

## URBANISME

### ZAC Ivry-Confluences

- 1) Point d'étape annuel (Bilan 2014) Information
- 2) Compte-rendu annuel 2013 à la Collectivité

## EXPOSE DES MOTIFS

### 1- Point d'étape annuel

Pour la troisième année consécutive, et ce depuis l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Ivry Confluences en 2012, il est présenté en conseil municipal un bilan des actions menées dans l'année en complément de l'approbation du Compte-Rendu Aux Collectivités Locales (CRACL) dont les comptes sont arrêtés au 31 décembre de l'année précédente.

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, tandis que le bilan 2013 faisait 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 des procédures d'accompagnement des populations et des entreprises mises en place.

Le bilan 2014 est donc annexé à la présente note, et aborde les trois grandes thématiques suivantes :

**Le maintien des populations et des activités** reste une priorité des actions d'accompagnement mises en place. Le diagnostic réalisé par la Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) présente une photographie précise de la situation sociale des habitants qui confirme la nécessité d'une intervention publique sur le quartier. Le bilan fait un état des personnes relogées sur le parc social ou qui ont pu acquérir un bien neuf, de l'état d'avancement de la rédaction de la charte de maintien des habitants, et enfin des réflexions (études et négociations) menées avec les entreprises pour reconstituer un immobilier d'activité adapté.

**La conduite du projet urbain** s'est dotée de nouveaux outils en 2014.

La mise en œuvre d'un plan guide constitue l'outil de référence des grandes orientations du projet urbain, dont les travaux en cours conduiront à une adoption qui interviendra en 2015.

L'intervention de sadev94 et de la ville dans la conception des projets sur des îlots un peu exceptionnels, sur le modèle de ce qui s'était fait sur l'îlot BHV, a été de nouveau expérimentée sur l'îlot Total. La méthodologie de ces nouveaux rapports avec les promoteurs est développée dans le bilan.

Enfin, la création d'une revue de projet citoyenne sous forme de réunions publiques plénières est le socle de la mise en œuvre de nouveaux vecteurs de concertation en ateliers qui viendront nourrir les débats et propositions formulées en plénières.

**Les investissements et le retour au territoire** : Une présentation est faite de la livraison des premiers équipements, de la mise en œuvre du chauffage urbain, et des dispositions prises pour le démarrage des travaux de voirie en 2015.

## **2- 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 actualisé et un tableau des acquisitions et cessions réalisées.

Ceux-ci ont été transmis le 3 novembre 2014 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 2013, ainsi qu'un tableau récapitulatif des acquisitions et cessions.

### **I - Les actions menées en 2013**

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

Au 31 décembre 2013, le montant des dépenses engagées était de 171 604 367 € HT (157 486 168 € HT facturées).

1- Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2013 représentent 31 807 686 € HT<sup>1</sup> répartis comme suit :

▪ Missions liées à l'opérationnel **445 228,67 € HT** :

L'équipe de maîtrise d'œuvre a été renouvelée pour une durée de 3 ans, avec la répartition suivante :

Secteur 1 (gare-champ dauphin) et 2 (Avenir) : agence Reichen et Robert

Secteur 3 (confluence) : agence François Leclercq

Secteur 4 (seine) : agence Nicolas Michelin

Secteur 5 (Jaurès) : AUA Paul Chemetov

Bruno Fortier coordonne la maîtrise d'œuvre.

Trois études techniques ont aussi été conduites : circulation carrefour cours nord, aménagement terrain substitution véhicules Ville de Paris, surveillance cheminée parvis Collège.

Au total, 4 259 535 € HT ont été facturés sur le budget prévisionnel de 7 072 592 € HT. Ce dernier a été augmenté de 1 M€ réduit du poste équipements publics.

▪ Acquisitions foncières **14 366 063,32 € HT** :

11 858 m<sup>2</sup> de terrains (35 112 m<sup>2</sup> l'année précédente) et 62 lots de copropriété (27 l'année précédente) ont été acquis à l'amiable.

Les négociations sur la parcelle Total se sont poursuivies en 2013.

