



Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1695

Juvisy-sur-Orge - ZAC Bords de Seine Amont
Bilan de pré-clôture

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 les membres du Conseil de l'EPT 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 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		NPPV
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Cheville-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Cheville-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
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	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

Historique et faits

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 Amont » sur Juvisy-sur-Orge.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2007, la CCPE a retenu la candidature de la SEM Essonne Aménagement.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (CALPE) a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la CALPE a concédé la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement. Le traité de concession a été signé le 20 juillet 2009 pour une durée de 7 ans.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la CALPE a approuvé la convention de participation des constructeurs au financement des équipements publics.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2011, la Communauté d'Agglomération les Portes de l'Essonne a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 3 novembre 2011, la CALPE a approuvé la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2012, la CALPE a approuvé la modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015, la CALPE a approuvé la modification n°4 du dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 28 juin 2016, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé la modification n°5 du dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2016, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé la révision du PLU de Juvisy-sur-Orge portant notamment modification du zonage de la zone AU à la zone UCV2 sur le périmètre de ZAC.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2017, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé l'avenant n°6 au traité de concession d'aménagement.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 25 septembre 2018, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé l'avenant n°7 au traité de concession de la ZAC Bords de Seine Amont sur Juvisy-sur-Orge.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 18 décembre 2018, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé l'avenant n°8 au traité de concession de la ZAC Bords de Seine Amont sur Juvisy-sur-Orge.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 8 octobre 2019, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé l'avenant n°9 au traité de concession d'aménagement, prolongeant celui-ci de 18 mois soit jusqu'au 3 juin 2021.

Bilan de pré clôture de la ZAC

Le document joint à la présente délibération est un dossier de pré-liquidation de la ZAC Bords de Seine Amont. Il a pour objet d'anticiper la liquidation de l'opération qui interviendra le 3 juin 2021.

L'objectif est de présenter la situation de l'opération arrêtée au 31 octobre 2019 et de préparer le dossier de liquidation et d'acter les principes sur tous les points devant faire l'objet d'une approbation. Ce bilan est essentiellement comptable et financier mais tient compte de tous les autres aspects (juridiques, fonciers et techniques).

Il s'agit d'établir un inventaire des dépenses et recettes réalisées jusqu'au 31 octobre 2019 et de lister les dépenses et recettes restants à réaliser jusqu'à la clôture de l'opération.

La pré-liquidation de la ZAC Bords de Seine Amont intervient dans la mesure où l'opération est achevée sur le plan opérationnel. La clôture de l'opération interviendra quand toutes les dépenses et recettes seront perçues et quand l'ensemble des ouvrages seront remis aux collectivités.

Ce bilan de pré-clôture doit être soumis pour approbation au Conseil territorial de la collectivité concédante, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Le **programme global des constructions** s'établit, après plusieurs modifications du dossier de réalisation, à 33 916 m² de surface de plancher répartis de la façon suivante :

- 30 159 m² SdP en logements dont 21 052 m² en accession libre (70%) et 9 107 m² SdP de logements sociaux intégrant un foyer de jeunes travailleurs ;
- 432 m² SdP de commerces ;
- 3 325 m² SdP de groupe scolaire.

Les **travaux d'aménagement des espaces publics** ont été réalisés, ont fait l'objet de réception et les marchés sont soldés (Décomptes Généraux Définitifs notifiés). Il reste la remise des ouvrages à effectuer auprès du concédant. Cette remise d'ouvrage sera entérinée par la signature de l'acte authentique chez le notaire permettant ainsi de rétrocéder les espaces publics à la collectivité concédante.

Foncier

Essonne Aménagement a acquis le foncier destiné aux espaces et équipements publics auprès de Nexity Apollonia (via le SCI Juvisy Quai Timbaud). Cette acquisition a été consentie à titre gratuit et l'acte authentique a été signé le 23 décembre 2013. Les biens acquis sont les mêmes biens à rétrocéder à la collectivité. Les ouvrages seront remis à l'EPT, à charge ensuite à celui-ci de les remettre à la commune de Juvisy-sur-Orge en fonction des compétences.

Bilan financier

Le bilan financier de pré-clôture, arrêté au 31 octobre 2019, fait état d'un montant total des dépenses de 13 969 944 € (essentiellement composées des coûts de travaux pour 11 409 905 € et honoraires de maîtrise d'ouvrage pour 1 233 687 €), et 14 014 623 € en recettes (provenant essentiellement des participations des constructeurs pour 10 881 243 € et des collectivités pour 2 918 408 €), soit un solde prévisionnel positif de 44 678 €.

Il est donc proposé au Conseil territorial d'approuver ce bilan de pré clôture de la ZAC Bords de Seine Amont.

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 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 ;

Considérant le bilan de pré-clôture remis par le concessionnaire "Essonne Aménagement" à son concédant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (cf. pièce jointe) concernant la ZAC Bords de Seine "Amont" à Juvisy-sur-Orge.

Entendu le rapport de Romain MARCHAND ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le bilan de pré-clôture de la ZAC Bords de Seine "Amont" à Juvisy-sur-Orge, 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.

Pour : 44 – Ne prend pas part au vote : 1

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et publiée le 30 décembre 2019



A Vitry-sur-Seine, le 26 décembre 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.



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

Dossier de pré- clôture

ZAC BORDS DE SEINE AMONT

JUVISY-SUR-ORGE



Préambule

Le présent document est un dossier de pré-liquidation de la ZAC Bords de Seine Amont. Il a pour objet d'anticiper la liquidation de l'opération qui interviendra le 3 juin 2021.

L'objectif est de présenter la situation de l'opération arrêtée au 31 octobre 2019 et de préparer le dossier de liquidation et d'acter les principes sur tous les points devant faire l'objet d'une approbation. Ce bilan est essentiellement comptable et financier mais tient compte de tous les autres aspects (juridiques, fonciers et techniques).

Il s'agit d'établir un inventaire des dépenses et recettes réalisées jusqu'au 31 octobre 2019 et de lister les dépenses et recettes restants à réaliser jusqu'à la clôture de l'opération.

La pré-liquidation de la ZAC Bords de Seine Amont intervient dans la mesure où l'opération est achevée sur le plan opérationnel. La clôture de l'opération interviendra quand toutes les dépenses et recettes seront perçues et quand l'ensemble des ouvrages seront remis aux collectivités.

Ce bilan de pré-clôture 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 : NOTE DE PRESENTATION DE L'OPERATION 4

CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION.....	5
PROGRAMME DE L'OPERATION	6
PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS	7
PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	9
HISTORIQUE JURIDIQUE DE LA ZAC	10
LES FAITS MARQUANTS DE L'OPERATION	11
PHOTOTHEQUE	12
PARTENAIRES DE L'OPERATION	14
HISTORIQUE DE L'OPERATION	16
Création de l'opération	16
Une ZAC sous le régime des participations constructeur	16
Evolution du programme des équipements publics	17
Evolution du programme des constructions.....	17
Le groupe scolaire.....	18
Les travaux d'aménagement des espaces publics	18

PARTIE 2 : BILAN FINANCIER..... 19

BILAN FINANCIER DE PRE-CLOTURE (BILAN ARRETE AU 31.10.19).....	20
PRESENTATION DU BILAN FINANCIER	21
<i>Dépenses</i>	21
Etudes préalables : 248 922 € HT.....	22

Etudes : 279 992 € HT	22
Acquisitions foncières : 1 521 €	22
Mise en état des sols : 172 789 € HT.....	22
Honoraires sur travaux : 182 941 € HT.....	22
Travaux : 11 409 905 € HT.....	23
Participations : 380 800 € HT	23
Communication/commercialisation : 4 051 €.....	23
Frais divers : 12 300 € HT	24
Impôts et assurances : 43 036 € HT	24
Honoraires maîtrise d'ouvrage : 1 233 687 € HT.....	24

Recettes..... 25

Cessions de charges foncières : 0 €.....	26
Participations-constructeurs : 10 881 243 € HT.....	26
Participations des collectivités : 2 918 408 € HT.....	26
Produits divers : 157 665 € HT	27
Produits financiers : 57 307 € HT	27

PARTIE 3 : BILAN FONCIER..... 29

FONCIER A RETROCEDER..... 30

PARTIE 4 : ANNEXES..... 32

ETAT DES PARTICIPATIONS-CONSTRUCTEURS REVERSEES AU 31.10.2019..... 33

DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE

Partie 1 :

Note de présentation de l'opération



Carte d'identité de l'opération

ZAC BORDS DE SEINE AMONT	
Traité de concession	
Signature du traité	20 juillet 2009
Durée	9 ans
Date de fin de traité	3 décembre 2019
Avenant n°1 – Modification n°1 du dossier de réalisation	4 avril 2011
Avenant n°2 – Intégration de la voie départementale au programme des équipements publics	26 mars 2012
Avenant n°3 – Intégration de 10 PAV au programme des équipements publics	20 décembre 2012
Avenant n°4 – Incorporation de la rue Lucie Aubrac dans le patrimoine de la CALPE et création d'un parking + ouvrage de rétention des EP en lieu et place du giratoire	22 décembre 2015
Avenant n°5 – Prorogation de la concession de deux ans	12 septembre 2016
Avenant n°6 – Modification des participations de l'avenant n°4	30 octobre 2017
Avenant n°7 – Prorogation de la concession de quatre mois	25 septembre 2018
Avenant n°8 – Prorogation de la concession d'un an	18 décembre 2018
Avenant n°9 – Prorogation de la concession de 18 mois	3 juin 2021
Zone d'Aménagement Concerté	
Dossier de création	4 décembre 2006
Dossier de réalisation	25 juin 2009



Superficie de la ZAC :

4,1 ha



Coût de l'opération :

14 M € HT



Nombre de logements :

