

URBANISME

ZAC du Plateau

Compte rendu annuel 2009 du concessionnaire AFTRP

EXPOSE DES MOTIFS

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le traité de concession d'aménagement par lequel la ville d'Ivry-sur-Seine a confié à l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) l'opération de la ZAC¹ du Plateau, fait obligation, en son article 19, à l'AFTRP de soumettre à l'examen de la Collectivité le compte-rendu annuel comportant un bilan prévisionnel et un plan de trésorerie actualisés.

Ceux-ci ont été transmis avant le 15 novembre 2010 conformément à l'article précité, et doivent être soumis dans un délai de trois mois à l'examen de l'organe délibérant.

Ce contrôle de la Municipalité est rendu nécessaire en raison d'un apport en nature de terrain et du versement d'une participation nécessaire à l'équilibre de l'opération.

Vous trouverez donc ci-après l'état des dépenses et recettes, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie arrêtés au 31 décembre 2009.

Le bilan financier, équilibré en dépenses et recettes à 68 296 K€ HT, nécessite une participation de la Ville à hauteur de 10 035 K€ et l'apport en nature d'un terrain à hauteur de 2 195 K€.

1 - Le bilan 2009

L'ensemble des actions menées en 2009 ont porté sur :

- la poursuite des acquisitions foncières essentiellement sur l'îlot central et le démarrage des acquisitions sur l'îlot Hoche 1 (futurs lots 6, 7 et 8),
- la mise en état des sols avec les sondages géotechniques et environnementaux sur l'îlot central,
- les études d'avant-projet des espaces publics de la ZAC présentant les usages et principes d'aménagement (mail bureau, place Charles de Gaulle et mail collège),
- la commercialisation des 2 lots de logements : lot 3 (accession) et lot 4 (logements en locatif social et accession maîtrisée),
- la préparation des consultations de promoteurs de l'îlot Hoche (lots 6, 7 et 8).

▪ **Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 68 296 K€ HT, dont 18 452 K€ ont été réalisées sur l'exercice 2009.**

¹ ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Cette somme est répartie comme suit :

Etudes de montage :	655 K€ H.T., dont 36 K€ réglés en 2009 :
- architecte/urbaniste de ZAC + bureau technique	32 K€
- géomètre	4 K€

Foncier 45 925 K€ H.T., dont 4 069 K€ réglés en 2009 :
Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération ont été augmentées de 750 K€ pour tenir compte de l'augmentation des coûts du foncier, notamment sur l'îlot Barbès.

Travaux /V.R.D.	11 537 K€ H.T., dont 1 450 K€ réglés en 2009 :
- mise en état des sols	227 K€
- environnement / HQE	1 184 K€

Ce poste intègre les coûts de dépollution et toutes les incidences financières incitatives nécessaires à la mise en œuvre d'une démarche environnementale sur chaque construction de logements ou de bureaux.

Ce poste couvre la dépollution des terrains cédés à SEMIIC, qui faisaient l'objet d'une forte pollution en hydrocarbures.

- honoraires techniques	39 K€
-------------------------	-------

Divers (communication, démarche culturelle, ...)	960 K€ H.T, dont 178 K€ réglés en 2009 :
--	--

- frais de communication	21 K€
- impôts et taxes sur les propriétés acquises	155 K€
- divers (frais d'annonce, coord. SPS)	1 K€

Frais généraux	3 912 K€ H.T, dont 425 K€ réglés en 2009
----------------	--

Frais financiers	1 157 K€ dont 34 K€ réglés en 2009
------------------	------------------------------------

▪ **Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 68 335 K€ HT, dont 21 109 K€ ont été perçues en 2009.**

Elles ont été actualisées en tenant compte de l'évolution de la SHON² globale de la ZAC et du coût de la charge foncière bureaux initialement de 450 € HT/m² SHON, à 471 € HT/m² SHON, ce qui porte le chiffre d'affaires bureaux à 15 200 K€.

Répartition des recettes :

- Logements en accession libre : 13 916 K€, correspondant à la cession de 23 349 m² SHON sur la base d'une charge foncière moyenne de 596 € HT/m² SHON, dont 145 K€ en 2009 (Cogedim lot 3)

² SHON : Surface Hors Œuvre Net

- Logements en accession à prix maîtrisés : 5 570 K€, correspondant à la cession de 13 924 m² SHON, sur la base d'une charge foncière moyenne de 400 € HT/m² SHON, dont 154 K€ versés en 2009 (Arcade lot 4 sur une base de 370 € HT/m² SHON)
- Bureaux : 15 200 K€, correspondant à la cession de 32.260 m² SHON localisés sur le lot 2 de la ZAC sur la base d'une charge foncière s'élevant à 471 € HT/m² SHON, dont 13.585 K€ versés en 2009 (acompte de 1 615 K€ versés en 2008).
- Activités : 587 K€, correspondant à la cession de 2.667 m² SHON, sur la base d'une charge foncière moyenne de 220 € HT/m² SHON, dont 6 K€ versés en 2009 (850 m² de SHON sur le lot 3 Cogedim, pour un montant de 150 € HT/m² SHON).
- Participation Ville : 10 035 K€, dont 1 170 K€ en 2009

2 - Le reste à réaliser

- en dépenses 49 844 K€ H.T.
- en recettes 47 226 K€ H.T.

Au vu de ce qui précède, je vous propose d'approuver le compte-rendu annuel 2009 de l'AFTRP concernant la ZAC du Plateau.

P.J. : compte-rendu annuel 2009

URBANISME
ZAC du Plateau

Compte rendu annuel 2009 du concessionnaire AFTRP

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 300-5, L 311-1 à L 311-4 et R 311-10 à R 311-16 relatifs à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et ses décrets d'application, notamment le décret n°2001-261 du 27 mars 2001 relatif aux ZAC,

vu sa délibération en date du 21 décembre 2006 approuvant le traité de concession d'aménagement avec l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, signé le 14 février 2007, et notamment son article 19 faisant obligation à l'aménageur de transmettre le bilan financier à la collectivité avant le 15 novembre de chaque année,

vu le compte-rendu annuel 2009 présenté par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, comportant l'état des dépenses et recettes arrêté au 31 décembre 2009, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ci-annexée,

DELIBERE

par 38 voix pour et 6 abstentions

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE le compte rendu annuel au titre de l'année 2009 relatif à la ZAC du Plateau présenté par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, comprenant un bilan prévisionnel et un plan de trésorerie équilibrés en dépenses et recettes.

RECU EN PREFECTURE

LE 21 DECEMBRE 2010

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 21 DECEMBRE 2010

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 17 DECEMBRE 2010