

URBANISME

ZAC Ivry-Confluences

- 1) Point d'étape annuel (Bilan 2015) Information
- 2) Compte-rendu annuel 2014 du concessionnaire à la Collectivité

EXPOSE DES MOTIFS COMMUN

Le présent exposé des motifs comprend deux parties :

- I- Un point d'étape annuel
- II - Le compte-rendu annuel à la collectivité

I- Point d'étape annuel

Lors de la présentation du dernier bilan de l'opération Ivry-Confluences au conseil municipal de décembre 2014, l'assemblée s'est accordée sur l'idée de reprendre un certain nombre d'interventions qui formulaient des propositions concrètes d' « *indicateurs de suivi et de résultat* » pour les prochains bilans, et notamment au regard « *des projets définis dans la charte écoquartier et espaces publics* » afin de « *donner plus de transparence et de visibilité et mieux répondre aux attentes des Ivryens* » (les parties en italiques sont des extraits de citations des différents groupes au conseil municipal).

Au « *green washing* » du bilan 2013 a succédé « *rien ou presque rien sur les avancées en termes de développement durable, aucun indicateur sur ce sujet : la densité humaine du quartier, la densité des constructions envisagées, etc., les distances séparant les nouvelles constructions des espaces et services de proximité, le niveau de performance énergétique envisagé pour chacune des constructions, etc.* »

Les propositions ont aussi porté sur une vision prospective du développement durable, en faisant attention « *à ne pas bâtir une ville reposant sur des normes dont l'obsolescence est programmée* »

« *Ainsi, à titre d'exemple concernant le risque de crue de la Seine, on lit dans le rapport une volonté d'approche novatrice pour la mise en place du plan de prévention des risques d'inondation. Sommes-nous sûrs que les orientations prises aujourd'hui sont à même de toujours satisfaire celles et ceux qui habiteront, étudieront et travailleront à Ivry-Confluences dans 40 ans ? Attention, les normes haute qualité environnementales sont-elles suffisantes ? Ne devrions-nous pas dès à présent imposer les réglementations thermiques de demain pour éviter de futures rénovations* ». La même approche a été évoquée pour anticiper les besoins futurs en espaces libres végétalisés : « *La qualité et la quantité des espaces verts prévus peut-elle suffire à répondre à ce besoin jamais comblé de nature dans nos milieux ?* ». Dans cet objectif, a été évoquée « *la construction d'un puits de géothermie profonde qui est un signal fort* ».

Une attente s'est aussi manifestée pour la rédaction d'une « charte du maintien des habitants à Ivry » qui « n'a pas encore vu le jour » et le fait que « la question des prix maîtrisés ne peut se faire sur le dos des propriétaires ». Il a été souligné que « pour les propriétaires occupants, nous avons progressé, comme le montre la résolution d'un certain nombre de situations. Il faut poursuivre dans cette voie. Concernant les bailleurs, il nous semble qu'il serait intéressant de travailler avec ceux qui pratiquent des loyers convenables et qui souhaiteraient continuer à louer des biens à Ivry. Nous pouvons trouver des accords avec eux concernant notamment les plafonds des loyers. Cela permettrait d'ailleurs de résoudre les problèmes rencontrés par les locataires ». La « prise en charge au cas par cas des personnes touchées » a aussi été avancée ainsi que « la mise en place d'une instance de conciliation » et que « la mairie désigne un interlocuteur chargé de la mise en œuvre et du suivi du relogement, ainsi que de l'écoute et de la concertation des habitants ».

Il a été réclamé des « tableaux de bord de suivi des lots préemptés et des logements effectués année par année » actualisables, et « la même chose pour ce qui concerne les locaux artisanaux et les commerces ».

Enfin, les questions financières ont été débattues, avec les dépenses effectuées par Sadev94 et « le risque de surendettement » qui « expose non seulement la société, mais aussi les collectivités actionnaires » et « la question des bureaux et du tertiaire ».

C'est sur la base des débats du dernier conseil municipal sur le sujet concernant la construction d'indicateurs de suivi, et de l'actualité du projet, qu'a été bâti le bilan 2015 de la ZAC Ivry Confluences réalisé par les services de la ville, en complément du CRACL 2014 qui est de la responsabilité de l'aménageur.

La commission urbanisme s'est prononcée de manière favorable sur le sommaire élaboré en fonction des critères énoncés plus haut, en s'interrogeant notamment sur l'adaptabilité du projet aux enjeux des normes, contraintes, et conditions environnementales des années à venir. Ont aussi été questionnées la gouvernance et la participation citoyenne.

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 3 novembre 2015 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 2014, ainsi qu'un tableau récapitulatif des acquisitions et cessions.

I – Les actions menées en 2014

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

Au 31 décembre 2014, le montant des dépenses engagées était de 265 205 210 € HT (198 683 318 € HT facturés).

1- Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2014 représentent 41 195 350 € HT¹ répartis comme suit :

▪ Missions liées à l'opérationnel (études) **634 172 € HT**:

L'équipe de maîtrise d'œuvre, composée de

Bruno Fortier, urbaniste coordonateur de la ZAC,

et

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

Secteur 3 (confluence) : agence François Leclerq

Secteur 4 (seine) : agence Nicolas Michelin

Secteur 5 (Jaurès) : AUA Paul Chemetov

a démarré la réflexion pour l'élaboration d'un « plan guide », accompagnés par 4 bureaux d'étude

- Objectif ville sur les rez de chaussée commerciaux et d'activité
- Oscar Review sur le volet insertion des activités
- Burgeap sur les questions d'inondabilité
- Franck Boutté AMO environnemental

D'autres études ont été poursuivies : mise à jour de l'étude circulation et mission de coordination des travaux RD 19, aménagement du terrain ville de Paris, surveillance de la cheminée Philips, réimplantation de l'entreprise Axelis+.

Enfin, une mission d'assistance foncière a été confiée à la SCET.

Au total, 7 202 497 € HT ont été engagés (4 893 707€ HT facturés) sur un budget prévisionnel qui passe de 7 072 592 € HT déjà revalorisé en 2013 (1 M€ réduit du poste équipements publics) à 10 072 592 € HT en 2014.

▪ Acquisitions foncières **7 691 579 € HT**

Sadev94 a acquis au cours de l'exercice 6 571 m² de terrains² et 38 lots de copropriété.

Les négociations sur la parcelle Total se sont poursuivies en 2014.

La MOUS a été missionnée suite au diagnostic social établi en 2013.

¹ Pour mémoire, le montant était de 12 112 113 € HT en 2011, 29 857 453 € HT en 2012, et 31 807 768 € HT en 2013

² 35 112 m² en 2012 et 11 858 m² en 2013

Au total, 113 608 566 € HT ont été engagés (111 548 381 € HT facturés) sur le budget prévisionnel de 337 715 659 € HT.

▪ **Mise en état des sols 2 296 208 € HT:**

Il s'agit des diagnostics de sols (pollution, audits déchets, études hydrologiques et géotechnique) des lots et équipements publics développés, des travaux de démolition et frais annexes et des études préalables aux travaux de démolition. Ce poste comprend aussi les fouilles archéologiques du terrain BHV

Au total, 10 807 596 € HT ont été facturés (9 981 446 € HT facturés) sur le budget revalorisé à 37 165 026 € HT (42 165 026 € HT en 2013).

▪ **Travaux d'espaces publics 1 707 530 € HT:**

Les principaux postes concernent les frais de MOE dans le cadre de la négociation du premier avenant aux marchés de travaux et la reprise d'études sur certains secteurs. Il s'agit aussi des études liées au réseau de distribution de chaleur qui se sont poursuivies et des travaux de reconfiguration des TAM et de la voie nouvelle S5-2. Enfin la mission OPC, la coordination SPS et la neutralisation de réseaux sont imputés sur ce poste.

Au total, 66 636 851 € HT sont engagés (6 350 323 € HT facturés car les travaux eux-mêmes n'ont pas été réalisés encore) sur le budget revalorisé à 141 681 138 € HT notamment par la ligne mise en état des sols (139 181 138 € HT dans le dernier bilan, déjà augmenté de 9 M€ par rapport au bilan 2012 pris sur une partie de l'enveloppe des équipements publics qu'il restait à définir, pour la réalisation du chauffage urbain).

▪ **Equipements publics 22 187 712 € HT:**

- Construction du collège : 8 145 287 € pour le gros œuvre principalement
- Plateforme Charles Foix : 5 033 542 € pour la finalisation de la construction livrée en 2014
- Groupe scolaire : 7 008 882 € pour la finalisation du gros œuvre et les corps d'état secondaires
- crèche Rigaud : 2 000 000 € pour les appels de fonds VEFA de la coque du bâtiment.

Au total, 32 564 157 € HT sont engagés (32 542 890 € HT facturés) sur le budget de 104 087 408 € HT actualisé sur le CRACL précédent à moins 10 M€ ventilés sur les lignes travaux chauffage urbain (9 M€) et études (1M€).

▪ **Frais divers et généraux : 5 060 923 € HT**

Il s'agit des impôts fonciers, taxes, assurances, honoraires techniques, frais à hauteur de 1 694 398 €

Ce poste comporte aussi les frais de communication (et culture), pour un montant de 171 638 € HT.

Ce poste comprend enfin la rémunération de l'aménageur, soit 2 386 443 € pour cette année selon les termes de la concession qui, pour mémoire 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 : 1 607 161 €HT**

Il s'agit des frais financiers générés par les emprunts souscrits entre 2007 et 2014, et les lignes de trésoreries adossées à des promesses de vente.

