

URBANISME

ZAC du Plateau

Compte rendu annuel 2015 du concessionnaire à la collectivité

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) devenue Grand Paris Aménagement l'opération de la ZAC¹ du Plateau, fait obligation, en son article 19, au concessionnaire de soumettre à l'examen de la Collectivité le compte-rendu annuel comportant un bilan prévisionnel et un plan de trésorerie actualisés (CRACL).

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 2015.

Le bilan financier, déficitaire de 1 450 K€ HT, avec 82 657 K€ HT en dépenses et 81 207 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 a été actualisé pour le CRACL de 2015 pour intégrer les dépenses de consolidation souterraine complémentaires pour conforter les carrières et les dépenses liées au poste foncier.

Le bilan devrait être équilibré en 2016, pour tenir compte de la valorisation du lot 1B (négociations en cours avec Bouygues) et l'augmentation de la surface de plancher des logements en accession.

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

1 - Le bilan 2015

L'ensemble des actions menées en 2015 a porté sur :

FONCIER :

- La fin des acquisitions sur l'ilot Barbès pour une maîtrise presque complète des terrains fin 2015.
- Fin des acquisitions en vue de la constitution du lot 12. Acquisitions de T90-40-41 pour le lot 9, ainsi que du 73, rue Hoche.
- La poursuite des acquisitions sur le secteur Hoche 2, pour une maîtrise complète des terrains en 2015.

¹ ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

- La maîtrise des lots S32-35 33, avenue de Verdun pour la future voie nouvelle (desservant les îlots 9-10-12).
- Acquisition de X7 pour le futur lot 1B ainsi que l'élargissement de la voirie pour CD.
- La fin du processus de relogement au 15-17 et 19 avenue de Verdun.

TRAVAUX

- La poursuite des travaux d'espaces publics de la place Charles de Gaulle et de l'arrière du lot 6 en vue d'une livraison des espaces au printemps 2016.
- La poursuite des travaux de démolition des secteurs Barbès en vue de libération du lot 1A et de Hoche 2 en vue des injections sur les lots 12 et 11 en vue de leur cession.
- Le démarrage des travaux de consolidation des carrières sur le secteur Hoche 2.
- Livraison des îlots BNP entre juillet et septembre 2015.

▪ **Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 82 657 K€ HT, dont 67 644 K€ ont été réglés à fin 2015 et 10 598 € sur l'exercice 2015.**

Cette somme est répartie comme suit :

Etudes de montage : 526 K€ H.T., dont 427 K€ réalisés au 31 décembre 2015 et 133 K€ réalisés en 2015.

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

Le montant de ce poste a augmenté en raison des frais de géomètres, liés au nombre de relevés topographique et des héberges et des plans de bornage nécessaires avant la signature des actes de vente.

Foncier : 53 354 K€ H.T., dont 47 859 K€ réalisés au 31 décembre 2015 et 4 992 K€ réglés en 2015.

Ce poste recouvre l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que les frais afférents.

Ce poste budgétaire a été réévalué par rapport au bilan 2014 pour tenir compte des dépenses supplémentaires du fait de l'étalement dans le temps du portage et de la gestion dans le temps des lots acquis (frais de sécurisation...). Il évolue également à la hausse en raison de l'augmentation des montants d'expropriation et des jugements rendus favorablement aux anciens propriétaires.

Le montant des acquisitions au titre de l'année 2015 s'élève à 4 992 K€ et se répartit de la façon suivante :

- 2 100 000 € pour l'acquisition de la SCI Ivry Park ;
- 255 000 € pour l'acquisition des parcelles T40 et T41 ;
- 218 800 € pour l'acquisition à l'amiable des parcelles T90 et X6 ;
- 613 568 € de consignation de la parcelle S 34 ;
- 1 028 344 € dans le cadre de l'expropriation de la parcelle X7 ;
- 643 320 € dans le cadre de la procédure d'expropriation de la parcelle T 90 ;

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 2015 à hauteur de 1 688 K€ dont 124 K€ sur l'année 2015.

Travaux /V.R.D.² : 17 535 K€ H.T., dont 10 726 K€ réalisés au 31 décembre 2015 et 4 601 K€ réglés en 2015.

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 correspondait à une estimation du BET VRD (phase PRO).

3 953 K€ ont été dépensés à fin 2015 dont 1 884 K€ en 2015.

