

**URBANISME**

**ZAC du Plateau**

Compte rendu annuel 2012 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 2013 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 2012.

Le bilan financier, équilibré en dépenses et recettes à 70 194 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 2012**

L'ensemble des actions menées en 2012 a porté sur :

- la finalisation des acquisitions foncières et des relogements sur l'îlot Hoche 1 (îlots 6, 7 et 8), en vue de la cession à BNP Paribas immobilier,
- la libération foncière du lot 13 avec l'acquisition Saint Maclou et la poursuite des négociations foncières et des relogements sur le secteur Barbès,
- la réalisation du diagnostic archéologique et la fin des travaux de démolitions sur les îlots 6, 7 et 8,
- la réalisation des travaux sur le mail Monique Maunoury et son inauguration le 30 septembre 2012 en lien avec la livraison du Ministère du Budget,
- le lancement des consultations pour les lots 13 et 1 a,
- la cession des îlots 6, 7 et 8 à BNP Paribas Immobilier, le 14 novembre 2012.

---

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

- **Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 70 194 K€ HT, dont 48 098 K€ ont été réglés à fin 2012 et 11 967 € sur l'exercice 2012.**

Cette somme est répartie comme suit :

**Etudes de montage** 640 K€ H.T., dont 253 K€ réalisés au 31 décembre 2012 et 18 K€ réalisés en 2012.

Ce poste intègre les coûts des frais de géomètre, d'architecte/urbaniste de ZAC, de bureau technique environnement.

**Foncier** 47 150 K€ H.T., dont 36 945 K€ réalisés au 31 décembre 2012 et 8 095 K€ réglés en 2012.

Les acquisitions foncières ont concernées l'îlot Hoche 1 (îlots 6, 7 et 8), les opportunités sur l'îlot 1 (11 à 13 avenue de Verdun). Le montant des acquisitions comporte également les frais annexes liés aux procédures et les dépenses annexes (grosses réparations, sécurisation...) Les dépenses de grosses réparations (sécurisation, murages...) sont réalisés à hauteur de 1 070 K€ fin 2012, dont 315 K€ sur l'année 2012.

**Travaux /V.R.D.<sup>2</sup>** 11 909 K€ H.T., dont 4 460 K€ réalisés au 31 décembre 2012 et 1 929 K€ réglés en 2012.

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.

Ce poste a évolué par rapport au bilan précédent pour intégrer les dépenses OPC<sup>4</sup> et SPS<sup>5</sup> qui étaient présentés dans les frais divers.

**Participations** 4 150 K€ dont 2 600 K€ réalisés au 31 décembre 2012, avec 1 300 K€ de dépenses en 2012.

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 intervenu fin 2012.

---

<sup>2</sup> VRD : Voiries et Réseaux Divers

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

<sup>4</sup> OPC : Ordonnancement Pilotage Coordination

<sup>5</sup> SPS : Sécurité Protection Santé

**Divers** 1 276 K€ H.T, dont 862 K€ réalisés au 31 décembre 2012 et 157 K€ réglés en 2012 :

Ce poste intègre la communication, les impôts et taxes sur les propriétés acquises, ... et comprend notamment une somme de 200 K€, permettant la mise en œuvre de la démarche culturelle HQAC<sup>6</sup> : participation à l'organisation d'animation (Plateau d'été en 2012), à la conception du « Marbre d'ici » et au déplacement du belvédère, situé aujourd'hui au 14 passage Hoche.

Ces postes ont fait l'objet de mouvements comptables à l'intérieur du chapitre 5 ce qui explique des montants négatifs sur les postes frais de communication et divers. Les frais de SPS, intégrés en 2011 au poste « divers et imprévus », sont basculés au poste « honoraires techniques ».