Au total, 9 325 818 € HT ont été engagés (8 767 807 facturés) sur le budget de 20 000 000 € HT.

▪ Le bilan synthétique transmis par la sadev94 fait aussi apparaître des dépenses d'honoraires techniques, d'impôts et assurance, de contentieux, de gestion locative et de frais divers.

2- Les recettes réalisées au titre de l'exercice 2014 représentent 33 767 321 €HT³:

Les cessions de charge foncière représentent 21 604 054 € HT.

Il y a eu aussi des produits de gestion locative, et l'appel d'une participation constructeur sur l'îlot Minoterie.

Des subventions ont été perçues en provenance

- de l'Etat 1 449 878 € HT
- de la Région 906 869 € HT
- du département 3 238 046 € HT

pour le financement de la plateforme Charles Foix, une partie des travaux du cours sud et Jean Jaurès, et une part du proto aménagement (démolition, dépollution) sur les parcelles éligibles (GP3 Région)

- de la CAF 241 150 € HT pour le centre de loisirs

Le département a également financé la part 2014 du collège pour un montant de 6 263 736 €HT.

Au total, les participations publiques déjà versées à l'opération sont de 27 715 855 € HT engagées et 25 941 224 facturées, dont 12 099 679 perçues en 2014.

II – Les perspectives 2015

A- Les dépenses

1- Procédures administratives : acquisitions, notifications des offres de la première enquête parcellaire, arrêté préfectoral de cessibilité et ordonnance d'expropriation, porté à connaissance du Préfet en vue de modifier l'autorisation d'aménager délivrée au titre de la loi sur l'eau (autorisation d'infiltrer pour les noues végétalisées).

³ 6 057 320 € en 2011 et 8 424 789 € en 2012, e83 523 548 € en 2013

2 - Missions liées à l'opérationnel :

❖ Maîtrise d'œuvre urbaine

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

❖ Etudes techniques pré-opérationnelles

- démarche développement durable et bioclimatisme
- inondation
- circulation
- développement économique
- intégration de l'activité en milieu dense

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...et celles nécessaires à la réalisation des projets immobiliers
- poursuite négociations avec entreprise Total pour la signature d'un acte en 2015
- 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 de démolition à bon de commandes

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, requalification rue Moïse, la création du Cours nord, la livraison de la rue des lampes, l'engagement des travaux de terrassement et de réseau sur le parvis Galilée, l'engagement des travaux d'assainissement sur les rues Pierre Rigaud et Galilée, le désamiantage d'une section de la rue Pierre Rigaud.
- mise en œuvre du réseau de distribution de la chaleur sur tous les secteurs de la ZAC
- poursuite de la mission de coordination de l'OPC.

6 - Equipements publics :

- livraison du groupe scolaire et du Collège
- travaux crèche rue Pierre Rigaud livraison prévue premier trimestre 2016

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 recettes se composeront des cessions de charges foncières, des loyers des locataires et des subventions. Une demande de subvention sera adressée en 2015 à l'agence de l'eau au titre de la réalisation d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales dans le cadre des travaux d'espaces publics.

Les conventions de réservation signées en 2009 aboutiront à des cessions en 2015 :

- Terrain BHV 30 000 m² bureaux et 1890 m² commerces
- 5K4 terrain ville de Paris 64 avenue Jean Jaurès pour 3 268 m² de logements sociaux et 4 901 m² de logements en accession (Madiba).

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.

Sont aussi prévues les promesses de vente sur les lots suivants :

- 4E : 43 040 m² de programmes mixtes
- 4G : 38 800 m² de programmes mixtes
- 3H : 25 000 m² de programmes mixtes

Des subventions Etat, Région et Département sont attendues pour financer notamment les premiers travaux d'espaces publics, le collège, et le proto aménagement.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31 décembre 2014.

P.J : - bilan 2015
- CRACL 2014

URBANISME

B) ZAC Ivry-Confluences

Compte-rendu annuel 2014 du concessionnaire à la Collectivité

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain MARCHAND, 1^{er} 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 le décret n° 2001-261 du 1er avril 2001,

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,

considérant que le concessionnaire doit fournir chaque année un compte-rendu financier au titre des modalités du contrôle technique financier et comptable exercé par le concédant,

vu le compte-rendu annuel présenté par la Sadev94, comportant l'état des dépenses et recettes arrêté au 31 décembre 2014, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ainsi que le tableau des acquisitions foncières réalisées en 2014, ci-annexé,

DELIBERE

par 22 voix pour, 6 voix contre et 17 abstentions

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE le compte-rendu annuel au titre de l'année 2014 relatif à la ZAC Ivry-Confluences, comprenant un bilan prévisionnel, un plan de trésorerie équilibrés en dépenses et recettes et un tableau des acquisitions foncières.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 DECEMBRE 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 22 DECEMBRE 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 18 DECEMBRE 2015