454

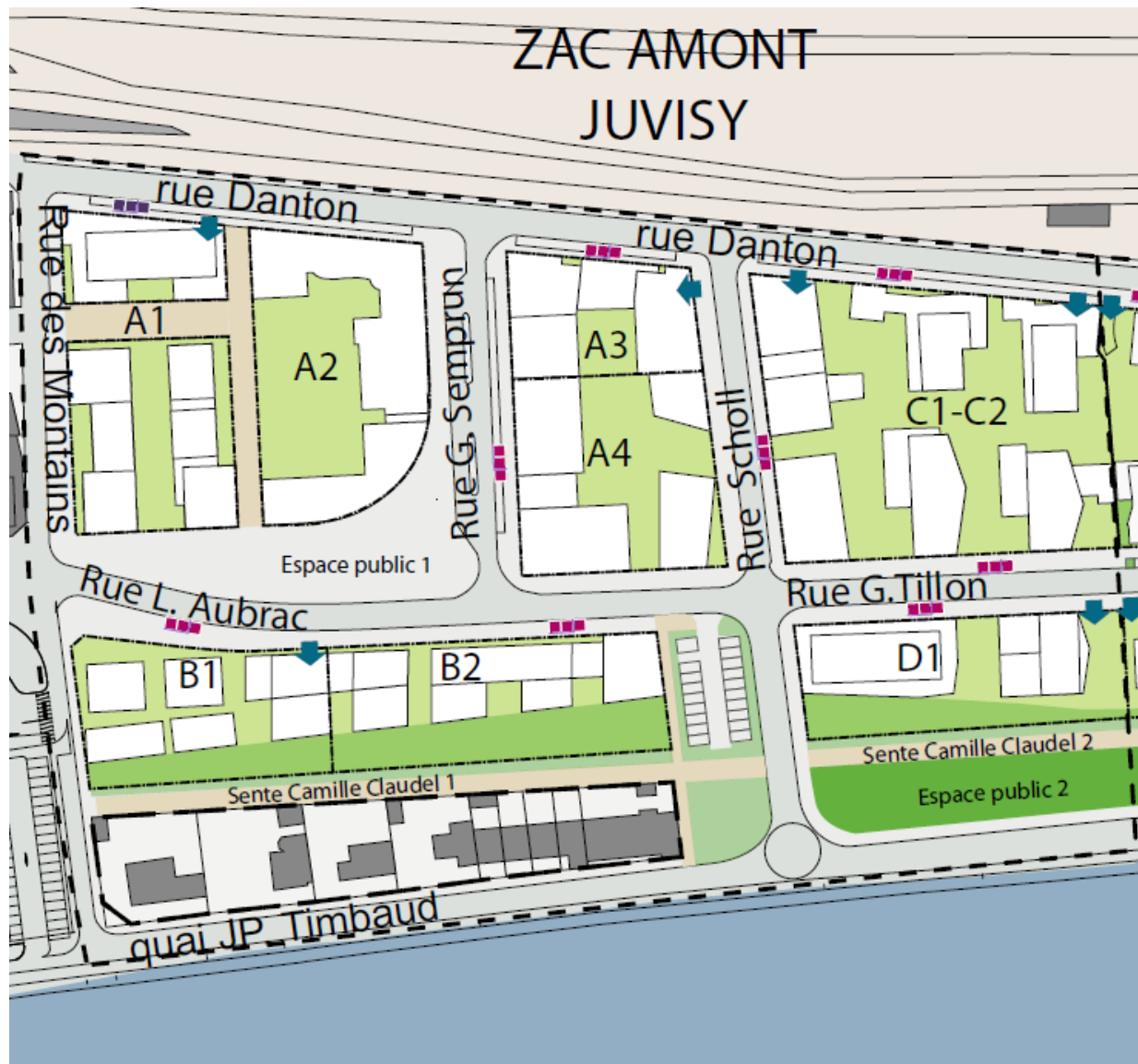


Nombre d'équipements :

1 groupe scolaire

Programme de l'opération

(conformément au dossier de réalisation n°4 approuvé le 17.12.2015)



Programme de la ZAC :

- 33 915 m² SHON répartis comme suit :
 - 30 159 m² SHON de logements
 - 432 m² SHON d'activités
 - 3 324 m² SHON d'équipement public : groupe scolaire de 14 classes intégrant des locaux d'accueil péri et post scolaires.

Programme de logements :

- 21 052 m² SHON de logements en accession libre, représentant 285 logements (70%)
- 9 107 m² SHON de logements locatifs à caractère social (30%) répartis comme suit :
 - 6 167 m² SHON de logements sociaux représentant 78 logements dont une vingtaine de logements conçus et destinés prioritairement aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées
 - 2 940 m² SHON de logements sociaux destinés aux étudiants et aux jeunes travailleurs représentant 91 logements.

Le programme de logements sociaux intègre la reconstitution de 64 logements (58 PLUS et 6 PLAI) prévus dans le cadre de la convention ANRU du Noyer Renard à Athis-Mons.

Programme des constructions (conformément aux permis de construire déposés)

Lots	Nature	Opérateur	Surface	Nombre	Livraison
Lot A1a	Accession libre	NEXITY-APOLLONIA	2 647 m ² SHON	33	Novembre 2012
Lot A1b	Locatif social	I3F (VEFA)	2 466 m ² SHON	30 (3 PLAI et 27 PLUS dans le cadre de la convention PRU)	Septembre 2012
Lot A2a	Ecole maternelle du groupe scolaire T. Ungerer	ESSONNE AMENAGEMENT / EPT 12 / VILLE DE JUVISY	2 229 m ² SHON	/	Janvier 2014
Lot A2b	Ecole élémentaire du groupe scolaire T. Ungerer	ESSONNE AMENAGEMENT / EPT 12 / VILLE DE JUVISY	986 m ² SP (*) (1 095 m ² SHON)	/	Février 2015
Lot A3	Foyer jeunes travailleurs + Locatif social	OPIEVOY (VEFA)	3 807 m ² SHON (2940 + 867)	91+14	2 ^{ème} trimestre 2015
Lot A4	Accession libre	NEXITY-APOLLONIA	2715 m ² SHON	43	Février 2015
	Commerces	NEXITY-APOLLONIA	277 m ² SHON		4 ^{ème} trimestre 2015
Lot B1/B2	Accession libre	NEXITY-APOLLONIA	5 942 m ² SHON	82	Mars 2014
Lot C1	Accession libre	NEXITY-APOLLONIA	6 218 m ² SHON	81	Juillet 2012
	Commerce	NEXITY-APOLLONIA	155 m ² SHON		4 ^{ème} trimestre 2015
Lot C2	Locatif social	I3F (VEFA)	2 834 m ² SHON	34 (dont 3 PLAI et 31 PLUS dans le cadre de la convention PRU)	Novembre 2012
Lot D1	Accession libre	NEXITY-APOLLONIA	3 530 m ² SHON	46	Avril 2013

Programme des constructions

Lots	Nature		Surface	Nombre	
		TOTAL	30 591 m² SHON	454	
Logements			30 159 m² SHON		
	<i>Accession</i>		<i>21 052 m² SHON</i>	<i>285</i>	
	<i>Social</i>		<i>9 107 m² SHON</i>	<i>169</i>	
Activités			432 m² SHON		
Equipement public			3 325 m² SHON		

La suppression de la salle polyvalente, au profit d'un espace récréatif extérieur supplémentaire pour le groupe scolaire, a ramené le nombre de m² SHON d'équipements publics réalisés à 3 325 m².

