

URBANISME

ZAC du Plateau

Compte rendu annuel 2014 du concessionnaire AFTRP, devenue Grand Paris Aménagement

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 ZAC¹ 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 (CRACL).

Ceux-ci ont été transmis avant le 15 novembre 2015 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 2014.

Le bilan financier, bénéficiaire de 2 763 K€ HT, avec 76 228 K€ HT en dépenses et 78 991 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€.

Ce bilan financier sera actualisé pour le CRACL de 2015, pour intégrer les dépenses de consolidation souterraine complémentaires pour conforter les carrières et une revalorisation des recettes liée à une augmentation de la charge foncière sur le lot 1A.

Pour rappel, la dernière participation de la ville a été versée en 2014.

1 - Le bilan 2014

L'ensemble des actions menées en 2014 a porté sur :

- la poursuite 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),
- le dépôt des PC² sur les ilots 10 et 11 avec Nexity et sur l'ilot 12 avec Expansiel,
- le dépôt du PC par IDF Habitat 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,
- la fin des études de la future place du Général de Gaulle, et la signature du marché avec l'entreprise de travaux Fayolle.

¹ ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

² PC : Permis de construire

▪ **Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 76 228 K€ HT, dont 57 029 K€ ont été réglés à fin 2014 et 4 852 € sur l'exercice 2014.**

Cette somme est répartie comme suit :

Etudes de montage : 422 K€ H.T., dont 294 K€ réalisés au 31 décembre 2014 et 20 K€ réalisés en 2014.

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 la diminution des frais de géomètres.

Foncier : 49 802 K€ H.T., dont 42 867 K€ réalisés au 31 décembre 2014 et 3 606 K€ réglés en 2014.

Ce poste budgétaire a été réévalué par rapport au bilan 2013 pour tenir compte des actualisations au vu des dernières acquisitions foncières en 2014.

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 2014 s'élève à 3 206 K€ et se répartit de la façon suivante :

- 2 680 125 € pour les acquisitions proprement dites comprenant :
 - o l'acquisition à la Ville X 5 et 7 pour un montant de 433 447 €,
 - o les lots de copropriété de l'îlot Barbès (11 et 13 avenue de Verdun),
- 526 126 € 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 îlots Hoche) sont réalisées au 31 décembre 2014 à hauteur de 1 563 K€ dont 400 K€ sur l'année 2014.

Travaux /V.R.D.³ : 15 426 K€ H.T., dont 6 125 K€ réalisés au 31 décembre 2014 et 521 K€ réglés en 2014.

Ce poste intègre la mise en état des sols, les VRD et réseaux divers, la dépollution (anciennement appelé environnement/ HQE⁴) 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.

Ce poste comprend la réalisation des trois espaces publics d'envergure (mail bureaux Monique Maunoury, Place Général de Gaulle et mail du collège) et les raccordements aux réseaux nécessaires à la desserte des îlots de construction. Le montant prévisionnel correspond à une estimation du BET VRD (phase PRO).

³ VRD : Voiries et Réseaux Divers

⁴ HQE : Haute Qualité Environnementale

Ce poste évolue à la hausse pour tenir compte de la mise en place de points d'apport volontaire de collecte enterrée pour tout nouveau programme.

Participations : 4 150 K€ dont 2 600 K€ réalisés au 31 décembre 2014, avec aucune dépense en 2014.

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

Un 2nd appel de 1.3 M€ est intervenu en 2012.

Divers : 1 692 K€ H.T, dont 1 404 K€ réalisés au 31 décembre 2014 et 329 K€ réglés en 2014 :

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 HQAC⁵ : 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 3 446 K€ réalisés au 31 décembre 2014 et 376 K€ réglés en 2014.

Frais financiers : 824 K€ dont 293 K€ réalisés au 31 décembre 2014 et 150 K€ de dépense en 2014.

▪ **Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 78 991 K€ HT, dont 59 739 K€ réalisés à fin 2014.**

Elles ont été actualisées en tenant compte de l'évolution de la SHON globale de la ZAC s'élevant à 116 815 m² SHON, soit 110 884 m² de SDP (surface de plancher).

Répartition des recettes :

Les cessions de charges foncières s'élèvent à 62 695 K€ dont 44 453 K€ au 31 décembre 2014.

Logements en accession libre : 15 710 K€, correspondant à la cession de 22 424 m² SDP sur la base d'une charge foncière moyenne de 701 € HT/m² 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 : 6729 K€, correspondant à la cession de 13 206 m² HON, sur la base d'une charge foncière moyenne de 510 € HT/m² HON (lots 4, 6, 7, 8, 12 et 13).

⁵ HQAC : Haute Qualité Artistique et Culturelle

Logements en accession sociale : 2 342 K€, correspondant à la cession de 3 822 m²HON, sur la base d'une charge foncière de 613 € HT/m² HCN, (lots 12 et 13).

Logements en locatif social : 18 932 K€, correspondant à la cession de 37 982m² HON sur la base d'une charge foncière moyenne de 498 € HT/n² HON, répartis sur les lots 1a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 (PLS⁶, PLUS⁷, PLAI⁸).

Résidence Hôtelière : 546 K€ correspondant à la cession de 4 554 m² HON sur le lot 1b, sur la base d'une charge foncière moyenne de 120 € HT/n² HON.

Bureaux : 15 200 K€, correspondant à la cession de 32 260 n² HON localisés sur le lot 2 de la ZAC, sur la base d'une charge foncière s'élevant à 471 € HT/m² SHON.

Commerce / Activités : 1 274 K€, correspondant à la cession de 6 119 m²HON, sur la base d'une charge foncière répartie comme suit :

- 5 726 m² HON de commerce essentiellement localisés autour de la Place Général de Gaulle sur la base d'une charge foncière moyenne de 151 € / m². Ce montant intègre la cession BNP Paribas Immobilier.
- 743 m² HON d'activité localisés dans les lots 4 et 5 sur la base d'une charge foncière moyenne de 374 € / m².

Participation Ville : 10 035 K€, dont 1 175 K€ versé en 2014.

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 correspond à la somme à verser par l'Etat à l'AFTRP en vue de l'acquisition du foncier nécessaire à l'élargissement de l'Avenue de Verdun, en vertu du protocole signé le 25 décembre 2005. Un avenant de prorogation a été signé le 22 décembre 2010 portant l'échéance au 31 décembre 2015.

Un acompte de 2.630 K€ a été versé en 2014, en plus des 426 K€ déjà versés en 2008. A fin décembre 2014, 3.056 K€ ont été perçus.

2 - Le reste à réaliser

- en dépenses 24 051 K€ H.T.
- en recettes 19 253 K€ H.T.

Au vu de ce qui précède, je vous propose d'approuver le compte-rendu annuel 2014 de l'AFTRP devenue Grand Paris Aménagement, concernant la ZAC du Plateau.

P.J. : compte-rendu annuel 2014

⁶ PLS : Prêt Locatif Social

⁷ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁸ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

URBANISME

9) ZAC du Plateau

Compte rendu annuel 2014 du concessionnaire AFTRP, devenue Grand Paris Aménagement

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 2014 présenté par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, devenue Grand Paris Aménagement, comportant l'état des dépenses et recettes arrêté au 31 décembre 2014, 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 2014 relatif à la ZAC du Plateau présenté par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, devenue Grand Paris Aménagement, comprenant un bilan prévisionnel et un plan de trésorerie équilibrés en dépenses et recettes.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 DECEMBRE 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 22 DECEMBRE 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 18 DECEMBRE 2015