de circulation.

Les faits marquants 2020



Photothèque

Cour intérieure du lot C3



Lot C3



Vue depuis la Rue de la Roselys



Lot D2



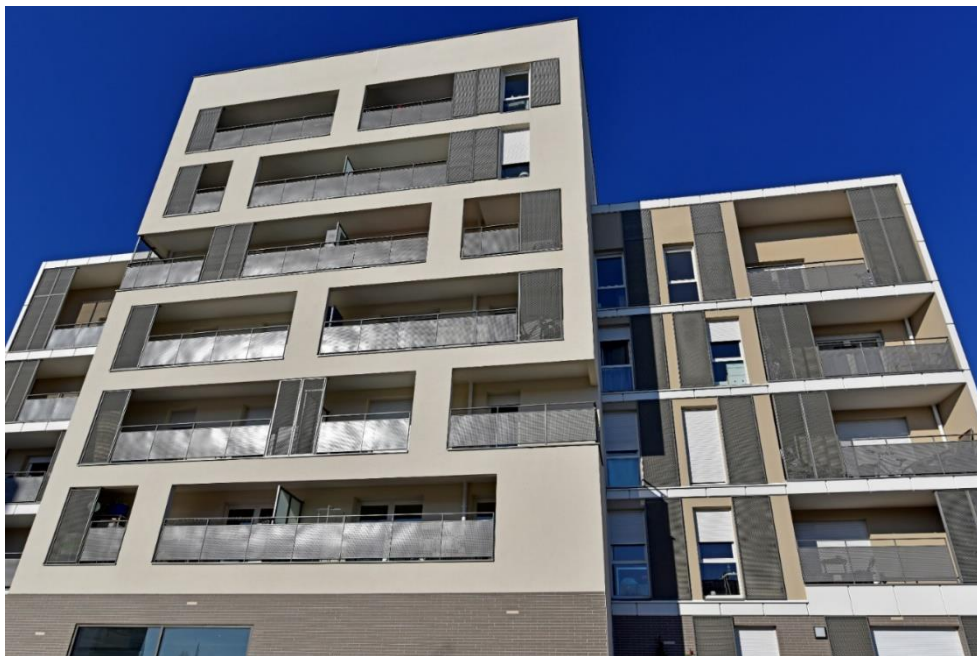
Propriétés acquise et démolie



Case commerciale du lot C3



Lot E1



Lot F1



Vu sur le chantier de démolition



Lot F2



Partenaires de l'opération

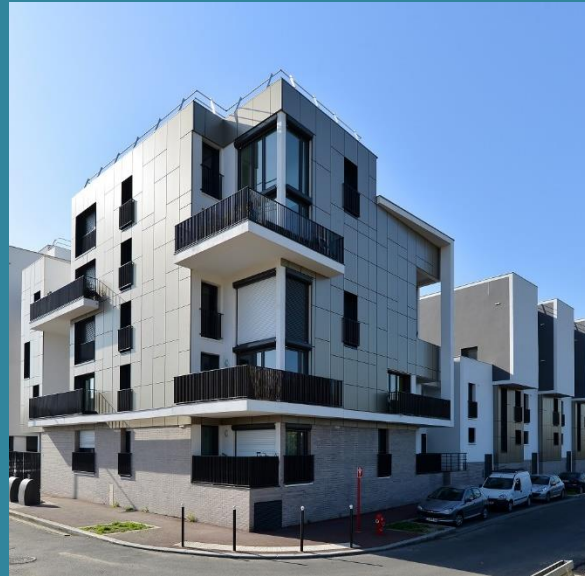


Architectes des programmes



Partie 2 :

Note de conjoncture



L'enjeu de l'année 2020 a été la coordination entre des chantiers de promotion et les travaux d'aménagement des espaces publics.

Les **travaux d'aménagement des espaces publics** ont repris dès le début d'année 2020. L'objectif étant d'amener les réseaux en limite des différents lots et de réaliser les trottoirs et les places de stationnement public. Les travaux se sont concentrés dans un premier temps sur la finalisation de la Rue Sequana pour viabiliser le lot E1, puis ils ont été poursuivis sur la Rue de la Roselys jusqu'au lot E3. Le principal enjeu a été l'interaction entre les cinq chantiers des promoteurs, avançant à des rythmes différents et la réalisation des espaces publics au pied des façades des immeubles. Les premiers habitants du lot E1 ont donc emménagé dès le mois de juillet 2020 dans un quartier toujours en travaux et qui vont perdurer jusqu'à la livraison du dernier lot en cours de chantier, celle du lot E2 qui devrait intervenir avant l'été 2021.

L'avancement des **travaux du parc** dépend des acquisitions foncières. Durant l'année 2020, seuls des travaux de finition du verger ont pu être effectués (éclairage public et revêtement de la sente piétonne). Néanmoins, l'acquisition en septembre 2020 de l'importante friche industrielle va permettre de continuer l'aménagement du parc en 2021.

Sur le plan des **acquisitions foncières**, il convient de rappeler que l'opération a été déclarée d'utilité publique par un arrêté de DUP en octobre 2019. Avant de rentrer en phase judiciaire, la phase administrative va se conclure avec prise d'un arrêté de cessibilité.

Outre la mise en œuvre des prérogatives de puissance publique avec l'engagement de la procédure de DUP, Essonne Aménagement a poursuivi les **acquisitions amiables** avec la signature de l'acte authentique des parcelles P73 et P103 en septembre 2020. Il s'agit d'une acquisition importante, qui légitime la politique de l'aménageur de privilégier « l'amiable » compte tenu de la

superficie de plus de 2 600 m² et de la nature du bien (friche industrielle). Ces parcelles représentent 30% de la superficie du parc paysager. Essonne Aménagement a anticipé avant l'acquisition la démolition de la friche en missionnant un maître d'œuvre (ANTEA GROUP) spécialisé dans les opérations de désamiantage et de démolition. Cette mission portait également un volet pollution des sols compte tenu de l'ancienne activité du site. Les travaux de démolition et les différentes analyses ont permis de lever les doutes sur la pollution des sols. A l'issue d'une consultation d'entreprise, la société MORIN TP a été désignée pour le désamiantage, le curage et la déconstruction des bâtiments. En 4 mois de temps, c'est plus de 2 000 m² de bâti qui ont été mis à terre. Les travaux de démolition achevés en février 2021 vont ainsi permettre de continuer l'aménagement du parc paysager.

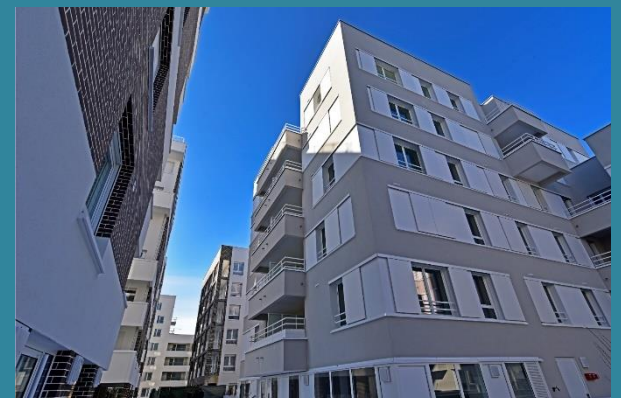
Concernant les **travaux des promoteurs**, l'année a été rythmée par la construction de plus de 300 logements, répartie en 5 programmes immobiliers. La livraison des logements a démarré dès le mois de juillet 2020 par le lot E1 avec 52 logements cédés au bailleur I3F par Nexity Apollonia. Les livraisons ont ensuite continué en fin d'année sur le lot E3. Le lot E3 comprend une programmation mixte, à l'image de la ZAC, avec du logement en accession libre et des logements intermédiaires. La livraison des lots F2, F1 et E2 interviendra au 2^{ème} trimestre 2021.

