GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

Etablissement Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 mars 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2019-03-26_1318

Ivry-sur-Seine – Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2017 de la ZAC du Plateau

L'an deux mille dix-neuf, le 26 mars à 19h17 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 20 mars 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr	Jean-Claude KENNEDY	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr	Michel LEPRETRE	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr	Jean-Luc LAURENT	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P	Robin REDA	P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr	Nadège ACHTERGAELE	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Repr	Sarah TAILLEBOIS	P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr	Nathalie BESNIET	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Abs		
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Abs		
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr	Patricia TORDJMAN	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr	Patrice SAC	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	P		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Repr	André DELUCHAT	P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr	Fabienne LEFEBVRE	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr	Isabelle LORAND	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Abs		
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr	Pierre BELL'LLOCH	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	P		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	P		P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	P		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr	Isabelle RIFFAUD	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr	Clément DECROUY	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr	Arielle MERINA	P

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr	Eric MEHLHORN	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Repr	Patrice DIGUET	P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr	Marie CHAVANON	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr	Françoise SOURD (1)	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Repr	Tonino PANETTA	P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Repr	Pascal NOURY	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Repr	Pierre SEGURA	P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Repr	Cécile VEYRUNES-LEGRAIN	P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr	Anne-Marie GERARD	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Repr	Thierry ATLAN	P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr	Romain MARCHAND	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Repr	Sébastien BENETEAU	P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	P		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Abs		
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr	Laurent SAUERBACH	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr	Franck PERRILLAT-BOTTONNET	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	Abs		

(1) jusqu'à 1309

Secrétaire de Séance : Madame Sarah Taillebois

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire - 92				
N° de délibérations	**Présents**	**Absents**	**Absents représentés**	**Votants**
1298 à 1309	40	23	29	69
1310 à 1332	41	23	28	69

Exposé des motifs

La Zone d'Aménagement Concerté du Plateau (ZAC) a été approuvée par une délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine du 23 mars 2006. Située au nord-ouest de la commune, cette opération d'aménagement bénéficie d'une localisation stratégique aux portes de Paris.

La ZAC du Plateau est située au nord-ouest de la commune, le long de la RD 5 en partant de Paris. Elle couvre une superficie de 8 hectares. Elle doit permettre le renouvellement et la dynamisation de ce secteur d'entrée de ville aux portes de Paris grâce à la création de nouveaux logements, de bureaux, mais aussi de commerces de proximité et l'aménagement d'espaces publics qualitatifs. Elle s'inscrit dans la continuité de la requalification de la RD 5 qui accueille déjà un transport en site propre qui sera prochainement transformé en tramway avec le projet de TRAM 9 (horizon 2020). La ZAC prévoit aussi la construction d'un cinquième collège sur la commune.

Elle a pour objectifs principaux de :

- Répondre aux besoins de la population en matière de logements accessibles à tous, de commerces de proximité, avec la volonté de résorber l'habitat et les locaux dégradés.
- Promouvoir le développement économique et renforcer l'attractivité dans le quartier ;
- Assurer le développement des services et des équipements publics ;
- Préserver l'environnement par des constructions « basse consommation » (BBC), par la création d'espaces verts, et par l'aménagement de l'espace public.

Sur ce dernier point, on relève que cette opération a reçu en décembre 2015 le label « Eco quartier ».

Elle développe entre 116.000 m² et 128.000 m² de surface de plancher dont 60% sont dédiés au logement (soit plus de 1100 logements dont 50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements en accession à la propriété, dont 40% bénéficie d'un prix de sortie maitrisé). 40% de la surface restante est dédiée à l'activité économique (bureaux, commerces, activités). La ZAC prévoit aussi la réalisation d'équipements publics dont la construction d'un cinquième collège sur la commune. Elle a, par ailleurs, la particularité de bénéficier d'une démarche originale dite « HQAC » (Haute Qualité Artistique et Culturelle) qui participe au rayonnement de l'opération.

Depuis 2006, on peut relever que plusieurs réalisations ont d'ores et déjà été livrées :

- Le bâtiment du Ministère des finances ;
- Le mail Monique Maunoury ;
- Le groupe scolaire Rosa Parks et son équipement sportif ;
- Une résidence pour jeunes actifs.

