

URBANISME

ZAC Ivry-Confluences

- a) Point d'étape annuel (Bilan 2016) Information
- b) Compte-rendu annuel 2015 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

En complément du compte-rendu à la Collectivité Locale qui fait état des dépenses et des recettes engagées l'année précédente par l'aménageur, il est proposé, depuis cinq exercices maintenant, de présenter en conseil municipal les actions menées dans l'année.

Le bilan annexé à l'exposé des motifs présente des avancées en termes d'acquisitions foncières, de relogements des habitants et des entreprises, de livraisons de programmes immobiliers et de réalisations d'équipements publics.

Les indicateurs introduits l'année précédente permettent de mesurer l'état d'avancement de l'opération, c'est-à-dire son taux de réalisation au regard des missions concédées à l'aménageur et des orientations prises par la Ville. Moins que leur chiffre brut par année, c'est bien la progression et la dynamique d'évolution de ces indicateurs qu'il est intéressant de vérifier sur une période de 2 à 3 ans qui correspond à la réalité d'un processus opérationnel.

La ZAC est encore en 2016 dans une phase de développement qui nécessite de très lourds investissements financiers et donc une gestion au plus près des emprunts, lignes de trésorerie, recettes de charges foncières, subventions et participations qui viennent équilibrer les dépenses.

Les dispositifs de relogement des habitants permettent de traiter individuellement les différentes situations et ne nécessitent pas à ce jour la mise en place de dispositifs exceptionnels d'accompagnement qu'aurait pu solliciter la commission de conciliation.

La question de l'accompagnement des entreprises reste donc une priorité et de nouveaux dispositifs d'accompagnement sont à mettre en place afin d'accélérer certains relogements, en agissant sur la forme urbaine et des péréquations à trouver pour financer un immobilier à bas coût.

Les inaugurations du 1^{er} octobre 2016 ont permis de faire un bilan des livraisons de logements et des attentes des nouveaux habitants, des livraisons d'espace public et des ajustements à opérer dans leur gestion, et de construire de nouveaux espaces de concertation qui permettront de mieux capitaliser la parole des habitants.

En cette fin d'année 2016, reste donc à relever quelques défis hérités du statut de « territoire servant » d'Ivry Port, avec notamment les questions de pollution des terrains, de requalification de l'activité productive et de valorisation des démarches de participations citoyennes.

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 actualisé et un tableau des acquisitions et cessions réalisées.

Ceux-ci ont été transmis en août 2016 et des compléments d'informations ont été transmis en novembre 2016, 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 2015 ainsi qu'un tableau récapitulatif des acquisitions et cessions.

I – Les actions menées en 2015

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

Au 31 décembre 2015, le montant des dépenses engagées était de 303 379 387,43 € HT (242 233 726,63 € HT facturés).

1- Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2015 représentent 43 552 207,97 € HT¹ réparties comme suit :

▪ Missions liées à l'opérationnel (études) **603 772,27 € HT :**

L'équipe de maîtrise d'œuvre, composée de
Bruno Fortier, urbaniste coordonnateur de la ZAC,
et

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

a poursuivi ses réflexions sur le plan guide et l'évolution du plan masse, accompagnée par 4 bureaux d'études

- 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
- Cushman & Wakefield pour le développement économique

Des études préalables ont aussi été menées : reconfiguration accès au site du diocèse (Bérim), poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre garages TAM (EPDC), réaménagement du site ateliers des musées (EPDC), surveillance de la cheminée du parvis collège (ESIRIS).

Enfin, une mission foncière a été confiée à la SCET en 2014 jusqu'au début 2015.

Au total, 7 364 917 € HT ont été engagés (5 497 780 € HT facturés) sur un budget prévisionnel de 10 072 592 € HT (revalorisé en 2013 et 2014).

▪ Acquisitions foncières **18 095 719,62 € HT :**

SADEV94 a acquis un ensemble de lots de copropriété présentés en annexe du document.

Les négociations sur la parcelle Total se sont poursuivies en 2015, ainsi que les deux parcelles de la Ville de Paris (halles atelier des musées et usine des eaux).

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 et 41 195 350 € en HT en 2014

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

Au total, 132 681 936 € HT ont été engagés (129 642 301 € HT facturés) sur un budget prévisionnel ajusté à 336 381 729 € HT.

▪ Mise en état des sols **1 241 171,68 € 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, murages, ...

Au total, 12 463 026 € HT ont été engagés (11 222 618,10 € HT facturés) sur le budget revalorisé à 33 165 026 € HT (37 165 026 € HT en 2014 et 42 165 026 € HT en 2013).

▪ Travaux d'espaces publics **7 339 728,49 € HT** :

Les principaux postes concernent la rue des Lampes, le tronçon Nord du cours Nord, Brandebourg Est, le parvis du collège, la rue Molière, le chauffage urbain, auxquels s'ajoutent les frais de maîtrise d'œuvre.

L'OPC a poursuivi sa mission et d'autres frais ont été engagés : coordination SPS, certaines démolitions, interventions concessionnaires.

Au total, 67 752 980 € HT sont engagés (13 690 051,49 € HT facturés) sur le budget revalorisé depuis 2012 à 141 681 138 € HT notamment par la ligne mise en état des sols en 2014 et avec 9 M€ pris sur une partie de l'enveloppe des équipements publics qu'il restait à définir pour la réalisation du chauffage urbain.