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

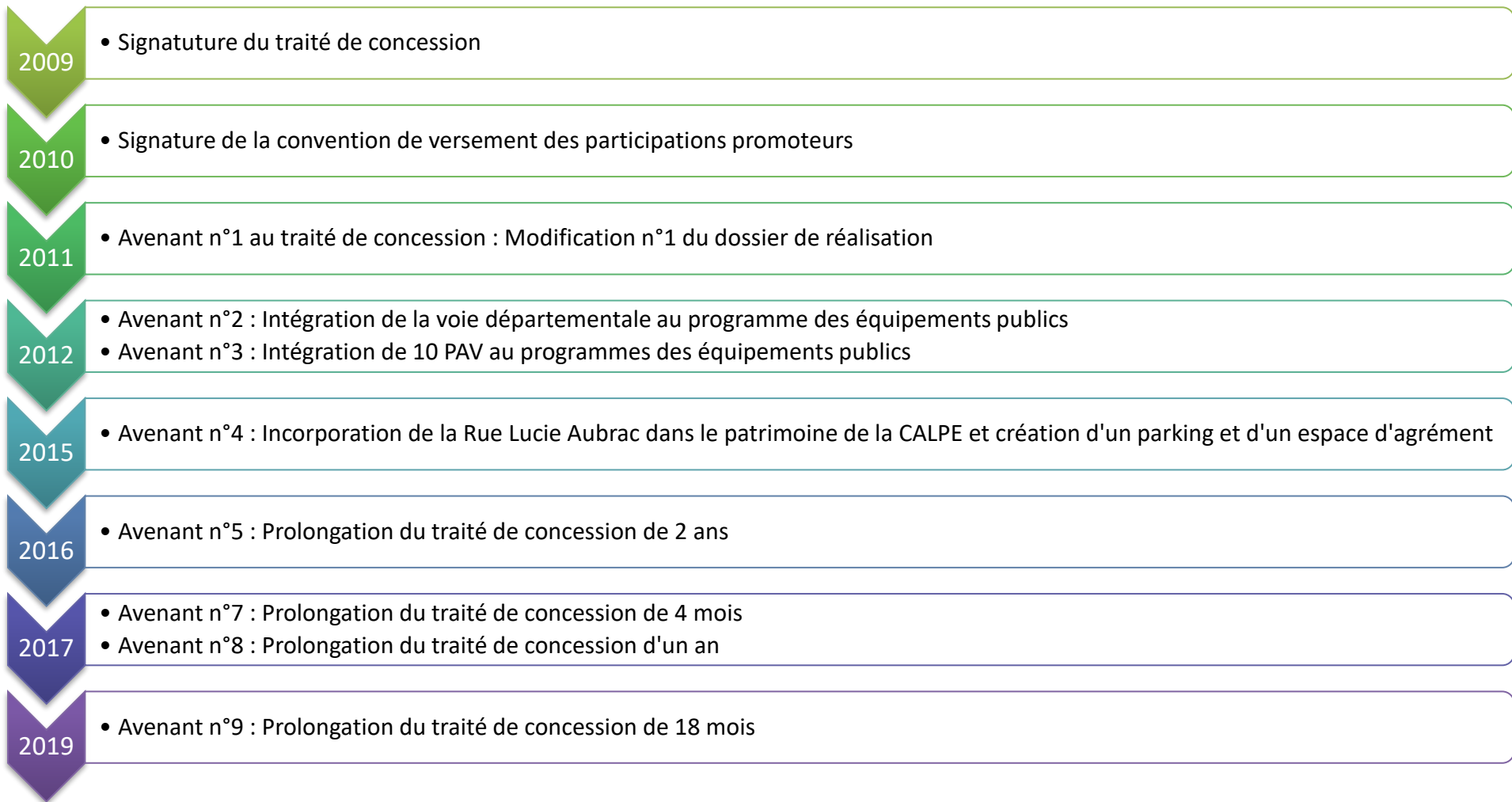
Programme des équipements publics

- La rue Lucie Aubrac sur 300 m environ et 15 m de large, composée d'une chaussée bi-directionnelle de 6m de large, d'un arrêt de bus, et bordée de part et d'autre par des stationnements longitudinaux arborés et des trottoirs ;
- Un espace d'agrément-tampon des eaux pluviales en lien avec la sente Camille Claudel et une poche de places de stationnement dédiée à la desserte des commerces de proximité à leurs heures d'ouverture et aux résidents-visiteurs le soir et le dimanche, entre la rue Lucie Aubrac et le quai Jean Pierre Timbaud ;
- L'ensemble des voies de desserte de la ZAC, trottoirs et stationnements (repérés rue Germaine Tillon, rue Danton, rue Sophie Scholl, rue Jorge Semprun et la partie nord de la rue des Montains, 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.
- Les espaces verts (repérés espace public 1 et espace public 2 sur le plan d'aménagement) ;
- Les voies piétonnes (repérées sente Camille Claudel 1 et sente Camille Claudel 2 sur le plan d'aménagement, ainsi que la sente Jean Fourest située au droit du lot A2) ;
- 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 (664 m² SHON) financés par la commune de Juvisy-sur-Orge ;
- 10 points d'apport volontaire constitués de 3 bornes de tri sélectif (OM/emballage/verre).

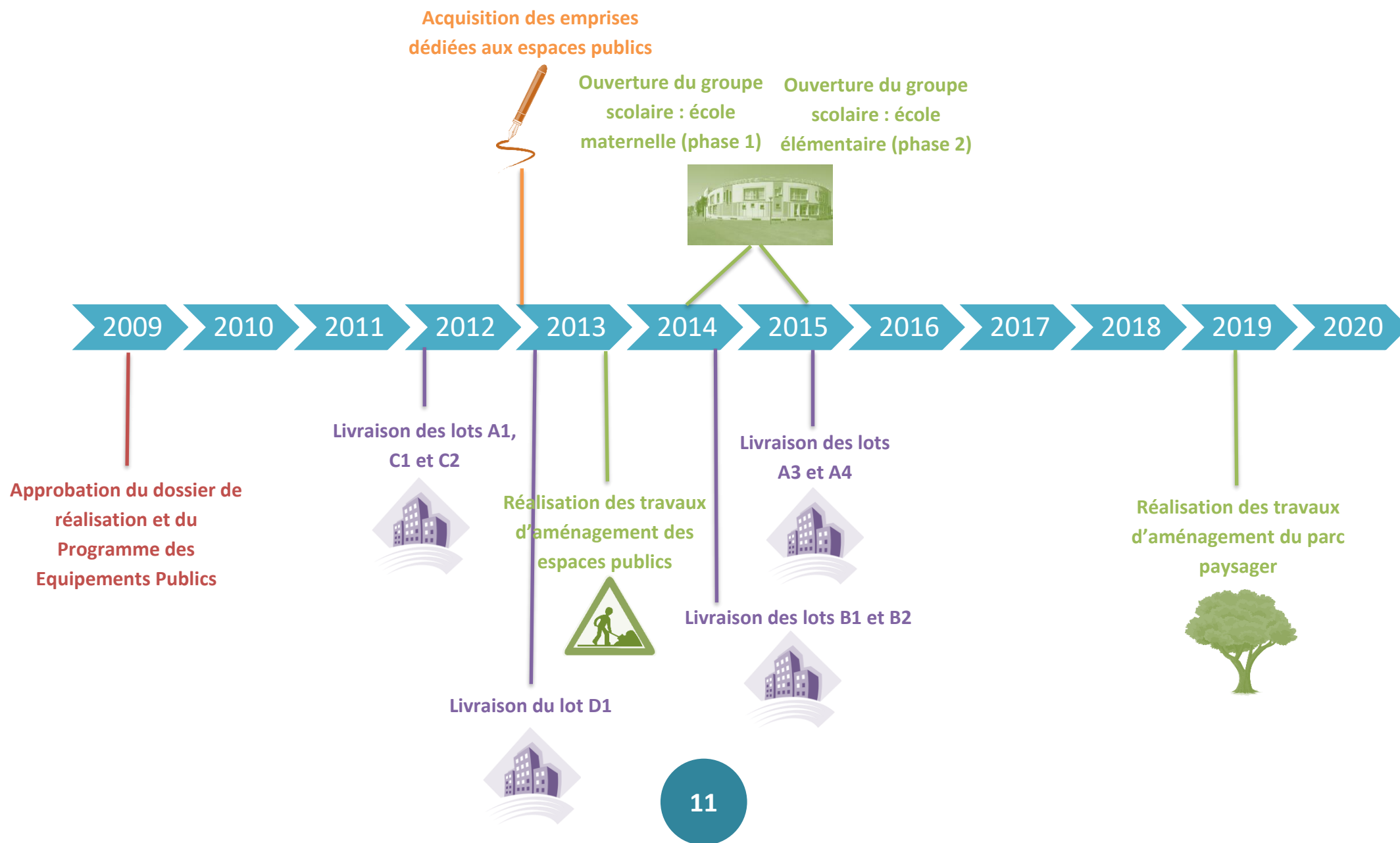
A l'extérieur de la ZAC :

- Les extensions ou renforcements des réseaux existants d'assainissement des eaux usées nécessaires du fait de la réalisation de la ZAC ;
- La participation à la réalisation d'un parc public (espaces verts) réalisé sur la ZAC Bords de Seine Aval financé par chacune des ZAC Bords de Seine Amont et ZAC Bords de Seine Aval au prorata des besoins propres de chacune des ZAC.

