

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-10-08_1606

Athis-Mons - ZAC Bords de Seine Aval
Approbation du Compte rendu annuel 2018

L'an deux mille dix-neuf, le 8 octobre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 2 octobre 2019

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Repr.	M. Sac	P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Veyrunes	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Noury	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Sauerbach	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Kennedy	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	P		P
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Perreux	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		-
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	P		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	P		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Deluchat	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	M. Perillat Bottonet	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Afflatet	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Achtergaele	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Repr.	Mme Janodet	P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		-
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	P		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr.	Mme Appolaire	P
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	P		P

Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		-
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Hay-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Hay-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr.	M. Grillon	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	P		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P (1)	M. Chicot (2)	P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Yebouet	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr	M. Guetto	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	P		P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		-
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	P		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Hay-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P (3)	M. Daudet (4)	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Repr.	M. Girard	P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr.	M. Bénétteau	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Marchand	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	P		P

(1) Jusqu'à la délibération 1559
(2) Jusqu'à la délibération 1585

(2) à partir de la délibération 1560
(4) à partir de la délibération 1586

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin Reda

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1549 à 1559	57	10	25	82
1560 à 1585	56	10	26	82
1586 à 1622	55	10	27	82

Exposé des motifs

Historique et faits

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Athis-Mons a défini une zone d'urbanisation «AU» compatible avec les orientations du schéma directeur de la région Île-de-France.

Par délibération en date du 15 décembre 2005, la Communauté de Communes les Portes de l'Essonne (CCPE) a confirmé sa compétence pour mener à bien cette opération de ZAC en vertu des dispositions de la délibération d'intérêt communautaire du 17 mai 2005 relative aux compétences en aménagement de l'espace.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 4 décembre 2006, la CCPE a approuvé le dossier de création de la ZAC « Bords de Seine Aval ». Par cette même délibération, la CCPE, collectivité concédante, a décidé, en application des articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme, de lancer une consultation d'aménageurs suivant les modalités de la loi du 20 juillet 2005 et du décret du 31 juillet 2006 pour choisir un aménageur (le concessionnaire) auquel il sera consenti la concession des missions d'aménagement de la ZAC.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2007, la CCPE a retenu la candidature de la SEM Essonne Aménagement.

Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics de la zone ont été approuvés par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (CALPE) en date du 31 mars 2011, conformément aux articles R. 311-7 et R. 311-8 du code de l'urbanisme. Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la TLE.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2011, la CALPE a concédé la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement. Le traité de concession a été signé le 4 avril 2011 pour une durée de 7 ans.

Après signature du traité de concession d'aménagement, la maîtrise d'ouvrage des marchés d'études a été transférée à l'aménageur. À ce titre, la CALPE avait désigné le groupement Faubourg 234/ Y ingénierie comme architecte coordonnateur de ZAC le 29 novembre 2007 et TRANS-FAIRE en tant qu'AMO Qualité environnementale le 21 avril 2008.

Par délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2012, la CALPE a approuvé un avenant n°1 au traité de concession de la ZAC, précisant les modalités de versement des rémunérations de négociation et de commercialisation de l'aménageur.

Par délibération du Conseil Communautaire du 14 février 2013, la CALPE a approuvé la convention de participation de Nexity à la réalisation des équipements publics en tant que constructeur et opérateur.

Par délibération du Conseil Communautaire du 17 octobre 2013, la CALPE a accordé sa garantie d'emprunt à l'opération à hauteur de 80 % du montant de l'emprunt conformément à l'article 19 du traité de concession.

Par délibération du Conseil Communautaire du 17 octobre 2013, la CALPE a approuvé la convention de versement des participations qui permet le financement des équipements publics de la ZAC Amont et de la ZAC Aval par les participations et charges foncières des programmes de construction.

Par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2015, la CALPE a approuvé la modification du programme des équipements publics de la ZAC.

Par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2015, la CALPE a approuvé un avenant n°2 au traité de concession de la ZAC, précisant les modalités de versement des participations publiques du concédant au bilan de l'opération et le forfait de rémunération de l'aménageur lié à la reprise du schéma d'aménagement.

Par délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2016, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé un avenant n°1 à la convention de participation intégrant la réalisation du lot G1 par Nexity.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2017, l'EPT Grand-Orly Seine bièvre a approuvé l'Avenant n°3 au traité de concession d'aménagement.

Conformément à la loi du 2 juillet 2005, la concession d'aménagement signée entre Essonne Aménagement et la CALPE prévoit en son article 17 des modalités de contrôle technique, financier et comptable exercées par la collectivité concédante et qu'à ce titre le concessionnaire fournisse chaque année un compte-rendu financier pour examen et approbation de l'organe délibérant.

Ce CRACL présente :

- le cadre juridique de l'opération d'aménagement, le programme ;
- l'ensemble des réalisations au 31 décembre de l'année du CRACL ;
- les réalisations programmées sur l'exercice suivant ;
- la situation financière ;
- les options retenues par le concessionnaire, en accord avec la collectivité.

Un premier Compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales a été approuvé par le Conseil Communautaire du 20 décembre 2012.

Le CRACL 2012 a été approuvé par le conseil communautaire de la CALPE en date du 24 juin 2013.

Le CRACL 2013 a été approuvé par le conseil communautaire de la CALPE en date du 26 juin 2014.

Le CRACL 2014 a été approuvé par le conseil communautaire de la CALPE en date du 17 décembre 2015.

Le CRACL 2015 a été approuvé par le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 22 novembre 2016.

Le CRACL 2016 a été approuvé par le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 septembre 2017.

Le CRACL 2017 a été approuvé par le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 septembre 2018.

Le CRACL concernant l'exercice 2018 et les objectifs 2019 est soumis à l'approbation du Conseil Territorial. Les faits marquants de 2018 sont les suivants :

- Démarrage des travaux VRD phase 2,
- Démarrage des travaux des lots E1 et F2,
- Versement de la participation du constructeur du lot E3,
- Acquisition de la parcelle P 64 nécessaire pour la réalisation du parc,
- Attribution des marchés travaux pour la réalisation du parc,
- Démarrage des travaux du parc,
- Fin d'instruction du dossier de DUP par la Préfecture,
- Signature d'un accord pour l'acquisition des parcelles P 73 et 103,

Au 31 décembre 2018, le bilan prévisionnel de la ZAC par rapport au bilan prévisionnel établi au 31 décembre 2017 évolue comme suit (cf. CRACL joint au présent rapport) :

	Bilan CRACL 2017-2018	Bilan prévisionnel CRACL 2018-2019	Évolution	
	€ HT	€ HT	€ HT	
Dépenses				
1	Études préalables	224 086	224 086	0
2	Études réglementaires	416 447	428 287	11 840
3	Acquisition Foncières	5 301 364	5 319 673	18 309
4	Mise en état des sols	608 831	653 831	- 45 000
5	Honoraires sur travaux	426 700	436 978	10 278
6	Travaux	4 155 842	4 184 791	28 949
7	Participations au groupe scolaire	2 963 157	2 963 157	0
8	Communication/Commercialisation	20 000	20 000	0
9	Frais divers de gestion	126 205	126 205	0
10	Impôts et assurances	43 000	43 000	0
11	Frais financiers	253 445	255 765	2 320
12	Honoraires maîtrise d'ouvrage	1 407 817	1 419 058	11 241
	TOTAL	16 036 894	16 074 831	37 937

		Bilan CRACL 2017-2018	Bilan prévisionnel CRACL 2017-2018	Évolution
		€ HT	€ HT	€ HT
Recettes				
1	Cessions charges foncières	4 779 105	4 779 105	0
3	Participations du constructeur	9 795 733	9 795 733	0
4	Participations des collectivités	1 207 031	1 207 031	0
5	Produits divers	17 500	50 274	32 774
6	Participation ZAC Amont au Parc	280 800	280 800	0
7	Produits financiers	930	930	0
TOTAL		16 081 099	16 113 873	32 774
RESULTAT		44 205	39 042	- 5 163

En dépenses :

Concernant les études préalables, la mise en état des sols, aucune dépense n'a été réalisée en 2018.

Concernant les études réglementaires, **28 399 € HT** ont été dépensés en 2018 correspondant principalement à la réalisation d'un diagnostic de pollution des sols

Concernant le foncier, **88 000 € HT** ont été dépensés en 2018 pour acquérir la première parcelle privée située sur les emprises du parc.

Concernant les honoraires sur travaux, **29 650 € HT** ont été dépensés en 2018, correspondant aux honoraires versés à la maîtrise d'œuvre sur le parc paysager et des travaux VRD. Sont également compris les honoraires du coordonnateur SPS pour le suivi du chantier.

Concernant les travaux, **690 950 € HT** ont été dépensés pour la réalisation de travaux VRD de la 2^{ème} tranche et par le démarrage des travaux du parc paysager.

Concernant la participation au groupe scolaire, **1 229 859 € HT** ont été dépensés en 2018 correspondant à la participation de Nexity au financement du groupe scolaire situé sur la ZAC Bords de Seine Amont concernant le lot E3.

Concernant les actions de communication, **5 254 € HT** ont été dépensés en 2018, correspondant à la mise en place de panneaux sur site, la mise à jour du plan masse et la réalisation d'un reportage photographique sur l'avancée des travaux.

Concernant les frais divers, **17 493 € HT** ont été dépensés en 2018, correspondant à des consultations d'avocats et de juristes, à l'impression de dossiers de DUP ainsi que de l'acquittement des frais de gestion de comptes liés au financement de l'opération.

Concernant les impôts et assurances, **5 181 €** ont été dépensés en 2018, correspondant à l'acquittement de la taxe foncière.

Concernant les frais financiers, **2 319 €** ont été dépensés en 2018, correspondant aux frais de gestion bancaire pour la clôture de l'emprunt d'un montant de 1 000 000 € soldé en janvier 2018.

Concernant la rémunération, **97 617 €** ont été dépensés en 2018, correspondant à la gestion de l'opération et à la négociation des participations avec le promoteur Nexity.

En recettes :

Concernant les cessions de charges foncières, les participations publiques et les produits financiers, aucune recette n'a été constatée en 2018.

Concernant les participations des constructeurs, **3 305 238 € HT** ont été perçus en 2018 correspondant au lot E3 et au reliquat du permis de construire modificatif du lot D2.

Concernant les produits divers, **32 774 € HT** ont été perçus en 2018, correspondant au remboursement des travaux VRD suivants : 12 362 € HT pour la viabilisation en adduction d'eau du lot de France Pierre et 17 585 € HT pour le remboursement des frais d'évacuations de terres en décharge spécialisée par Nexity.

Concernant les participations de la ZAC Bords de Seine Amont au parc, **280 800 € HT** ont été perçus conformément au programme des équipements publics.