Seul le lot G1 doit encore se faire délivrer son permis de construire : Nexity Apollonia a déposé une demande de permis de construire en juillet 2020 pour la construction d'une résidence multigénérationnelle de 84 logements. Cette résidence qui doit être créée en partenariat avec l'ADMR (association de services à la personne) est à destination des seniors désireux d'évoluer dans un espace autonome, tout en bénéficiant de services à la personne et d'espaces communs (salle polyvalente). En plus de l'offre de services proposée par l'ADMR et à destination des seniors, le lot G1 devrait accueillir une crèche

permettant de proposer une offre multigénérationnelle complète. La demande de permis de construire a été rejetée par la mairie d'Athis-Mons au motif que le projet n'était pas conforme aux règles de constructibilité de la ZAC et que le caractère de résidence destinée aux séniors ne pouvait être garanti par le promoteur. A la suite du refus, Nexity Apollonia a déposé un recours gracieux. L'achèvement de la ZAC Bords de Seine Aval Passe par un accord sur la programmation de ce lot G1. Faute d'un accord rapide, la concession se verra pénalisée sur son délai d'achèvement par le retard de mise en œuvre de cet ultime programme.

Partie 3 :

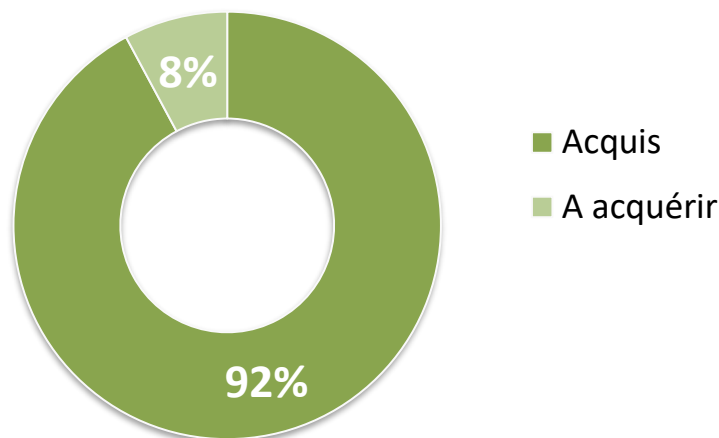
Avancement opérationnel



Acquisitions

au 31.12.2020

Maitrise foncière*



**Répartition en m² de surface de terrain.*

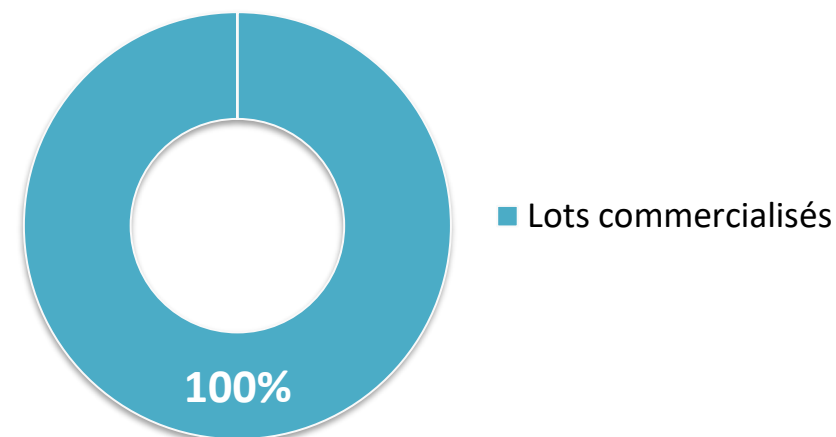
La superficie globale de l'opération est de 3.8 ha. Le foncier à acquérir représentait 19 961 m² de terrain, dont 12 330 m² ont été acquis auprès de Nexity Apollonia pour la réalisation des espaces publics mais également la cession de 3 293 m² à Marignan pour la construction des lots E2 et F1.

Il reste désormais à acquérir auprès de propriétaires privés les emprises foncières pour la réalisation d'une partie du parc paysager. Sur les 10 parcelles du parc de la ZAC aval, 6 sont maîtrisées (soit 82% de l'assiette foncière). Il reste ainsi 4 parcelles à acquérir.

