

URBANISME**ZAC du Plateau**

Compte-rendu annuel 2016 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 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).

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.

Est donc ci-après exposés l'état des dépenses et recettes, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie arrêtés au 31 décembre 2016.

Le bilan financier, bénéficiaire de 6 026 000 € HT, avec 82 678 000 € HT en dépenses et 88 704 000 € HT en recettes. Cependant, le montant des dépenses sera amené à augmenter en lien avec les travaux en cours ou à réaliser. Seul le montant des recettes est stabilisé.

Ce bilan financier a été actualisé pour le CRACL de 2016 pour intégrer les dépenses de consolidation souterraine complémentaires nécessaires pour conforter les carrières et les dépenses liées au poste foncier.

En cas de bilan d'opération positif, 40 % de l'excédent sera reversé à la commune pour remboursement de sa participation.

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

1 - Le bilan 2016

L'ensemble des actions menées en 2016 a porté sur :

FONCIER

- fin des acquisitions et éviction commerciale des immeubles sis 15-19, avenue de Verdun,
- éviction commerciale de LITT (décision du Tribunal intervenue en juin 2016, pour une prise de possession en octobre),
- remise en gestion de l'espace public Charles de Gaulle.

TRAVAUX

- démolition des immeubles sis 15-19, avenue de Verdun en vue de la libération du lot 1B,
- préparation des travaux de démolition sur l'ancien site de LITT : réalisation du diagnostic amiante et dépôt du plan de retrait,
- travaux de fraisage et de curage du collecteur principal rue Hoche en raison de la présence de béton dans la conduite.

¹ ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

COMMERCIALISATION

- dépôt du PC du lot 13 en juin 2016 (obtention en septembre),
 - signature de la promesse de vente du lot 1B en avril 2016 et dépôt du permis de construire en juin 2016,
 - obtention du permis de construire et signature de l'acte de vente du lot 10 en décembre 2016, avec jouissance différée en 2017.
-

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 82 678 000 € HT, dont 72 987 000 € ont été réglés à fin 2016 et 5 343 € sur l'exercice 2016.

Cette somme est répartie comme suit :

Etudes de montage : 508 000 € HT, dont 427 000 € réalisés au 31 décembre 2016.

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

Le poste se répartit comme suit :

Géomètre : le géomètre Techniques Topo désigné en 2007 a réalisé l'ensemble des plans de bornage et des relevés topographiques et des héberges avant la signature des actes de vente 162 000 € réalisés à fin décembre 2016).

Architecte de ZAC : Ces frais de l'Agence BDVA (plan masse, dossiers de consultation des promoteurs/bailleurs, cahiers de prescriptions, suivi des concours de maîtrise d'œuvre, l'examen des permis de construire avant leur dépôt) s'élèvent à 265 000 € réalisés à fin décembre 2016.

Foncier : 52 452 000 € HT, dont 52 403 000 € réalisés au 31 décembre 2016 et 4 544 000 € réglés en 2016.

Ce dernier poste recouvre l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que les frais afférents. Il a été réévalué par rapport au bilan précédent pour tenir compte des dépenses supplémentaires du fait de l'étalement dans du portage et de la gestion 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 et des dépenses annexes au titre de l'année 2016 concerne principalement les frais d'éviction de LITT (septembre 2016).

Au 31 décembre 2016, l'ensemble des acquisitions foncières de la ZAC ont été réalisées.

Les dépenses restant à réaliser dans le budget « foncier » concernent les frais de portage et les frais annexes aux acquisitions.

A noter pour l'exercice 2017, le versement attendu de la Ville début 2018 pour la rectification d'acquisitions foncières effectuées par GPAM en lieu et place de la commune pour la somme de 1 012 443 €, afin d'être en conformité avec la convention de portage foncier de requalification de la RD5 du 29 décembre 2005, reprise dans le traité de concession d'aménagement. Un titre de recettes sera émis par GPAM à cet effet fin 2017.

Travaux /V.R.D.² : 18 072 000 € HT, dont 11 454 000 € réalisés au 31 décembre 2016 et 728 000 € réglés en 2016.