Historique juridique de la ZAC



Les faits marquants de l'opération



Photothèque

Le groupe scolaire



Sente Camille Claudel



Lot A1



Lot B2



Lot A3



Lot A4



Lot C1-C2



Rue Germaine Tillon

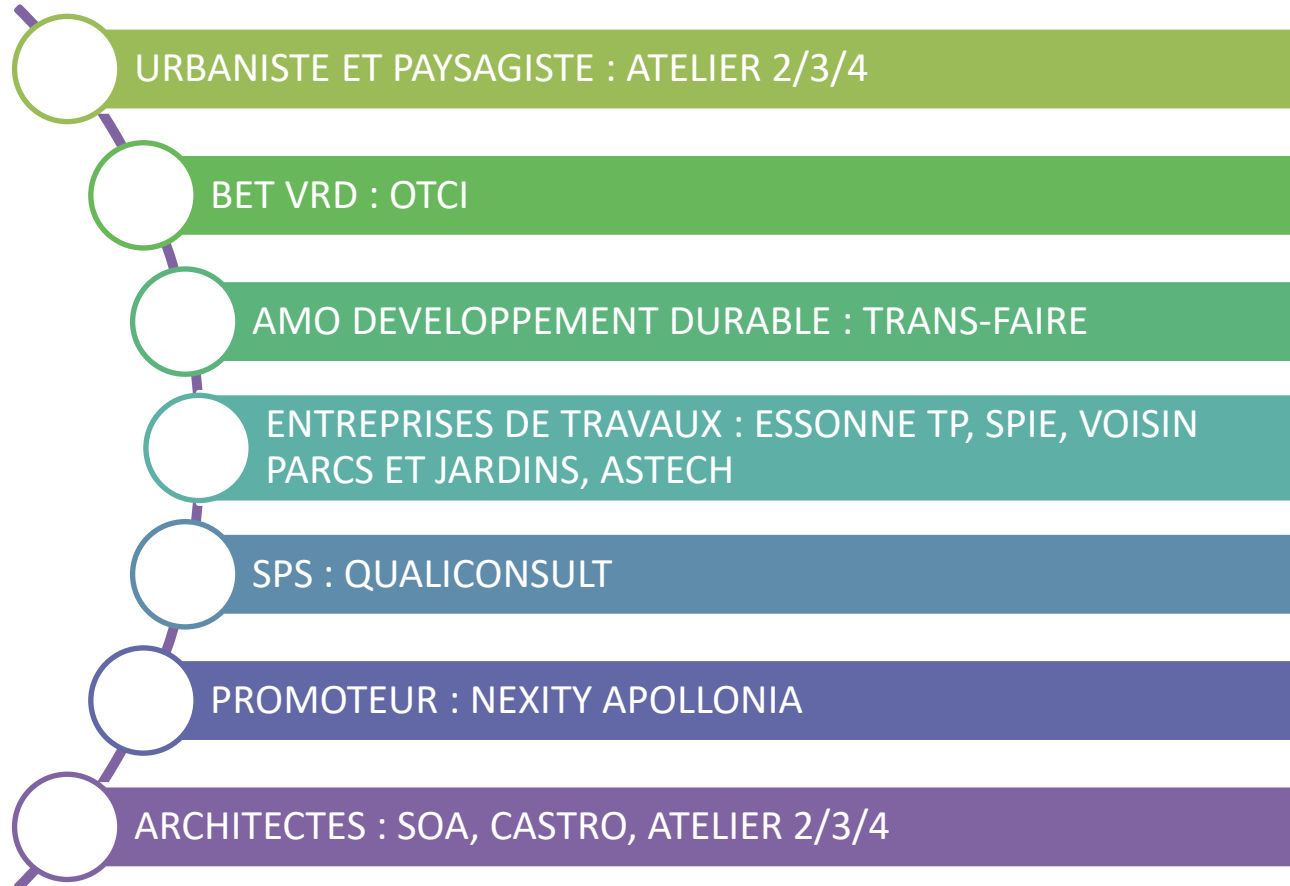


PAV Rue Lucie Aubrac



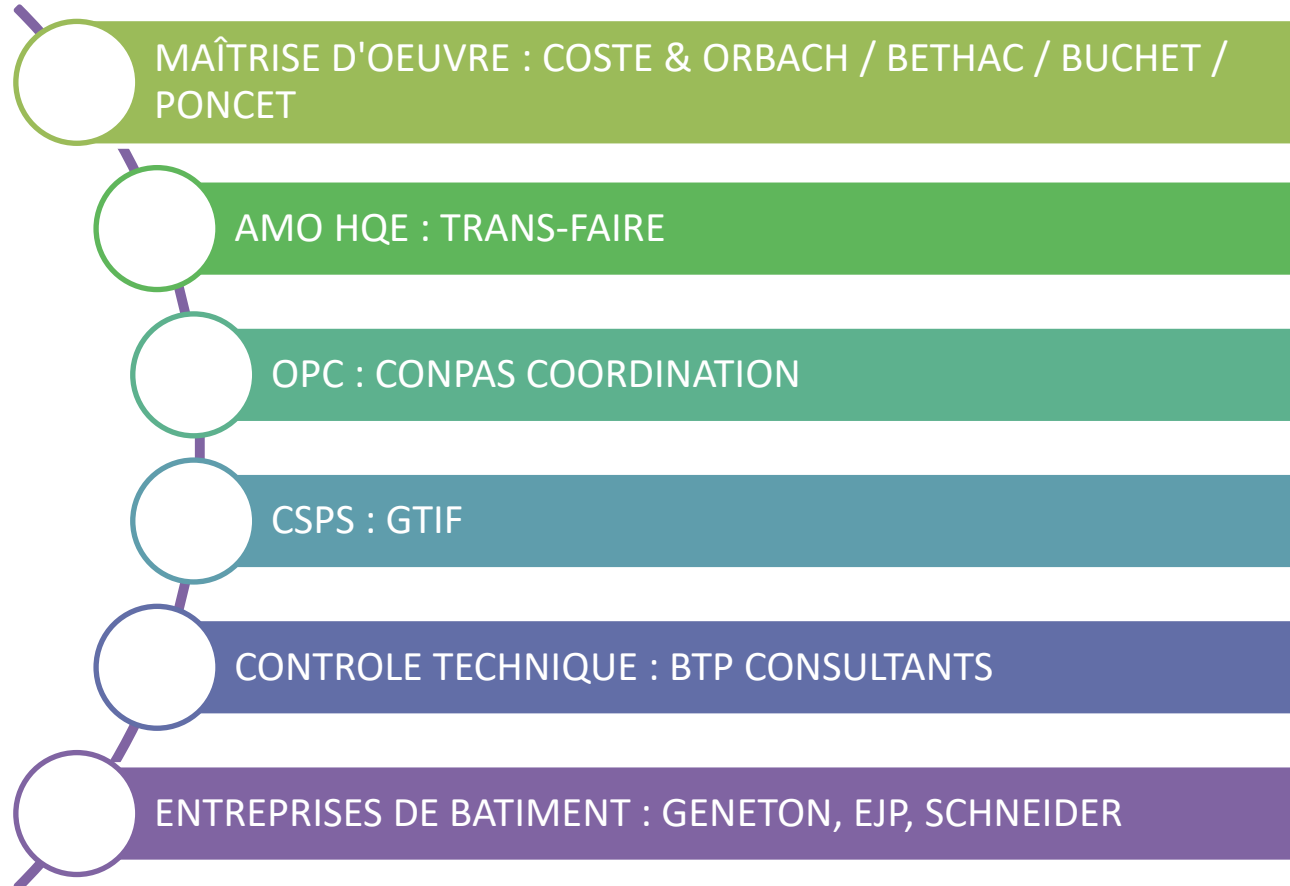
Partenaires de l'opération

Pour la ZAC Bords de Seine Amont



Partenaires de l'opération

Pour le groupe scolaire Tomi Ungerer



Historique de l'opération

Création de l'opération :

En 2002, la Communauté de Communes Les Portes de l'Essonne (CCPE) a décidé d'engager des réflexions sur l'aménagement des bords de Seine sur les communes de Juvisy-sur-Orge et Athis-Mons. Dans cet objectif, une étude de requalification des friches urbaines autour du pôle multimodal a été menée entre 2002 et 2003. En 2005, la CCPE a délibéré sur un périmètre d'études préalables, des objectifs d'aménagement et des modalités de concertation. Les objectifs d'aménagement retenus sont les suivants :

- Répondre à des enjeux de mixité urbaine, sociale et de développement durable notamment en intégrant les contraintes du Plan de Prévision des Risques d'Inondation,
- Réaliser un aménagement à dominante habitat avec une proportion entre 20 et 30% de logements locatifs sociaux afin d'accueillir notamment des jeunes ménages et des étudiants,
- Intégrer les dispositions du projet de restructuration du pôle intermodal dont le schéma de principe a été approuvé par le Syndicat des Transports Ile de France et les collectivités en mai 2005,
- Intégrer les dispositions du projet de liaison départementale des bords de Seine étudié et réalisé par le Conseil Général de l'Essonne,
- Mettre en valeur la présence de la Seine et de ses rives notamment dans la conception des nouveaux espaces publics d'agrément par la promotion de circulations douces et piétonnes,

- Traiter au mieux l'interface avec les emprises ferrées et notamment les contraintes de nuisances sonores vis-à-vis des nouvelles constructions en favorisant les orientations Est et Sud,
- Rechercher des améliorations de liaisons piétonnes entre ce site et le quartier existant de Juvisy-sur-Orge vers lequel sera nécessairement tournée la vie des habitants et actifs de ce site.

Les études préalables ont conclu à la création de deux ZAC, une ZAC par commune. Par délibération en date du 4 décembre 2006, la Communauté de Communes Les Portes de l'Essonne a approuvé le dossier de création de la ZAC Bords de Seine Amont sur la commune de Juvisy-sur-Orge.

Afin de réaliser la ZAC, la collectivité a désigné Essonne Aménagement comme concessionnaire de la ZAC. Le traité de concession a été signé le 20 juillet 2009.

Une ZAC sous le régime des participations constructeur

La ZAC Bords de Seine Amont a cette particularité d'avoir un seul et même propriétaire foncier : Nexity Apollonia, promoteur et constructeur de la ZAC. Dans la mesure où le constructeur était déjà propriétaire des terrains destinés aux programmes immobiliers, une convention de participation constructeur a été signée en 2010 conformément à l'article L-311-4 du code de l'urbanisme. Cette convention permet de déterminer le montant des participations constructeur au financement des équipements publics. Elle a également acté la cession gratuite à l'aménageur des futurs espaces publics.

Evolution du programme des équipements publics

En 2009, la CCPE devenue Communauté d'Agglomération des Portes de l'Essonne (CALPE) a délibéré sur le dossier de réalisation de la ZAC et a approuvé le programme des équipements publics suivants :

- Une voirie départementale avec ses réseaux associés, dont la maîtrise d'ouvrage est confiée au Département.
- Un ensemble de voies de desserte des terrains de la ZAC financé par la ZAC et qui sera incorporé au patrimoine de la CALPE.
- Des espaces verts et voies piétonnes financés par la ZAC qui seront remis à la CALPE.
- Un ensemble de réseaux publics nécessaires à la viabilisation des terrains financés par la ZAC. L'ensemble de ces réseaux sera remis à la CALPE conformément à ses compétences.
- Un groupe scolaire de 11 classes intégrant une salle polyvalente à usage d'équipement de quartier. Cet équipement sera financé par les deux ZAC (Amont et Aval) au prorata des besoins de chacune des ZAC et sera remis à la commune de Juvisy-sur-Orge.

Le dossier de réalisation a connu plusieurs modifications, 4 au total. Ces modifications ont consisté à intégrer les ouvrages suivants :

- Modification n°1 : Aménagement d'un dépose minute et réalisation de 3 classes supplémentaires au groupe scolaire pour les besoins propres de la commune de Juvisy-sur-Orge ;
- Modification n°2 : Réalisation d'une première phase de la voie départementale par l'aménageur devenue la Rue Lucie Aubrac ;
- Modification n°3 : Intégration de 10 PAV et suppression de la salle polyvalente dans le groupe scolaire ;

- Modification n°4 : Transformation de la Rue Lucie Aubrac en voie communautaire et suppression du giratoire au profit d'un espace de stationnement et d'un espace d'agrément.

La CALPE étant devenu l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, les ouvrages seront remis à l'EPT. A charge ensuite à l'EPT de les remettre à la commune de Juvisy-sur-Orge en fonction des compétences.

Evolution du programme des constructions

En 2009, la CALPE a acté le programme global des constructions représentant une SHON totale de 32 600 m² répartie comme suit :

- 26 700 m² SHON en logements dont 18 500 m² en accession libre (70%) et 8 200 m² en logements locatifs sociaux (30%), soit 355 logements au total ;
- 3 000 m² SHON d'activités et de commerces en pieds d'immeubles ;
- 2 900 m² SHON pour des équipements publics (un groupe scolaire et une salle polyvalente).