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.

Les coûts de **dépollution** s'élèvent à 2 711 K€ pour l'ensemble des lots de construction sur la ZAC. En effet, l'opération participe à l'évacuation de terres polluées dans le cadre des terrassements.

Sur ce poste, 1 660 K€ sont dépensés au 31 décembre 2015, dont 3 K€ dépensés en 2015.

Ce poste intègre la prise en charge d'une partie des travaux de dépollution des lots 6, 7 et 8.

Les honoraires techniques (1 490 K€) comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre de conception des espaces publics, du BET environnement et de diverses études. Au 31 décembre 2015, le détail des dépenses est de 804 K€, dont 183 K€ en 2015.

Le budget du poste a été augmenté du fait de la multiplication des chantiers et de la nécessité de prestations de coordination.

Participations : 4 150 K€ dont 2 600 K€ réalisés au 31 décembre 2015, avec aucune dépense en 2015.

Ce poste correspond à la participation de l'aménageur pour l'extension du groupe scolaire Makarenko et la réalisation d'une crèche. Un 1^{er} appel de 1.3 M€ a été réalisé en 2009 et un 2^{ème} est intervenu en 2012. Le solde (1 550 K€) aura lieu à l'échéance des ventes de charges foncières.

Divers : 1 929 K€ H.T, dont 1 645 K€ réalisés au 31 décembre 2015 et 223 K€ réglés en 2015 :

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 HQAC³ : 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 et « divers et imprévu » du fait des aléas rencontrés.

² VRD : Voiries et Réseaux Divers

³ HQAC : Haute Qualité Artistique et Culturelle

Frais généraux : 4 543 K€ H.T, dont 3 968 K€ réalisés au 31 décembre 2015 et 522 K€ réglés en 2015.

Frais financiers : 620 K€ dont 420 K€ réalisés au 31 décembre 2015 et 127 K€ de dépense en 2015.

▪ **Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 81 207 K€ HT, dont 71 092 K€ réalisés à fin 2015.**

Elles ont été actualisées en tenant compte de l'évolution de la SHON globale de la ZAC s'élevant à 122 107 m² SHON, soit 115 907 m² de SDP (surface de plancher).

Il est à noter que le tableau de réceptivité se base sur les permis de construire et pas sur les surfaces vendues qui peuvent être légèrement différentes. Une augmentation possible de la surface des derniers lots pourra améliorer les recettes du prochain CRACL.

Répartition des recettes :

Les cessions de charges foncières s'élèvent à 64 059 K€ dont 55 387 K€ au 31 décembre 2015 et 10 934 en 2015.

Logements en accession libre : 12 978 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 : 8 652 K€, correspondant à la cession de 13 206 m² HON, sur la base d'une charge foncière moyenne de 643 € HT/m² HON (lots 4, 6, 7, 8, 12 et 13).

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

Logements en locatif social : 19 529 K€, correspondant à la cession de 37 982 m² HON sur la base d'une charge foncière moyenne de 526 € HT/m² HON, répartis sur les lots 1a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 (PLS⁴, PLUS⁵, PLAI⁶).

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/m² HON.

Bureaux : 15 200 K€, correspondant à la cession de 32 260 m² 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 : 4 429 K€ correspondant à la cession de 5 845 m² HON.

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

⁴ PLS : Prêt Locatif Social

⁵ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

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. Fin décembre 2014, 3 056 K€ ont été perçus. Le solde sera versé par le département (voie transférée) lors de la cession des terrains d'assiette de la RD5.

2 - Le reste à réaliser

- en dépenses 30 480 K€ H.T.

- en recettes 10 115 K€ H.T.

Au vu de ce qui précède, je vous propose d'approuver le compte-rendu annuel 2015 de l'AFTRP devenue Grand Paris Aménagement, concernant la ZAC du Plateau.

P.J. : compte-rendu annuel 2015

URBANISME

B3) ZAC du Plateau

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,

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 sa délibération du 17 décembre 2015 modifiant le périmètre de la ZAC et le Programme des Equipements Publics de la ZAC du Plateau en ajoutant les rues Buessard et Picard,

vu le compte-rendu annuel 2015 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 2015, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ci-annexé,

DELIBERE

par 34 voix pour et 10 abstentions

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

RECU EN PREFECTURE

LE 21 DECEMBRE 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 16 DECEMBRE 2016