

## URBANISME

### ZAC du Plateau

Compte rendu annuel 2013 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 2014 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 2013.

Le bilan financier, bénéficiaire de 25 K€ HT avec 76 088 K€ H.T. en dépenses et 76 113 K€ HT en recettes, 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€. A l'échéance de l'opération, si le bilan reste bénéficiaire, l'AFTRP et la ville se rapprocheront pour diminuer les montants de la participation de la Commune et ce conformément à l'article 18.2 du traité de concession d'aménagement qui prévoit cette possibilité lorsque la SHON<sup>2</sup> dépasse 109 300 m<sup>2</sup> HON<sup>3</sup> hors équipement public. Pour rappel, la dernière participation de la ville a été versée en 2014.

#### **1 - Le bilan 2013**

L'ensemble des actions menées en 2013 a porté sur :

- l'engagement des acquisitions foncières sur le secteur « Hoche 2 » (ilots 9 à 12) et la poursuite des acquisitions et des relogements sur le secteur « Barbès » (ilots 1a et 1b),
- la désignation de Logistransport pour la réalisation d'un programme de logements sur le lot 13 autour d'un square public puis signature d'une promesse de vente et organisation d'un concours de maîtrise d'œuvre,
- la signature des promesses de vente sur les ilots 10 et 11 avec Nexity et sur l'ilot 12 avec Expansiel,
- la désignation d'IDF Habitat pour la réalisation d'une résidence inter générationnelle sur le lot 1a puis la signature d'une promesse de vente et le dépôt d'un permis de construire après jury de concours,
- finalisation des travaux du mail Monique Maunoury,
- Engagement des études PRO pour la réalisation de la future place du Général de Gaulle.

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

<sup>2</sup> SHON : Surface Hors Œuvre Nette

<sup>3</sup> HON : Hors Œuvre Nette

▪ **Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 76 088 K€ HT, dont 52 177 K€ ont été réglés à fin 2013 et 4 043 € sur l'exercice 2013.**

Cette somme est répartie comme suit :

**Etudes de montage** : 424 K€ H.T., dont 274 K€ réalisés au 31 décembre 2013 et 21 K€ réalisés en 2013.

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

Le montant de ce poste a diminué en raison de l'avancement de l'opération.

**Foncier** : 49 467 K€ H.T., dont 39 261 K€ réalisés au 31 décembre 2013 et 2 280 K€ réglés en 2013.

Ce poste budgétaire a été réévalué par rapport au bilan 2012 pour tenir compte des actualisations au vu des dernières acquisitions foncières en 2013.

Ce poste regroupe les dépenses d'acquisition et les frais de sécurisation dans l'attente des démolitions.

Le montant des acquisitions au titre de l'année 2013 s'élève à 2 187 K€ et se répartit de la façon suivante :

- 1 898 846 € pour les acquisitions proprement dites comprenant :
  - o sur l'ilot Hoche 2 (lots 9 à 12 : 25 passage Hoche Guénon et 79 rue Hoche Pécoud) – La somme de 166 K€ pour l'acquisition GUENON a été imputée 2 fois sur l'exercice 2013, ce qui sera rectifié en 2014,
  - o Les lots de copropriété de l'ilot Barbès (11 et 13 avenue de Verdun).
- 121 933 € de frais annexes liés aux procédures et acquisitions engagées.

Des dépenses de grosses réparations (sécurisation et murages, notamment des 9 et 11 avenue de Verdun et des propriétés des ilots hoche) sont réalisées au 31 décembre 2013 à hauteur de 1 163 K€ dont 93 K€ sur l'année 2013.

**Travaux /V.R.D.<sup>4</sup>** : 15 426 K€ H.T., dont 5 604 K€ réalisés au 31 décembre 2013 et 1 144 K€ réglés en 2013.

Ce poste intègre la mise en état des sols, les VRD et réseaux divers, la dépollution (anciennement appelé environnement/ HQE<sup>5</sup>) et les honoraires techniques, ainsi que la consolidation des carrières pour le secteur « Hoche 2 ».

Ce poste a évolué par rapport au bilan précédent, pour tenir compte de l'intégration des dépenses de maîtrise d'œuvre pour les travaux de comblements de carrières, soit 109 K€ de manière prévisionnelle.