En 2011, compte tenu du contexte économique difficile pour la commercialisation du programme d'activité prévu sur la ZAC, le concédant en accord avec la Ville de Juvisy-sur-Orge demande à Essonne Aménagement l'étude d'une mutation de 2000 m² SHON d'activité en un programme de logements réservés aux étudiants, jeunes travailleurs et aux personnes âgées. Le programme global des constructions a ainsi évolué à 33 916 m² de surface de plancher réparti de la façon suivante :

- 30 159 m² SdP en logements dont 21 052 m² en accession libre (70%) et 9 107 m² SdP de logements sociaux intégrant un foyer de jeunes travailleurs ;
- 432 m² SdP de commerces ;
- 3 325 m² SdP de groupe scolaire.

Le groupe scolaire

Compte tenu du décalage de réalisation de la ZAC Bords de Seine Aval à Athis Mons, il a été décidé de réaliser le groupe scolaire en deux phases :

- La première phase du groupe scolaire correspondant aux besoins propres de la ZAC Bords de Seine Amont à Juvisy-sur-Orge (soit 5 classes sur les 11 prévues). La phase 1 correspond à l'école maternelle ;
- La seconde phase pour la réalisation des 6 classes complémentaires. La phase 2 est dédiée à l'école élémentaire.

Puis en 2011, la ville de Juvisy-sur-Orge a demandé que le programme de l'école soit complété par 3 classes banalisées financées par la commune de Juvisy-sur-Orge pour répondre à des besoins extérieurs aux ZAC Bords de Seine dont la maîtrise d'ouvrage est confiée à Essonne Aménagement (convention de maîtrise d'ouvrage unique).

Le groupe scolaire a fait l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre en 2010 et l'équipe retenue est le groupement COSTE ORBACH/BUCHET/CABINET PONCET.

En 2012, les travaux du groupe scolaire ont démarré et ont pu être réceptionnés pour la phase 1 en 2013 pour une ouverture du groupe scolaire en 2014. Le permis de construire de la phase 2 a fait l'objet d'un recours gracieux pour motif que l'ARS et la DRIEE n'ont pas formulé d'avis favorable sur le plan de gestion et le balisage renforcé d'une canalisation de pipeline. Le recours gracieux a été levé en 2014 suite à la transmission des éléments demandés. Les travaux de la phase 2 ont donc démarré en 2014 suite à la levée du recours gracieux. Le groupe scolaire a ainsi pu être totalement achevé en 2015.

Toutefois, Essonne Aménagement reste propriétaire de l'assiette foncière de la phase 2. La rétrocession de cette phase sera possible dès l'obtention de la totalité

des participations constructeurs. En effet, il reste à percevoir la participation constructeur du lot G1 de la ZAC Bords de Seine Aval.

La clôture de la ZAC Bords de Seine Amont est intrinsèquement liée à l'avancement de la ZAC Bords de Seine Aval.

Les travaux d'aménagement des espaces publics

Suite à l'obtention du dossier loi sur l'eau (régime déclaratif) en 2010 et à la réalisation des études VRD, les travaux d'aménagement de l'espace public ont démarré en 2011. En 2013, les travaux VRD étaient achevés à plus de 80% pour être finalisés en 2014.

A ce jour, les travaux ont fait l'objet de réception et les marchés sont soldés (Décomptes Généraux Définitifs notifiés).

Il reste la remise des ouvrages à effectuer auprès du concédant. Cette remise d'ouvrage sera entérinée par la signature de l'acte authentique chez le notaire permettant ainsi de rétrocéder les espaces publics à la collectivité concédante.

Partie 2 :

Bilan financier



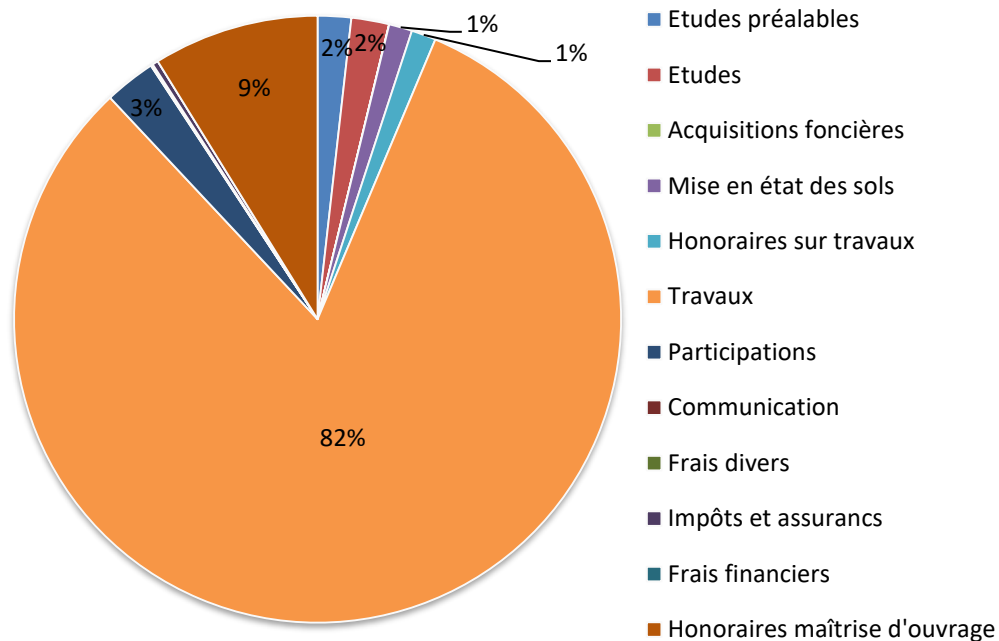
Bilan financier de pré-clôture (bilan arrêté au 31.10.19)

€ HT	Bilan CRACL 2018	Bilan de pré-clôture	Evolution Ancien - Nouveau	Réalisé	2019					2020	2021
Intitulé		Nouveau	Evolution	Total	1er Trim	2ème Trim	3ème Trim	4ème Trim	Année	Année	Année
DEPENSES	13 969 945	13 969 944	-1	13 917 753	112	13 921	1 758	43 503	59 294	1 692	6 996
ETUDES PREALABLES	248 922	248 922		248 922							
ETUDES	279 992	279 992		279 992							
ACQUISITIONS FONCIERES	1 521	1 521		1 521							
MISE EN ETAT DES SOLS	172 789	172 789		172 789							
HONORAIRES SUR TRAVAUX	182 941	182 941		182 941							
TRAVAUX	11 409 905	11 409 905		11 409 905							
<i>Marché de travaux</i>	<i>2 805 176</i>	<i>2 805 176</i>		<i>2 805 176</i>							
<i>Concessionnaires (travaux et consommations)</i>	<i>404 517</i>	<i>404 517</i>		<i>404 517</i>							
<i>Travaux divers et aléas</i>	<i>12 350</i>	<i>12 350</i>		<i>12 350</i>							
<i>Travaux soumis à participations publiques</i>	<i>1 255 125</i>	<i>1 255 125</i>		<i>1 255 125</i>							
<i>Travaux du groupe scolaire</i>	<i>6 932 737</i>	<i>6 932 737</i>		<i>6 932 737</i>							
PARTICIPATIONS	380 800	380 800		380 800							
<i>Participation aux travaux du parc paysager</i>	<i>380 800</i>	<i>380 800</i>		<i>380 800</i>							
COMMUNICATION / COMMERCIALISATION	4 051	4 051		4 051							
FRAIS DIVERS	12 300	12 300		10 367				1 933	1 933		
IMPOTS & ASSURANCES	43 036	43 036		41 344	112		1 758		1 870	1 692	
FRAIS FINANCIERS											
HONORAIRES MAITRISE OUVRAGE	1 233 688	1 233 687		1 185 122		13 921		41 570	55 491		6 996
RECETTES	14 014 623	14 014 623	0	13 294 720		7 500			7 500		719 903
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	10 881 243	10 881 243		10 171 559							709 684
PARTICIPATIONS DES COLLECTIVITES	2 918 408	2 918 408		2 908 189		7 500			7 500		10 219
<i>Participation ville</i>	<i>1 425 219</i>	<i>1 425 219</i>		<i>1 415 000</i>							<i>10 219</i>
<i>Participation intercommunalité</i>	<i>293 189</i>	<i>293 189</i>		<i>293 189</i>		7 500			7 500		
<i>Participation du Département</i>	<i>1 200 000</i>	<i>1 200 000</i>		<i>1 200 000</i>							
PRODUITS DIVERS	157 665	157 665		157 665							
PRODUITS FINANCIERS	57 307	57 307		57 307							
RESULTAT D'EXPLOITATION	44 678	44 678	0	-623 034	-112	-6 421	-1 758	-43 503	-51 794	-1 692	712 907
FINANCEMENT											
TRESORERIE		44 678			-907 501	-920 034	-920 034	-666 923	-666 923	-668 615	44 678