Elle s'inscrit, également, dans la continuité de la requalification de la RD 5 qui accueille déjà un transport en site propre qui sera prochainement transformé en tramway avec le projet de TRAM 9 (horizon 2020).

Depuis 2007, la réalisation de la ZAC du Plateau a été confiée à l'AFTRP (Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne), devenue Grand Paris Aménagement. L'achèvement du projet est prévu pour fin 2020.

Depuis la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) la compétence aménagement est attribuée à la Métropole du Grand Paris (MGP). L'exercice de cette compétence par la MGP, a nécessité la définition d'un intérêt métropolitain en matière d'aménagement adoptée par la MGP le 8 décembre 2017. Depuis cette date, la compétence aménagement est répartie entre la MGP et les Etablissements Publics Territoriaux (EPT). A ce jour, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière d'aménagement, la ZAC du Plateau n'ayant pas été reconnue d'intérêt métropolitain. L'EPT se substitue donc en lieu et place de la commune en tant que concédant de l'opération.

Pour rappel, lors du Conseil territorial du 25 septembre 2018, un avenant au traité de concession d'aménagement a acté la substitution de l'EPT en lieu et place de la commune en tant qu'autorité concédante de la ZAC. Il a également permis :

- de transcrire financièrement deux régularisations liées aux acquisitions foncières et au financement d'un équipement public ;
- d'encadrer le versement d'une avance liée au retour à meilleure fortune ;

- de proroger la durée du traité de concession d'aménagement.

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. A 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.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant.

Le compte-rendu remis par Grand Paris Aménagement et annexé au présent rapport, après un rappel de la procédure engagée initialement par la commune d'Ivry-sur-Seine, présente notamment les éléments suivants :

- Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 83 943 K€ HT dont 77 762 K€ réglés à fin décembre 2017). Cette somme se répartit entre études de montage (685 K€), foncier (51 162 K€), travaux (18 153K€), participation (4 150 K€), frais divers (2 744 K€), frais généraux
  (4 809 K€) et frais financiers (423 K€). On relève que les dépenses prévisionnelles du CRACL 2017 ont progressé d'une part en raison des travaux à réaliser (poste divers et imprévus) et d'autre part pour augmenter le poste intéressement (versement à la ville d'une part du bénéfice, avec 1 012 K€ en 2018). Les dépenses passent donc de 82 678 K€ à 83 943 K€, soit une augmentation de 1 265 K€.
- Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 86 118 K€ HT (dont 81 977 K€ à fin décembre 2017). Elles correspondent aux recettes de cessions de charges foncières (65 794K €) et à diverses recettes (20 324 K€) dont la participation de la ville (10 035 K€). On relève, en particulier, qu'en raison d'une erreur comptable dans les recettes lors du précédent CRACL, le montant global a été diminué de 2 586 K€.

Au global, avec le versement à la Ville de cette avance sur le bénéfice, le bilan financier reste donc bénéficiaire de 2 175 K€ HT. Il a été actualisé pour le CRACL de 2017 pour intégrer les dépenses de consolidation souterraine complémentaires nécessaires pour conforter les carrières et les dépenses liées au poste foncier. Le détail des différents postes figure dans les deux annexes jointes à la délibération.

Le Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 20 décembre dernier.

Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour approuver le compte-rendu annuel à la collectivité pour l'exercice 2017 présenté par Grand Paris Aménagement sur l'opération de la zone d'aménagement concerté du Plateau.

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 ses articles L. 300-1, L. 300-3 à L. 300-5, L. 311-1 et suivants, L. 321-14 et suivants, L. 321-9 et suivants, R. 311-6 et suivants ;

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 le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 21 avril 2005 ouvrant la consultation pour le choix d'un aménageur dans le cadre du projet urbain RN 305 ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 23 juin 2005 prenant en considération la réalisation d'une opération d'aménagement et la mise en œuvre de mesures de sursis à statuer pour le projet urbain RN 305 ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 24 novembre 2005 retenant l'offre présentée par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne aux fins de négociation des modalités de mise en œuvre d'un projet de concession d'aménagement et approuvant la convention de portage foncier avec l'Etat et la convention foncière avec l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne ;