Commercialisation

au 31.12.2020

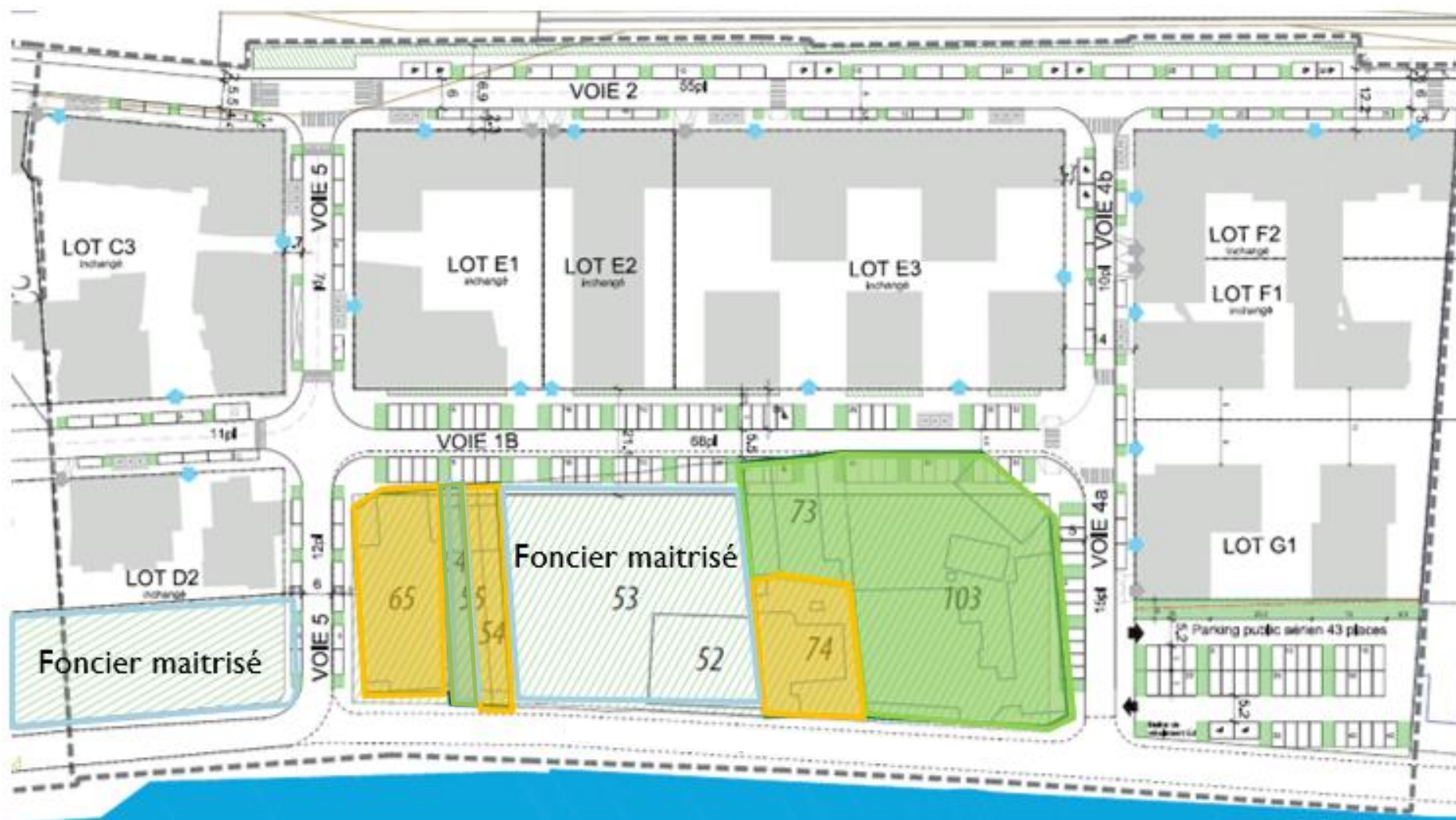
Commercialisation des lots promoteurs




Tous les lots sont commercialisés soit par le biais d'une convention de participation constructeurs, soit par la signature d'un acte de vente :


- Deux lots sont actuellement livrés depuis 2015 : les lots C3 et D2.
- Les lots E2 et F1 ont été cédés en décembre 2017 au promoteur BPD Marignan.
- Quant aux lots restants (E1, E3, F2 et G1), ils font l'objet d'une convention de participation avec le promoteur Nexity Apollonia.

Plan du foncier à acquérir



 Foncier acquis auprès de Nexity

 Foncier acquis

 Foncier en cours de négociation

 Propriétaires non vendeurs

Partie 4 :

Bilan financier



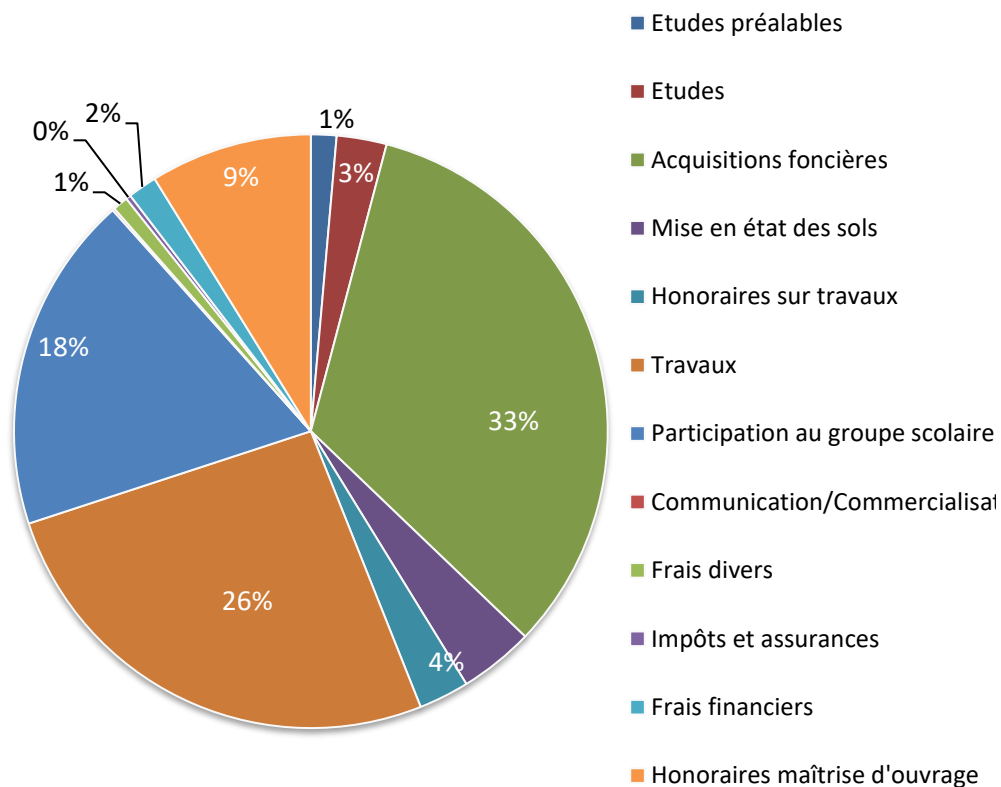
Bilan financier prévisionnel

€ HT	Bilan CRACL 2019- 2020	Bilan CRACL 2020- 2021	Ecart Ancien- Nouveau	Réalisé	2020	2021					2022
Intitulé	31/05/20	Nouveau	Evolution	Total	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année
DEPENSES	16 087 593	16 098 794	11 200	9 982 754	1 527 062	361 334	512 366	237 139	504 156	1 614 995	4 501 044
ETUDES PREALABLES	224 086	224 086									224 086
ETUDES	438 287	438 287		354 272	9 431	1 430			40 211	41 641	42 374
ACQUISITIONS FONCIERES	5 319 673	5 319 673		2 867 576	622 250		16 333	130 067	285 340	431 740	2 020 356
MISE EN ETAT DES SOLS	653 831	653 831		35 410		133 001	22 282			155 283	463 138
HONORAIRES SUR TRAVAUX	436 978	442 383	5 405	302 292	56 000	38 532	773	5 885	15 500	60 690	79 400
TRAVAUX	4 184 791	4 184 791	0	2 484 437	778 430	175 368	457 169	77 168	132 168	841 873	858 482
<i>Marché de travaux</i>	3 051 098	3 116 331	65 234	1 980 117	741 769	127 514	400 000		50 000	577 514	558 700
<i>Concessionnaires (travaux et consommations)</i>	250 000	250 000		115 499	27 484	39 668	17 169	17 168	17 168	91 173	43 328
<i>Travaux divers et aléas</i>	150 000	60 134	-89 866	865		880	15 000	10 000	5 000	30 880	28 389
<i>Travaux du parc paysager</i>	733 693	758 326	24 633	387 955	9 176	7 306	25 000	50 000	60 000	142 306	228 065
PARTICIPATIONS AU GROUPE SCOLAIRE	2 963 157	2 963 157		2 253 473							709 684
COMMUNICATION / COMMERCIALISATION	20 000	20 000		10 961	31	704	296	1 000	1 000	3 000	6 039
FRAIS DIVERS	128 205	134 000	5 795	110 652	11 967	2 655	5 869	4 375	4 457	17 356	5 992
IMPOTS & ASSURANCES	43 000	43 000		27 726	10 404			9 000	750	9 750	5 524
FRAIS FINANCIERS	255 765	255 765		255 765							
HONORAIRES MAITRISE OUVRAGE	1 419 822	1 419 822		1 280 190	38 550	9 644	9 644	9 644	24 730	53 662	85 969
RECETTES	16 120 150	16 125 800	5 650	13 313 754	5 650	298 284		17 500		315 784	2 496 263
CESSIONS CHARGES FONCIERES LOGEMENTS ACCESSION	4 779 105	4 779 105		4 779 105							
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	9 795 796	9 795 796		7 909 996							1 885 800
PARTICIPATIONS PUBLIQUES	1 207 031	1 207 031		298 284		298 284				298 284	610 463
<i>Participation travaux complémentaires</i>	894 851	894 851		298 284		298 284				298 284	298 283
<i>Participation acquisition foncier</i>	312 180	312 180									312 180
PRODUITS DIVERS	56 489	62 139	5 650	44 639	5 650			17 500		17 500	
PARTICIPATION ZAC AMONT AU PARC	280 800	280 800		280 800							
PRODUITS FINANCIERS	930	930		930							
RESULTAT D'EXPLOITATION	32 557	27 007	-5 550	3 331 000	-1 521 412	-63 050	-512 366	-219 639	-504 156	-1 299 211	-2 004 781
AMORTISSEMENTS	1 000 000	1 000 000		1 000 000							
MOBILISATIONS	1 000 000	1 000 000		1 000 000							
FINANCEMENT											
TRESORERIE		27 007			3 304 102	3 249 770	2 737 404	2 517 765	2 033 926	2 033 926	27 008