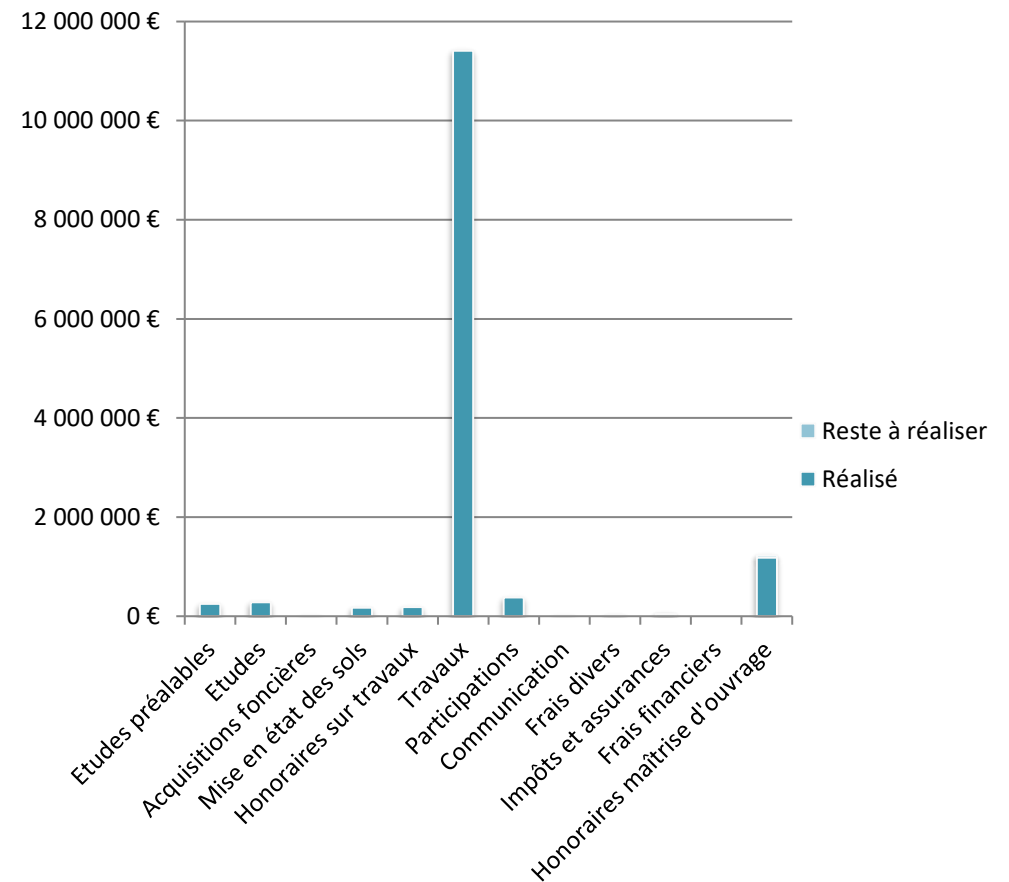
Présentation du bilan financier

Dépenses

PROPORTION DES DIFFERENTS POSTES DANS LE BILAN DE L'OPERATION



ETAT DES DEPENSES AU 31.10.19



Etudes préalables : 248 922 € HT

Description du poste : rachat des études préalables au contrat.

Dépenses réalisées au 31.10.2019 : **248 922 €**

Le rachat des études préalables auprès de la CALPE a été effectué en 2013.

Dépenses restant à réaliser : **0 €**

Etudes : 279 992 € HT

Description du poste : Ce poste comprend l'ensemble des études pré-opérationnelles liées à la conception du projet et permettant de répondre aux exigences réglementaires (urbaniste et paysagiste, BET divers, géomètre).

Dépenses réalisées au 31.10.2019 : **279 992 €**

Les dépenses d'études se décomposent de la manière suivante :

- Marché de l'urbaniste, architecte coordonnateur de la ZAC (Atelier 2/3/4/) : 161 631 € HT
- Dossier Loi sur l'Eau : 10 425 € HT
- BET géotechnique et études de pollution : 30 877 € HT
- Etude d'impacts et BET environnemental : 70 548 € HT
- Frais de géomètre : 998 € HT
- Etude de programmation commerciale : 5 513 € HT

Dépenses restant à réaliser : **0 €**

Acquisitions foncières : 1 521 €

Description du poste : Ce poste comprend l'intégralité des dépenses liées aux acquisitions foncières ainsi que le versement des frais de notaire afférents.

Dépenses réalisées au 31.10.2019 : **1 521 €**

Le foncier nécessaire à la réalisation des espaces publics a été acquis à titre gratuit auprès de Nexity Apollonia. Seuls les frais de notaires ont été payés par Essonne Aménagement.

Dépenses restant à réaliser : **0 €**

Mise en état des sols : 172 789 € HT

Description du poste : Ce poste comprend les frais liés à l'archéologie préventive ainsi que les travaux de préparation (défrichement, débroussaillage) et d'entretien des terrains.

Dépenses réalisées au 31.10.2019 : **172 789 €**

Les frais de mise en état des sols comprennent :

- La redevance archéologique : 3 238 € HT
- Les coûts de démolition de bâtiments : 152 880 € HT
- Les travaux de défrichage et de débroussaillage : 11 225 € HT
- Les travaux de balisage renforcé de la canalisation de pipeline : 5 446 € HT

Dépenses restant à réaliser : **0 €**

Honoraires sur travaux : 182 941 € HT

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

Dépenses réalisées au 31.10.2019 : 182 941 €

La maîtrise d'œuvre VRD a été assurée par la société OTCI dont le montant du marché avec les révisions s'élève à 160 421 € HT. Deux missions complémentaires sont passées auprès du bureau d'études SEVEN pour l'aménagement de l'espace d'agrément et de stationnement et la finalisation des travaux du groupe scolaire pour la somme de 8 300 € HT.

Ces dépenses comprennent également le marché du coordonnateur SPS (Sécurité Protection santé) pour la somme de 14 220 € HT.

Dépenses restant à réaliser : 0 €

Travaux : 11 409 905 € HT

Description du poste : A l'exception des travaux de mise en état des sols précités, l'ensemble des travaux est regroupé dans ce poste budgétaire, y compris ceux afférents au groupe scolaire Tomi Ungerer.

Dépenses réalisées au 31.10.2019 : 11 409 905 €

Le montant total du groupe scolaire (toutes dépenses confondues) s'élève à 6 932 737 € HT.

Le montant des travaux d'aménagement des espaces publics se répartit de la façon suivante : 4 477 168 € HT

- Marchés de travaux : 2 805 176 € HT
- Concessionnaires réseaux : 404 517 € HT
- Travaux divers et aléas : 12 350 € HT
- Aménagement de la Rue Lucie Aubrac et mise en place des PAV : 1 255 125 € HT.

Dépenses restant à réaliser : 0 €

Participations : 380 800 € HT

Description du poste : Ce poste comprend la participation de l'opération au redimensionnement du réseau d'assainissement extérieur à son périmètre (induit par les besoins de l'opération) et la participation au parc public (espaces verts) prévu au sein de la ZAC Bords de Seine Aval, financé par les opérations au prorata de leurs besoins propres (suite à la modification n°2 du programme des équipements publics).

Dépenses réalisées au 31.10.2019 : 380 800 €

La participation au redimensionnement du réseau d'assainissement situé à l'extérieur de la ZAC mais rendu nécessaire par sa création s'élève à 100 000 €.

La participation de la ZAC Amont aux travaux d'aménagement du parc paysager s'élève à 280 800 €.

Dépenses restant à réaliser : 0 €

Communication/commercialisation : 4 051 €

Description du poste : Ce poste comprend l'ensemble des actions de communication réalisées sur l'opération.

Dépenses réalisées au 31.10.2019 : 4 051 €

Ces dépenses correspondent aux différentes actions de communication menées sur l'opération.

Dépenses restant à réaliser : 0 €

Frais divers : 12 300 € 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 au 31.10.2019 : 12 300 €

Dépenses restant à réaliser : 1 933 €

Cette somme est provisionnée pour des frais de reprographies de plans et autres documents nécessaires à la remise des ouvrages à la collectivité.

Impôts et assurances : 43 036 € HT

Description du poste : Ce poste regroupe la taxe foncière, la redevance archéologique ainsi que la taxe d'aménagement liée au groupe scolaire.

Dépenses réalisées au 31.10.2019 : 41 344 €

Le montant de la taxe d'aménagement réglée pour le groupe scolaire s'élève à 26 714 €.

Le montant total de la taxe foncière réglée depuis 5 ans est de 11 976 €.

Le reste des frais correspond à la taxe versée à VNF pour l'occupation du domaine fluvial concernant le raccordement en seine pour l'évacuation des eaux pluviales.

Dépenses restant à réaliser : 1 692 €

Ces dépenses sont provisionnées pour le règlement de la taxe foncière en 2020 et la taxe de VNF.

Honoraires maîtrise d'ouvrage : 1 233 687 € HT

Description du poste : Ce poste correspond aux imputations de charges d'Essonne Aménagement, conformément à l'article 20.2 du traité de concession.

La rémunération de l'aménageur se décompose de la manière suivante :

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

Dépenses réalisées au 31.10.2019 : 1 185 122 €

Dépenses restant à réaliser : 48 566 €

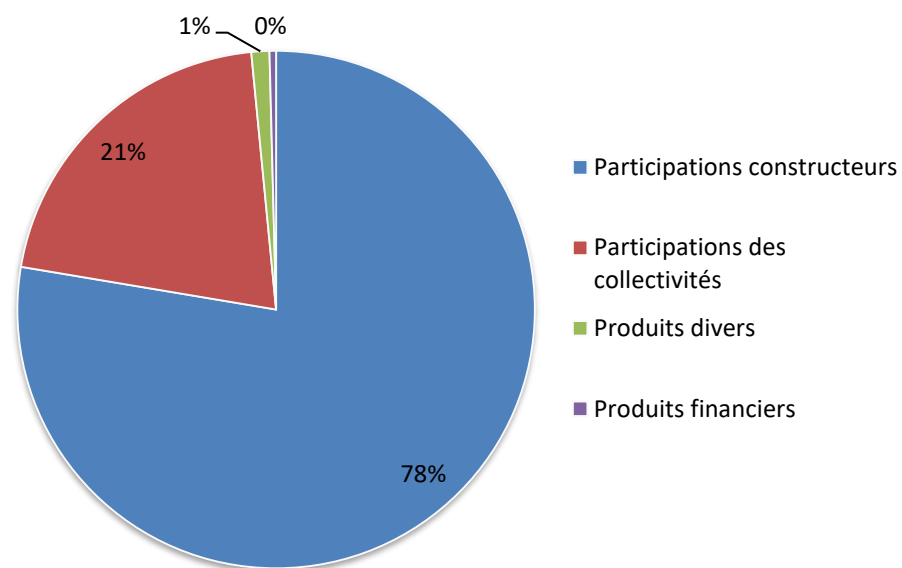
Synthèse :

