

URBANISME

Clôture de la Zone d'Aménagement Concerté Parmentier

EXPOSE DES MOTIFS

Par convention en date du 15 septembre 1988, modifiée par avenants en date des 14 décembre 1989 et 7 décembre 1994, la Ville d'Ivry-sur-Seine a confié à la SEMI l'aménagement de la ZAC Parmentier. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 janvier 1989. Parallèlement, une procédure de déclaration d'utilité publique a été engagée donnant lieu à un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la ZAC le 6 février 1989. Cet arrêté a été annulé le 9 mai 1996 par le Conseil d'Etat, ce qui a, par voie de conséquence, provoqué l'annulation de l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation (seulement en ce qui concerne les terrains « BAECHLER »).

Compte tenu de ces données, en accord avec la collectivité concédante, il a été décidé de lancer la réalisation d'un programme de construction sur le foncier disponible (îlot V en totalité et îlot IV partiellement) et de reporter l'achèvement de l'îlot IV.

A cet effet, l'OPH d'Ivry-sur-Seine a été désigné comme constructeur. Deux permis de construire ont été accordés le 7 août 2000, pour la réalisation de 75 logements et un équipement public « petite enfance ». Ces deux permis ont fait l'objet d'un recours en annulation de la part de Mme BAECHLER, retardant une nouvelle fois l'achèvement de la ZAC et induisant des surcoûts financiers liés au portage des terrains.

De nouveaux permis ont été déposés et obtenus par l'OPH d'Ivry le 29 novembre 2001 pour la construction de 77 logements.

En 2003, un protocole de transfert de la ZAC Parmentier a été signé entre la SEMI et la SADEV94. Parallèlement, une convention publique d'aménagement a été signée entre la Ville d'Ivry-sur-Seine et la SADEV94 pour l'aménagement de la ZAC Parmentier. Le protocole et la convention publique d'aménagement ont été approuvés par le Conseil municipal en date du 25 septembre 2003.

L'objectif de l'opération inscrit au dossier de création était de résorber l'habitat insalubre du quartier par destruction des immeubles les plus dégradés et reconstruction de locatif social. Le programme prévoyait également la construction de commerces ou de petites activités en rez-de-chaussée n'apportant pas de nuisances.

En résumé, le dossier de réalisation de la ZAC Parmentier prévoyait la construction de :

- ⇒ 300 logements PLA,
- ⇒ 1 500 m² de commerces,
- ⇒ 300 m² d'équipement destiné à la petite enfance,
- ⇒ 300 places de stationnement enterrées,
- ⇒ le réaménagement de la place Parmentier.

La SEMI a réalisé :

- l'îlot 1 : 3 952 m² de logements (43), 274 m² de commerces,
 - l'îlot 1 (suite) : 1 711 m² de logements (17), 288 m² de commerces,
 - l'îlot 2 : 1 711 m² de logements (17), 288 m² de commerces,
 - l'îlot 3 : 5 727 m² de logements (66), 165 m² de commerces,
- Soit un total de 15 993 m² SHON de logements (181) et 1 227 m² de commerces.

Suite au transfert de ZAC, la SADEV94 a réalisé dans les îlots IV et V 77 logements sociaux, 6 logements en accession, 244,5 m² de bureaux en rez-de-chaussée et un équipement de « petite enfance ».

La SADEV94 s'est acquittée de ses obligations en réalisant les équipements publics inscrits au dossier de réalisation, soit un équipement de petite enfance, la restructuration de la place Parmentier et de ses accès. Les objectifs d'aménagement ont été atteints.

Après avoir acquitté toutes les factures et réceptionnés les travaux de voiries, le budget est excédentaire de 402 068 €, cette somme sera reversée à la Ville d'Ivry-sur-Seine.

Au vu de ces éléments, je vous propose de procéder à la suppression la ZAC Parmentier et d'approuver le bilan de clôture.