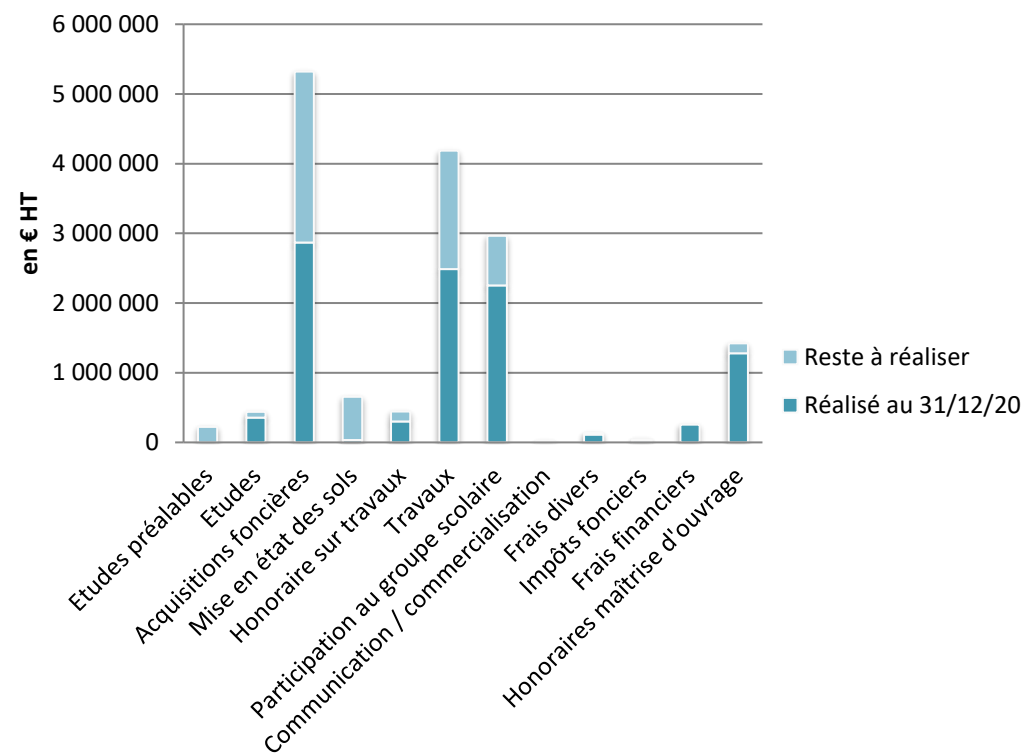
Présentation du bilan financier

Dépenses

PROPORTION DES DIFFÉRENTS POSTES DANS LE BILAN DE L'OPÉRATION



ETAT DES DÉPENSES AU 31.12.2020



Etudes préalables : 224 086 € HT

Description du poste : rachat des études préalables à la collectivité réalisées avant la signature du traité de concession.

Dépenses réalisées en 2020 : 0 € HT

Dépenses prévues pour 2021 : 0 € HT

Le rachat des études préalables réalisées par la CALPE s'élève à 224 086 € HT. Le remboursement de ces études à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre est prévu en fin de concession, soit en 2022.

Evolution du bilan : 0 € HT

Etudes réglementaires : 438 287 € HT

Description du poste : études techniques visant à préparer le projet d'aménagement et/ou à satisfaire aux exigences réglementaires. Elles regroupent le marché de l'architecte, urbaniste coordonnateur de la ZAC, les études du DLE, les études géotechniques, l'étude d'impact, les études de programmation et les frais de géomètre.

Dépenses réalisées en 2020 : 9 431 € HT

Cette somme correspond aux honoraires de l'architecte-urbaniste de la ZAC (Atelier 2/3/4/) pour les avis sur les permis de construire. Dans le cadre de l'acquisition d'une friche industrielle, il a également été nécessaire d'effectuer un diagnostic amiante avant la démolition du bien.

Dépenses prévues pour 2021 : 41 641 € HT

Ces dépenses correspondent aux honoraires d'Atelier 2/3/4/ pour les avis sur le permis de construire du lot G1 et également au solde du marché. Sont aussi

provisionnés les honoraires du BET environnemental pour le suivi écologique du site.

Evolution du bilan : 0 € HT

Foncier : 5 319 673 € HT

Description du poste : Acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération (y compris les indemnités réglementaires), frais de notaire et d'avocats.

Dépenses réalisées en 2020 : 622 250 € HT

L'année 2020 a été marquée par l'acquisition des parcelles cadastrales P73 et P103. L'acquisition de ce foncier est importante pour la réalisation du parc et plus globalement pour l'attractivité de la ZAC, puisqu'il s'agit d'une ancienne industrie automobile d'une superficie de plus de 2 600 m². La signature de l'acte authentique est intervenue en septembre 2020.

Dépenses prévues pour 2021 : 431 740 € HT

L'objectif pour l'année 2021 est d'acquérir deux biens (P54 et P55) par voie amiable. Des négociations sur ces biens sont en cours depuis plusieurs années et des accords semblent se dessiner. L'acquisition de ces deux biens vont permettre de maîtriser l'ilot de maisons individuelles.

Evolution du bilan : 0 € HT

Mise en état des sols : 653 831 € HT

Description du poste : Ce poste comprend les frais liés aux démolitions de bâtiments (foncier nécessaire à la réalisation du parc) et les frais de dépollution des sols.

Dépenses réalisées en 2020 : **0 € HT**

Dépenses prévues pour 2021 : **155 283 € HT**

L'enveloppe prévue pour l'année 2021 correspond à la démolition des bâtiments de l'ancienne activité automobile. Cette démolition est un préalable à la réalisation de la suite du parc paysager. Les travaux de démolition se sont déroulés entre novembre 2020 et mars 2021. Les travaux sont désormais achevés et vont permettre la continuité du parc paysager.