Total des dépenses prévues au bilan : 13 969 944 € HT

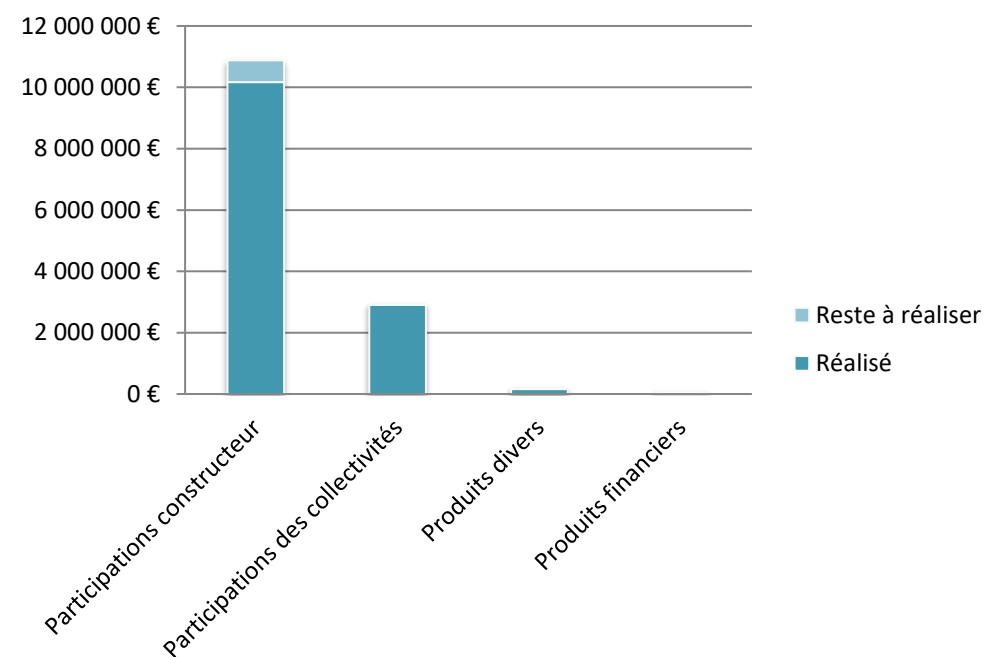
Total des dépenses réglées au 31.10.2019 : 13 917 753 € HT

Total des dépenses restant à réaliser : 52 191 € HT

PROPORTION DES DIFFERENTS POSTES DANS LE BILAN DE L'OPERATION



ETAT DES RECETTES AU 31.10.2019



Cessions de charges foncières : 0 €

Description du poste : Ce poste correspond aux recettes issues de la vente de charges foncières aux promoteurs pour les logements en accession, les logements en locatif social ou les commerces.

Recettes constatées au 31.10.2019 : 0 €

Ce poste est sans objet sur cette opération, car l'ensemble du foncier destiné à recevoir des programmes de promotion immobilière, du locatif social ou des commerces appartenait à Nexity Apollonia.

Recettes restant à percevoir : 0 €

Participations-constructeurs : 10 881 243 € HT

Description du poste : Ce poste correspond aux recettes perçues par le constructeur Nexity Apollonia dans le cadre des participations aux coûts d'aménagement de l'opération et à la réalisation du groupe scolaire.

Ces participations-constructeurs sont appelées par l'EPT 12 à l'issue de la purge des permis de construire, conformément à la convention de versement des participations signées entre l'aménageur et le promoteur.

Elles sont ensuite reversées :

- Soit par l'EPT 12, assorties de la TVA, lorsque ces participations sont affectées aux espaces publics ;
- Soit par la ville de Juvisy, assorties de la TVA, lorsque ces participations sont affectées au groupe scolaire.

Il comprend également les participations des constructeurs de la ZAC Aval, au titre du groupe scolaire (2 963 157 € HT).

Recettes constatées au 31.10.2019 : 10 171 559 €

Depuis le 31 décembre 2013, la totalité des participations constructeur de la ZAC Bords de Seine Amont ont été versées. Celles-ci ont été allouées au financement des espaces publics et du groupe scolaire.

Quant aux participations constructeur de la ZAC Bords de Seine Aval pour le financement du groupe scolaire, elles ont été versées à 76%.

Recettes restant à percevoir : 709 684 €

Seules les participations des constructeurs de la ZAC Aval, au titre du groupe scolaire, restent à percevoir. Il reste 709 684 € à percevoir de Nexity Apollonia pour la participation du lot G1. Cette somme sera perçue à la purge du permis de construire qui interviendra au 1^{er} trimestre 2021.

Participations des collectivités : 2 918 408 € HT

Description du poste : Ce poste correspond :

- À la participation de la ville de Juvisy-sur-Orge pour le financement de 3 classes et locaux péri et post scolaires (664 m² SHON), répondant à des besoins extérieurs à la ZAC, à hauteur de 1 425 219 € HT (montant réévalué à la hausse à l'issue de la détermination du coût définitif de l'ouvrage) ;
- Au reversement par l'EPT 12 du fond de concours du Conseil Départemental de l'Essonne pour le financement de la première phase de la rue Lucie Aubrac à hauteur de 1 200 000 € HT (l'EPT 12 devra s'acquitter de la TVA sur ce montant, la rue Lucie Aubrac étant désormais à intégrer dans son patrimoine) ;
- Au financement des études de conception de l'espace d'agrément et poche de stationnement (remplaçant l'ancien giratoire départemental), à hauteur de 7 500 € HT ;
- À la participation de l'EPT 12 pour le financement des points d'apport volontaire, à hauteur de 285 689 € HT.

Recettes constatées au 31.10.2019 : 2 908 189 €

En 2018, Essonne Aménagement a sollicité l'EPT 12 pour le versement de la participation sur les Points d'Apports Volontaires (PAV). Cette participation d'un montant de 44 489 € HT a été perçue en septembre 2018. Le montant total des PAV s'élève à 285 689 € HT. Conformément à l'avenant n°3 du traité de concession, ces travaux ont été pris en charge en totalité par le concédant.

Par ailleurs, l'EPPT a également versé la participation de 7 500 € HT pour le financement des études de conception de l'espace d'agrément et la poche de stationnement.

Le solde du fond de concours du Conseil Départemental de l'Essonne pour le financement de la première phase de la rue Lucie Aubrac, soit 300 000 € HT a également été sollicité en 2018. Cette somme a été versée par le Département à l'EPT puis par l'EPT a versé au 3^{ème} trimestre 2019 la somme à Essonne Aménagement.

Par ailleurs, il convient rappeler que l'EPT 12 a versé le montant total de la TVA sur le fond de concours lié au financement de cet ouvrage, qui incorporera son patrimoine. Cette TVA s'élèvera à 240 000 € (sur les 1 200 000 € HT versés par le Département).

Recettes restant à percevoir : 10 219 €

Lors de la rétrocession de la phase 2 du groupe scolaire, la commune de Juvisy-sur-Orge versera le reliquat de participation pour le financement de 3 classes et locaux péri et post scolaires, soit 10 219 € HT. Le versement de cette somme est prévu en 2021. Pour rappel, la phase 1 du groupe scolaire a été cédée par acte authentique à la ville de Juvisy le 27 décembre 2013 sur la base de montants prévisionnels.

Le prix payé était de 4 626 000 € HT alors que la phase 1 a coûté 4 657 579 € HT. Suite à l'arrêt du montant du groupe scolaire, il a pu être constaté que la ville de Juvisy-sur-Orge doit verser un reliquat de participation de 10 219 € HT et un

montant de TVA de 4 272 € (montant de TVA correspondant aux 21 360 € de participations réaffectées).

Produits divers : 157 665 € HT

Description du poste : recettes diverses.

Recettes constatées au 31.10.2019 : 157 665 €

Ces dépenses correspondent :

- Au remboursement de travaux de la part de l'entreprise GENETON sur la phase 2 du groupe scolaire (perçu en 2014) ;
- Aux remboursements par Nexity Apollonia de l'évacuation des terres polluées et du raccordement électrique complémentaire demandé pour les locaux commerciaux (perçus en 2014 et 2015) ;
- Au remboursement dû par Enedis dans le cadre de la convention de raccordement (perçu en 2015) ;
- Aux remboursements de trop perçus par les entreprises ESSONNE TP et SPIE (perçu en 2017) ;
- A l'ajustement des primes d'assurance versées.

Recettes restant à percevoir : 0 €

Produits financiers : 57 307 € HT

Description du poste : Ce poste correspond aux produits financiers générés par l'opération en cas de trésorerie positive.

Recettes constatées au 31.10.2019 : 57 307 €

En 2012, la trésorerie de l'opération a permis de générer 57 307 € de produits financiers.