Ce poste couvre quatre types de dépenses :

Mise en état des sols : démolitions, nettoyage, clôtures, sondages... (8 002 000 € à terminaison) :

Au 31 décembre 2016, les dépenses de ce poste s'élèvent à 4 679 000 €. 369 000 € ont été enregistrés en 2016. Ces dépenses correspondent aux frais de démolition, de débranchement de réseaux et de maîtrise d'œuvre démolition.

Ce poste a été revalorisé pour tenir compte des coûts de consolidation des carrières pour le secteur « Hoche 2 ». En effet, dans une logique de mutualisation, Grand Paris Aménagement réalisera à la fois les consolidations sous le mail du collège et sous les lots 9 à 12, en vue de leur cession.

VRD et réseaux divers (5 829 000 € à terminaison) :

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). 4 039 000 € ont été dépensés à fin 2016 et 87 000 € en 2016.

Les coûts de **dépollution** s'élèvent à 2 660 000 € 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, 1 660 000 € ont été dépensés au 31 décembre 2016.

Il intègre la prise en charge des travaux de dépollution des lots 2 et 4, ainsi que d'une partie des travaux de dépollution des lots 6, 7 et 8.

Les honoraires techniques (1 581 000 €) comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre de conception des espaces publics, du BET environnement et de diverses études. Au 31 décembre 2016, le détail des dépenses est de 1 076 000 €, dont 272 000 € en 2016.

Le budget du poste a été augmenté du fait de la multiplication des chantiers, de la nécessité de prestations de coordination et du changement d'affectations de certaines dépenses précédemment inscrites en travaux par erreur.

Participations : 4 150 000 € dont 2 600 000 € réalisés au 31 décembre 2016, avec aucune dépense en 2016.

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 1 300 000 € a été réalisé en 2009 et un 2^{ème} est intervenu en 2012. Le solde (1 550 000 €) sera versé à l'échéance des ventes de charges foncières. Un appel final de la Ville pour la somme de 1 550 000 € devra intervenir en janvier 2018, et à l'issue de la dernière cession de charge foncière, prévue fin 2017.

Cette somme sera diminuée du montant de 1 012 443 €, correspondant à la régularisation des acquisitions foncières visée ci-dessus.

Ainsi, par compensation entre les titres de recettes émis et reçu, l'aménageur versera à la Ville une participation de 537 557 €.

Divers : 1 951 000 € HT, dont 1 715 000 € réalisés au 31 décembre 2016 et 71 000 € réglés en 2016 :

Ce poste intègre la communication, les impôts et taxes sur les propriétés acquises, les aléas sur l'opération et comprend notamment une somme de 203 000 € permettant la mise en œuvre de la démarche culturelle HQAC³ : participation à l'organisation d'animations (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.

² VRD : Voiries et Réseaux Divers

³ HQAC : Haute Qualité Artistique et Culturelle

Au 31 décembre 2016, 1 715 000 € ont été dépensés et répartis comme suit :

- 163 000 € de démarche culturelle,
- 1 164 000 € d'impôts et de taxes sur les propriétés acquises. L'exercice 2016 affiche un solde négatif de 215 000 €, en raison de la réaffectation de certaines dépenses vers le poste « portage foncier »,
- 58 000 € de frais de communication, dont 3 000 € en 2016,
- 331 000 € HT au titre de dépenses diverses (même remarque que pour le poste « impôts et taxes »).

Ce poste évolue à la baisse par rapport au bilan précédent en raison de la réaffectation de certaines dépenses, en direction du poste « portage foncier ».

Frais généraux : 4 397 000 € HT, dont 3 968 000 € réalisés au 31 décembre 2016 et 1 000 € réglés en 2016.

Frais financiers : 425 000 € dont 420 000 € réalisés au 31 décembre 2016 et pas de frais en 2016. Les frais financiers de l'opération sont calculés sur la base d'un taux bancaire ramené à 4 %.

Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 88 704 000 € HT, dont 76 427 000 € réalisés à fin 2016.

Elles ont été actualisées en tenant compte de l'évolution de la surface globale de la ZAC s'élevant à 122 510 m² de SDP (surface de plancher).

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

Répartition des recettes :

Les cessions de charges foncières s'élèvent à 68 757 000 € dont 59 717 000 € au 31 décembre 2016 et 4 329 000 € en 2016.

