

**URBANISME**

**ZAC Ivry Confluences**

1) Point d'étape annuel

Information

2) Compte-rendu annuel 2012 du concessionnaire SADEV94

**EXPOSE DES MOTIFS  
COMMUN**

Le présent exposé des motifs comprend deux parties :

I- Le point d'étape annuel

II- Le compte-rendu annuel à la collectivité

I- Point d'étape annuel

Le Conseil municipal va examiner le deuxième compte rendu annuel aux collectivités locales (CRACL) de la ZAC<sup>1</sup> Ivry-Confluences portant sur l'année 2012. Pour mémoire, le traité de concession d'aménagement unissant la Ville d'Ivry à SADEV94 a été signé en janvier 2011.

Au regard de l'importance de l'opération tant dans son périmètre et sa programmation (1/5<sup>ème</sup> du territoire concerné, 1 300 000 m<sup>2</sup> d'affectations diversifiées dont plus de 5000 logements) que dans ses aspects financiers (bilan de plus de 700 millions d'euros), il est proposé, que, comme l'année dernière et à l'occasion de la présentation du CRACL au Conseil municipal, un bilan soit effectué sur le projet dans toutes ses dimensions.

Si le bilan de l'année 2012 était marqué par l'entrée en phase opérationnelle de la ZAC avec l'arrêté préfectoral du dossier de réalisation en date du 20 août 2012, le bilan 2013 fait état du lancement des premiers chantiers de construction, de la constitution du dossier de consultation des entreprises pour la phase 1 des espaces publics et, bien évidemment, des procédures d'accompagnement des populations et des entreprises.

D'autres thématiques importantes sont abordées, souvent en écho aux nouveaux référentiels dont s'est dotée la Ville dans la période récente (charte qualité habitat, charte des espaces publics, charte écoquartiers), afin d'apporter une information complète sur le suivi de cette opération par l'ensemble des services de la Ville.

---

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

Le bilan est donc annexé à la présente note, organisé selon quatre grandes thématiques du développement durable qui permettent d'aborder l'ensemble des problématiques de l'opération :

\*La dimension sociale est analysée sous l'angle de l'habitat et de l'emploi : A ce stade du démarrage de la ZAC d'un point de vue opérationnel des premières années, marqué par une action forte à mener pour l'acquisition des terrains, l'accompagnement des personnes et activités impactées reste cette année encore une priorité d'action. Le bilan détaillera les actions mises en œuvre et les propositions de renforcement des dispositifs.

\*La dimension environnementale est analysée sous l'angle de l'environnement urbain, à la fois les espaces publics et les constructions : Les premières constructions et les premières orientations en matière d'espace public constituent autant de marqueurs du projet. Le bilan détaillera les grandes options prises et les paris lancés pour une ville mixte mais solidaire, active mais apaisée, Métropolitaine mais Ivryenne.

\*La dimension économique est analysée sous l'angle du bilan de l'opération, l'économie du projet et ses mécanismes propres comme la péréquation et le financement des équipements publics. Ainsi, ces premières années opérationnelles sont aussi celles des investissements les plus lourds et donc d'un suivi financier piloté par l'aménageur, en coordination étroite avec la Ville.

\*Une quatrième dimension du développement durable est prise en compte dans une approche globale depuis ces dernières années, celle des partenariats mis en place, de la concertation, de la participation des habitants et des acteurs du territoire dans la construction du projet.

## II- Le compte-rendu annuel à la collectivité

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le traité de concession d'aménagement de la ZAC Ivry-Confluences fait obligation en son article 22 à SADEV94 de soumettre à l'examen de la Collectivité concédante le compte-rendu annuel comportant un bilan prévisionnel, un plan de trésorerie actualisés et un tableau des acquisitions et cessions réalisées.

Ceux-ci ont été transmis le 25 juillet 2013 et doivent être soumis dans un délai de trois mois à l'examen de l'organe délibérant.

Ce contrôle de la Municipalité s'exerce en raison d'un apport en nature de terrains, 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, ainsi qu'un tableau récapitulatif des acquisitions et cessions.

## **I – Les actions menées en 2012**

Le budget prévisionnel des dépenses et des recettes est de 726 644 460 € HT.

Au 31 décembre 2012, le montant des dépenses engagées était de 134 742 350 € HT (125 678 483 € HT facturées).

1- Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2012 représentent 29 857 453 € HT<sup>2</sup> répartis comme suit :

### ▪ Missions liées à l'opérationnel **461 651 € HT**

- Maîtrise d'œuvre urbaine : les 5 équipes d'architectes, sous la coordination de Bruno Fortier, ont travaillé à des modifications du plan masse (ilots Avenir, BHV, et Total notamment) et à l'élaboration de fiches de lots.

- Etudes préalables : étude circulation cabinet CDVIA, actualisation étude de programmation commerciale cabinet BERENICE, mise à jour de l'état parcellaire cabinet SEGAT.

Au total, 3 804 817 HT ont été facturés sur le budget de 6 072 592 € HT.

### ▪ Acquisitions foncières **18 102 693 € HT**:

35 112 m<sup>2</sup> de terrains et 27 lots de copropriété ont été acquis à l'amiable.

Au total, 89 486 844 € HT ont été facturés sur le budget de 337 715 659 € HT.

### ▪ Mise en état des sols **3 332 971 € HT**:

Il s'agit des diagnostics de sols (pollution, audits déchets, études hydrologiques et géotechnique), des travaux de démolition, ainsi que des frais annexes (diagnostics, référés, murages, etc...).

Au total, 6 489 044 € HT ont été facturés sur le budget de 42 165 026 € HT.

### ▪ Travaux d'espaces publics **1 347 205 € HT**:

Il s'agit notamment du rendu de la phase AVP<sup>3</sup> de la maîtrise d'œuvre des espaces publics.

Au total, 2 995 917 € HT ont été facturés sur le budget de 130 181 138 € HT.

---

<sup>2</sup> Pour mémoire, le montant était de 12 112 113 € HT en 2011

<sup>3</sup> AVP : Avant Projet

▪ Equipements publics **1 282 391 € HT**:

- construction du collège : 364 367 € pour indemnités de concours et frais de maîtrise d'œuvre,
- plate-forme Charles Foix : 266 917 € pour études de sols et maîtrise d'œuvre,
- groupe scolaire : 651 107 € pour études de sols, études HQE<sup>4</sup> et maîtrise d'œuvre.

Au total, 1 524 975 € HT ont été facturés sur le budget de 114 087 408 € HT.

▪ Frais divers et généraux : **4 045 764 €**

Il s'agit des impôts fonciers (1 746 902 € HT), taxes (dont bureaux 316 481 € HT et autres 19 004 € HT), assurance (33 090 € HT), frais de gestion locative (94 636 € HT), frais divers (10 668 € HT), honoraires techniques (713 979 € HT).

Ce poste comprend aussi la rémunération de l'aménageur de **750 000 €**

▪ Frais financiers : **1 284 778 €**

Ils correspondent aux intérêts des emprunts souscrits entre 2007 et 2010.

Au total, 5 935 066 € HT ont été facturés sur le budget de 20 000 000 € HT.

▪ Frais de communication /culture : 361 003 € HT.

2- Les recettes réalisées au titre de l'exercice 2012 représentent 8 424 789 €<sup>5</sup> :

Il s'agit principalement de la cession du lot 2I à la société Brémont (opération Quai aux Grains) pour un montant de 5 559 333 € HT.

Il s'agit aussi des recettes de gestion locative, et de la perception d'une subvention de 275 000 € dans le cadre de GP<sup>6</sup> région (25% des dépenses proto-aménagement).

Au total, 20 670 890 € HT ont été perçus sur le budget de 568 502 647 € HT de charge foncière et gestion locative) et 271 880 € en participation numéraire sur 136 275 296 € HT attendus.

## II – Les perspectives 2013

### 1- Les dépenses

- Procédures administratives : acquisitions avec la poursuite des notifications d'offre de la première enquête parcellaire, l'arrêté préfectoral de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation.