Il est donc proposé au Conseil territorial d'approuver ce compte rendu annuel d'activité d'Essonne Aménagement pour l'exercice 2018 de la ZAC Bords de Seine Aval.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L 300-5 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Considérant le compte rendu annuel à la collectivité de l'année 2018 remis par le concessionnaire "Essonne Aménagement" à son concédant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (cf. pièce jointe) concernant la ZAC Bords de Seine "Aval" à Athis-Mons ;

Entendu le rapport de Romain MARCHAND ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales 2018 de la ZAC Bords de Seine Aval à Athis-Mons, annexé à la présente.
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 82



A Vitry-sur Seine, le 14 octobre 2019

Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 15 octobre 2019 ayant été affichée le 15 octobre 2019

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

ZAC BORDS DE SEINE AVAL

CRACL

ATHIS-MONS

Compte rendu annuel aux collectivités locales

au 31.12.2018

2018



Version du 15 mai 2019

Préambule

Le présent Compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales (CRACL) a pour objet de faire un point sur l'état d'avancement de la ZAC BORDS DE SEINE AVAL à Athis-Mons au 31 décembre 2018. Cette opération a été concédée à Essonne Aménagement par la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (devenue l'EPT 12) via une délibération en date du 28 juin 2007. Le traité de concession a été notifié le 31 mai 2011.

Ce document a été élaboré conformément au traité de concession et à l'article L 300 – 5 du code de l'urbanisme.

Il rappelle :

- Le cadre juridique de l'opération d'aménagement,
- Le programme,
- L'ensemble des réalisations au 31 décembre 2018,
- Les réalisations prévues pour l'exercice 2019 et les exercices suivants,
- La situation financière de l'opération via un bilan prévisionnel actualisé des dépenses et des recettes et un plan de trésorerie,
- Les options retenues par le concessionnaire, en accord avec la collectivité,
- L'état des acquisitions foncières et de la commercialisation réalisées pendant la durée de l'exercice.

Ce compte-rendu doit être soumis pour approbation au conseil territorial de la collectivité concédante, l'Etablissement Public Territorial 12 – Grand Orly Seine Bièvre.

Table des matières

Partie 1 : Données générales de l'opération

Carte d'identité de l'opération	6
Programme de l'opération	7
Programme des constructions	8
Programme des équipements publics	9
Les faits marquants 2018.....	11
Photothèque.....	12
Partenaires de l'opération.....	14
Architectes des programmes	15

Partie 2 : Note de conjoncture

Partie 3 : Avancement opérationnel

Acquisitions au 31.12.2018.....	20
Commercialisation au 31.12.2018	20
Plan du foncier à acquérir.....	21

Partie 4 : Bilan financier

Bilan financier prévisionnel	23
Présentation du bilan financier.....	24
Dépenses.....	24
Etudes préalables.....	25
Etudes réglementaires	25
Foncier.....	25

Mise en état des sols.....	26
Honoraires sur travaux.....	26
Travaux.....	26
Participation au groupe scolaire	27
Actions de communication	27
Frais divers	27
Impôts et assurances.....	28
Frais financiers	28
Rémunération	28
Synthèse :	28
Recettes.....	29
Cessions de charges foncières.....	30
Participations des constructeurs.....	30
Participations publiques.....	31
Produits divers	31
Participations de la ZAC Amont au parc.....	32
Produits financiers	32
Synthèse :	32
Financements	33
Les emprunts.....	33
Les enjeux et les risques identifiés.....	33

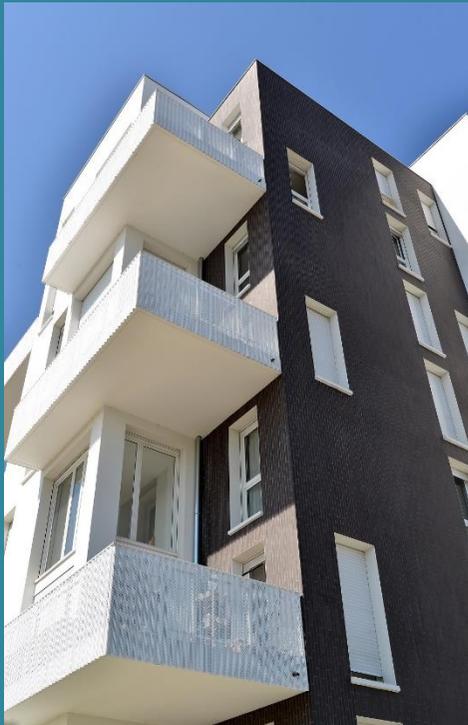
Annexes

Acquisitions foncières	35
Cessions foncières	36

Tableau de suivi des versements des recettes constructeurs 37
Délibérations de la collectivité 38

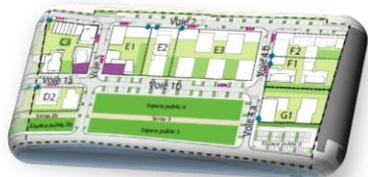
Partie 1 :

Données générales de l'opération



Carte d'identité de l'opération

ZAC BORDS DE SEINE AVAL	
Traité de concession	
Notification du traité	31 mai 2011
Durée	9 ans
Date de fin de traité	31 mai 2020
Avenant n°1 – Préciser les modalités de versement des rémunérations de l'aménageur	5 janvier 2013
Avenant n°2 – Modification du PEP	22 décembre 2015
Avenant n°3 – Prolongation du traité	15 octobre 2017
Zone d'Aménagement Concerté	
Approbation du dossier de création	4 décembre 2006
Approbation du dossier de réalisation	31 mars 2011



Superficie de la ZAC :

3.8 ha



Coût de l'opération :

16 M €



Nombre de logements :

522

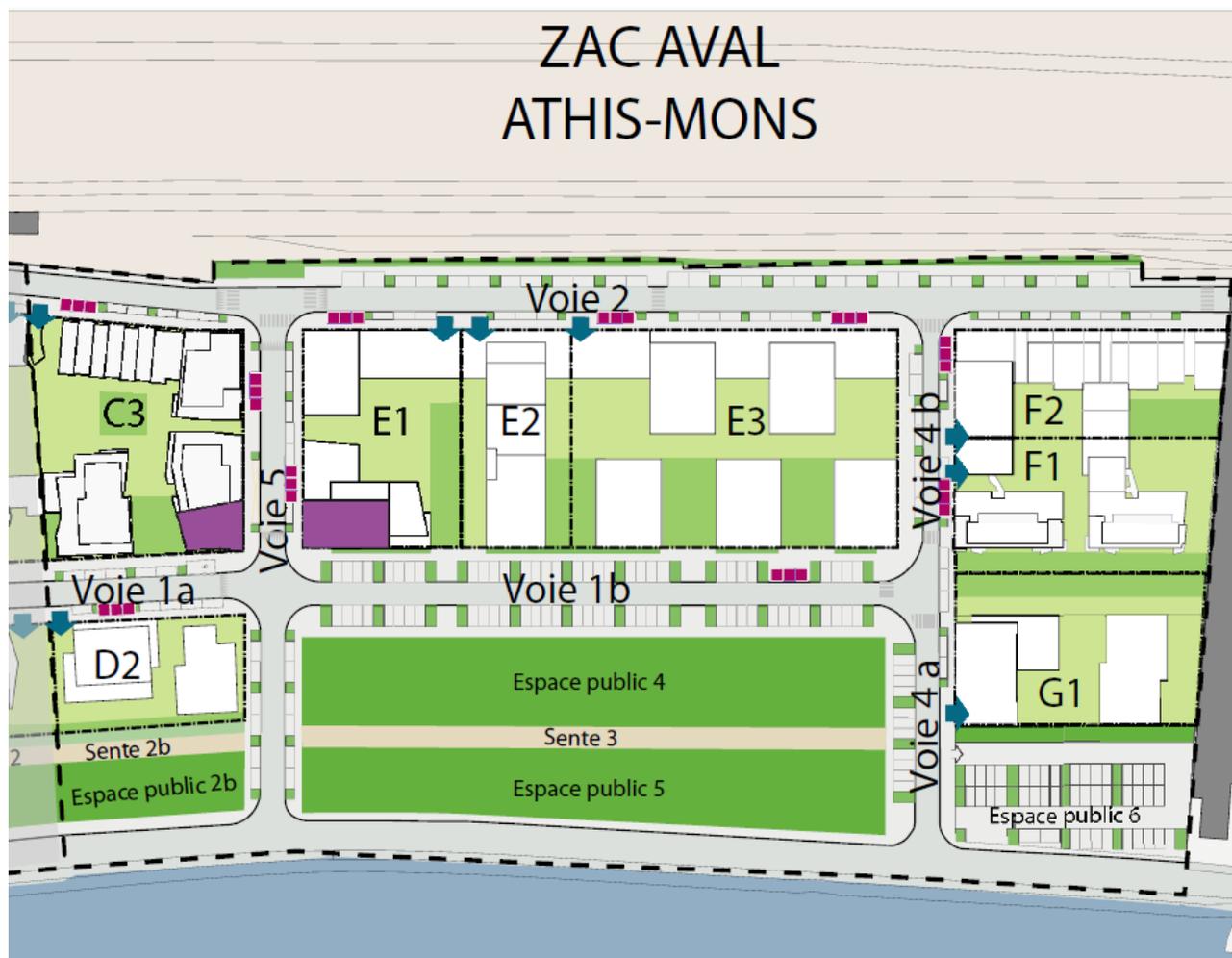


Nombre d'équipement :

1 parc

de 8 500 m²

Programme de l'opération (conformément au dossier de réalisation approuvé le 31 mars 2011)



Programme de la ZAC :

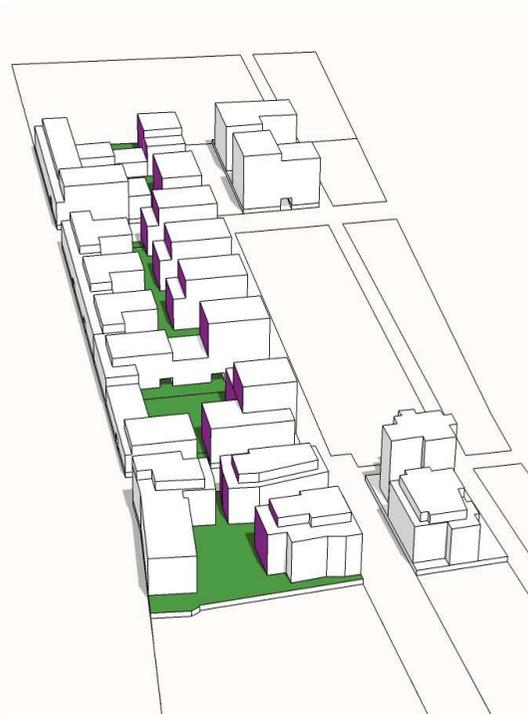
35 000 m² de SHON :

- 34 500 m² SHON de logements
- 500 m² SHON d'activités

Le programme de logements est composé de :

- 19 000 m² SHON (environ 55%) de logements en accession libres
- 3 250 m² SHON (environ 9%) de logements en accession libre à prix maîtrisé
- 5 250 m² SHON (environ 15%) de logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs institutionnels
- 7 000 m² SHON (environ 20%) de logements sociaux, soit environ 90 logements dont :
 - 45 logements prévus dans le cadre de reconstitution de l'ANRU du Noyer Renard à Athis Mons.
 - 45 logements environ de logements financés en PLS.

