

**URBANISME**

**ZAC Ivry-Confluences**

1) Point d'étape annuel (bilan 2018)

Information

2) Compte-rendu annuel 2017 du concessionnaire à la collectivité (CRACL)

**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'ETAPE ANNUEL**

Depuis 2012, la ville d'Ivry-sur-Seine élabore un rapport complet sur l'avancée de l'opération Ivry-Confluences sous forme d'un bilan qui reprend l'ensemble des actions d'aménagement et de concertation engagées dans l'année et présente les perspectives d'évolution pour les années suivantes.

Ce document est mis en débat au sein du Conseil municipal en complément du compte rendu à la collectivité locale qui constitue la délibération officielle de l'examen de la transmission des éléments financiers du projet par l'aménageur, SADEV94.

Au fil des ans, des données chiffrées sur les réalisations et des critères d'évaluation de l'état d'avancement du projet ont été développés pour aboutir à un document qui permet de mesurer, année après année, les différentes étapes du projet.

Le Conseil municipal est unanime sur l'intérêt de se voir communiquer grâce à ce bilan les éléments opérationnels de l'année écoulée afin de mieux appréhender sa compréhension des enjeux que soulèvent les étapes du projet. Le bilan est donc factuel, pédagogique et transparent sur les avancées ou les éventuels retards sur les objectifs à atteindre, grâce aux indicateurs qui ont été mis en place.

Deux observations particulières ont été exprimées par des membres du Conseil municipal dans le cadre des débats, relatives à :

- La variation des indicateurs : les indicateurs se sont renforcés années après années et parfois affinés mais toujours au bénéfice d'une meilleure information. De même, le contexte des premières années d'opération (relogements, ...) n'est plus forcément le même quelques années plus tard (la place des espaces verts...) et les indicateurs évoluent en même temps que les enjeux de l'opération se déplacent.

Le bilan 2018 va donc s'attacher à présenter les indicateurs immuables de la ZAC, qui correspondent à l'évaluation des objectifs programmatiques fixés par la municipalité dans le cadre de la création d'Ivry-Confluences (livraison de logements, production d'immobilier d'activité...). Il s'agit donc bien de se prononcer sur les conclusions du bilan élaboré par la Ville, de partager une analyse et non pas de se prononcer « pour » ou « contre » Ivry-Confluences.

- La question de la gouvernance : la capacité de la Ville à piloter ce projet, à en ajuster les orientations dans le respect des objectifs et des équilibres, à construire une relation franche avec les habitants, à articuler la maîtrise d'ouvrage avec le concessionnaire, SADEV94, sont des questions qui reviennent souvent lors des débats.

Le bilan 2018 va donc développer quatre axes majeurs du pilotage de la ZAC entre la Ville et l'aménageur, et plus largement de la gouvernance d'Ivry-Confluences, qui font l'actualité de l'année 2018 :

- la finalisation d'un plan guide, véritable outil d'analyse et de prospective,
- le renouvellement de la maîtrise d'œuvre pour une équipe resserrée qui donne un second souffle aux premières impulsions inscrites entre 2007 et 2010,
- la rédaction d'un avenant au traité de concession permettant de prendre acte du transfert de la compétence aménagement à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre tout en confirmant la place de la Ville dans la gouvernance du projet auprès du nouveau concessionnaire,
- le renforcement de la concertation avec les expériences ateliers du jeudi et microquartier Prudhon, issus des assises.

Ainsi, si une opération telle qu'Ivry-Confluences nécessite une planification, la feuille de route intègre les données du temps de l'opération, de la mutation lente mais par à-coups du quartier, des voies citoyennes qui s'expriment, afin de construire une gouvernance au plus près des enjeux et des défis que soulèvent de tels investissements pour ce « morceau de ville ».

## **II - LE COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

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.

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.

Sont détaillés ci-après l'état des dépenses et recettes, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie arrêtés au 31 décembre 2017 ainsi qu'un tableau récapitulatif des acquisitions et cessions.

## **A - Les actions menées en 2017**

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

Au 31 décembre 2017, le montant des dépenses engagées était de 384 473 055,97 € HT (340 163 285,90 € HT facturés).

1 - Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2017 représentent 37 428 077,50HT<sup>1</sup> réparties comme suit :

- Missions liées à l'opérationnel (études) 427 963,38 € HT :

Il s'agit des missions de l'équipe de maîtrise d'œuvre, de la réalisation du plan guide confiée à l'agence ACLAA, et d'études techniques.

Au total, 8 370 416,55 € HT ont été engagés depuis le début de l'opération (6 604 699,94 € HT facturés) sur un budget prévisionnel de 10 072 592,48 € HT (revalorisé en 2013 et 2014).

- Acquisitions foncières 12 989 890,74 € HT :

SADEV94 a acquis un ensemble de lots de copropriété décrits en annexe C du CRACL.

Au total, 180 296 525,89 € HT ont été engagés (176 711 697,13 € HT facturés) sur un budget prévisionnel de 336 381 728,61 € HT.

- Mise en état des sols 2 299 509,66 € HT :

Il s'agit des diagnostics de sols, des travaux de démolition et des études techniques préalables.

Cela concerna aussi les travaux archéologiques sur le terrain BHV (471 898,35 € HT).

Au total, 17 767 320,92 € HT ont été engagés (15 298 964,15 € HT facturés) sur le budget ajusté à 32 094 727,41 € HT en 2015 (33 165 026 € en 2015, 37 165 026 € HT en 2014 et 42 165 026 € HT en 2013).

- Travaux d'espaces publics 8 126 805,44 € HT :

Les principaux postes concernent les travaux d'aménagement des espaces publics, les frais de maîtrise d'œuvre, la mission OPC et la coordination SPS.