La MOUS a été mise en place, ainsi que les permanences du mercredi après-midi à la Banque des Confluences pour recevoir les particuliers ; Enfin, la mission CCIP a permis de recenser et d'accompagner les entreprises du secteur.

Au total, 103 853 539 € HT ont été facturés sur le budget prévisionnel de 337 715 659 € HT.

▪ Mise en état des sols **1 180 355,37 € HT** :

Il s'agit des diagnostics de sols (pollution, audits déchets, études hydrologiques et géotechnique) des premiers lots et équipements publics développés, des travaux de démolition et études préalables à ces travaux (diagnostics amiante, référés préventifs, murages, etc...).

Au total, 7 685 238 € HT ont été facturés sur le budget de 42 165 026 € HT.

---

<sup>1</sup> Pour mémoire, le montant était de 12 112 113 € HT en 2011, et 29 857 453 € HT en 2012

▪ Travaux d'espaces publics **1 807 580,60 € HT** :

Il s'agit des frais de maîtrise d'œuvre des espaces publics en lien avec la finalisation des études VRD (Voiries Réseaux Divers). 4 groupements d'entreprises ont été désignés pour réaliser la première phase de réalisation des équipements publics.

De plus, les études liées au réseau de chaleur ont permis l'élaboration d'un Avant Projet Provisoire.

Enfin, un OPC (Ordonnancement, Pilotage, Coordination) a été désigné pour les travaux d'aménagement de la première phase.

Les autres frais correspondent à la neutralisation des réseaux, déplacements de transformateur, test mise en œuvre trottoir.

Au total, 4 642 793 € HT ont été facturés sur le budget de 139 181 138 € HT. Ce dernier a été augmenté de 9 M€ pris sur une partie de enveloppe des équipements publics qu'il restait à définir, pour la réalisation du chauffage urbain.

▪ Equipements publics **8 830 203,72 € HT** :

- Construction du collège : 1 612 883,28 € pour la finalisation des études et le démarrage du chantier

- Plate-forme Charles Foix : 3 959 296,47 € pour le démarrage de la construction

- Groupe scolaire : 3 258 023,97 € pour les fondations et le gros œuvre.

Au total, 10 355 178 € HT ont été facturés sur le budget de 114 087 408 € HT, dont 10 M€ ont été ventilés sur les lignes travaux chauffage urbain et études, soit un budget actualisé à 104 087 408 € HT.

▪ Frais divers et généraux : **3 952 675,30 € HT**

Il s'agit des impôts fonciers (1 334 540,48 € HT), taxes, assurances, honoraires techniques, frais de géomètres.

Ce poste comporte aussi les frais de communication et culture, pour un montant de 474 585,48 € HT.

Ce poste comprend enfin la rémunération de l'aménageur, soit 1 314 063 € pour cette année. Rappelons que le traité de concession prévoit une rémunération annuelle de 2 % du montant des acquisitions + 6 % des missions techniques + 3,5 % des recettes de charge foncière avec une base forfaitaire de 750 000 € HT / an majoré de la TVA.

▪ Frais financiers : **1 225 579,05 €**

Il s'agit des intérêts des emprunts souscrits entre 2007 et 2010.

Au total, 7 160 645 € HT ont été facturés sur le budget de 20 000 000 € HT.

2- Les recettes réalisées au titre de l'exercice 2013 représentent 33 523 548,78 €HT<sup>2</sup> :

Les cessions représentent 18 209 875 € HT.

Des subventions en provenance de la Région d'un montant de 1 693 706,05 € HT et du Département d'un montant de 3 181 954 € HT ont été perçues afin de participer au financement des travaux de la plateforme immobilière Charles Foix, des espaces publics Cours sud et Jean-Jaurès, ainsi qu'à 25 % des dépenses de proto-aménagement (démolition/dépollution) sur les parcelles éligibles au GP3 Région.

Le Département a également versé une participation pour le financement du collège soit 5 426 301,97 € HT.

Il s'agit aussi des recettes de gestion locative.