Vu les délibérations du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 21 décembre 2006 prenant acte du bilan de la concertation publique, approuvant le dossier de création de la ZAC du Plateau, désignant l'AFTRP comme aménageur de la ZAC du Plateau, et approuvant son traité de concession ;

Vu le traité de concession signé le 14 février 2007 entre la commune d'Ivry-sur-Seine et l'AFTRP, lui confiant la réalisation de la ZAC du Plateau ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 18 décembre 2008 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du Plateau ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2011/1383 en date du 22 avril 2011 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement ZAC du Plateau ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011/2654 en date du 4 août 2011 déclarant cessibles, au profit de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de la ZAC du Plateau ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 28 juin 2012, approuvant la modification du programme des équipements publics ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 17 décembre 2015 approuvant la modification du périmètre de ZAC et du programme des équipements publics intégrant la consolidation souterraine des rues Buessard et Picard ainsi que l'avenant n°1 au traité de concession ;

Vu la délibération n° CM2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 avril 2017 relative à la délégation du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date 25 septembre 2018 approuvant l'avenant numéro 2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC du Plateau ;

Considérant que la zone d'aménagement concerté du Plateau, s'étendant sur 8 hectares, créée en 2006, est aménagée par Grand Paris Aménagement ;

Considérant que cette opération d'aménagement initiée par la Commune de d'Ivry-sur-Seine dans un secteur opérationnel de l'opération d'intérêt national d'urbanisme Orly-Rungis Seine-Amont n'a été reconnue ni d'intérêt national dans le cadre de cette OIN, ni d'intérêt métropolitain par le Conseil de la Métropole du Grand Paris en application de la loi NOTRe susvisée ;

Considérant que la ZAC du Plateau est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en devient le nouveau concédant et se substitue à la commune d'Ivry-sur-Seine dans ses droits et obligations ;

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 annuel à la collectivité pour l'exercice 2017 présenté par Grand Paris Aménagement et annexé à la présente délibération ;

Considérant que ce compte-rendu arrête les dépenses annuelles pour 2017 à la somme de 83 943 K€ et les recettes annuelles pour la même année à 86 118 K€ ;

Considérant l'état d'avancement des opérations d'aménagement ;

Sur avis du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 20 décembre 2018 ;

Entendu le rapport de Monsieur Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le compte-rendu annuel à la collectivité locale de la zone d'aménagement concerté du Plateau pour l'exercice 2017 présenté par le concessionnaire Grand Paris Aménagement et joint en annexe de la présente délibération.

2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
   - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
   - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Ivry-sur-Seine pour une durée d'un mois.

3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.

4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).

5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 69

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 4 avril 2019 ayant été affichée le 5 avril 2019

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

A Vitry-sur-Seine, le 2 avril 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

grandparis aménagement

Ville d'Ivry sur Seine (94) - ZAC du Plateau

COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Bilan prévisionnel
Compte-rendu financier à fin décembre 2017

PROJET

I – PREAMBULE

Par délibération du 24 novembre 2005, le Conseil Municipal a décidé de confier à l'AFTRP (aujourd'hui Grand Paris Aménagement), la réalisation de la ZAC du Plateau. Le traité de concession d'aménagement a été signé le 14 février 2007 pour une durée de 10 ans.

L'arrêté de déclaration publique a été pris le 31 juillet 2007.

Autres dates clés :

- Dossier de création …… 21 Décembre 2006
- Enquête publique PLU…… du 11 Octobre au 13 novembre 2007
- Approbation de la modification du PLU …… 31 janvier 2008
- Ordonnance d'expropriation 29 mai 2008
- Approbation du dossier de réalisation …… 18 décembre 2008
- Première promesse de vente …… 19 septembre 2008
- Premier permis de construire 11 février 2009
- Premier acte de vente …… 27 Avril 2009

L'avenant n°1 du 17/12/2015 a apporté les modifications suivantes :

- Prolongation du TCA au 31/12/2018
- Modification du périmètre pour consolidation souterraines des rues.
- Fixation de la clause de retour à meilleure fortune : 40% de l'excédent reversé pour remboursement de sa participation.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le présent compte-rendu annuel d'activités comporte en, annexe :

- le bilan prévisionnel actualisé faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et en recettes ainsi que l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser.
- le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2016.