Les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

PJ : bilan de clôture

ANNEXES

Bilan synthétique par section budgétaire

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 220-ZAC PARMENTIER-01-Aménagement - établi le 14/01/2010 à 10:28					
Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2009	2010
En Euros	Budget actualisé				
A : 110/Logements PCLS...	3 056 565	77 158	3 133 723	3 133 723	
A : 120/Logements PLUS	402 581	78 906	481 487	481 487	
A : 150/Produits divers	26 725	4 248	30 973	30 973	
A : 310/Subventions	1 283 270		1 283 270	1 283 270	
A : 410/Participations	4 462 419		4 462 419	4 462 419	
A : 520/Produits divers					
A : 610/Produits financiers					
A : 620/Bonifications					
Sous-total recettes	9 231 560	160 312	9 391 872	9 391 872	
B : 230/Acquisitions par voie d'expropriation	-4 768 362		-4 768 362	-4 768 362	
B : 240/Indemnités d' évictions commerciales	-23 067		-23 067	-23 067	
B : 250/Frais d'acquisition notaire	-64 562	-9 847	-74 409	-74 409	
B : 260/Frais de contentieux avocat et divers	-55 311	-7 681	-62 992	-62 992	
B : 310/Démolitions, terrassements, murages	-743 058	-140 761	-883 819	-883 819	
B : 350/Honoraires BET	-10 720	-2 101	-12 821	-12 821	
B : 360/Sondages	-47 231	-7 354	-54 585	-54 585	
B : 370/Travaux et honoraires archéologiques	-360 788	-22 816	-383 604	-383 604	
B : 410/Travaux	-1 617 300	-309 932	-1 927 232	-1 927 232	
B : 441/Concessionnaires - Gaz	-93 677	-17 793	-111 470	-111 470	
B : 443/Concessionnaires - Eau	-22 278	-4 257	-26 535	-26 535	
B : 450/Honoraires M. O. VRD et paysagiste	-67 927	-12 854	-80 781	-80 781	
B : 460/Honoraires SPS	-65 984	-12 494	-78 478	-78 478	
B : 470/Honoraires contrôle technique	-1 617	-317	-1 934	-1 934	
B : 480/Divers (Clôtures, entretien...)	-10 359	-1 573	-11 932	-11 932	
B : 610/Géomètre (topo, bornage)	-42 976	-8 150	-51 126	-51 126	
B : 710/Impôts fonciers	-75 829		-75 829	-75 829	
B : 810/Contentieux (hors foncier)					
B : 920/Honoraires de gestion					
B : A110/Frais de commercialisation					
B : A120/Frais de communication (panneaux, plaq					
B : A130/Maquettes					
B : A210/Tirages, reprographie, photographie	-34 868	-4 140	-39 008	-39 008	
B : A220/Coursiers	-27	-5	-32	-32	
B : A225/Fonds de concours					
B : A310/Frais sur emprunts (courtage...)					
B : A320/Intérêts sur emprunts					
B : A330/Intérêts court terme	-48		-48	-48	
B : A410/Rémunération aménagement	-536 957	-82 578	-619 535	-619 535	
B : A420/Rémunération de commercialisation					
B : A430/Rémunération sur clôture d'OP	-35 292		-35 292		-35 292
B : A510/TVA non récupérable	-154 940		-154 940	-154 940	
Sous-total dépenses	-8 833 178	-644 653	-9 477 831	-9 442 539	-35 292
C : 710/Emprunts encaissements					
C : 720/Avances encaissements					
C : 810/Crédits de TVA					
D : A610/Remboursement emprunts					
D : A620/Remboursement avances					
D : A710/TVA Payée			488 027	474 876	13 151
D : Encaissements partiels					
D : Décaissements partiels					
Sous-total trésorerie transitoire			488 027	474 876	13 151
Trésorerie brute				424 209	402 068

URBANISME

Clôture de la Zone d'Aménagement Concerté Parmentier

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme et notamment son article R.311-12 relatif à la suppression de la ZAC,

vu la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales,

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

vu la convention en date du 15 septembre 1988, modifiée par avenants en date des 14 décembre 1989 et 7 décembre 1994 confiant à la SEMI l'aménagement de la ZAC Parmentier,

vu sa délibération en date du 19 janvier 1989 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parmentier,

vu l'arrêté préfectoral du 6 février 1989 déclarant d'utilité publique la ZAC Parmentier,

vu l'annulation de cet arrêté préfectoral par le Conseil d'Etat en date du 9 mai 1996,

vu la validité du Plan d'Aménagement de Zone et du Règlement d'Aménagement de Zone,

vu sa délibération en date du 25 septembre 2003 approuvant le protocole de transfert de la ZAC de la SEMI à la SADEV 94 ainsi que la convention publique d'aménagement au profit de la SADEV94,

vu le dernier compte-rendu annuel présenté par la SADEV94, comportant l'état des dépenses et recettes arrêtés au 31 décembre 2008, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisés,

vu le bilan de clôture de l'opération, ci-annexé,

considérant que l'ensemble des objectifs d'aménagement de la ZAC Parmentier a été atteint,

considérant qu'il y a lieu dès lors d'approuver le bilan de clôture de la ZAC Parmentier et de procéder à sa suppression,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 39 voix pour et 5 abstentions

ARTICLE 1 : APPROUVE le bilan de clôture de l'opération ZAC Parmentier arrêté par la SADEV94 et PREND ACTE de l'achèvement de sa mission d'aménageur.

ARTICLE 2 : PRONONCE la suppression de la ZAC Parmentier.

ARTICLE 3 : PRECISE que la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité prévue à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : PRECISE que le bilan de clôture fait état d'un excédent d'opération à hauteur de 402 068 €.

ARTICLE 5 : DIT que les recettes en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE
LE 21 DECEMBRE 2010
TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 21 DECEMBRE 2010
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 17 DECEMBRE 2010