Evolution du bilan : **0 € HT**

Honoraires sur travaux : 442 383 € HT

Description du poste : Ce poste correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre (VRD et parc) et de coordination SPS.

Dépenses réalisées en 2020 : **56 000 € HT**

Les dépenses de l'année 2020 sur ce poste correspondent aux honoraires versés à la maîtrise d'œuvre du parc paysager et des travaux VRD. Sont également compris les honoraires des coordonnateurs SPS pour le suivi du chantier des travaux d'aménagement des espaces publics et des travaux de démolition.

Ce poste inclut également les honoraires du maître d'œuvre (ANTEA) pour la démolition des bâtiments.

Dépenses prévues pour 2021 : **60 690 € HT**

Les dépenses prévues en 2021 comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre du parc paysager, des travaux VRD et ceux du CSPA.

Evolution du bilan : **+ 5 405 € HT**

Ce poste a été augmenté pour ajuster l'enveloppe provisionnée pour la maîtrise d'œuvre des travaux de démolition.

Travaux : 4 184 791 € HT

Description du poste : l'ensemble des travaux est regroupé dans ce poste.

Dépenses réalisées en 2020 : **778 430 € HT**

L'année 2020 a été une année importante pour l'aménagement des voiries. Les travaux VRD ont été achevés à l'avancement de livraisons des promoteurs. Les voiries et trottoirs devant les lots E1 à E3 ont ainsi pu être réalisés.

Dépenses prévues pour 2021 : **841 873 € HT**

Les dépenses prévues en 2021 correspondent principalement aux travaux d'aménagement de voiries. L'ensemble des lots commercialisés (en dehors du lot G1) vont être livrés en 2021. Les travaux d'aménagement des voiries vont donc s'achever. L'objectif est de finaliser les travaux de VRD avant l'été, et en particulier la réalisation du tapis d'enrobé final qui va permettre de marquer l'achèvement des espaces publics (voirie, trottoir et places de stationnement). La réalisation de plus de 200 places de stationnement sur l'espace public va permettre de régler la problématique de stationnement sauvage sur le quartier.

Evolution du bilan : **0 € HT**

Les évolutions des marchés de travaux ont été compensées par la réduction de l'enveloppe du poste des travaux divers et aléas.

Participation au groupe scolaire : 2 963 157 € HT

Description du poste : ce poste regroupe le versement des participations constructeur au groupe scolaire situé sur la ZAC Bords de Seine Amont.

Dépenses réalisées en 2020 : **0 € HT**

Dépenses prévues pour 2021 : **0 € HT**

Conformément à la convention de versement des participations, les participations des constructeurs finançant le groupe scolaire sont versées à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. L'EPT reverse ensuite cette somme à la Ville de Juvisy qui charge la somme de la TVA pour ensuite la reverser au bilan de la ZAC Amont. La TVA est appliquée par la Ville de Juvisy, puisqu'elle est propriétaire de l'ouvrage et bénéficie à ce titre du mécanisme de FCTVA.

A ce jour, il ne reste plus que la participation pour le lot G1 à percevoir. Le versement de cette participation par Nexity à la ZAC Aval est renvoyé à 2022 à la purge du PC. Il convient de préciser que la demande de PC du lot G1 a été rejetée et que Nexity Apollonia travaille à un autre projet et un nouveau PC devra être déposé. La part pour le financement du groupe scolaire pourrait alors être versée à la ZAC Amont (709 684.04 € HT).

Les montants des TVA seront versés par la ville de Juvisy-sur-Orge à Essonne Aménagement lors de la remise de la phase 2 du groupe scolaire.

Evolution du bilan : **0 € HT**

Actions de communication : 20 000 € HT

Description du poste : frais de communication visant à promouvoir l'attractivité de la ZAC.

Dépenses réalisées en 2020 : **31 € HT**

Ces frais correspondent à la pose d'un panneau de permis de démolir.

Dépenses prévues pour 2021 : **3 000 € HT**

Des frais de communication ont été provisionnés pour promouvoir la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC (parc paysager et voiries).

Evolution du bilan : **0 € HT**

Frais divers : 134 000 € HT

Description du poste : Ce poste regroupe les frais de reprographie et de publicité, les frais d'huissier et de consultation juridique, ainsi que les autres frais de gestion.

Dépenses réalisées en 2020 : **11 967 € HT**

Cette somme correspond à des frais d'huissiers de justice, d'avocat et de l'expert dans le cadre du référé préventif réalisé pour la démolition de la friche industrielle.

Dépenses prévues pour 2021 : **17 356 € HT**

En 2021, ce poste sera essentiellement consommé par les frais d'avocats et de conseils juridiques pour mener à bien les acquisitions foncières et la procédure de DUP.

Evolution du bilan : **+ 5 795 € HT**

Le poste des frais d'avocat a été augmenté pour poursuivre la procédure de DUP.

Impôts et assurances : 43 000 €

Description du poste : taxe foncière et police d'assurance.

Dépenses réalisées en 2020 : **10 404 €**

La taxe foncière pour l'année 2020 s'élève à 9 804.41 €. Le raccordement en Seine pour le rejet des eaux pluviales nécessite de payer une taxe à VNF pour l'occupation du Domaine public.

Ces dépenses comprennent également l'assurance du bien de la parcelle cadastrée P64, acquise par ESSONNE AMÉNAGEMENT en 2018.

Dépenses prévues pour 2021 : **9 750 €**

Cette provision comprend la taxe foncière qui sera à régler pour l'année 2021 et les frais de police d'assurance concernant l'acquisition des biens du parc.

Evolution du bilan : 0 €

Frais financiers : 255 765 €

Description du poste : Frais financiers sur emprunt ou sur court terme (trésorerie négative).

Dépenses réalisées en 2020 : 0 €

Dépenses prévues pour 2021 : 0 €

Evolution du bilan : 0 €

Rémunération : 1 419 822 €

Description du poste : ce poste correspond à la rémunération de l'aménageur conformément à l'article 20 du traité de concession. La rémunération de l'aménageur se compose de :

- Une rémunération forfaitaire pour les études
- Une rémunération forfait de reprise du projet
- Une rémunération de gestion pour le suivi technique et administratif
- Une rémunération sur la commercialisation
- Une rémunération pour les tâches de négociations des participations
- Une rémunération de clôture de l'opération.

Dépenses réalisées en 2020 : 38 550 €

Pour l'année 2020, la rémunération correspond à la gestion pour le suivi technique et administratif.

Dépenses prévues pour 2021 : 53 662 €

En 2021, les dépenses pour ce poste seront principalement alimentées par la rémunération de gestion et aussi par la rémunération de négociations des participations constructeurs (Nexity Apollonia) avec la signature de l'avenant n°1 à la convention de participation pour le lot G1.

