

## **URBANISME**

### **ZAC du Plateau**

Compte rendu annuel 2011 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 ZAC<sup>1</sup> 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 2012 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 2011.

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 2011**

L'ensemble des actions menées en 2011 a porté sur :

- la poursuite des acquisitions foncières essentiellement sur l'îlot Hoche 1 (futurs lots 6, 7 et 8),
- la mise en état des sols avec le démarrage des démolitions des îlots 6, 7 et 8,
- la réalisation d'un PRO<sup>2</sup> sur les espaces publics de la ZAC présentant les usages et principes d'aménagement (mail bureau, place Charles de Gaulle et mail collègue), avec le lancement d'une consultation de travaux sur le mail bureaux (Monique Maunoury),
- le dépôt des permis de construire par BNP Paribas Immobilier sur les lots 6, 7 et 8, après une phase de concours.

---

<sup>1</sup> ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

<sup>2</sup> PRO : phase projet.

▪ **Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 68 296 K€ HT, dont 36 131 K€ ont été réglés à fin 2011 et 9 928 € sur l'exercice 2011.**

Cette somme est répartie comme suit :

**Etudes de montage** 655 K€ H.T., dont 235 K€ réalisés au 31 décembre 2011  
Ce poste intègre les coûts des frais de géomètre, d'architecte/urbaniste de ZAC, de bureau technique environnement.

**Foncier** 45 925 K€ H.T., dont 28 886 K€ réalisés au 31 décembre 2011 et 8 329 K€ réglés en 2011.

Les acquisitions foncières ont concernées l'îlot Hoche 1 (îlots 6, 7 et 8), les opportunités sur l'îlot 1 (9 à 13 avenue de Verdun) et sur le secteur Hoche 2. Le montant des acquisitions comporte également les frais annexes liées aux procédures et les dépenses annexes (grosses réparations, sécurisation...)

**Travaux /V.R.D.** 11 537 K€ H.T., dont 2.531 K€ réalisés au 31 décembre 2011 et 975 K€ réglés en 2011.

Ce poste intègre la mise en état des sols, les VRD et réseaux divers, la dépollution (anciennement appelé environnement/ HQE<sup>3</sup>) et les honoraires techniques.

**Participations** 4 150 K€ dont 1.300 K€ réalisés au 31 décembre 2011

Ce poste correspond à la participation de l'aménageur pour l'extension du groupe scolaire Makarenko et la réalisation d'une crèche.

Un 2<sup>nd</sup> appel de 1.3 M€ est prévu fin 2012.

**Divers** 960 K€ H.T, dont 705 K€ réalisés au 31 décembre 2011 et 118 K€ réglés en 2011 :

Ce poste intègre la communication, la démarche culturelle, les impôts et taxes sur les propriétés acquises, ...).

**Frais généraux** 3 912 K€ H.T, dont 2.312 K€ réalisés au 31 décembre 2011 et 477 K€ réglés en 2011.

**Frais financiers** 1 157 K€ dont 162 K€ réalisés au 31 décembre 2011 et 24 K€ réglés en 2011.

---

<sup>3</sup> HQE : Haute Qualité Environnementale

▪ **Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 68 336 K€ HT, dont 33.666 K€ réalisés à fin 2011 et 1.170 K€ ont été perçus en 2011.**

Elles ont été actualisées en tenant compte de l'évolution de la SHON<sup>4</sup> globale de la ZAC s'élevant à 118 113 m<sup>2</sup> SHON.

Répartition des recettes :

**Logements en accession libre** : 13 916 K€, correspondant à la cession de 23 349 m<sup>2</sup> SHON sur la base d'une charge foncière moyenne de 596 € HT/m<sup>2</sup> SHON, dont 3 508 K€ perçus en 2010 (Cogedim lot 3).

**Logements en accession à prix maîtrisés** : 5 570 K€, correspondant à la cession de 13 924 m<sup>2</sup> SHON, sur la base d'une charge foncière moyenne de 400 € HT/m<sup>2</sup> SHON, dont 1 782 K€ versés en 2010 (Arcade lot 4).

**Logements en locatif social** : 14 530 K€, correspondant à la cession de 37 259 m<sup>2</sup> SHON sur la base d'une charge foncière moyenne de 390 € HT/m<sup>2</sup> SHON, dont 3 041 K€ perçus en 2010 (Arcade lots 4 et 5).

**Résidence Hôtelière** : 546 K€ correspondant à la cession de 4 554 m<sup>2</sup> SHON sur le lot 1, sur la base d'une charge foncière moyenne de 120 € HT/m<sup>2</sup> SHON.

**Bureaux** : 15 200 K€, correspondant à la cession de 32 279 m<sup>2</sup> SHON localisés sur le lot 2 de la ZAC, sur la base d'une charge foncière s'élevant à 471 € HT/m<sup>2</sup> SHON.

**Commerce / Activités** : 1563 K€, correspondant à la cession de 6 748 m<sup>2</sup> SHON, sur la base d'une charge foncière moyenne de 231 € HT/m<sup>2</sup> SHON, dont 548 K€ versés en 2010.

**Participation Ville** : 10 035 K€, dont 1 170 K€ en 2011.

**Cession terrain communal** : 2 195 K€ (valeur vénale de la parcelle V51 cédée en 2007).

**Cession terrains Etat** : 4 780 K€, dont 426 K€ réalisés fin 2010.

---

<sup>4</sup> SHON : Surface Hors Œuvre Nette

## **2 - Le reste à réaliser**

- en dépenses 32.165 K€ H.T.
- en recettes 34.670 K€ H.T.

Au vu de ce qui précède, je vous propose d'approuver le compte-rendu annuel 2011 de l'AFTRP concernant la ZAC du Plateau.

P.J. : compte-rendu annuel 2011.

## **URBANISME**

### **ZAC du Plateau**

Compte rendu annuel 2011 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 modifiée 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 du 21 décembre 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC du Plateau,

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 sa délibération du 18 décembre 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics à réaliser,

vu sa délibération du 28 juin 2012 modifiant le programme des équipements publics de la ZAC du Plateau en ajoutant l'espace public situé en pied de l'immeuble de l'ensemble immobilier du lot 6 situé du 25 bis au 31 rue Pierre et Marie Curie à Ivry-sur-Seine (94200),

vu le compte-rendu annuel 2011 présenté par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, comportant l'état des dépenses et recettes arrêté au 31 décembre 2011, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ci-annexé,

**DELIBERE**

(par 38 voix pour, 5 voix contre et 1 abstention)

**ARTICLE UNIQUE** : APPROUVE le compte-rendu annuel au titre de l'année 2011 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 24 DECEMBRE 2012

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 24 DECEMBRE 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 DECEMBRE 2012