Programme des constructions (conformément aux permis de construire déposés)



Lot	Opérateurs	Typologie	% prix maîtrisés	Nb	m ² SP	m ² SP	Total
				Logts	Logt	Act.	m ² SP
D2	Nexity	Accession libre + maîtrise	15%	37	2 685		2 685
C3	Nexity	Accession libre + maîtrise	15%	73	4 864	216	5 080
E1	VEFA I3F par Nexity	Social : 100 % PLS		52	3 454	226	3 680
E2	Marignan	Accession libre + maîtrise	15%	46	2 979		2 979
E3	Nexity	Accession libre + Logements intermédiaires SNI (50 Logts)	33%	146	9 148		9 148
F2	VEFA I3F par Nexity	Social : 41 logements en PLUS et 7 logements en PLAI		48	3 064		3 064
F1	Marignan	Accession libre + maîtrise	15%	54	3 525		3 525
G1	Nexity	Accession libre	0%	66	4 200		4 200
TOTAL				522	33 919	442	34 361

La surface des logements de référence appliquée est la surface de plancher (SdP) conformément à la réforme en vigueur le 1^{er} mars 2012. Le ratio appliqué entre la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et la SP est de 1 (1m² SHON = 1m² SdP).

Il est à noter que le programme des constructions a légèrement évolué à la hausse par rapport au dossier de réalisation. Cette hausse des superficies construites a été arbitrée suite à la modification du programme des équipements publics approuvée en 2015. En effet, afin de permettre le maintien de l'équilibre du bilan, les recettes ont été augmentées par la mise en place d'une participation publique et par une augmentation des recettes perçues par les promoteurs et donc des surfaces construites.

Cette augmentation reste mesurée, puisque le programme global des constructions est de 35 000 m². Cela ne nécessite pas la modification du dossier de réalisation, d'autant plus que la typologie du programme reste identique.

Programme des équipements publics

(Conformément à la modification du dossier de réalisation approuvée le 22 décembre 2015)

Le programme des équipements publics de la ZAC Bords de Seine Aval sur Athis Mons est constitué par :

- L'ensemble des voies de desserte de la ZAC, trottoirs et stationnements (repéré voie 1a, 1b, 2, 4a, 4b, 5 et espace public 6 sur le plan d'aménagement) ;
- L'ensemble des réseaux publics nécessaires à la viabilisation des terrains :
 - adduction d'eau potable et incendie ;
 - assainissement des eaux usées ;
 - assainissement et régulation des eaux pluviales ;
 - gaz ;
 - électricité moyenne et basse tension ;
 - éclairage public.
- Un parc public d'environ 1 ha (repérés espace public 2b, 4, 5, sur le plan d'aménagement) ;
- Les voies piétonnes (repérées sentes 2b et 3 sur le plan d'aménagement) ;
- 10 points d'apport volontaire constitués de 3 bornes de tri sélectif (OM/emballage/verre).

A l'extérieur de la ZAC :

Participation à une partie de la construction d'un groupe scolaire de 14 classes :

- Un groupe scolaire de 11 classes sur l'îlot A2 (2 660 m² SHON) financé par chacune des ZAC Bords de Seine Amont et ZAC Bords de Seine Aval au prorata des besoins propres de chacune des ZAC ;
- Au sein du groupe scolaire, la réalisation de 3 classes complémentaires et locaux péri et post scolaires (665 m² SHON) financés par la commune de Juvisy-sur-Orge pour ses besoins propres.

Programme des équipements publics

(Conformément à la modification du dossier de réalisation approuvée le 22 décembre 2015)

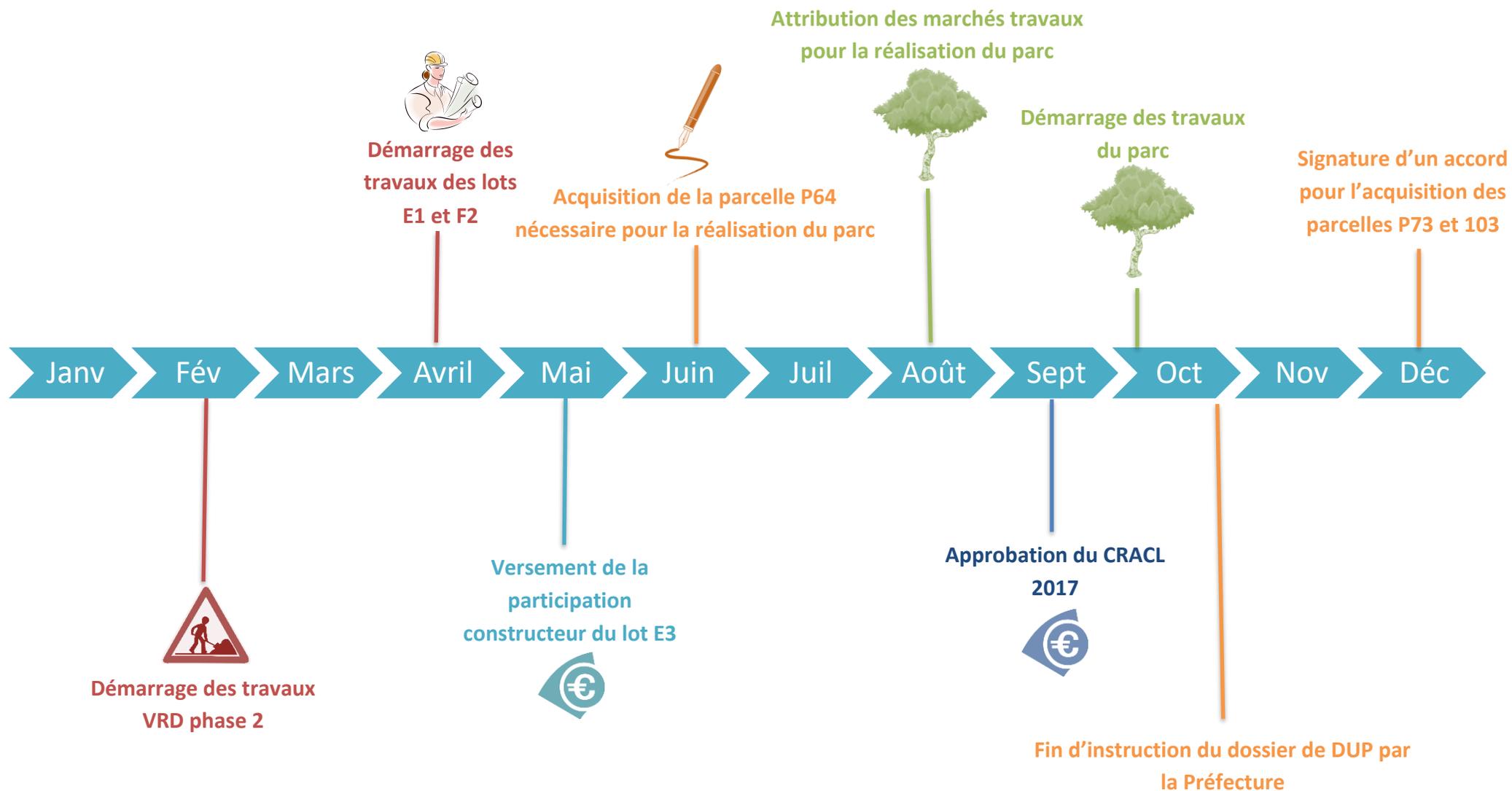
Suite au changement d'équipe municipale et communautaire en 2014, le programme des équipements publics a été modifié dans un double objectif :

- Offrir plus de stationnement sur l'espace public ;
- Modifier les espaces publics pour intégrer la nouvelle vision communale de reconquête des berges de Seine impliquant la suppression de la circulation sur les quais et son report sur la voie 2.

Le projet d'aménagement a donc été modifié de la façon suivante :

- Aménagement de 173 places complémentaires de stationnement public, pour un total de 216 places publiques ;
- Aménagement de l'allée piétonne/pompier du parc en voie circulée à sens unique pour distribuer des places de stationnement ;
- Prolongement de la voie 5 pour boucler la circulation de la ZAC sur la partie des quais Timbaud et de l'Industrie qui resteront circulés à terme ;
- Mise en sens unique des voies 1a (Rue de la Roselys) et 2 (Rue Ernest Luisetti) pour éviter le report de la circulation de la ZAC Amont lors de la suppression des quais à terme ;
- Prolongement de la voie 2 vers le Nord de la ZAC (entre la voie ferrée et le lot F2) ;
- Mise en sens unique de la voie 4a (vers le quai) ;
- Renforcement de la structure de chaussée des voies 2 et 5 afin de devenir des axes de circulation structurants lors de la fermeture des quais à la circulation ;
- Réduction du périmètre du parc de 32% lié à l'aménagement de places de stationnement complémentaires et au nouveau schéma de circulation.

Les faits marquants 2018



Photothèque

Cour intérieure du lot C3



Lot C3



Vue depuis la Rue de la Roselys



Lot D2



Propriétés à acquérir



Case commerciale du lot C3



Réalisation du bassin de rétention



Vu sur les chantiers de construction depuis le parc

Aménagement du verger



Construction du lot E1



Partenaires de l'opération



Architectes des programmes



Partie 2 :

Note de conjoncture



L'obtention du Dossier Loi sur l'Eau à la fin de l'année 2017 a permis à Essonne Aménagement d'engager dès le début de l'année 2018 **la poursuite des travaux de l'opération** (viabilisation et travaux des espaces publics). Les travaux effectués au sein de la ZAC des Bords de Seine Aval depuis le début de l'année 2018 se déclinent comme suit :

- Les travaux VRD des espaces publics ;
- Les travaux du parc ;
- Les travaux des promoteurs.

La phase 2 des travaux d'espaces publics a démarré le 15 Février 2018. Ces travaux ont permis de déployer les réseaux humides et de réaliser la voirie provisoire. Il a été décidé d'attendre l'avancement des travaux des promoteurs pour réaliser les travaux de finition pour ne pas avoir de détériorations des espaces publics par les engins de chantier. Les travaux portant sur le déploiement des réseaux souples (électricité, gaz et Telecom), de la voirie définitive, dont les trottoirs reprendront à l'achèvement des travaux de gros œuvre des promoteurs, soit prévisionnellement mi-2020.

Par ailleurs, suite à l'appel d'offre lancé au cours du mois de juin 2018, ce sont les entreprises SEGEX et LACHAUX qui ont été retenues pour **la réalisation du parc paysager** de la ZAC. Les travaux ont été initiés au cours du dernier trimestre de l'année 2018 et seront réalisés en plusieurs phases. La 1^{ère} phase consiste à paysager les emprises foncières maîtrisées par l'aménageur. Dans un premier temps ce seront donc deux secteurs identifiés qui seront livrés en juin 2019 à savoir :

- la partie centrale du futur parc comprenant le bassin de rétention des eaux pluviales ;
- la partie dite du « Verger » du côté de la ZAC Amont.

L'avancement des travaux du parc est directement lié à la libération des emprises des biens situés au sein du périmètre de la DUP. La réalisation du parc dans son intégralité sera donc possible une fois le foncier entièrement maîtrisé par l'aménageur.