Recettes restant à percevoir : 0 €

Synthèse :

Total des recettes prévues au nouveau bilan : 14 014 623 € HT

Total des recettes réglées au 31.10.2019 : 13 294 270 € HT

Total des recettes restant à percevoir : 719 903 € HT

Partie 3 :

Bilan foncier

Foncier à rétrocéder

Essonne Aménagement a acquis le foncier destiné aux espaces et équipements publics auprès de Nexity Apollonia (via le SCI Juvisy Quai Timbaud). Cette acquisition a été consentie à titre gratuit et l'acte authentique a été signé le 23 décembre 2013. Les biens acquis sont les suivants et il s'agit de ces mêmes biens à rétrocéder à la collectivité :

Référence cadastrale	Adresse	Superficie en m ²	Description	Propriétaire
AH 252	Rue Jorge Semprun	3 383	Rue Jorge Semprun Allée Jean Fourest	Essonne Aménagement
AH 258	64 VC Quai Jean-Pierre TIMBAUD	1 225	Parc paysager	Essonne Aménagement
AH 261	Allée Camille Claudel	1 929	Allée Camille Claudel	Essonne Aménagement
AH 262	Rue Lucie Aubrac	2 492	Rue Lucie Aubrac	Essonne Aménagement
AH 263	Rue Germain Tillion et Rue Sophie et Hans Scholl	5 533	Rue Germain Tillion Allée Camille Claudel Rue Sophie et Hans Scholl Trottoir de la Rue Jacques Danton Trottoir de la Rue Lucie Aubrac Trottoir de la Rue des Montains	Essonne Aménagement
AH 265	Rue Lucie Aubrac	144	Trottoir Rue Lucie Aubrac	Essonne Aménagement
AH 267	Rue Sophie et Hans Scholl	20	Trottoir Rue Sophie et Hans Scholl	Essonne Aménagement
AH 270	2 Allée Jean Fourest	1 807	Groupe scolaire	Essonne Aménagement
AH 271	4 Allée Jean Fourest	852	Groupe scolaire	Essonne Aménagement
Total superficie		17 385		



Partie 4 :

Annexes

Etat des participations-constructeurs reversées au 31.10.2019

	REVERSEMENT CALPE												
	Base					Révision *					Total		
	HT	Date	TVA	Date	Total	HT	Date	TVA	Date	TTC	HT	TVA	TTC
A1a / A1b	757 309,62	29/10/2010	148 432,69	29/10/2010	905 742,31	36 775,82	30/11/2010	7 208,06	30/11/2010	43 983,88	794 085,44	155 640,75	949 726,19
C1/C2	1 392 010,08	29/10/2010	272 833,98	29/10/2010	1 664 844,05	67 597,61	30/11/2010	13 249,13	30/11/2010	80 846,74	1 459 607,69	286 083,11	1 745 690,79
D1	566 565,00	03/12/2010	111 046,74	03/12/2010	677 611,74	19 813,09	19/03/2013	3 883,37	19/03/2013	23 696,46	586 378,09	114 930,11	701 308,20
B1/B2	953 691,00	04/04/2012	186 923,44	04/04/2012	1 140 614,44	68 591,04	04/04/2012	13 443,84	04/04/2012	82 034,88	1 022 282,04	200 367,27	1 222 649,31
A3/A4	1 113 285,78	31/12/2012	218 204,01	31/12/2012	1 331 489,79	107 771,92	31/12/2012	21 123,30	31/12/2012	128 895,22	1 221 057,70	239 327,30	1 460 385,00
	4 782 861,48		937 440,85		5 720 302,32	300 549,48		58 907,70		359 457,18	5 083 410,96	996 348,53	6 079 759,48
	REVERSEMENT Ville de Juvisy												
	Base					Révision *					Total		
	HT	Date	TVA	Date	Total	HT	Date	TVA	Date	TTC	HT	TVA	TTC
A1a / A1b	422 300,38	14/10/2010	82 770,87	27/01/2014	505 071,25	20 507,39	17/12/2010	4 019,45	27/01/2014	24 526,84	442 807,77	86 790,32	529 598,09
C1/C2	776 229,92	14/10/2010	152 141,06	27/01/2014	928 370,98	37 694,62	17/12/2010	7 388,15	27/01/2014	45 082,77	813 924,54	159 529,21	973 453,75
D1	315 935,00	17/12/2010	61 923,26	27/01/2014	377 858,26	11 048,44	29/12/2011	2 165,49	27/01/2014	13 213,93	326 983,44	64 088,75	391 072,19
B1/B2	531 809,00	15/05/2012	104 234,56	27/01/2014	636 043,56	38 248,58	15/05/2012	7 496,72	27/01/2014	45 745,30	570 057,58	111 731,29	681 788,87
A3/A4	620 804,22	28/03/2013	72 368,43	27/01/2014	693 172,65	60 097,12	28/03/2013				680 901,34	72 368,43	753 269,77
	2 667 078,52		473 438,19		3 140 516,71	167 596,15		21 069,81		128 568,84	2 834 674,67	494 508,00	3 329 182,67
	TOTAL												
	Base					Révision *					Total		
	HT		TVA		Total	HT		TVA		TTC	HT	TVA	TTC
A1a / A1b	1 179 610,00		231 203,56		1 410 813,56	57 283,21		11 227,51		68 510,72	1 236 893,21	242 431,07	1 479 324,28
C1/C2	2 168 240,00		424 975,04		2 593 215,03	105 292,23		20 637,28		125 929,51	2 273 532,23	445 612,32	2 719 144,54
D1	882 500,00		172 970,00		1 055 470,00	30 861,53		6 048,86		36 910,39	913 361,53	179 018,86	1 092 380,39
B1/B2	1 485 500,00		291 158,00		1 776 658,00	106 839,62		20 940,57		127 780,19	1 592 339,62	312 098,56	1 904 438,18
A3/A4	1 734 090,00		290 572,44		2 024 662,44	167 869,04		93 491,73		128 895,22	1 901 959,04	311 695,73	2 213 654,77
	7 449 940,00	-	1 410 879,04	-	8 860 819,03	468 145,63	-	152 345,94	-	488 026,02	7 918 085,63	1 490 856,53	9 408 942,16

* Les versements sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/Io dans lequel :

- Io est le dernier indice publié en juillet 2009, date d'approbation par la CALPE de la convention cadre de portée générale soit Io = 622,9
- I est l'indice du mois de signature des conventions relatives à chaque lot

Délibérations de la collectivité

- Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Juvisy-sur-Orge (91) approuvé par délibération du Conseil Municipal de Juvisy-sur-Orge du 29 avril 2004 a défini une zone d'urbanisation « AU » compatible avec les orientations du schéma directeur de la région Ile de France.
- 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 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.
- 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 Amont ».
- Par cette même délibération, la CCPE, collectivité concédante, a décidé, en application des articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme, de lancer une consultation d'aménageurs suivant les modalités de la loi du 20 juillet 2005 et du décret du 31 juillet 2006 pour choisir un aménageur (le concessionnaire) auquel il sera consenti la concession des missions d'aménagement de la ZAC.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2007, la CCPE a retenu la candidature de la SEM Essonne Aménagement.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la Communauté d'agglomération les Portes de l'Essonne a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la CALPE a concédé la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement. Le traité de concession a été signé le 20 juillet 2009 pour une durée de 7 ans.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la CALPE a concédé la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement. Le traité de concession a été signé le 20 juillet 2009 pour une durée de 7 ans.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la CALPE a approuvé la convention de participation des constructeurs au financement des équipements publics.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2011, la Communauté d'Agglomération les Portes de l'Essonne a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC.
- Par délibération du 4 juillet 2011, le Conseil général a approuvé la convention le liant à la CALPE et fixant la participation du département à hauteur de 1 200 000 € HT pour la réalisation d'une liaison départementale (rue Lucie Aubrac), les modalités techniques de réalisation de cette voie, ainsi que les modalités de rétrocession de l'ouvrage.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 3 novembre 2011, la Communauté d'Agglomération les Portes de l'Essonne a approuvé la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2012, la CALPE a approuvé la modification n°3 au dossier de réalisation de la ZAC.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2012, la CALPE a approuvé le CRACL 2011-2012.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 juin 2013, la CALPE a approuvé le CRACL 2012-2013.

- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2014, la CALPE a approuvé le CRACL 2013-2014.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015, la CALPE a approuvé le CRACL 2014-2015.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015, la CALPE a approuvé la modification n°4 du dossier de réalisation.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015, la CALPE a approuvé l'avenant n°4 au traité de concession de la ZAC, ayant pour objet :
 - L'incorporation de la rue Lucie Aubrac dans le patrimoine de la CALPE,
 - L'abandon de la création d'un carrefour entre la rue Lucie Aubrac et le quai Jean-Pierre Timbaud au profit d'un espace d'agrément des eaux pluviales ainsi que d'une poche de stationnement, qui sera également incorporé dans le patrimoine de la CALPE,
 - Et le financement total du nouvel ouvrage (ci-avant cité) par la CALPE.
- La CALPE a intégré l'Etablissement Public Territorial 12 - Grand Orly Seine Bièvre le 1^{er} janvier 2016.
- Par délibération du Conseil Territorial du 28 juin 2016, l'EPT 12 a autorisé son Président à signer l'avenant n°5 à la concession d'aménagement, prorogeant sa durée de deux ans, jusqu'au 3 août 2018.
- Par délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2016, l'EPT 12 a approuvé le CRACL 2015-2016 après l'ajout d'un additif relatif à une potentielle division en volume du groupe scolaire entre la ville de Juvisy-sur-Orge et la ville d'Athis-Mons.
- Par délibération du Conseil Territorial du 22 novembre 2016, l'EPT 12 a approuvé le CRACL 2015-2016 après correction de l'additif délibéré le 26 septembre 2016, qui comportait des erreurs.
- Par délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2017, l'EPT 12 a approuvé l'avenant n°6 au traité de concession de la ZAC, ayant pour objet de modifier les dispositions prévues à l'avenant n°4 concernant le financement de l'espace d'agrément-tampon des eaux pluviales et de la poche de stationnement (venant en lieu et place de l'ex-giratoire financé par le Département de l'Essonne).
- Par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2017, l'EPT 12 a approuvé la modification n°5 du dossier de réalisation.
- Par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2017, l'EPT 12 a approuvé le CRACL 2016-2017.
- Par délibération du Conseil Territorial en date du 25 septembre 2018, l'EPT 12 a autorisé son Président à signer l'avenant n°7 à la concession d'aménagement, prorogeant sa durée de quatre mois, jusqu'au 3 décembre 2018.
- Par délibération du Conseil Territorial en date du 25 septembre 2018, l'EPT 12 a approuvé le CRACL 2017-2018.
- Par délibération du Conseil Territorial en date du 18 décembre 2018, l'EPT 12 a autorisé son Président à signer l'avenant n°8 à la concession d'aménagement, prorogeant sa durée de douze mois, jusqu'au 3 décembre 2019.