---

<sup>4</sup> HQE : Haute Qualité Environnementale

<sup>5</sup> 6 057 320 € en 2011

<sup>6</sup> GP3 : Grand Projet 3

- Missions liées à l'opérationnel :
  - nouvelle consultation architectes urbanistes,
  - études techniques pré-opérationnelles (démarche développement durable, circulation, réseaux notamment dévoiements...).
- Acquisitions foncières :
  - préemptions au gré des opportunités,
  - acquisitions prioritaires pour les premiers espaces publics et projets immobiliers,
  - poursuite négociations avec entreprise Total,
  - poursuite des permanences d'accueil, étendues aux personnes concernées par la deuxième phase,
  - diagnostic social de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS),
  - participation au suivi de la mission CCIP<sup>7</sup>.
- Mise en état des sols :
  - au gré des acquisitions avant cession aux promoteurs,
  - ouverture d'un nouveau marché à bon de commandes.
- Travaux d'espaces publics et honoraires techniques :
  - débranchements réseaux concessionnaires, honoraires de maîtrise d'œuvre et aléas,
  - poursuite mission maîtrise d'œuvre des espaces publics pour finaliser le dossier PRO et lancer le DCE<sup>8</sup> de la première tranche,
  - marchés à passer avec un géomètre, un OPC<sup>9</sup>, et un marché relatif au chauffage urbain.
- Equipements publics :
  - maintenance banque des confluences,
  - dépenses liées aux travaux de réalisation du premier groupe scolaire, du collège, et de la plate-forme Charles Foix.
- Frais divers et généraux : ils couvriront la rémunération de la société, les frais de communication et de gestion de l'opération.
- Frais financiers, liés aux emprunts mobilisés depuis 2010.

## 2- Les recettes

Les cessions de charges foncières prévues en 2013 concernent l'opération Quai aux Grains et des promesses de vente sur les terrains Philips, parking BHV, ex-France Télécom notamment, qui donneront lieu au versement d'une avance de 10 %, mais déduite des avances versées pour les promesses signées avec les promoteurs réservataires en 2009.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31 décembre 2012.

P.J. : - bilan  
- CRACL

---

<sup>7</sup> CCIP : Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris

<sup>8</sup> DCE : Dossier de Consultation des Entreprises

<sup>9</sup> OPC : Ordonnancement, Pilotage et Coopération

## **URBANISME**

### **ZAC Ivry-Confluences**

Compte-rendu annuel 2012 du concessionnaire SADEV94

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, Adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 1523-2,

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° 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 urbains et ses décrets d'application, notamment le décret n° 2001-261 du 27 mars 2001 relatif aux ZAC,

vu ses délibérations en date du 25 juin 2009 approuvant les objectifs d'aménagement poursuivis et les orientations programmatiques de l'opération Ivry-Confluences, le lancement d'une consultation par le choix d'un aménageur et sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prenant acte de l'engagement, à l'initiative du Maire d'Ivry-sur-Seine, d'une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences et approuvant les modalités de la concertation unique portant à la fois sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et sur la révision simplifiée du PLU,

vu ses délibérations en date du 24 juin 2010 prenant acte du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC dénommée Ivry-Confluences et à la révision simplifiée du PLU et portant avis favorable sur le dossier de création de cette ZAC et en demandant au Préfet la création,

vu l'arrêté préfectoral n° 2010/7224 en date du 28 octobre 2010 créant la Zone d'Aménagement Concerté Ivry-Confluences,

vu sa délibération en date du 16 décembre 2010 désignant SADEV94 comme aménageur de la ZAC Ivry-Confluences,

vu le traité de concession d'aménagement signé avec SADEV94 le 3 janvier 2011,

vu l'arrêté préfectoral n° 2011/2275 en date du 11 juillet 2011 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement Ivry-Confluences,

vu sa délibération en date du 28 juin 2012 délivrant un avis favorable sur le dossier de réalisation comprenant le programme des équipements publics et demandant au Préfet d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC,

vu l'arrêté préfectoral n° 2012/2752 en date du 20 août 2012 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Ivry-Confluences,

vu le compte-rendu annuel présenté par la SADEV94, comportant l'état des dépenses et recettes arrêté au 31 décembre 2012, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ci-annexé,

**DELIBERE**

par 32 voix pour, 7 voix contre et 5 abstentions

**ARTICLE UNIQUE** : APPROUVE le compte-rendu annuel au titre de l'année 2012 relatif à la ZAC Ivry-Confluences, comprenant un bilan prévisionnel et un plan de trésorerie équilibrés en dépenses et recettes.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 25 OCTOBRE 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 25 OCTOBRE 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 25 OCTOBRE 2013