L'année 2018 a d'ailleurs permis à l'aménageur d'avancer sur **la maîtrise foncière** des emprises nécessaires à l'aménagement du parc. Le foncier destiné à la réalisation du parc reste encore à acquérir. En juin 2018, Essonne Aménagement est devenue prioritaire de la parcelle P64. Il s'agit d'une maison de ville occupée par un locataire. Essonne Aménagement se charge d'accompagner le locataire dans des démarches de relogement pour libérer le bien. En parallèle de cette acquisition, Essonne Aménagement a reçu l'offre d'acquisition acceptée par le propriétaire de deux parcelles (parcelles P73 et P103). Une promesse de vente est programmée au 2^{ème} trimestre 2019 pour aboutir à la signature d'un acte authentique au 3^{ème} trimestre 2019. Il s'agit d'une acquisition importante pour la réalisation du parc au vu de sa superficie de plus de 2 600 m² et de la nature du bien (friche industrielle). Dès l'acquisition du bien, Essonne Aménagement procédera à sa démolition puis au prolongement des travaux du parc, soit vers le 2^{ème} trimestre 2020. Concernant les autres parcelles à acquérir, des offres d'acquisitions ont été proposées à tous les propriétaires sans que celles-ci n'aient pu aboutir à un accord. Pour les acquisitions qui n'auraient pas été réalisées à l'amiable, Essonne Aménagement fera valoir sa prérogative de puissance publique et mettra en œuvre la phase judiciaire de la Déclaration d'Utilité Publique. L'année 2018 a permis d'avancer sur la procédure, l'enquête publique qui s'est déroulée au 1^{er} trimestre 2019 a abouti à un avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur.

Concernant **les travaux des promoteurs**, aucun PC n'a été déposé par Nexity pour le lot G1 au cours de l'année 2018. Année qui a été rythmée par de

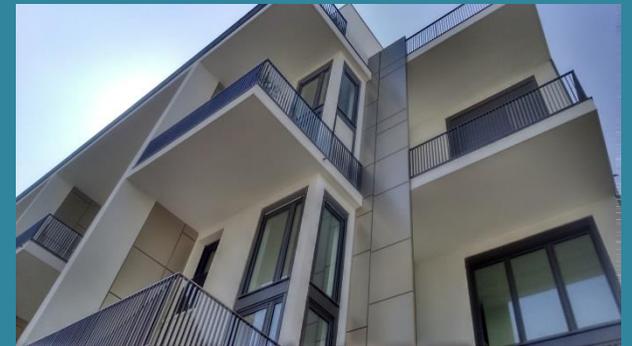
nombreuses discussions concernant l'augmentation du nombre de logements sur le lot en question. Il était initialement prévu 66 logements, néanmoins afin d'optimiser la constructibilité, Nexity a souhaité augmenter le nombre de logements construits. Les échanges lors des COPIL ont permis d'entériner le sujet, puisque la collectivité a statué qu'aucune densification supplémentaire n'était envisageable. De plus, la modification du PLU a conduit à une modification des prescriptions et normes de stationnement imposées au lot G1. L'année 2019 sera donc consacrée à l'étude d'une solution viable pour le dépôt du PC de ce lot dont dépend une partie des recettes de l'opération.

Bien que Marignan soit devenu propriétaire dès la fin de l'année 2017 des parcelles sur lesquelles les lots E2 et F1 s'érigeront, le promoteur n'a engagé aucun travaux en 2018. Repoussés à plusieurs reprises, les travaux ont finalement débuté au début de l'année 2019 pour être livrés au 1^{er} trimestre 2021. Ce retard du démarrage des travaux s'explique notamment par le faible taux de commercialisation des programmes. Par ailleurs, Nexity Apollonia a également subi un retard important de ces travaux, car l'entreprise de gros œuvre des lots E1 et F2 a déposé le bilan bloquant ainsi le chantier durant 7 mois. Les travaux ont repris au mois de février 2019.

Le retard sur la réalisation des travaux des constructeurs et le non dépôt du PC du lot G1 conduit à un décalage de l'ensemble des travaux de la ZAC des Bords de Seine Aval. Le traité de concession prenant fin en mai 2020, les promoteurs n'auront pas achevés les travaux de construction et l'aménageur ne sera donc pas en mesure de finaliser les espaces publics. Aussi, il est proposé de proroger le traité de concession de 30 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2022 afin de permettre de s'inscrire dans un planning cohérent et réaliste.

Partie 3 :

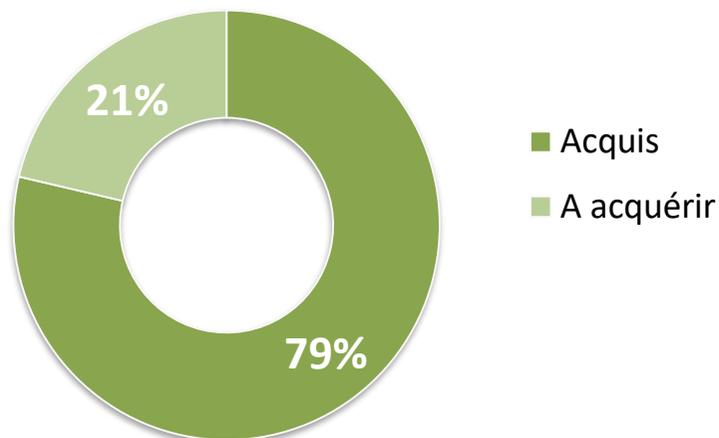
Avancement opérationnel



Acquisitions

au 31.12.2018

Maitrise foncière*



*Répartition en m² de surface de terrain.

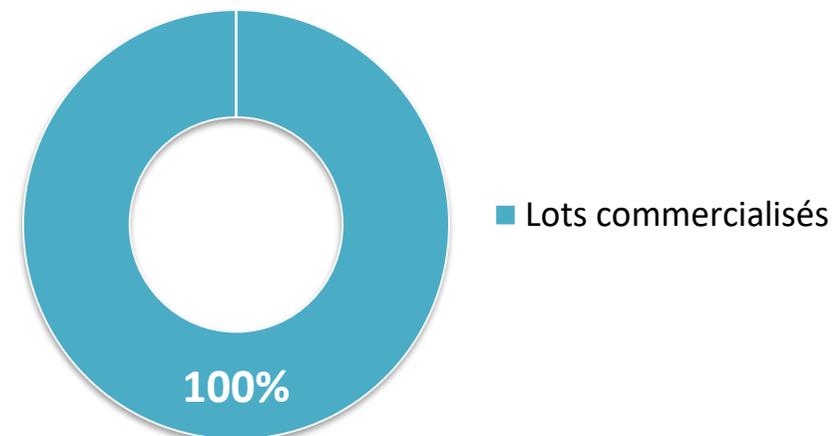
La superficie globale de l'opération est de 3.8 ha. Le foncier à acquérir représentait 19 961 m² de terrain, dont 12 330 m² ont été acquis auprès de Nexity Apollonia pour la réalisation des espaces publics mais également la cession de 3 293 m² à Marnhan pour la construction des lots E2 et F1.

Il reste désormais à acquérir auprès de propriétaires privés les emprises foncières pour la réalisation d'une partie du parc paysager. Sur les 10 parcelles du parc de la ZAC aval, 4 sont maîtrisées (soit 41% de l'assiette foncière) et 2 sont en cours de négociation. Il reste ainsi 6 parcelles à acquérir appartenant à 5 propriétaires.

Commercialisation

au 31.12.2018

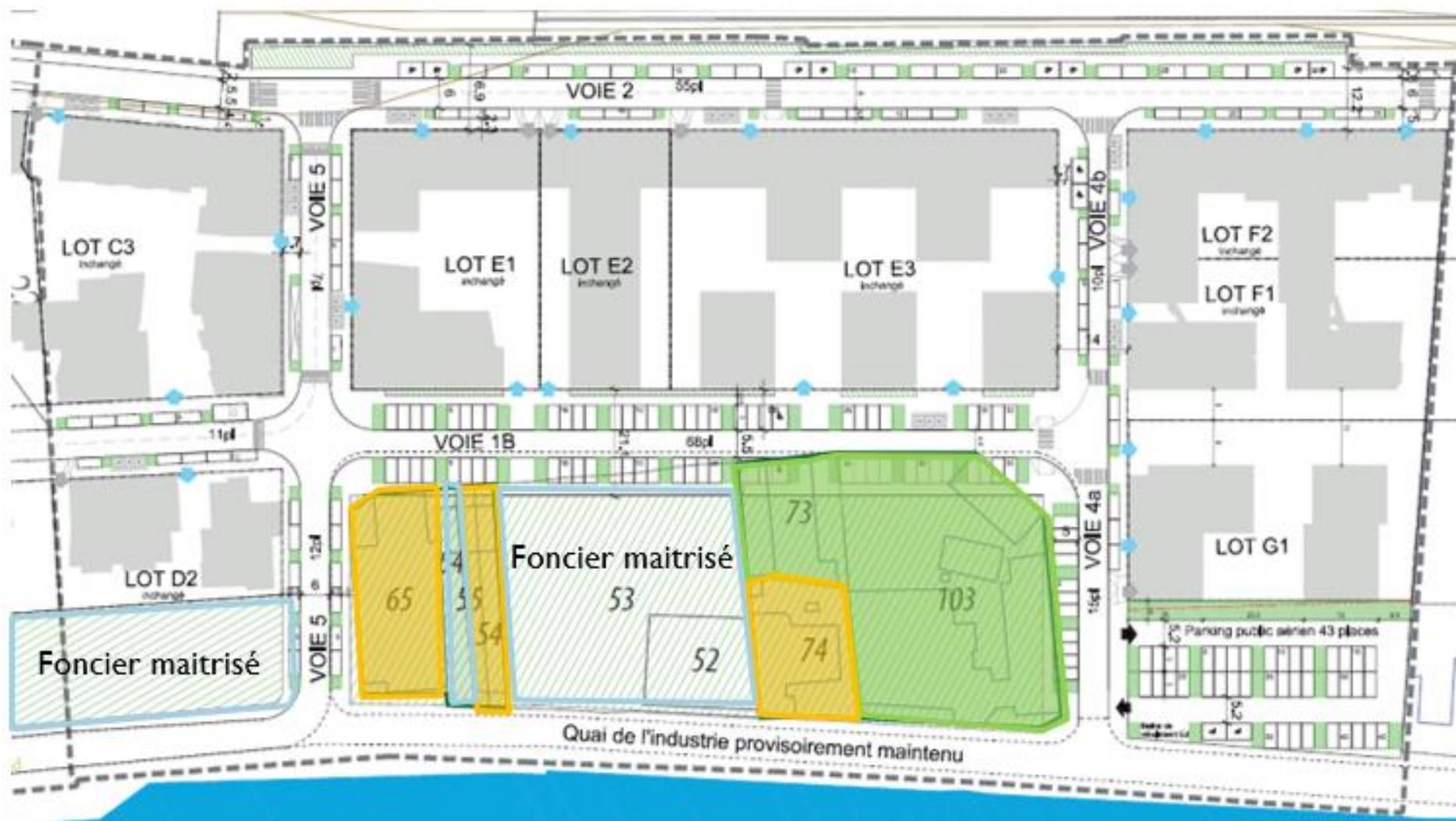
Commercialisation des lots promoteurs



Tous les lots sont commercialisés soit par le biais d'une convention de participation constructeurs, soit par la signature d'un acte de vente :

- Deux lots sont actuellement livrés depuis 2015 : les lots C3 et D2.
- Les lots E2 et F1 ont été cédés en décembre 2017 au promoteur BPD Marnhan.
- Quant aux lots restants (E1, E3, F2 et G1), ils font l'objet d'une convention de participation avec le promoteur Nexity Apollonia.