Au total, les participations publiques déjà versées à l'opération sont de 8 596 797,68 € HT.

## **II - Les perspectives 2014**

### **A- Les dépenses**

1- Procédures administratives : acquisitions et offres de la première enquête parcellaire, arrêté préfectoral de cessibilité et ordonnance d'expropriation.

2 - Missions liées à l'opérationnel :

❖ Maîtrise d'œuvre urbaine

- réalisation fiches de lots
- élaboration d'un plan guide
- bilan des opérations de construction

❖ Etudes techniques pré-opérationnelles

- démarche développement durable
- inondation
- circulation
- commerces
- intégration de l'activité en milieu dense

---

<sup>2</sup> 6 057 320 € en 2011 et 8 424 789 € en 2012

### 3 - Acquisitions foncières :

- préemptions au gré des opportunités
- préemptions sur les Déclaration d'Intention d'Aliéner
- prioriser les acquisitions nécessaires à la réalisation des premiers espaces publics de la ZAC tels que le square de la Minoterie, le Cours, le parvis du groupe scolaire...
- poursuite des négociations avec l'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)
- relocalisation d'activités structurantes

### 4 - Mise en état des sols :

- au gré des acquisitions avant cession aux promoteurs
- ouverture d'un nouveau marché à bon de commandes
- fouilles archéologiques sur le terrain BHV dans la continuité du diagnostic préventif

### 5 - Travaux d'espaces publics et honoraires techniques :

- poursuivre la mission de l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics (B.Fortier, F. Véga-Sanchez, T Bloch, Pena et Pena, Light-cibles, Inex, Berim et EPDC)
- requalification du boulevard de Brandebourg, création du Cours nord, réalisation des travaux de viabilisation de l'îlot 5K, amorce de la voie nouvelle sur le terrain « Philips »
- installation du réseau de chaleur sur le cours nord et le boulevard de Brandebourg
- poursuite de la mission de coordination de l'OPC

### 6 - Equipements publics :

- poursuite des travaux engagés pour la réalisation du premier groupe scolaire, du collège, et de la plate-forme Charles Foix
- travaux sur la crèche rue Pierre Rigaud

### 7 - Frais divers et généraux :

Ils couvriront la rémunération de la société, les frais de communication et de gestion de l'opération.

8 - Frais financiers, liés aux emprunts mobilisés depuis 2010.

### B- Les recettes

Les cessions de charge foncière ainsi que les promesses de vente s'inscriront principalement dans les conventions de réservations signées en 2009 avec Brémond, Crédit agricole immobilier, Bouygues Immobilier et Sodéarif. La somme correspondant à la signature d'une promesse dans ce cadre correspond à 10 % des charges foncières, déduite des avances versées par les promoteurs réservataires en 2009.

Est aussi prévue la signature de promesses de vente sur les deux lots de 40 000 m<sup>2</sup> chacun du terrain Total.

Des subventions Etat, Région et Département sont attendues pour financer notamment les premiers travaux d'espaces publics, le collège, la plateforme Charles Foix et le proto aménagement, ainsi qu'une subvention CAF pour le Centre de Loisirs Sans Hébergement du groupe scolaire.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31 décembre 2013.

P.J. : - bilan 2014  
- CRACL 2013

## **URBANISME**

### **A1 )ZAC Ivry-Confluences**

Compte-rendu annuel 2013 à la Collectivité

#### 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 2013, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ainsi que le tableau des acquisitions foncières réalisées en 2013, ci-annexé,

**DELIBERE**

par 23 voix pour, 9 voix contre et 12 abstentions

**ARTICLE UNIQUE** : APPROUVE le compte-rendu annuel au titre de l'année 2013 relatif à la ZAC Ivry-Confluences, comprenant un bilan prévisionnel et un plan de trésorerie équilibrés en dépenses et recettes, et un tableau des acquisitions foncières.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 24 DECEMBRE 2014

RECU EN PREFECTURE

LE 24 DECEMBRE 2014

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 19 DECEMBRE 2014