Logements en accession libre : 12 948 000 €, correspondant à la cession de 22 349 m² SDP répartis actuellement sur les lots 3, 6, 7, 8, 10, 11 et 12 de la ZAC.

Logements en accession à prix maîtrisés : 8 652 000 €, correspondant à la cession de 7 806 m² HON, (lots 4, 6, 7, 8, 12 et 13).

Logements en accession sociale : 2 342 000 €, correspondant à la cession de 8 956 m² HON, (lots 4, 12 et 13).

Logements en locatif social : 19 529 000 €, correspondant à la cession de 38 190 m² HON répartis sur les lots 1a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 (PLS⁴, PLUS⁵, PLAI⁶).

Résidence Hôtelière : 3 693 000 € correspondant à la cession de 6 145 m² HON sur le lot 1b. Le budget a été revu à la hausse de manière importante en raison de la conclusion des négociations avec Bouygues en vue de la réalisation d'une résidence hôtelière.

⁴ PLS : Prêt Locatif Social

⁵ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Bureaux : 15 200 000 €, 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 : 5 979 000 €.

Ainsi, la charge foncière logement est de 620 € HT / m² SDP toute typologie confondue, avec certains lots vendus comblés.

Vente de logements ou terrains à particuliers : **383 000 €**

Autres recettes

Participation Ville : 10 035 000 €, dont 1 175 000 € versé en 2014.

Cession terrain communal : 2 195 000 € (valeur vénale de la parcelle V51 cédée en 2007).

Cession terrains Etat : 4 082 000 €, dont 2 739 perçus fin 2016.

Ce montant correspond à la somme à verser par l'Etat à Grand Paris Aménagement 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. Le Conseil Départemental du Val-de-Marne s'est substitué à l'Etat et un avenant de prorogation a été signé le 22 décembre 2010 portant l'échéance au 31 décembre 2016.

Un acompte de 2 313 000 € a été versé en 2014, en plus des 426 000 € déjà versés en 2008. A fin décembre 2016, 2 739 000 € ont été perçus.

Les montants présentés les années passées pour ce poste ont été révisés (affectation à tort d'un versement du Conseil Départemental), ce qui modifie le montant total des recettes perçues à fin 2015.

Participation des constructeurs : montant total prévisionnel à terminaison de **1 667 000 €**.

Ce poste, inscrit dans le CRACL 2016, correspond au montant des remboursements des constructeurs concernant les travaux de consolidation réalisés sur les parcelles cédées.

Produits de gestion : montant total prévisionnel à terminaison de **956 000 €**.

Ce poste correspond aux loyers perçus par Grand Paris Aménagement au titre du portage foncier exercé dans le cadre de l'opération.

Ainsi le montant global des recettes est désormais stabilisé alors qu'il reste à consolider le montant des dépenses liées à des travaux impactant lourdement le bilan. C'est pourquoi le résultat affiché de façon statique à fin 2016 sera probablement dégradé dans les exercices à suivre.

2 - Le reste à réaliser

- en dépenses 9 691 000 € HT

- en recettes 12 277 000 € HT

Au vu de ce qui précède, je vous propose d'approuver le compte-rendu annuel 2016 de l'AFTRP devenue Grand Paris Aménagement, concernant la ZAC du Plateau.

P.J. : compte-rendu annuel 2016

URBANISME

12) ZAC du Plateau

Compte rendu annuel 2016 du concessionnaire AFTRP

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

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,

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 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, approuvant la modification du périmètre de la ZAC, du programme des équipements publics et l'avenant n° 1 au traité de concession,

vu sa délibération du 19 octobre 2017, approuvant la modification du périmètre de la ZAC, en ajoutant la parcelle située au 117/119 avenue de Verdun, les parcelles situées au n° 28, 30, 32, rue Buessard et les parcelles situées au n° 54, 56, 58, 60, rue Picard à Ivry-sur-Seine,

vu le compte-rendu annuel 2016 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 2016, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ci-annexé,

DELIBERE

par 35 voix pour et 8 abstentions

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE le compte-rendu annuel au titre de l'année 2016 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 28 DECEMBRE 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 28 DECEMBRE 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 27 DECEMBRE 2017