ACTIONS MENEES en 2017 :

FONCIER :

- Fin de la convention d'occupation précaire avec Point P afin de permettre la création de la voie Olympe de Gouges.

TRAVAUX

- Attribution du marché et Démarrage des travaux VRD sur les rues Olympe de Gouges, Hoche et création de la voirie provisoire au droit du lot 1A ;
- Confortement des sols, injection des carrières sur 1B ;
- Achèvement des démolitions des bâtiments de l'ancien îlot LITT ;
- Démarrage des travaux de confortement suite à la démolition de LITT (fin du lot 9, lot 10 entièrement et fin de l'emprise Olympe de Gouges) ;
- Référés préventifs et Travaux de confortement et de comblement des carrières sous les rues Buessard et Picard ;
- Travaux de confortement et de comblement des carrières sur le lot 13.

COMMERCIALISATION :

- Acte complémentaire constatant le transfert de jouissance du lot 10, après confortement des sols
- Cession des lots 1B et 9

- Cession des derniers terrains permettant l'alignement de la RD5 au Département du Val de Marne

II – REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2017 (en K€ HT)

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à **83.943 K€ HT (dont 77.762 K€ réglés à fin décembre 2017).**

En raison du changement de logiciel de comptabilité de Grand Paris Aménagement, un travail de réaffectations de certaines dépenses a été mené, pouvant entraîner des évolutions au sein de certains postes.
Ces modifications peuvent concerner :

- Des dépenses précédemment affectées à tort sur certains budgets ;
- Une clarification meilleure des dépenses réalisées, grâce au nouvel outil comptable.

Les montants se répartissent comme suit :

1/ Etudes de montage : 685 K€ dont 647 K€ au 31 décembre 2017

Ce poste intègre les frais de géomètre ainsi que la maîtrise d'œuvre urbaine (architecte de ZAC). Sur la totalité du budget de ce poste, 556 K€ HT sont facturés à fin 2017. Le poste se répartit comme suit :

Géomètre : le géomètre Techniques Topo désigné en 2007 a réalisé l'ensemble des plans de bornage et des relevés topographiques et des héberges avant la signature des actes de vente 91 K€ réalisés à fin décembre 2017*).*

Architecte de ZAC : Ces frais de l'Agence BDVA regroupent :

- la réalisation du plan-masse et des mises à jour régulières
- la constitution des dossiers de consultation des promoteurs / bailleurs
- la définition puis l'actualisation des cahiers de prescriptions, le découpage de lots, et la définition des espaces publics et privés des lots.
- le suivi des concours de maîtrise d'œuvre
- l'examen des permis de construire avant leur dépôt

Ce poste s'élève à *265* K€ réalisés à fin décembre 2016.

Le montant total prévisionnel des études de montage est passé de 508 K€ dans le CRACL 2016 à 685 K€ dans le CRACL 2017. Cette évolution s'explique par la réaffectation de certaines dépenses notamment de Géomètre.

2/ Foncier : 51.162 K€ dont 51.134 K€ au 31 décembre 2017

Ce poste recouvre l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que les frais afférents. Dans le CRACL 2017, il est également distingué, à des fins de clarification, les dépenses liées au portage foncier réalisé par l'aménageur (80 K€ cumulés du début de l'opération jusqu'à fin 2017). Ces dépenses comprennent : les frais d'entretien courant, les charges locatives, les frais de gardiennage, les travaux de mise en sécurité.

Le total du budget « acquisitions » au 31 décembre 2017 couvre un réalisé comptable de **49.151 K€ dont 1.645 K€ en 2017.**

PROJET

Les dépenses restant à réaliser dans le budget « foncier » concernent les frais de portage et les frais annexes aux acquisitions.

Le montant total prévisionnel du poste foncier et plus particulièrement le sous-poste « Dépenses annexes » est passé de 4833 K€ dans le CRACL 2016 à 1903 K€ dans le CRACL 2017. Cette évolution s'explique par la réaffectation de certaines dépenses dans le poste « acquisitions » ainsi que « Impôts et taxes » et « Frais généraux ».