Plan du foncier à acquérir



 Foncier maîtrisé

 Foncier sous promesse

 Foncier en cours de négociation

 Propriétaires non vendeurs

Partie 4 :

Bilan financier



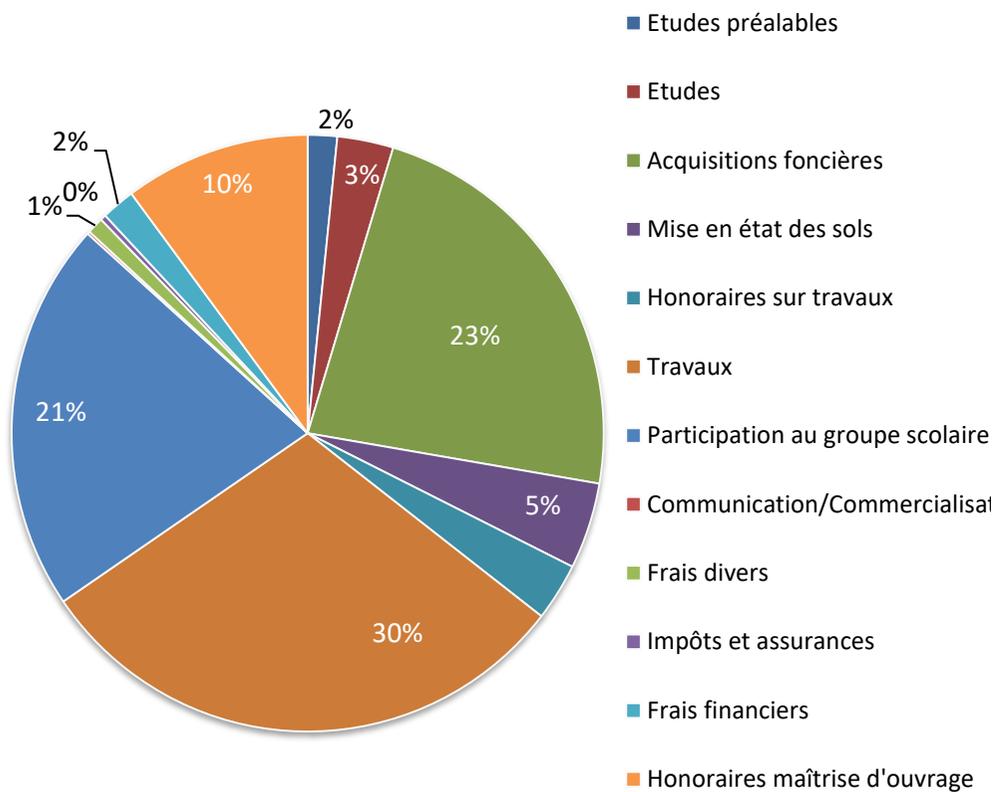
Bilan financier prévisionnel

€ HT	Bilan CRACL	Bilan CRACL	Evolution	Réalisé	2018	2019					2020	2021	2022
	2017/2018	2018/2019	Nouveau-Ancien			Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année			
Intitulé	23/10/18	Nouveau	Evolution	Total	Année								
DEPENSES	16 036 894	16 074 829	37 935	7 955 059	2 194 724	176 438	1 032 343	178 759	504 312	1 891 852	2 399 417	2 943 870	884 630
ETUDES PREALABLES	224 086	224 086											224 086
ETUDES	416 447	428 287	11 840	344 561	28 399		19 384		14 004	33 388	37 654	8 023	4 660
ACQUISITIONS FONCIERES	5 301 364	5 319 673	18 309	2 205 033	88 000		705 850			705 850	1 488 590	920 200	
MISE EN ETAT DES SOLS	698 831	653 831	-45 000	35 410					312 800	312 800		305 621	
HONORAIRES SUR TRAVAUX	426 700	436 978	10 278	233 064	29 650	9 069	13 888	1 320	26 140	50 417	45 915	61 126	46 457
TRAVAUX	4 155 842	4 184 791	28 949	1 305 183	690 950	157 550	277 550	157 550	135 550	728 200	745 200	883 900	522 307
Marché de travaux	3 025 792	3 051 098	25 306	1 129 952	567 909		100 000	50 000	100 000	250 000	500 000	750 000	421 146
Concessionnaires (travaux et consommations)	170 208	250 000	79 792	77 158	24 968	1 300	21 300	1 300	21 300	45 200	105 200	13 900	8 542
Travaux divers et aléas	241 000	150 000	-76 149	865	865	6 250	6 250	6 250	6 250	25 000	40 000	60 000	24 135
Travaux du parc paysager	718 842	733 693		97 209	97 209	150 000	150 000	100 000	8 000	408 000	100 000	60 000	68 484
Travaux de bâtiments													
PARTICIPATIONS AU GROUPE SCOLAIRE	2 963 157	2 963 157		2 253 473	1 229 859							709 684	
COMMUNICATION / COMMERCIALISATION	20 000	20 000		10 930	5 254			9 070		9 070			
FRAIS DIVERS	126 205	126 205		97 910	17 493	201	5 552	201	201	6 156	20 500	800	839
IMPOTS & ASSURANCES	43 000	43 000		11 018	5 181		500	1 000	6 000	7 500	8 000	8 500	7 982
FRAIS FINANCIERS	253 445	255 765	2 320	255 765	2 319								
HONORAIRES MAITRISE OUVRAGE	1 407 817	1 419 058	11 241	1 202 713	97 617	9 618	9 618	9 618	9 618	38 472	53 558	46 016	78 299
RECETTES	16 081 099	16 113 946	32 847	12 913 886	3 618 813		89 729		298 284	388 013	523 903	2 288 144	
CESSIONS CHARGES FONCIERES LOGEMENTS ACCESSION	4 779 105	4 779 105	0	4 779 105									
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	9 795 733	9 795 733		7 820 204	3 305 238		89 729			89 729		1 885 800	
PARTICIPATIONS PUBLIQUES	1 207 031	1 207 031	0						298 284	298 284	506 403	402 344	
Participation travaux complémentaires	894 851	894 851	0						298 284	298 284	298 283	298 284	
Participation acquisition foncier	312 180	312 180									208 120	104 060	
PRODUITS DIVERS	17 500	50 274	32 774	32 774	32 774						17 500		
PARTICIPATION ZAC AMONT AU PARC	280 800	280 800		280 800	280 800								
PRODUITS FINANCIERS	930	930		930									
RESULTAT D'EXPLOITATION	44 205	38 969	-5 236	4 958 680	1 424 089	-176 438	-942 614	-178 759	-206 028	-1 503 839	-1 875 514	-655 726	-884 630
AMORTISSEMENTS	1 000 000	1 000 000		1 000 000	1 000 000								
MOBILISATIONS	1 000 000	1 000 000		1 000 000									
FINANCEMENT					-1 000 000								
TRESORERIE		38 969			5 093 112	4 770 601	3 824 914	3 646 155	3 440 127	3 440 127	1 564 613	908 887	38 969

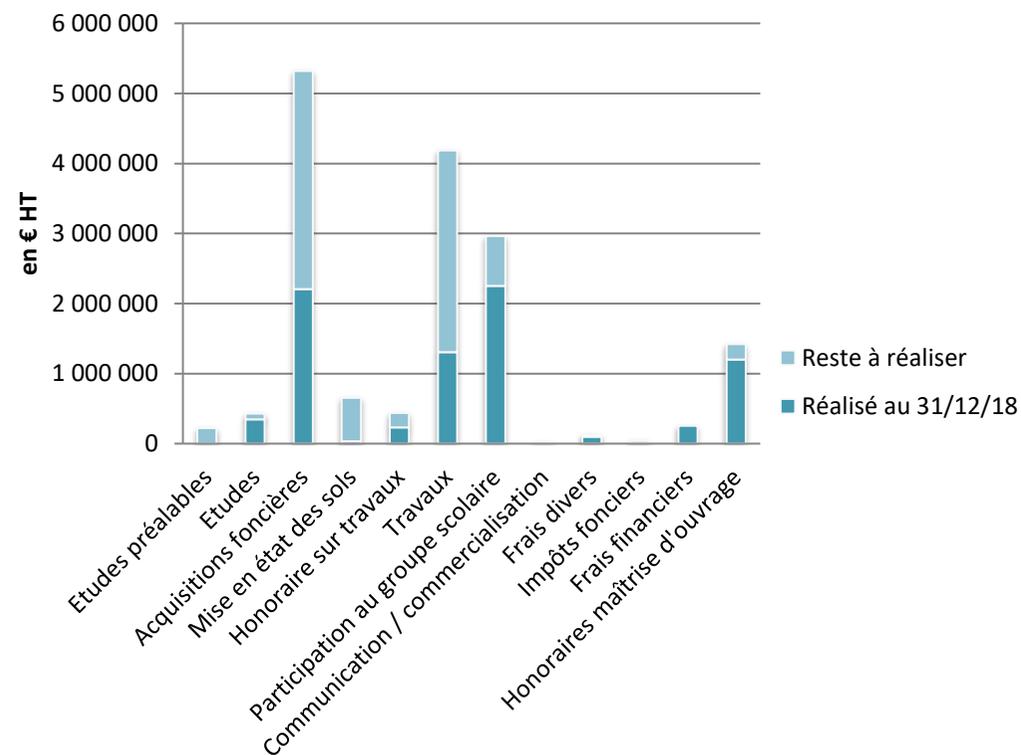
Présentation du bilan financier

Dépenses

PROPORTION DES DIFFÉRENTS POSTES DANS LE BILAN DE L'OPÉRATION



ÉTAT DES DÉPENSES AU 31.12.2018



Etudes préalables : 224 086 € HT

Description du poste : rachat des études préalables à la collectivité réalisées avant la signature du traité de concession.

Dépenses réalisées en 2018 : 0 € HT

Dépenses prévues pour 2019 : 0 € HT

Le rachat des études préalables réalisées par la CALPE s'élève à 224 086 € HT. Le remboursement de ces études à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre est prévu en fin de concession, soit en 2022.

Evolution du bilan : 0 € HT

Ce poste ne connaît pas d'évolution.

Etudes réglementaires : 428 287 € HT

Description du poste : études techniques visant à préparer le projet d'aménagement et/ou à satisfaire aux exigences réglementaires. Elles regroupent le marché de l'architecte, urbaniste coordonnateur de la ZAC, les études du DLE, les études géotechniques, l'étude d'impact, les études de programmation et les frais de géomètre.