▪ Equipements publics **8 467 196,95 € HT** :

- Construction du collège : 5 832 735,35 € pour l'achèvement du gros œuvre et des corps d'état secondaires,
- Plateforme Charles Foix : 302 170,14 € pour des finitions sur un bâtiment livré en 2014,
- Groupe scolaire : 2 332 291,46 € pour la finalisation des corps d'état secondaires et les finitions (levées de réserves),
- crèche Rigaud VEFA : 0 € conformément à l'appel de fonds Linkcity.

Au total, 41 031 354 € HT sont engagés (41 010 088 € HT facturés) sur le budget de 104 087 408 € HT actualisé sur le CRACL de 2014 à moins 10 M€ ventilés sur les lignes travaux chauffage urbain (9 M€) et études (1M€).

▪ Frais divers et généraux : **6 047 957,59 € HT**

Il s'agit des impôts fonciers, taxes, assurances, honoraires techniques, frais à hauteur de 1 750 604,07 €.

Ce poste comporte aussi les frais de communication (et culture), pour un montant de 178 637,76 € HT.

Ce poste comprend enfin la rémunération de l'aménageur, soit 2 587 521 € 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 : **1 756 661,37 € 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 sollicitées auprès des banques, détaillés dans le CRACL joint.

Au total, 11 159 644 € HT ont été engagés (10 524 468,44 € HT facturés) sur un budget de 20 000 000 € HT.

2- Les recettes réalisées au titre de l'exercice 2015 représentent 38 496 406,84 € HT²:

- Les cessions de charge foncière représentent 26 105 675,52 € HT.

Au total, les recettes de charges foncières et de gestion locative représentent 91 587 095 M€ engagées et 91 622 081 facturées.

- Subventions et participations

Une subvention a été perçue en provenance :

- de l'Etat 162 099,26 € HT

- de la Région 526 857,43 € HT

- du Département 400 000 € HT

pour une partie du financement de la plateforme Charles Foix, une partie des travaux espaces publics et une partie des travaux de pose du réseau de chaleur :

- de la CAF 92 232,36 € HT pour le centre de loisirs

- de l'agence de l'eau Seine Normandie 51 590 €

Le Département a également financé la part 2015 du collège pour un montant de 3 131 868,14 € HT.

Enfin, la ville d'Ivry a versé une participation de 7 798 918 €.

Au total, les participations publiques déjà versées à l'opération sont de 37 755 501 € HT engagées et 36 665 742 € facturées, dont 12 290 451 € au titre des participations subventions et 96 237 € pour communication et culture perçues en 2015.

II – Les perspectives 2016

A- Procédures administratives

1- Procédures d'acquisitions : poursuite des notifications des offres de la première enquête parcellaire et lancement d'une nouvelle enquête parcellaire.

2- Modification de l'autorisation d'aménager délivrée au titre de la loi sur l'eau (autorisation d'infiltrer pour les noues végétalisées).

B- Missions liées à l'opérationnel

1 – Missions de maîtrise d'œuvre urbaine

Les équipes d'architectes urbanistes travailleront à :

- réalisation fiches de lots,

- schéma général d'aménagement,

- plan guide.

Le cabinet C&W sera associé à la réflexion sur le plan guide sur le volet développement économique.

2 - Des études techniques pré-opérationnelles seront menées

C - Acquisitions foncières

- préemptions au gré des opportunités,

- acquisitions pour le cours sud et le parvis de l'école,

² 6 057 320 € en 2011 et 8 424 789 € en 2012, et 33 523 548 € en 2013, 33 767 321 en 2014

- poursuite négociations Total,
- poursuite MOUS,
- accompagnement Axelis+.

D - Mise en état des sols

- Diagnostics
- démolitions

E - 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). Mise en chantier de :

- boulevard de Brandebourg entre Gambetta et Molière,
- place de l'Insurrection,
- rue Moïse,
- rue Galilée,
- tronçon sud du cours nord,
- assainissement parvis Galilée et Rigaud,
- PVC tronçon nord,
- passage 2L,
- square Minoterie,
- voiries nouvelles îlot 5K,
- Siphon relevage eaux pluviales sous le boulevard Colonel Fabien.

Poursuite des travaux de distribution du réseau de chaleur,
Mission OPC.

F - Equipements publics

- dépollution collège,
- travaux crèche rue Pierre Rigaud, livraison rentrée 2016.

G - Frais divers et généraux

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

H - Frais financiers liés aux emprunts mobilisés depuis 2010

I - Les recettes

Les recettes se composeront des cessions de charges foncières, des loyers des locataires et des subventions.

Prévision de cession de charges foncières sur 4G et 3H, plus 12 lots en cours de maîtrise foncière.

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 :

- 4G : 40 000 m² de programmes mixtes,
- 3H : 25 000 m² de programmes mixtes,
- Une dizaine d'autres lots.

Des subventions Etat, Région et Département sont attendues ainsi que la participation Ville.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31 décembre 2015.

P.J. : - bilan 2016
- CRACL 2015

URBANISME

B1) ZAC Ivry-Confluences

b) Compte-rendu annuel 2015 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 1^{er} 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 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 2015 le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ainsi que le tableau des acquisitions foncières réalisées en 2015, ci-annexé,

DELIBERE

par 21 voix pour, 6 voix contre et 17 abstentions

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE le compte-rendu annuel au titre de l'année 2015 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 21 DECEMBRE 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 21 DECEMBRE 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 16 DECEMBRE 2016