3/ Travaux : 18.513 K€ dont 15.995 K€ au 31 décembre 2017
4.543 K€ de dépenses en 2017

Ce poste couvre quatre types de dépenses :

- ***Mise en état des sols : démolitions, nettoyage, clôtures, sondages… (8.508 K€ à terminaison) :***
  Au 31 décembre 2017, les dépenses de ce poste s'élèvent à 7.836 K€. 3.158 K€ ont été enregistrés en 2017. Ces dépenses correspondent aux frais de démolition, de débranchement de réseaux et de maîtrise d'œuvre démolition, et les frais de comblement de carrières. Les dépenses 2017 correspondent principalement aux travaux de comblement de carrières.

- ***VRD et réseaux divers (6.165 K€ à terminaison) :***
  Ce poste comprend la réalisation des trois espaces publics d'envergure (mail bureaux Monique Maunoury, Place Général de Gaulle et mail du collège) et les raccordements aux réseaux nécessaires à la desserte des îlots de construction. Le montant prévisionnel correspondait à une estimation du BET VRD (phase PRO).
  4.898 K€ ont été dépensés à fin 2017

- ***Dépollution (1.960 K€ à terminaison) :***
  Ce poste intègre les coûts de dépollution pour l'ensemble des lots de construction sur la ZAC. En effet, l'opération participe à l'évacuation de terres polluées dans le cadre des terrassements.

- ***Honoraires techniques (1.880 K€ à terminaison) :***
  Ils comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre de conception des espaces publics, du BET environnement et de diverses études. Au 31 décembre 2016, le détail des dépenses est de 1.601 K€, dont 525 K€ en 2017.
  Cette évolution correspond notamment aux honoraires liés au suivi des travaux de comblement de carrières.

Au final, le poste « travaux » évolue passe de 18.072 K€ (CRACL 2016) à 18.513 K€ en raison de la hausse des dépenses concernant les travaux de consolidation des carrières.

4/ Participations : 4 150 K€ dont 2 600 K€ au 31 décembre 2017
Aucune dépense en 2017

Un appel final de la Ville pour la somme de 1.550.000 euros devra intervenir en 2018.
Cette somme sera diminuée du montant de 1.012.443 €, correspondant à la régularisation d'acquisitions foncières visée ci-dessus.
Ainsi, par compensation entre les titres de recettes émis et reçu, l'aménageur versera à la Ville une participation de 537.557 euros.
Par le présent avenant, Grand Paris Aménagement consent à la Commune une avance sur la part de résultat excédentaire prévisionnel lui revenant au titre de la clause de retour à meilleure fortune, d'un montant de 1.012.443 €. Ce versement interviendra également en 2018.

PROJET

5/ Divers : **2.744 K€ dont 2.565 K€ au 31 décembre 2017**

Plusieurs régularisations ont été faites dans ce poste Divers.
La démarche culturelle a été régularisée à hauteur des dépenses réelles de 15 k€.

Ce poste intègre par ailleurs les régularisations du poste Portage foncier et dépenses annexes dans le poste « Divers et Imprévus ».

6/ Frais généraux

4.809 K€ dont 4.398 K€ au 31 décembre 2017

Ce poste recouvre les frais généraux de Grand Paris Aménagement. **Au 31 décembre 2017, 4.398 K€** sont imputés sur l'opération.
Le poste évolue à la hausse, car une partie des frais n'avaient pas été intégrés dans les derniers CRACL. Un réajustement comptable a été effectué.

4/ Frais financiers : **423 K€ dont 423 K€ au 31 décembre 2017**
3 k€ en 2017.

Les frais financiers de l'opération sont calculés sur la base d'un taux bancaire ramené à 4 %. Au 31 décembre 2017, le montant de dépenses réalisées était de 423 K€.

PROJET

III – REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2017 (en K€ HT)

Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à **86.118 K€ HT** (dont 81.977 K€ à fin décembre 2017).

Un tableau récapitulatif de la réceptivité par îlot est joint en annexe. Ce tableau fait apparaître à titre d'information la réceptivité prévisionnelle de la ZAC selon le découpage des lots et portant la SDP globale à 122 800 m² sur le principe d'une équivalence 1m² Shon = 1m² SDP, pour les permis délivrés avant la réforme de la SDP.