Dépenses réalisées en 2018 : 28 399 € HT

Les frais dépensés en 2018 correspondent principalement à la réalisation d'une étude de sol. Avant l'acquisition d'une ancienne friche industrielle (société d'automobile), Essonne Aménagement a souhaité s'assurer de la nature des terrains en réalisant un diagnostic de pollution des sols. L'étude a démontré l'absence de pollution, permettant ainsi de continuer les négociations avec le propriétaire.

Les autres dépenses correspondent aux frais versés au BET Environnemental (Trans-Faire) dans le cadre du suivi des espèces protégées et plus précisément de la démolition de la dalle béton abritant des lézards des murailles. Le suivi écologique effectué sur site a révélé que les travaux n'ont pas perturbé la présence des espèces protégées grâce aux mesures compensatoires mises en œuvre.

Dépenses prévues pour 2019 : 33 388 € HT

Ces dépenses correspondent aux honoraires d'Atelier 2/3/4/ pour les avis sur le permis de construire du lot G1 et également au solde du marché. Sont aussi provisionnés les honoraires du BET environnemental.

Evolution du bilan : + 11 840 € HT

Ce poste est revu à la hausse en raison de la réalisation d'une étude pollution.

Foncier : 5 319 673 € HT

Description du poste : Acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération (y compris les indemnités réglementaires), frais de notaire et d'avocats.

Dépenses réalisées en 2018 : 88 000 € HT

L'année 2018 a permis d'acquérir la première parcelle privée située sur les emprises du parc. Il s'agit d'une maison occupée actuellement par un locataire. Essonne Aménagement s'est mise en relation avec le locataire pour le reloger et ainsi pouvoir démolir à terme l'habitation.

Dépenses prévues pour 2019 : 705 850 € HT

Les dépenses prévues en 2019 correspondent à l'acquisition de deux parcelles appartenant à un propriétaire. L'acquisition de ce foncier est importante pour la réalisation du parc et plus globalement pour l'attractivité de la ZAC, puisqu'il s'agit d'une friche industrielle d'une superficie de plus de 2 600 m².

Evolution du bilan : + 18 309 € HT

Cette évolution correspond à l'ajustement des frais du BET foncier missionné pour l'estimation des indemnités d'éviction à verser à l'activité économique présente sur la ZAC.

Mise en état des sols : 653 831 € HT

Description du poste : Ce poste comprend les frais liés aux démolitions de bâtiments (foncier nécessaire à la réalisation du parc) et les frais de dépollution des sols.

Dépenses réalisées en 2018 : 0 € HT

Dépenses prévues pour 2019 : 312 800 € HT

Dans le cadre des acquisitions programmées sur l'année 2019, les bâtiments existants sont destinés à être démolis pour réaliser le parc paysager. L'enveloppe prévue pour l'année 2019 correspond à la démolition des bâtiments de l'ancienne activité automobile.

Evolution du bilan : - 45 000 € HT

Le poste a été ajusté en fonction de l'estimation réalisée par un maître d'œuvre pour la démolition des bâtiments de l'ancienne entreprise « Presse automobile ».

Honoraires sur travaux : 436 978 € HT

Description du poste : Ce poste correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre (VRD et parc) et de coordination SPS.

Dépenses réalisées en 2018 : 29 650 € HT

Les dépenses de l'année 2018 sur ce poste correspondent aux honoraires versés à la maîtrise d'œuvre du parc paysager et des travaux VRD. Sont également compris les honoraires du coordonnateur SPS pour le suivi du chantier.

Dépenses prévues pour 2019 : 50 417 € HT

Les dépenses prévues en 2019 comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre du parc paysager et ceux du CSPS.

L'année 2019 va également être marquée par la réalisation de travaux de démolition. Une maîtrise d'œuvre va être missionnée pour les travaux.

Evolution du bilan : + 10 278 € HT

Cette évolution s'explique par la provision faite pour des honoraires de maîtrise d'œuvre des travaux de démolition.

Travaux : 4 184 791 € HT

Description du poste : l'ensemble des travaux est regroupé dans ce poste.

Dépenses réalisées en 2018 : 690 950 € HT

L'année 2018 a été marquée par la réalisation des travaux VRD de la 2^{ème} tranche et aussi par le démarrage des travaux du parc paysager.

Les travaux VRD ont permis de réaliser les réseaux humides (eau potable, eaux usées et eaux pluviales) sur l'ensemble de la ZAC et la voirie provisoire. Compte tenu des travaux de construction des promoteurs, il a été décidé de réaliser les travaux de voirie définitive et de réseaux souples (gaz, électricité et télécom) qu'une fois les travaux de gros œuvre des promoteurs achevés afin de ne pas détériorer les ouvrages. Ces travaux seront donc réalisés en 2021 avant la livraison des logements.

Dépenses prévues pour 2019 : 728 200 € HT

En 2019, la tranche ferme des travaux du parc va être achevée. Elle concerne :

- Le verger, sur la commune de Juvisy-sur-Orge (sous le lot D1) ;
- Le verger et le jardin des lézards, sur la commune d'Athis-Mons (sous le lot D2) ;
- Le jardin filtrant au centre du parc afin de récolter les eaux pluviales.

Cette première phase du parc est la plus couteuse en raison de la création du jardin filtrant.

Evolution du bilan : + 28 949 € HT

Le poste a été augmenté suite à la passation du marché de travaux du parc paysager.

Participation au groupe scolaire : 2 963 157 € HT

Description du poste : ce poste regroupe le versement des participations constructeur au groupe scolaire situé sur la ZAC Bords de Seine Amont.

Dépenses réalisées en 2018 : 1 229 859 € HT

Il s'agit de la participation de Nexity au financement du groupe scolaire situé sur la ZAC Bords de Seine Amont concernant le lot E3.

Dépenses prévues pour 2019 : 0 € HT

Conformément à la convention de versement des participations, les participations des constructeurs finançant le groupe scolaire sont versées à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. L'EPT reverse ensuite cette somme à la Ville de Juvisy qui charge la somme de la TVA pour ensuite la reverser au bilan de la ZAC Amont. La TVA est appliquée par la Ville de Juvisy, puisqu'elle est propriétaire de l'ouvrage et pourra ainsi récupérer le FCTVA.

A ce jour, il ne reste plus que la participation pour le lot G1 à percevoir. Le versement de cette participation par Nexity à la ZAC Aval est prévu en 2021, la part pour le financement du groupe scolaire pourrait ainsi être versée à la ZAC Amont en début d'année 2021 pour la somme de 709 684.04 € HT.

Il convient de préciser que les montants des TVA seront versés par la ville de Juvisy-sur-Orge à Essonne Aménagement lors de la remise de la phase 2 du groupe scolaire.

Evolution du bilan : 0 € HT

Actions de communication : 20 000 € HT

Description du poste : frais de communication visant à promouvoir l'attractivité de la ZAC.

Dépenses réalisées en 2018 : 5 254 € HT

Les travaux d'aménagement ayant repris en 2018, Essonne Aménagement a engagé plusieurs actions de communication : mise en place de panneaux sur site, mise à jour du plan de masse, réalisation d'un reportage photographique sur l'avancée des travaux.

Dépenses prévues pour 2019 : 9 070 € HT

Des frais de communication ont été provisionnés pour promouvoir la réalisation d'une partie du parc paysager.

Evolution du bilan : 0 € HT

Frais divers : 126 205 € HT

Description du poste : Ce poste regroupe les frais de reprographie et de publicité, les frais d'huissier et de consultation juridique, ainsi que les autres frais de gestion.

Dépenses réalisées en 2018 : 17 493 € HT

En 2018, cette somme a été consacrée à des consultations d'avocats et de juristes pour des conseils sur le suivi opérationnel de la ZAC, d'imprimer les dossiers de DUP déposés en Préfecture, ainsi que de s'acquitter des frais de gestion de comptes liés au financement de l'opération.

Dépenses prévues pour 2019 : 6 156 € HT

En 2019, ce poste sera essentiellement consommé par les frais d'avocats et de conseils juridiques pour mener à bien les acquisitions foncières et la procédure de DUP.

Evolution du bilan : **0 € HT**

Impôts et assurances : 43 000 €

Description du poste : taxe foncière et police d'assurance.

Dépenses réalisées en 2018 : **5 181 €**

La taxe foncière pour l'année 2018 s'élève à 5 181 €.

Dépenses prévues pour 2019 : **7 500 €**

Cette provision comprend la taxe foncière qui sera à régler pour l'année 2019 et les frais de police d'assurance concernant l'acquisition des biens du parc.

Evolution du bilan : **0 €**

Frais financiers : 255 765 €

Description du poste : Frais financiers sur emprunt ou sur court terme (trésorerie négative).

Dépenses réalisées en 2018 : **2 319 €**

Ils correspondent aux frais de gestion bancaires pour la clôture de l'emprunt d'un montant de 1 000 000 € soldé en janvier 2018.

Dépenses prévues pour 2019 : **0 €**

L'emprunt de la ZAC Bords de Seine Aval étant soldé et le versement des participations au groupe scolaire étant programmé au 2^{ème} trimestre 2018, il n'est plus provisionné de frais financiers sur l'opération.

Evolution du bilan : **+ 2 320 €**

Cette évolution correspond à l'ajustement des frais financiers au réalisé.

Rémunération : 1 419 058 €

Description du poste : ce poste correspond à la rémunération de l'aménageur conformément à l'article 20 du traité de concession. La rémunération de l'aménageur se compose de :

- Une rémunération forfaitaire pour les études
- Une rémunération forfait de reprise du projet
- Une rémunération de gestion pour le suivi technique et administratif
- Une rémunération sur la commercialisation
- Une rémunération pour les tâches de négociations des participations
- Une rémunération de clôture de l'opération.

Dépenses réalisées en 2018 : **97 617 €**

Pour l'année 2018, la rémunération correspond à la gestion de l'opération et à la négociation des participations avec le promoteur Nexity.

Dépenses prévues pour 2019 : **38 472 €**

En 2019, les dépenses pour ce poste seront exclusivement alimentées par la rémunération de gestion.

Evolution du bilan : **+ 11 241 €**

Par application des modalités de calcul de la rémunération prévues à l'article 20 du traité de concession, le montant des dépenses et des recettes ayant évolué à la hausse, la rémunération a de ce fait augmenté.