**Frais généraux** 3 912 K€ H.T, dont 2 685 K€ réalisés au 31 décembre 2012 et 373 K€ réglés en 2012.

**Frais financiers** 1 157 K€ dont 293 K€ réalisés au 31 décembre 2012 et 131 K€ réglés en 2012.

- **Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 70 251 K€ HT, dont 51 954 K€ réalisés à fin 2012 et 20 441 K€ ont été perçus en 2012.**

Elles ont été actualisées en tenant compte de l'évolution de la SHON<sup>7</sup> globale de la ZAC s'élevant à 118 590 m<sup>2</sup> SHON.

### **Répartition des recettes :**

**Les cessions de charges foncières s'élèvent à 58 018 K€ dont 42 066 K€ au 31 décembre 2012 et 19 271 K€ de recettes perçus en 2012.**

La charge foncière a été réévaluée compte tenu de la cession intervenue en 2012 avec BNP Paribas immobilier.

**Logements en accession libre :** 15 681 K€, correspondant à la cession de 22 041 m<sup>2</sup> HON<sup>8</sup> sur la base d'une charge foncière moyenne de 700 € HT/m<sup>2</sup> HON, dont 9 049 K€ perçus en 2012 (BNP lots 6,7 et 8).

**Logements en accession à prix maîtrisés :** 5 891 K€, correspondant à la cession de 14 368 m<sup>2</sup> HON, sur la base d'une charge foncière moyenne de 410 € HT/m<sup>2</sup> HON, dont 2 784 K€ versés en 2012 (BNP lots 6,7 et 8).

---

<sup>6</sup> HQAC : Haute Qualité Artistique et Culturelle

<sup>7</sup> SHON : Surface Hors Œuvre Net

<sup>8</sup> HON : Hors Œuvre Net

**Logements en accession sociale** : 666 K€, correspondant à la cession de 1823 m<sup>2</sup> HON, sur la base d'une charge foncière de 365 € HT/m<sup>2</sup> HON, (lot 13).

**Logements en locatif social** : 14 825 K€, correspondant à la cession de 37 064 m<sup>2</sup> HON sur la base d'une charge foncière moyenne de 400 € HT/m<sup>2</sup> HON, dont 6 705 K€ perçus en 2012 (BNP lots 6,7 et 8).

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

**Bureaux** : 15 200 K€, correspondant à la cession de 32 260 m<sup>2</sup> HON 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** : 1 143 K€, correspondant à la cession de 6 119 m<sup>2</sup> HON, sur la base d'une charge foncière répartit comme suit :

- 5 376 m<sup>2</sup> HON de commerce essentiellement localisés autour de la Place Général de Gaulle sur la base d'une charge foncière moyenne de 161 € / m<sup>2</sup>. Ce montant intègre la cession BBNPPI.
- 743 m<sup>2</sup> HON d'activité localisés dans les lots 4 et 5 sur la base d'une charge foncière moyenne de 374 € / m<sup>2</sup>.

**Participation Ville** : 10 035 K€, dont 1 170 K€ en 2012.

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

**Cession terrains Etat** : 4 066 K€, dont 426 K€ versés en 2008.

Ce montant a évolué depuis le bilan présenté en 2011. La différence correspond à la TVA qui doit être soustraite au montant de 4780 K€.

## **2 - Le reste à réaliser**

- en dépenses 22 096 K€ H.T.
- en recettes 18 297 K€ H.T.

Au vu de ce qui précède, je vous propose d'approuver le compte-rendu annuel 2012 de l'AFTRP concernant la ZAC du Plateau.

P.J. : compte-rendu annuel 2012.

**URBANISME**  
**ZAC du Plateau**

Compte rendu annuel 2012 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 2012 présenté par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, comportant l'état des dépenses et recettes arrêté au 31 décembre 2012, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ci-annexé,

**DELIBERE**

(par 36 voix pour et 9 abstentions)

**ARTICLE UNIQUE** : APPROUVE le compte-rendu annuel au titre de l'année 2012 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 25 NOVEMBRE 2013

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 25 NOVEMBRE 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 22 NOVEMBRE 2013