Etat de la commercialisation au 31 décembre 2017 :

Répartition des recettes :

lot	*adresse*	*Demandeur PC*	*SHON m²*	*SHON logements m²*	*SHON commerces m²*	*signature acte de vente*	*Prix acte vente logt*	*Prix acte vente activité / eq / commerce*	***total prix acte de vente***	*nb de logements*
1A	7 - 13 Verdun	IDF Habitat	3 506	3 506		sept-15	1 462 440		**1 462 440**	77
1B	15 à 23 avenue de Verdun	Bouygues Immobilier	6 145		236	27 dec 2017		3 958 878	**3 958 878**	203 chambres
2	25-49 Verdun 57-69 Barbès	SCI SEMIIC	32 279			27-avr-09		15 200 093	**15 200 093**	
3	51-55 Verdun	Cogedim	5 048	4 208	840	27-juil-10	2 860 361	225 595	**3 085 956**	66
4	57-61 Verdun	Coopérer pour Habiter	7 019	6781 m², dont 4a: 3890 m²; 4b: 2891 m²	238	30-juil-10	2 621 650	83 196	**2 704 846**	97
5	63 - 67 Verdun	Coopérer pour Habiter	3 887	3 196	692 (crèche)	4 aout 2010	1 264 514	154 214	**1 418 728**	47
6	25b-31 PMC 103, 110-112 Hoche 93 Verdun	BNP Immobilier	13 572	12 441	1 131	14-nov-12	6 754 985	617 484	**7 372 469**	162
7	79-93 Verdun	BNP Immobilier	10 153	8 866	1 287	14-nov-12	4 786 804	737 814	**5 524 618**	118
8	97-103 Verdun	BNP Immobilier	12 271	10 351	1 920 dont Simply Market	14-nov-12	5 386 724	987 984	**6 374 708**	147
9	73-77 Hoche	OPH Ivry	4 123	4 123		sept-17	1 696 176		**1 696 176**	61
10	109 Verdun	Nexity	4 577	4 577		aout 2017	4 329 285		**4 329 285**	72
11	57-59 Hoche	SCI Ivry Plateau lot 11 Nexity	3 004			dec 2015	2 552 800		**2 552 800**	49
12	63/69 rue Hoche	Expansiel Promotion	11 505	11505, dont 4575,6 access et 6929,7 LLS		dec 2015	7 652 960		**7 652 960**	171
13	123 Verdun	Logis Transports	5 773	5 319	200 + 237 m² artisanat	mai-18	1 933 155	120 175	**2 053 330**	77

Cessions de charge foncières **65.794 K€ dont 63.673 K€ au 31 décembre 2017**

- **Logements en accession libre :** Montant total prévisionnel à terminaison de **12.893 K€**

Ce montant correspond à la cession de 22.396 m² SDP répartis actuellement sur les lots 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 de la ZAC.

- **Logements en accession à prix maîtrisés :** Montant total prévisionnel à terminaison de **8.687 K€**

Ce montant correspond à la cession de 7.806 m² SDP répartis actuellement sur les lots 6, 7, 8, 10 et 11 ;

- **Logements en accession sociale :** Montant total prévisionnel à terminaison de **2.196 K€**

Ce poste intègre des programmes d'accession sociale dans les lots 4, 12 et 13 avec un total de 8.956 m² SDP.

- **Logements en locatif social :** Montant total prévisionnel à terminaison de **19.525 K€**

Ce montant correspond à la cession de 38.366 m² SDP répartis actuellement sur les lots 1a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 de la ZAC

- **Résidence hôtelière :** Montant total prévisionnel à terminaison de **3.959 K€**

Ce montant correspond à la cession localisée sur le lot 1b.
Le budget a été revu à la hausse de manière importante en raison de la conclusion des négociations avec Bouygues en vue de la réalisation d'une résidence hôtelière.

- **Commerces et activités :** Montant total prévisionnel à terminaison de **2.926 K€**

Le poste initial « ACTIVITE » a été déplacé dans la partie subvention car il ne correspondait pas à des recettes relatives aux charges foncières.