Synthèse :

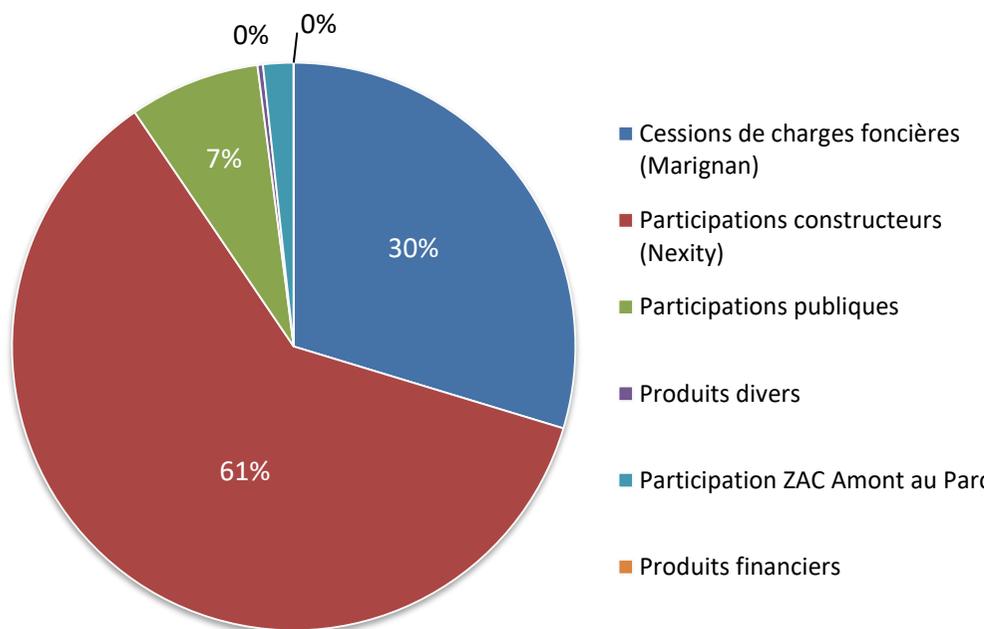
Total des dépenses prévues au nouveau bilan : 16 074 829 € HT

Total des dépenses réalisées en 2018 : 2 194 724 € HT

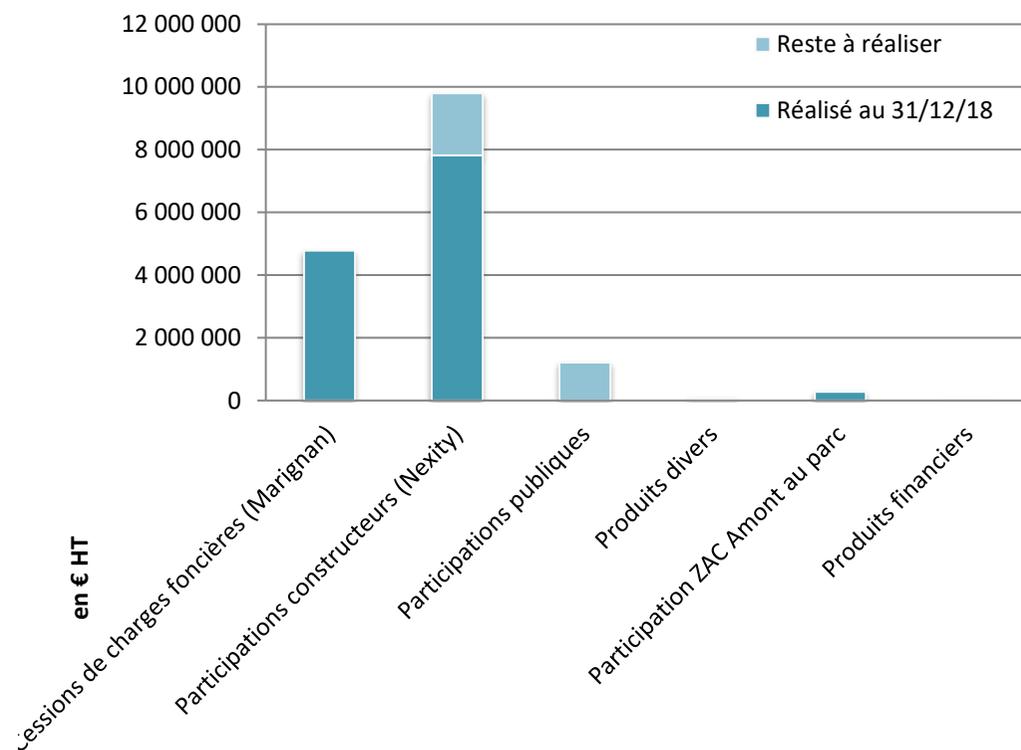
Total des dépenses réglées au 31.12.2018 : 7 955 059 € HT

Total des dépenses prévues pour 2019 : 1 891 852 € HT

PROPORTION DES DIFFÉRENTS POSTES DANS LE BILAN DE L'OPÉRATION



ÉTAT DES RECETTES AU 31.12.2018



Cessions de charges foncières : 4 779 105 € HT

Description du poste : recettes issues de la vente de charges foncières au promoteur BPD Marignan.

Les cessions de charges foncières correspondent à deux programmes réalisés par Marignan :

- Le lot F1 comprenant 54 logements en collectif pour une surface de plancher de 3 525 m². Le permis de construire a été délivré le 16 décembre 2016.
- Le lot E2 comptant 46 logements collectifs pour une surface de plancher de 2 979 m². Le permis de construire a été obtenu le 20 mars 2017.

Concernant le planning prévisionnel de construction, les travaux des lots F1 et E2 ont démarré au 2^{ème} trimestre 2019 et s'achèveront au 2^{ème} trimestre 2021.

Pour rappel, Marignan bénéficie d'un contrat d'amodiation pour la location de 7 places de parking sur l'espace public. Celles-ci seront mis à la disposition du promoteur avant la livraison des logements.

Recettes constatées en 2018 : 0 € HT

Recettes prévues pour 2019 : 0 € HT

La totalité de cessions de charges foncières est réalisée.

Evolution du bilan : 0 € HT

Participations des constructeurs : 9 795 733 € HT

Description du poste : recettes issues des participations versées par les constructeurs aux équipements publics conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme.

Nexity étant propriétaires du foncier sur lequel il construit, ce dernier ne verse pas de charges foncières mais une participation au financement des équipements publics.

Recettes constatées en 2018 : 3 305 238 € HT

Nexity Apollonia a versé les participations afférentes aux lot E3 et également le reliquat concernant le permis de construire modificatif du lot D2.

Recettes prévues pour 2019 : 89 729 € HT

Sont attendus pour l'année 2019, le versement de la participation liée au permis de construire modificatif du lot E3 d'un montant de 89 729 € HT. Ce versement est intervenu au 1^{er} trimestre 2019.

En 2021, il est aussi attendu la participation du lot G1 pour un montant de 1 885 800 € HT. Le versement de cette participation a été décalée en raison du non dépôt du permis de construire par le constructeur. Le promoteur a exprimé sa volonté de densifier le lot. La réalisation de logements supplémentaires a été refusée par la commune d'Athis-Mons. Il convient désormais d'étudier la réalisation d'un programme de 66 logements pour 4 200 m² de SdP conformément au programme des constructions.

La perception de cette participation permettra de verser le solde des participations constructeur au financement du groupe scolaire et de pouvoir ainsi clôturer la ZAC Bords de Seine Amont.

Par ailleurs, la convention de participation constructeur a fait l'objet d'un avenant n°1 approuvé par le Conseil Territorial de l'EPT le 10 avril 2018. Cet avenant a pour objet de :

- Confier la réalisation du lot G1 à la SCI Athis-Mons Quai de l'Industrie (Nexity Apollonia) ;
- Fixer le montant de la participation pour le lot G1 à 449 € HT/m² de surface de plancher ;
- Supprimer la clause d'indexation des participations suite à la baisse des index.

Faute d'avoir trouvé un accord sur le projet du lot G1, Nexity n'a pas signé l'avenant n°1.

Le versement des participations et les modalités d'imputation entre la participation au financement du groupe scolaire ou des équipements publics sont détaillés en annexe p38.

Evolution du bilan : **0 € HT**

Participations publiques : 1 207 031 € HT

Description du poste : ce poste regroupe la participation publique liée à la modification du schéma d'aménagement et à l'augmentation du poste foncier.

Recettes constatées en 2018 : **0 € HT**

Recettes prévues pour 2019 : **298 284 € HT**

Cette recette correspond au versement de la participation publique de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre pour les travaux complémentaires.

Conformément à l'avenant n°2 du traité de concession, une participation d'un montant de 894 850.83 € HT, soit 1 073 821 € TTC liée aux travaux complémentaires sera versée par tiers :

- Le premier tiers au démarrage des travaux pour un montant de 298 283,60 € HT, soit 357 940,33 € TTC. Les travaux de la tranche conditionnelle ont débuté en février 2018. Le versement de cette participation a été sollicité en **mai 2018**, il n'a pas encore fait l'objet d'un versement.
- Le second tiers au cours des travaux, soit au durant l'année 2020.
- Le dernier tiers à la réception des travaux sur présentation du solde définitif des travaux, soit en 2021.

Une seconde participation liée à l'augmentation du poste foncier sera versée en fonction de l'avancement des négociations foncières et de la procédure de DUP. Cette participation s'élève à 312 180 € HT, soit 374 616 € TTC. Le versement de cette participation sera réparti entre 2020 et 2021.

Evolution du bilan : **0 € HT**

Produits divers : 50 274 € HT

Description du poste : ce poste regroupe les recettes diverses.

Recettes constatées en 2018 : **32 774 € HT**

Dans le cadre des travaux VRD, Essonne Aménagement a perçu le remboursement des travaux suivants :

- 12 362 € HT de France Pierre pour la viabilisation en adduction d'eau potable de leur lot ;
- 17 587 € HT de Nexity pour le remboursement des frais d'évacuation de terres en décharge spécialisée. Conformément au protocole de gestion des terres signé entre Essonne Aménagement et Nexity, le promoteur, anciennement propriétaire des terrains, prend à sa charge le surcoût d'évacuation de terres en décharge spécialisée.

Les produits divers comprennent aussi les loyers du locataire habitant le bien acquis en 2018.

Recettes prévues pour 2019 : **0 € HT**

Evolution du bilan : **+ 32 774 € HT**

L'augmentation des produits divers correspond aux recettes perçues en 2018.

Participations de la ZAC Amont au parc : 280 800 € HT

Description du poste : Cette recette correspond à la participation de la ZAC Bords de Seine Amont pour le financement du parc paysager au prorata de ses besoins propres.

Recettes constatées en 2018 : **280 800 € HT**

Conformément au programme des équipements publics, la ZAC Bords de Seine Amont participe au financement des travaux du parc paysager commun aux deux ZAC.

Recettes prévues pour 2019 : **0 € HT**

Evolution du bilan : **0 € HT**

Produits financiers : 930 €

Description du poste : recettes issues de la gestion bancaire (intérêts du compte).

Recettes constatées en 2018 : **0 €**

Recettes prévues pour 2019 : **0 €**

Evolution du bilan : **0 €**

Synthèse :

Total des recettes prévues au nouveau bilan : 16 113 946 € HT

Total des recettes réalisées en 2018 : 3 618 813 € HT

Total des recettes réglées au 31.12.2018 : 12 913 886 € HT

Total des recettes prévues pour 2019 : 388 013 € HT

Financements

Les emprunts

Le financement de l'opération est assuré par la cession de charges foncières, les participations constructeurs, la participation de la ZAC Amont et la participation publique.

Désormais l'opération ne fait plus l'objet d'emprunt.