Au total, 71 100 974,35 € HT sont engagés (36 069 832,47 € HT facturés) sur le budget revalorisé depuis 2012 à 141 681 138 € HT.

- Équipements publics 7 367 468,68 € HT :

Dont dépollution collège : 7 324 038,09 €

Au total, 52 326 467,78 € HT sont engagés (52 276 397,86 HT facturés) sur le budget de 104 087 408 € HT actualisé sur le CRACL de 2014.

---

<sup>1</sup>Pour mémoire, le montant était de 12 112 113 € HT en 2011, 29 857 453 € HT en 2012, 31 807 768 € HT en 2013, 41 195 350 € en HT en 2014, 43 552 207,97 € HT en 2015, et 60 914 375,60 € en 2016.

- Frais divers et généraux : 4 399 871,02 € HT :

Il s'agit des impôts fonciers, taxes, assurances, honoraires techniques, frais à hauteur de 1 283 051 € HT.

Ce poste comporte aussi les frais de communication (et culture) pour un montant de 290 729,39 € HT.

Ce poste comprend, enfin, la rémunération de l'aménageur, soit 1 386 561,35 € HT pour cette année selon les termes de la concession<sup>2</sup>.

- Frais financiers : 1 816 568,58 € HT :

Il s'agit des frais financiers générés par les emprunts souscrits entre 2007 et 2017, le dernier auprès de la banque postale pour 25 000 000 € et remboursable jusqu'en 2025.

Au total, 14 710 805,83 € HT ont été engagés (14 038 700,51 € HT facturés) sur un ajusté à 19 750 000 € HT.

2 - Les recettes réalisées au titre de l'exercice 2017 représentent 32 604 137,39 € HT<sup>3</sup>:

Les recettes de l'année proviennent :

- des ventes de charges foncières : 1 475 638,50 €,
- des produits de gestion locative : 2 495 885,55 €,
- des participations Ville et Département et des subventions.

Au total :

- les recettes de charges foncières et de gestion locative représentent 99 889 250,14 M€ engagées et 99 124 370,68 € facturées,
- les participations et subventions représentent 90 421 311,35 € engagées et 72 597 380,23 € facturées,
- les recettes communication et culture représentent 369 060,75 € engagées et versées.

Soit une somme de 190 679 622,24 € engagée et 172 090 811,66 € facturée sur un bilan à 726 644 460 €.

## **B - Les perspectives 2018**

### 1- Procédures administratives

Procédures d'acquisitions : poursuite des notifications des offres de la première enquête parcellaire et obtention de l'ordonnance d'expropriation à la suite de l'enquête parcellaire complémentaire de 2016 et de la cessibilité de 2017.

---

<sup>2</sup> Le traité de concession prévoit, pour mémoire, 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 majorée de la TVA.

<sup>3</sup> 6 057 320 € en 2011, 8 424 789 € en 2012, 33 523 548 € en 2013, 33 767 321 en 2014, 38 496 406,84 € en 2015, 10 982 181,63 € en 2016.

Mise à jour de l'autorisation d'aménager délivrée au titre de la loi sur l'eau.

## 2 - Missions liées à l'opérationnel

### 2-1 - *Missions de maîtrise d'œuvre urbaine*

La mission se poursuit avec B. Fortier et les urbanistes de secteur, et avec l'agence ACLAA pour la finalisation du plan guide.

### 2-2 - *Des études techniques pré-opérationnelles seront menées*

- études de stationnement menées par SARECO,
- achèvement AVP tranche 2 espaces publics.

## 3 - Acquisitions foncières

- préemptions et négociations amiables au gré des opportunités,
- acquisitions pour le cours sud et le parvis de l'école,
- poursuite MOUS,
- acquisitions pour des relocalisations d'activités.

## 4 - Mise en état des sols

- diagnostics environnementaux et archéologie,
- démolitions, notamment des bassins de l'usine des eaux,
- curage de la halle Witchiz pour reloger les entreprises.

## 5 - Travaux d'espaces publics et honoraires techniques

- poursuite de la mission de l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics (B. Fortier, F. Véga-Sanchez, T. Bloch, Pena&Pena, Light-cibles, Inex, Berim et EPDC),
- poursuite des travaux de la tranche 1,
- poursuite des travaux de distribution du réseau de chaleur (place Gambetta, placette Galilée, cours centre).

## 6 - Equipements publics

- achèvement des travaux de dépollution du collège,
- désignation du lauréat du concours pour la maîtrise d'œuvre du deuxième groupe scolaire.

## 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

- dépenses liées aux emprunts mobilisés depuis 2010.

## 9 - 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 2J2, 2G2, 3h, 3O, 5A1 et 5K5.

Il est aussi prévu la signature de promesses de vente.

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 2017.

P.J. : - bilan 2018  
- CRACL 2017

## **URBANISME**

### **ZAC Ivry-Confluences**

#### **A2) Compte-rendu annuel 2017 du concessionnaire à la collectivité (CRACL)**

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.1523-2 et 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 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<sup>er</sup> avril 2001,

vu ses délibérations 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 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 du 28 octobre 2010 créant la Zone d'Aménagement Concerté Ivry-Confluences,

vu sa délibération 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 du 11 juillet 2011 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement Ivry-Confluences,

vu sa délibération 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 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 2017 le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ainsi que le tableau des acquisitions foncières réalisées en 2017, ci-annexé,

### **DELIBERE**

par 20 voix pour, 10 voix contre et 15 abstentions

**ARTICLE UNIQUE** : APPROUVE le compte-rendu annuel au titre de l'année 2017 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 23 OCTOBRE 2018

RECU EN PREFECTURE

LE 23 OCTOBRE 2018

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 23 OCTOBRE 2018