Evolution du bilan : 0 €

Synthèse :

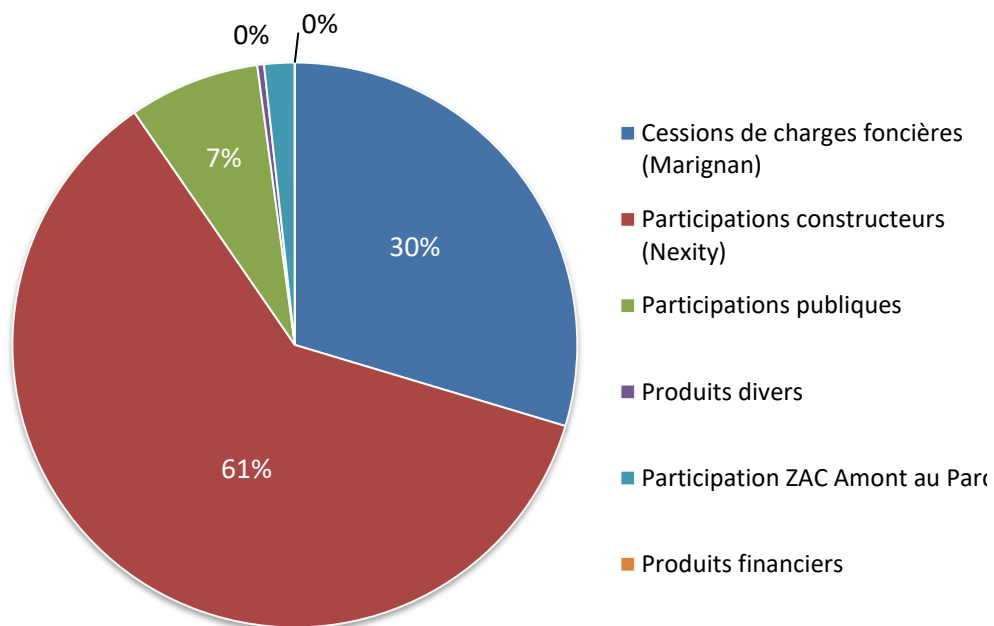
Total des dépenses prévues au nouveau bilan : 16 098 794 € HT

Total des dépenses réalisées en 2020 : 1 527 062 € HT

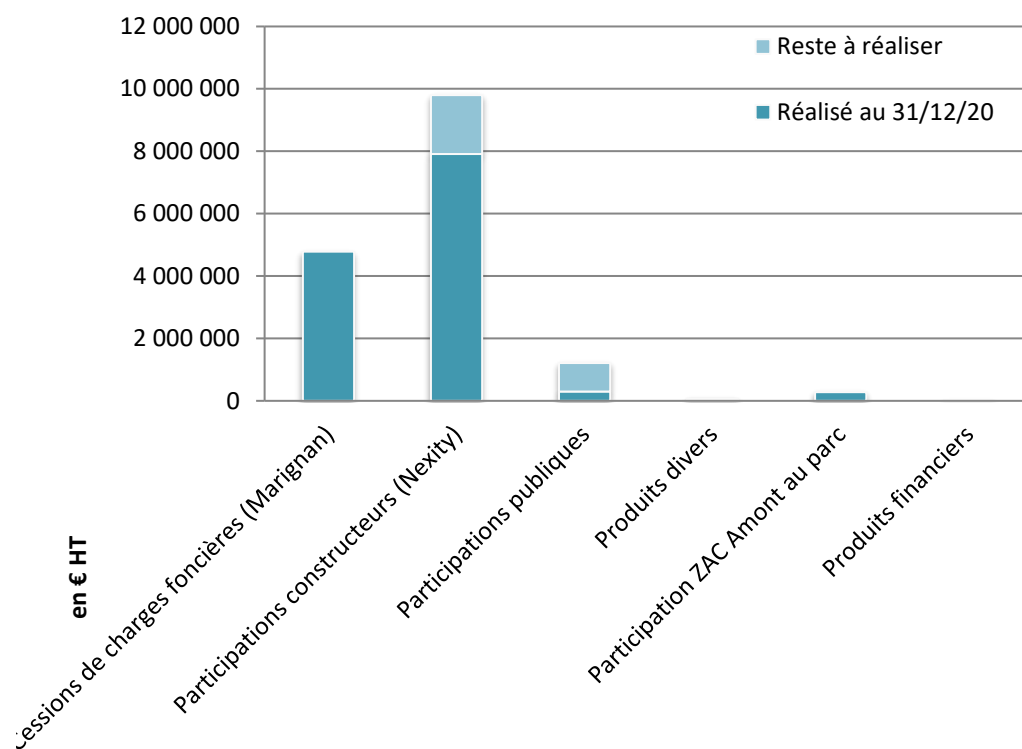
Total des dépenses réglées au 31.12.2020 : 9 982 754 € HT

Total des dépenses prévues pour 2021 : 1 614 995 € HT

PROPORTION DES DIFFÉRENTS POSTES DANS LE BILAN DE L'OPÉRATION



ETAT DES RECETTES AU 31.12.2020



Cessions de charges foncières : 4 779 105 € HT

Description du poste : recettes issues de la vente de charges foncières au promoteur BPD Marignan.

Les cessions de charges foncières correspondent à deux programmes réalisés par Marignan :

- Le lot F1 comprenant 54 logements en collectif pour une surface de plancher de 3 525 m². Le permis de construire a été délivré le 16 décembre 2016.
- Le lot E2 comptant 46 logements collectifs pour une surface de plancher de 2 979 m². Le permis de construire a été obtenu le 20 mars 2017.

Concernant le planning prévisionnel de construction, les travaux des lots F1 et E2 ont démarré au 2^{ème} trimestre 2019 et s'achèveront au 2^{ème} trimestre 2021.

Pour rappel, Marignan bénéficie d'un contrat d'amodiation pour la location de 7 places de parking sur l'espace public. Celles-ci seront mis à la disposition du promoteur avant la livraison des logements.

Recettes constatées en 2020 : 0 € HT

Recettes prévues pour 2021 : 0 € HT

La totalité de cessions de charges foncières est réalisée.

Evolution du bilan : 0 € HT

Participations des constructeurs : 9 795 796 € HT

Description du poste : recettes issues des participations versées par les constructeurs aux équipements publics conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme.

Nexity étant propriétaires du foncier sur lequel il construit, ce dernier ne verse pas de charges foncières mais une participation au financement des équipements publics.

Recettes constatées en 2020 : 0 € HT

Recettes prévues pour 2021 : 0 € HT

La participation du lot G1 sera versée par Nexity Apollonia en 2022. La perception de cette participation permettra de verser le solde des participations constructeur au financement du groupe scolaire et de pouvoir ainsi clôturer la ZAC Bords de Seine Amont.

Le demande de permis de construire déposé en mai 2020 a été rejetée. Un consensus sur le programme du lot G1 doit être trouvé entre le promoteur, la ville d'Athis-Mons et l'aménageur. Il était initialement prévu sur le lot G1 la construction d'une résidence multigénérationnelle avec la présence des logements adaptées aux seniors et la proposition d'une offre de services proposée par l'ADMR. Ce programme comptait également une crèche permettant de créer une offre diversifiée de services à la personne pour tous les publics. La résidence comptait 84 logements répartie sur une superficie globale du lot de plus de 5 100 m² de surface de plancher. Les réflexions engagées à ce jour s'orientent sur la construction d'une résidence totalement seniors.