- **Bureaux :** Montant total prévisionnel à terminaison de **15 200 K€**

Ce montant correspond à la cession de 32.279 m² HON localisés sur le lot 2 de la ZAC (Ministère du Budget)

- **Vente de logements ou terrains à particuliers** : Montant total prévisionnel à terminaison de **407 K€**

Autres recettes **20.324 K€ dont 18.304 K€ au 31 décembre 2017**

- **Cession terrains Etat/Département Substitué par Département 94 :** Montant total prévisionnel à terminaison de **4 124 K€**

Ce montant correspond à la somme à verser par l'Etat à Grand Paris Aménagement en vue de l'acquisition du foncier nécessaire à l'élargissement de l'Avenue de Verdun, en vertu du protocole signé le 25 décembre 2005. Le Conseil Départemental du Val de Marne s'est substitué à l'Etat et un avenant de prorogation a été signé le 22 décembre 2010 portant l'échéance au 31 décembre 2016.
Un total de 1.699 K€ a été comptabilisé à fin d'année 2014. A fin décembre 2017, 4.124 K€ ont été perçus.
Des erreurs numéraires étaient intégrées dans le dernier CRACL, en particulier sur le montant de 2 739 k€.
Ce montant n'a pas été versé à Grand Paris Aménagement.

- **Remboursement Ville des acquisitions foncières réalisées par l'aménageur :** Montant total à terminaison de **1.012 K€**

En effet, l'article 9 du traité de concession, qui reprenait la convention foncière du 29 décembre 2005, prévoyait que la ville transfère gracieusement à l'aménageur un certain nombre de terrains, qui ont finalement été achetés directement par Grand Paris Aménagement. La ville est redevable de la somme de 1.012.443 € à GPA. Le traité de concession a été modifié pour régulariser ce poste.

- Cession terrain communal : Montant total prévisionnel à terminaison de **2 195 K€**

Ce montant correspond à la valeur vénale de la parcelle V51 cédée par la Ville à Grand Paris Aménagement en novembre 2007. Bien que le terrain ait été cédé à l'euro symbolique, cette somme est intégrée dans le coût du foncier de l'opération et apparaît donc en recettes sur le bilan.

- Participation Etat/Ville/Région : Montant total prévisionnel à terminaison de **10 035 K€**

Ce montant correspond à la participation à verser par la Ville à l'AFTRP en compensation du déficit d'opération, conformément à l'article 18-3 du Traité de Concession.
La totalité des versements ont été effectués à fin 2014.

PROJET

Pour mémoire, les modalités de paiement de cette participation sont les suivantes :

- Mars 2008 : 3 010 K€ HT,
- Mars 2009 : 1 170 K€ HT,
- Mars 2010 : 1 170 K€ HT,
- Mars 2011 : 1 170 K€ HT,
- Mars 2012 : 1 170 K€ HT,
- Mars 2013 : 1 170 K€ HT,
- Mars 2014 : 1 175 K€ HT,

- **Participation des constructeurs** : Montant total prévisionnel à terminaison de **1.627 K€**
  Ce poste, inscrit dans le CRACL 2017, correspond au montant des remboursements des constructeurs concernant les travaux de consolidation réalisés sur les parcelles cédées.

- **Produits de gestion :** Montant total prévisionnel à terminaison de **1331 K€**
  Ce poste correspond aux loyers perçus par Grand Paris Aménagement au titre du portage foncier exercé dans le cadre de l'opération.

Ainsi le montant global des recettes a été diminué de 2.5 M€, dû à des erreurs comptables dans le précédent CRACL.

IV – PERSPECTIVES POUR 2018 ET LES ANNEES A VENIR

En 2018, il est prévu de poursuivre ou d'engager les actions suivantes :

FONCIER :
- Rétrocession de l'espace public Charles de Gaulle, suite à la remise en gestion en 2016.
- Remise en gestion des deux premières phases d'aménagement de la Rue Olympe de Gouges

TRAVAUX
- Achèvement des deux premières phases du marché des travaux VRD sur les rues Olympe de Gouges, Hoche et création de la voirie provisoire au droit du lot 1A.
- Achèvement des contrôles de confortement des sols ;
- Référés préventifs et Travaux de confortement et de comblement des carrières sous les rues Buessard et Picard

COMMERCIALISATION :
- Cession du 13

DIVERS
- Etude de l'évolution de l'atelier TRANS

ANNEXES

Annexe 1 - Bilan financier prévisionnel avec arrêt des comptes au 31 décembre 2017