**Participations** : 4 150 K€ dont 2 600 K€ réalisés au 31 décembre 2013, avec aucune dépense en 2013.

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 en 2012.

---

<sup>4</sup> VRD : Voiries et Réseaux Divers

<sup>5</sup> HQE : Haute Qualité Environnementale

**Divers** : 1 552 K€ H.T, dont 1 075 K€ réalisés au 31 décembre 2013 et 213 K€ réglés en 2013 :

Ce poste intègre la communication, les impôts et taxes sur les propriétés acquises, les aléas sur l'opération 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 et 2013), à la conception du « Marbre d'ici » et au déplacement du belvédère, situé aujourd'hui au 14 passage Hoche.

Ce poste a évolué par rapport au bilan précédent essentiellement à cause d'une variation du poste « impôts et taxes ». En effet, compte tenu de l'allongement de la durée des acquisitions foncières, ce poste a dû être revalorisé pour tenir compte du portage foncier jusqu'en 2015/2016.

**Frais généraux** : 3 912 K€ H.T, dont 3 070 K€ réalisés au 31 décembre 2013 et 385 K€ réglés en 2013.

**Frais financiers** : 1 157 K€ dont 293 K€ réalisés au 31 décembre 2013 et aucune dépense en 2013.

▪ **Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 76 113 K€ HT, dont 53 124 K€ réalisés à fin 2013 et 1 170 K€ ont été perçus en 2013.**

Elles ont été actualisées en tenant compte de l'évolution de la SHON globale de la ZAC s'élevant à 116 815 m<sup>2</sup> SHON, soit 110 884 m<sup>2</sup> de SDP.

**Répartition des recettes :**

**Les cessions de charges foncières s'élèvent à 63 880 K€ dont 42 066 K€ au 31 décembre 2013 et 0 K€ de recettes perçues en 2013.**

**Logements en accession libre** : 18 222 K€, correspondant à la cession de 17 514 m<sup>2</sup> SDP sur la base d'une charge foncière moyenne de 1040 € HT/m<sup>2</sup> HON.

La charge foncière a été réévaluée pour tenir compte de la cession intervenue en 2012 avec la BNP (lots 6,7 et 8) et les promesses de vente des lots 10,11 et 12.

**Logements en accession à prix maîtrisés** : 7 472 K€, correspondant à la cession de 16 274 m<sup>2</sup> HON, sur la base d'une charge foncière moyenne de 459 € HT/m<sup>2</sup> HON (lots 4, 6, 7, 8, 12 et 13).

**Logements en accession sociale** : 1 271 K€, correspondant à la cession de 3 481 m<sup>2</sup> HON, sur la base d'une charge foncière de 365 € HT/m<sup>2</sup> HON, (lots 12 et 13).

**Logements en locatif social** : 15 829 K€, correspondant à la cession de 36 614 m<sup>2</sup> HON sur la base d'une charge foncière moyenne de 432 € HT/m<sup>2</sup> HON, répartis sur les lots 1a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 (PLS<sup>7</sup>, PLUS<sup>8</sup>, PLAI<sup>9</sup>).

---

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

<sup>7</sup> PLS : Prêt Locatif Social

<sup>8</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

<sup>9</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**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** : 1 274 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 185 € / 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 2013.

**Cession terrain communal** : 2 198 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€. Le protocole signé par l'Etat et l'AFTRP en décembre 2005 a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2015.

## **2 - Le reste à réaliser**

- en dépenses 23 911 K€ H.T.
- en recettes 22 989 K€ H.T.

Au vu de ce qui précède, je vous propose d'approuver le compte-rendu annuel 2013 de l'AFTRP concernant la ZAC du Plateau.

**P.J.** : - compte-rendu annuel 2013  
- tableaux (en annexe)

## **URBANISME**

### **7) ZAC du Plateau**

Compte rendu annuel 2013 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 2013 présenté par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, comportant l'état des dépenses et recettes arrêté au 31 décembre 2013, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ci-annexé,

**DELIBERE**

**par 38 voix pour et 6 abstentions**

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 28 NOVEMBRE 2014

RECU EN PREFECTURE

LE 28 NOVEMBRE 2014

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 25 NOVEMBRE 2014