Il convient de préciser que la convention de participation constructeur a fait l'objet d'un avenant n°1 n'a pas été signé compte-tenu de la non-obtention du permis de construire. Cet avenant a pour objet de :

- Confier la réalisation du lot G1 à la SCI Athis-Mons Quai de l'Industrie (Nexity Apollonia) ;
- Fixer le montant de la participation pour le lot G1 à 449 € HT/m² de surface de plancher ;
- Supprimer la clause d'indexation des participations suite à la baisse des index.

La signature de cet avenant devra être régulariser dès accord trouvé sur le projet.

Evolution du bilan : **0 € HT**

Participations publiques : 1 207 031 € HT

Description du poste : ce poste regroupe la participation publique liée à la modification du schéma d'aménagement et à l'augmentation du poste foncier.

Recettes constatées en 2020 : **0 € HT**

Recettes prévues pour 2021 : **298 284 € HT**

Cette recette correspond au versement du 2nd tiers de la participation publique de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre pour les travaux complémentaires. En effet, les travaux étant réalisés à plus de 50%, le 2^{ème} tiers a été versé par le concédant en janvier 2021.

Evolution du bilan : **0 € HT**

Produits divers : 62 139 € HT

Description du poste : ce poste regroupe les recettes diverses.

Recettes constatées en 2020 : **5 650 € HT**

Il s'agit des loyers perçus par le locataire du bien acquis par ESSONNE AMÉNAGEMENT.

Recettes prévues pour 2021 : **17 500 € HT**

Cette somme correspond à la contribution du promoteur Marignan dans le cadre du contrat d'amodiation pour la mise à disposition de 7 places de stationnement. Cette somme sera ensuite reversée à la collectivité pour couvrir la totalité des charges d'entretien des places de stationnement.

Evolution du bilan : **+ 5 650 € HT**

L'augmentation des produits divers correspond aux recettes perçues en 2020 pour les loyers versés par le locataire.

Participations de la ZAC Amont au parc : 280 800 € HT

Description du poste : Cette recette correspond à la participation de la ZAC Bords de Seine Amont pour le financement du parc paysager au prorata de ses besoins propres.

Recettes constatées en 2020 : **0 € HT**

Recettes prévues pour 2021 : **0 € HT**

Evolution du bilan : **0 € HT**

Produits financiers : 930 €

Description du poste : recettes issues de la gestion bancaire (intérêts du compte).

Recettes constatées en 2020 : **0 €**

Recettes prévues pour 2021 : **0 €**

Evolution du bilan : **0 €**

Synthèse :

Total des recettes prévues au nouveau bilan : 16 125 800 € HT

Total des recettes réalisées en 2020 : 5 650 € HT

Total des recettes réglées au 31.12.2020 : 13 313 754 € HT

Total des recettes prévues pour 2021 : 315 784 € HT

Financements

Le financement de l'opération est assuré par, la cession de charges foncières, les participations constructeurs, la participation de la ZAC Amont et la participation publique.

Les emprunts

Désormais l'opération ne fait plus l'objet d'emprunt.

Les enjeux et les risques identifiés

Un double enjeu existe désormais sur la ZAC Bords de Seine Aval :

- La maîtrise du foncier par les négociations amiables et l'engagement de la phase judiciaire pour achever la réalisation du parc paysager. L'enjeu sur le foncier est double par la sécurisation du bilan financier par les prix d'acquisition et la réalisation du parc pour améliorer le cadre de vie des habitants. Des négociations foncières dites amiables, ont été engagées depuis plus de trois ans avec l'ensemble des propriétaires. Certaines ont abouti à des accords, d'autres se heurtent à des refus. L'acquisition par voie d'expropriation concernera les dernières parcelles qui n'auront pas été acquises à l'amiable. L'année 2021 va être ainsi marquée par le démarrage de la phase judiciaire de la procédure de DUP.
- La réalisation du lot G1 : un point de vigilance est à avoir sur le projet du lot G1, puisque l'avenant à la convention de participation tripartite n'est toujours pas signé. Il convient ainsi de sécuriser cette recette pour permettre de clôturer les ZAC Aval et Amont.

Annexes

Acquisitions foncières

Vendeur	Parcelles cadastrales	Superficie terrain	Montant de l'acte en € HT	Date de signature de la promesse	Date de signature de l'acte authentique
SCI Athis-Mons Quai de l'Industrie	P 102 P 130 P 125 P 127 P 113 P 123 P 117 P 121 P 122 P 126 P 52 P 53 P 115 P 119	15 623 m ²	2 068 401.50 €	-	27/07/17
Mme CHASTANG	P 64	151 m ²	88 000 €	-	11/06/18
TOTAL			2 156 401.50 €		

Cessions foncières

Acquéreur	Lot	Superficie terrain	Surface de plancher	Montant de l'acte en € HT	Date de signature de la promesse	Date de signature de l'acte authentique
SNC Marignan Résidence	Lots E2 (parcelle P115) et F1 (parcelle P 119)	3 293 m ²	6 533 m ²	4 779 105 €	07/07/16	28/12/17
TOTAL				4 779 105,00 €		

Tableau de suivi des versements des recettes constructeurs

Versement des participations constructeur (Nexity)														
Participations dues par Nexity					Versement au Groupe Scolaire				Versement aux espaces publics de la ZAC Aval				TOTAL	
LOT	Échéance prévisionnelle de versement (PC purgé)	Montant de la participation (en € HT)	Montant de l'indexation (en € HT)	Montant de la participation après indexation (en € HT)	Versement par l'EPT 12 à la ville de Juvisy (en € HT)	TVA appliquée par la ville de Juvisy	Montant versé à la ZAC Amont (en € TTC)	Date de versement	Versement par Nexity à l'EPT 12 (en € HT)	TVA appliquée par l'EPT 12	Montant versé à la ZAC Aval (en € TTC)	Date de versement	HT	TTC
C3	Mars 2014	1 834 100,00 €	4 670,20 €	1 838 770,20 €	188 503,25 €	36 946,64 €	225 449,89 €	28/05/14	1 650 266,95 €	330 053,39 €	1 980 320,34 €	22/04/14	1 838 770,20 €	2 206 524,24 €
D2 (PC)	Mars 2014	956 020,00 €	1 912,04 €	957 932,04 €	188 503,25 €	36 946,64 €	225 449,89 €	28/05/14	769 428,79 €	153 885,76 €	923 314,55 €	22/04/14	957 932,04 €	1 149 518,45 €
F2	Juillet 2014	781 320,00 €	3 359,68 €	784 679,68 €	295 494,48 €	57 916,92 €	353 411,40 €	01/12/14	489 185,20 €	97 837,04 €	587 022,24 €	27/10/14	784 679,68 €	941 615,62 €
E1	Juillet 2014	929 586,00 €	3 997,22 €	933 583,22 €	351 112,51 €	70 160,51 €	421 273,02 €	01/12/14	582 470,71 €	116 494,14 €	698 964,85 €	27/10/14	933 583,22 €	1 120 299,86 €
D2 (PCM)	Avril 2018	31 224,00 €	62,45 €	31 286,45 €					31 286,45 €	6 257,29 €	37 543,74 €	22/05/18	31 286,45 €	37 543,74 €
E3	2ème trim 2018	3 273 952,00 €		3 273 952,00 €	1 229 859,48 €	245 971,90 €	1 475 831,38 €	Mai 2018	2 044 092,52 €	408 818,50 €	2 452 911,02 €	24/05/2018	3 273 952,00 €	3 928 742,40 €
E3	4ème trim 2018	89 792,00 €		89 792,00 €					89 792,00 €	17 958,40 €	107 750,40 €	Mars 2019	89 792,00 €	107 750,40 €
G1	2021	1 885 800,00 €		1 885 800,00 €	709 684,04 €	141 936,81 €	851 620,85 €		1 176 115,96 €	235 223,19 €	1 411 339,15 €		1 885 800,00 €	2 262 960,00 €
TOTAL		9 781 794,00 €	14 001,59 €	9 795 795,59 €	2 963 157,01 €	589 879,44 €	3 553 036,41 €		6 832 638,58 €	1 366 527,72 €	8 199 166,30 €		9 795 795,59 €	11 754 954,71 €
PERCU			14 001,59 €	7 820 203,59 €	2 253 472,97 €	134 848,00 €	2 701 415,57 €		5 656 522,62 €	1 131 304,52 €	6 787 827,14 €		7 909 995,59 €	9 491 994,71 €
RESTE A PERCEVOIR				1 975 592,00 €	709 684,04 €	455 031,44 €	851 620,85 €		1 176 115,96 €	235 223,19 €	1 411 339,15 €		1 885 800,00 €	2 262 960,00 €