Les enjeux et les risques identifiés

L'enjeu de l'opération ZAC Bords de Seine Aval résidait essentiellement dans l'obtention du dossier Loi sur l'Eau, puisqu'il conditionnait le démarrage des travaux d'aménagement d'espaces publics mais également de construction des logements. Depuis l'obtention du DLE, la maîtrise du foncier pour la réalisation du parc est désormais devenue l'enjeu principal, notamment sur le volet financier.

Les négociations foncières à l'amiable ont débuté depuis plus de deux ans avec les propriétaires. Certaines ont abouti à des accords, d'autres se heurtent à des refus. L'acquisition par voie d'expropriation est donc envisagée par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique. Par conséquent, la réalisation du parc paysager dans son intégralité dépendra des délais d'acquisition du foncier.

Par ailleurs, un point de vigilance est à signaler concernant l'avenant à la convention de participation signé par Essonne Aménagement et l'EPT qui n'a pas été signé par Nexity. Il existe un risque de décalage sur la réalisation du lot G1 et donc de perception de la recette. Il convient de préciser que le versement de cette participation est l'élément attendu pour clôturer la ZAC Bords de Seine Amont.

Annexes

Acquisitions foncières

Vendeur	Parcelles cadastrales	Superficie terrain	Montant de l'acte en € HT	Date de signature de la promesse	Date de signature de l'acte authentique
SCI Athis-Mons Quai de l'Industrie	P 102 P 130 P 125 P 127 P 113 P 123 P 117 P 121 P 122 P 126 P 52 P 53 P 115 P 119	15 623 m ²	2 068 401.50 €	-	27/07/17
Mme CHASTANG	P 64	151 m ²	88 000 €	-	11/06/18
TOTAL			2 156 401.50 €		

Cessions foncières

Acquéreur	Lot	Superficie terrain	Surface de plancher	Montant de l'acte en € HT	Date de signature de la promesse	Date de signature de l'acte authentique
SNC Marignan Résidence	Lots E2 (parcelle P115) et F1 (parcelle P 119)	3 293 m ²	6 533 m ²	4 779 105 €	07/07/16	28/12/17
TOTAL				4 779 105,00 €		

Tableau de suivi des versements des recettes constructeurs

Versement des participations constructeur (Nexity)

Versement des participations constructeur (Nexity)														
Participations dues par Nexity					Versement au Groupe Scolaire				Versement aux espaces publics de la ZAC Aval				TOTAL	
LOT	Échéance prévisionnelle de versement (PC purgé)	Montant de la participation (en € HT)	Montant de l'indexation (en € HT)	Montant de la participation après indexation (en € HT)	Versement par l'EPT 12 à la ville de Juvisy (en € HT)	TVA appliquée par la ville de Juvisy	Montant versé à la ZAC Amont (en € TTC)	Date de versement	Versement par Nexity à l'EPT 12 (en € HT)	TVA appliquée par l'EPT 12	Montant versé à la ZAC Aval (en € TTC)	Date de versement	HT	TTC
C3	Mars 2014	1 834 100,00 €	4 670,20 €	1 838 770,20 €	188 503,25 €	36 946,64 €	225 449,89 €	28/05/14	1 650 266,95 €	330 053,39 €	1 980 320,34 €	22/04/14	1 838 770,20 €	2 206 524,24 €
D2 (PC)	Mars 2014	956 020,00 €	1 912,04 €	957 932,04 €	188 503,25 €	36 946,64 €	225 449,89 €	28/05/14	769 428,79 €	153 885,76 €	923 314,55 €	22/04/14	957 932,04 €	1 149 518,45 €
F2	Juillet 2014	781 320,00 €	3 359,68 €	784 679,68 €	295 494,48 €	57 916,92 €	353 411,40 €	01/12/14	489 185,20 €	97 837,04 €	587 022,24 €	27/10/14	784 679,68 €	941 615,62 €
E1	Juillet 2014	929 586,00 €	3 997,22 €	933 583,22 €	351 112,51 €	70 160,51 €	421 273,02 €	01/12/14	582 470,71 €	116 494,14 €	698 964,85 €	27/10/14	933 583,22 €	1 120 299,86 €
D2 (PCM)	Avril 2018	31 224,00 €	62,45 €	31 286,45 €					31 286,45 €	6 257,29 €	37 543,74 €	22/05/18	31 286,45 €	37 543,74 €
E3	2ème trim 2018	3 273 952,00 €		3 273 952,00 €	1 229 859,48 €	245 971,90 €	1 475 831,38 €	Mai 2018	2 044 092,52 €	408 818,50 €	2 452 911,02 €	24/05/2018	3 273 952,00 €	3 928 742,40 €
E3	4ème trim 2018	89 792,00 €		89 792,00 €					89 792,00 €	17 958,40 €	107 750,40 €	Mars 2019	89 792,00 €	107 750,40 €
G1	2021	1 885 800,00 €		1 885 800,00 €	709 684,04 €	141 936,81 €	851 620,85 €		1 176 115,96 €	235 223,19 €	1 411 339,15 €		1 885 800,00 €	2 262 960,00 €
TOTAL		9 781 794,00 €	14 001,59 €	9 795 795,59 €	2 963 157,01 €	589 879,44 €	3 553 036,41 €		6 832 638,58 €	1 366 527,72 €	8 199 166,30 €		9 795 795,59 €	11 754 954,71 €
PERCU			14 001,59 €	7 820 203,59 €	2 253 472,97 €	134 848,00 €	2 701 415,57 €		5 656 522,62 €	1 131 304,52 €	6 787 827,14 €		7 909 995,59 €	9 491 994,71 €
RESTE A PERCEVOIR				1 975 592,00 €	709 684,04 €	455 031,44 €	851 620,85 €		1 176 115,96 €	235 223,19 €	1 411 339,15 €		1 885 800,00 €	2 262 960,00 €

NB : La TVA appliquée par la ville de Juvisy-sur-Orge sera versée par la Ville à la remise du groupe scolaire à la collectivité.

Délibérations de la collectivité

Concession d'aménagement :

- ↪ Par délibération en date du 15 décembre 2005, la **Communauté de Communes les Portes de l'Essonne (CCPE)** a confirmé sa **compétence** pour mener à bien l'opération de ZAC Bords de Seine Aval en vertu des dispositions de la délibération d'intérêt communautaire du 17 mai 2005 relative aux compétences en aménagement de l'espace.
- ↪ Par délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2006, la CCPE a approuvé le **dossier de création de la ZAC** « Bords de Seine Aval ».
- ↪ Par délibération du 28 juin 2007, la **Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (CALPE)** a désigné **Essonne Aménagement** comme aménageur de la ZAC, suite à une consultation d'aménageurs lancée en application des articles L300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.
- ↪ Le **dossier de réalisation de la ZAC** et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil communautaire en date du 31 mars 2011, conformément aux articles R. 311-7 et R. 311-8 du code de l'urbanisme. Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la TLE.
- ↪ Par délibération du conseil communautaire en date du 31 mars 2011, la CALPE a concédé la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement. Le **traité de concession** a été signé le 4 avril 2011 pour une durée de 7 ans.
- ↪ Après signature du traité de concession d'aménagement, la **maîtrise d'ouvrage des marchés d'études** déjà engagés a été transférée à l'aménageur. A ce titre, la CALPE avait désigné le groupement Faubourg 234/ Y ingénierie comme architecte coordonnateur de ZAC le 29/11/2007 et TRANS-FAIRE en tant qu'AMO Qualité environnementale le 21/04/2008.
- ↪ Un **avenant n°1 au traité de concession** de la ZAC, précisant les modalités de versement des rémunérations de négociation et de commercialisation de l'aménageur a été approuvé par le Conseil communautaire de la CALPE le 20 décembre 2012.
- ↪ La **modification du programme des équipements publics** de la ZAC a été approuvée par délibération de la CALPE en date du 17 décembre 2015.
- ↪ Un **avenant n°2 au traité de concession** de la ZAC, précisant les modalités de versement des participations publiques du concédant au bilan de l'opération et le forfait de rémunération de l'aménageur lié à la reprise du schéma d'aménagement, a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 17 décembre 2015.
- ↪ Un **avenant n°3 au traité de concession** de la ZAC prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 mai 2020 a été approuvé par délibération de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre le 26 septembre 2017.

Contrat d'amodiation :

- ↪ Le **contrat d'amodiation en faveur de BPD Marignan** concernant l'amodiation de 7 places de stationnement a été approuvée par le Conseil Territorial de l'EPT GOSB le 28 février 2017.

Convention de participation :

- ↪ La **convention de participation de Nexity** à la réalisation des équipements publics en tant que constructeur a été approuvée par le Conseil communautaire de la CALPE le 14 février 2013.
- ↪ La **convention de versement des participations** qui permet le financement des équipements publics de la ZAC amont et de la ZAC aval par les participations et charges foncières des programmes de logements a été signée par la CALPE, les communes de Juvisy-sur-Orge et Athis-Mons et Essonne Aménagement le 23 octobre 2013. Elle a été approuvée par la CALPE par une délibération en date du 17 octobre 2013.
- ↪ **Un avenant n°1 à la convention de participation** intégrant la réalisation du lot G1 par Nexity a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 26 septembre 2016.
- ↪ Par délibération datant du 10 avril 2018, l'EPT a annulé la délibération datant du 26 septembre 2016 afin d'approuver un nouvel **avenant n°1 à la convention de participation**.

Financement de l'opération :

- ↪ Par délibération du conseil communautaire du 17 octobre 2013, la CALPE a accordé sa **garantie d'emprunt** à l'opération à hauteur de 80 % du montant de l'emprunt (1 000 000 €) conformément à l'article 19 du traité de concession.
- ↪ Un **avenant n°1 au contrat de prêt bancaire** d'un montant de 1 000 000 € prolongeant l'emprunt d'un délai de 18 mois a été signé. Par délibération en date du 17 décembre 2015, la CALPE maintient son cautionnement à hauteur de 80% du montant de l'emprunt.

Expropriation :

- ↪ Par délibération du 28 juin 2016, l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE a approuvé les dossiers d'enquête conjointe préalable à la DUP et d'enquête parcellaire et à autoriser le Président à saisir le Préfet pour organiser les enquêtes conjointes.
- ↪ Par délibération du 7 novembre 2017, l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE a approuvé de nouveau les dossiers d'enquête conjointe préalable à la DUP et d'enquête parcellaire suite à leurs modifications et a demandé l'autorisation de la saisine du Préfet pour l'organisation des enquêtes conjointes.

Comptes rendus annuels aux collectivités locales :

- ↪ Le **CRACL 2011/2012** a été approuvé par le conseil communautaire de la CALPE le 20 décembre 2012.
- ↪ Le **CRACL 2012/2013** a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 24 juin 2013.
- ↪ Le **CRACL 2013/2014** a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 26 juin 2014.
- ↪ Le **CRACL 2014/2015** a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 17 décembre 2015.
- ↪ Le **CRACL 2015/2016** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 22 novembre 2016 après correction de l'additif délibéré le 26 septembre 2016, qui comportait des erreurs.
- ↪ Le **CRACL 2016/2017** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 26 septembre 2017.
- ↪ Le **CRACL 2017/2018** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 25 septembre 2018.