NB : La TVA appliquée par la ville de Juvisy-sur-Orge sera versée par la Ville à la remise du groupe scolaire à la collectivité.

Délibérations de la collectivité

Concession d'aménagement :

- ✚ Par délibération en date du 15 décembre 2005, la **Communauté de Communes les Portes de l'Essonne (CCPE)** a confirmé sa **compétence** pour mener à bien l'opération de ZAC Bords de Seine Aval en vertu des dispositions de la délibération d'intérêt communautaire du 17 mai 2005 relative aux compétences en aménagement de l'espace.
- ✚ Par délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2006, la CCPE a approuvé le **dossier de création de la ZAC** « Bords de Seine Aval ».
- ✚ Par délibération du 28 juin 2007, la **Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (CALPE)** a désigné **Essonne Aménagement** comme aménageur de la ZAC, suite à une consultation d'aménageurs lancée en application des articles L300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.
- ✚ Le **dossier de réalisation de la ZAC** et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil communautaire en date du 31 mars 2011, conformément aux articles R. 311-7 et R. 311-8 du code de l'urbanisme. Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la TLE.
- ✚ Par délibération du conseil communautaire en date du 31 mars 2011, la CALPE a concédé la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement. Le **traité de concession** a été signé le 4 avril 2011 pour une durée de 7 ans.
- ✚ Après signature du traité de concession d'aménagement, la **maîtrise d'ouvrage des marchés d'études** déjà engagés a été transférée à l'aménageur. A ce titre, la CALPE avait désigné le groupement Faubourg 234/ Y ingénierie comme architecte coordonnateur de ZAC le 29/11/2007 et TRANS-FAIRE en tant qu'AMO Qualité environnementale le 21/04/2008.
- ✚ Un **avenant n°1 au traité de concession** de la ZAC, précisant les modalités de versement des rémunérations de négociation et de commercialisation de l'aménageur a été approuvé par le Conseil communautaire de la CALPE le 20 décembre 2012.
- ✚ La **modification du programme des équipements publics** de la ZAC a été approuvée par délibération de la CALPE en date du 17 décembre 2015.
- ✚ Un **avenant n°2 au traité de concession** de la ZAC, précisant les modalités de versement des participations publiques du concédant au bilan de l'opération et le forfait de rémunération de l'aménageur lié à la reprise du schéma d'aménagement, a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 17 décembre 2015.
- ✚ Un **avenant n°3 au traité de concession** de la ZAC prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 mai 2020 a été approuvé par délibération de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre le 26 septembre 2017.
- ✚ **L'avenant n°4** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 8 octobre 2019.

Contrat d'amodiation :

- ✚ Le **contrat d'amodiation en faveur de BPD Marignan** concernant l'amodiation de 7 places de stationnement a été approuvée par le Conseil Territorial de l'EPT GOSB le 28 février 2017.

Convention de participation :

- ✚ La **convention de participation de Nexity** à la réalisation des équipements publics en tant que constructeur a été approuvée par le Conseil communautaire de la CALPE le 14 février 2013.
- ✚ La **convention de versement des participations** qui permet le financement des équipements publics de la ZAC amont et de la ZAC aval par les participations et charges foncières des programmes de logements a été signée par la CALPE, les communes de Juvisy-sur-Orge et Athis-Mons et Essonne Aménagement le 23 octobre 2013. Elle a été approuvée par la CALPE par une délibération en date du 17 octobre 2013.
- ✚ Un **avenant n°1 à la convention de participation** intégrant la réalisation du lot G1 par Nexity a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 26 septembre 2016.
- ✚ Par délibération datant du 10 avril 2018, l'EPT a annulé la délibération datant du 26 septembre 2016 afin d'approuver un nouvel avenant **n°1 à la convention de participation**.

Financement de l'opération :

- ✚ Par délibération du conseil communautaire du 17 octobre 2013, la CALPE a accordé sa **garantie d'emprunt** à l'opération à hauteur de 80 % du montant de l'emprunt (1 000 000 €) conformément à l'article 19 du traité de concession.
- ✚ Un **avenant n°1 au contrat de prêt bancaire** d'un montant de 1 000 000 € prolongeant l'emprunt d'un délai de 18 mois a été signé. Par délibération en date du 17 décembre 2015, la CALPE maintient son cautionnement à hauteur de 80% du montant de l'emprunt.

Expropriation :

- ✚ Par délibération du 28 juin 2016, l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE a approuvé les dossiers d'enquête conjointe préalable à la DUP et d'enquête parcellaire et à autoriser le Président à saisir le Préfet pour organiser les enquêtes conjointes.
- ✚ Par délibération du 7 novembre 2017, l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE a approuvé de nouveau les dossiers d'enquête conjointe préalable à la DUP et d'enquête parcellaire suite à leurs modifications et a demandé l'autorisation de la saisine du Préfet pour l'organisation des enquêtes conjointes.

Comptes rendus annuels aux collectivités locales :

- ✚ Le **CRACL 2011/2012** a été approuvé par le conseil communautaire de la CALPE le 20 décembre 2012.
- ✚ Le **CRACL 2012/2013** a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 24 juin 2013.
- ✚ Le **CRACL 2013/2014** a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 26 juin 2014.

- ↗ Le **CRACL 2014/2015** a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 17 décembre 2015.
- ↗ Le **CRACL 2015/2016** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 22 novembre 2016 après correction de l'additif délibéré le 26 septembre 2016, qui comportait des erreurs.
- ↗ Le **CRACL 2016/2017** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 26 septembre 2017.
- ↗ Le **CRACL 2017/2018** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 25 septembre 2018.
- ↗ Le **CRACL 2018/2019** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 8 octobre 2019.
- ↗ Le **CRACL 2019/2020** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 26 janvier 2021.