



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 8 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2019-10-08\_1607

Gentilly – Approbation du Compte Rendu Annuel  
à la Collectivité Locale (CRACL) 2018  
de la ZAC de la Porte de Gentilly

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-Chatillon	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'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-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 <sup>(1)</sup>	M. Chicot <sup>(2)</sup>	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'Haÿ-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 <sup>(3)</sup>	M. Daudet, <sup>(4)</sup>	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. Bénéteau	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Marchand	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	P		P

(1) Jusqu'à la délibération 1559

(2) à partir de la délibération 1560

(2) Jusqu'à la délibération 1585

(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

L'objet du CRACL de clôture est d'arrêter les comptes des actions réalisées dans l'opération de la ZAC de la Porte de Gentilly durant l'année écoulée, sur la base du bilan financier de clôture intégrant dépenses et recettes déjà réalisées/perçues, et dépenses et recettes prévisionnelles restant à réaliser/ à percevoir à la clôture de la ZAC. Il permet également de donner Quitus à l'aménageur et sortir de la ZAC.

**NB : le CRACL de clôture prévoit des dépenses/recettes à réaliser après la clôture de la ZAC. Le Quitus qui sera donné à l'aménageur sera sous réserve de réalisation de celles-ci par délibération**

La ZAC de la "Porte de Gentilly" a été créée le 19 novembre 1998 et modifiée le 19 septembre 2006. En octobre 2007, un nouveau traité de concession a été signé entre la Ville de Gentilly et la SemPariSeine.

En mars 2011, un avenant a été signé prorogeant la durée de la concession de 4 ans et permettant la finalisation de l'aménagement de l'îlot Marquigny, parallèlement à la modification du PLU et du dossier de réalisation de la ZAC rendue nécessaire.

Un nouvel avenant a été approuvé par délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 7 avril 2015 afin de proroger de 3,5 ans la concession, portant ainsi la durée de la ZAC jusqu'au 15 octobre 2018, et de compléter la rémunération de l'aménageur pour qu'il puisse assurer le suivi de l'opération jusqu'à la livraison des constructions.

Le programme de l'opération est le suivant :

- **Lot 1** : Construction de logements mixtes en accession libre :
  - Lot 1.1 : 38 logements en R+5+C (environ 2200m<sup>2</sup> SDP) avec commerces en rez-de-chaussée (environ 300m<sup>2</sup> SDP)
  - Lot 1.2 : 15 logements en R+1/R+3 (environ 1300m<sup>2</sup> SDP)
- **Lot 2** : Construction d'environ 12 logements en R+5+C en accession sociale (environ 1000m<sup>2</sup> de SDP) avec commerces en rez-de-chaussée (environ 170m<sup>2</sup> de SDP)
- **Lot 3** : Réhabilitation des bains douche en équipement culturel (1000m<sup>2</sup> de SDP)
- **Lot 4** : Construction d'un immeuble de bureaux de 5200m<sup>2</sup> de SDP
- Réalisation d'un jardin public d'environ 500m<sup>2</sup>
- Aménagement de la rue Marquigny et du carrefour entre la rue Marquigny et l'avenue Paul Vaillant Couturier
- Aménagement du mail piéton de l'îlot Ténine.

## Synthèse des principales activités sur l'exercice 2018-2019

- Les travaux d'aménagement des espaces publics ont été réceptionnés le 31 juin 2018, en présence des services de la ville de Gentilly.
- Une réunion pour la livraison des espaces publics s'est déroulée le 07 septembre 2018, en présence des services de l'EPT, à la suite de quoi un PV de livraison a été émis, listant un certain nombre de réserves.
- Le service assainissement de l'EPT a refusé de signer le PV de livraison et a demandé à la SemPariSeine des études complémentaires notamment au sujet de l'assainissement de la rue Marquigny.  
L'aménageur a transmis ses propositions à l'EPT et à la ville de Gentilly, en précisant les impacts de coût et de délais, pour étudier les solutions permettant de régler ce problème d'assainissement qui risque de retarder la clôture de la ZAC.

## Evolution du Bilan Financier

### ➤ Recettes :

**Les recettes réalisées en 2018 ont été réajustées à la hausse par rapport aux prévisions du CRACL 2017 (+ 313 302,11 € HT).**

Ce réajustement est dû au versement de **309 054,15 € HT** par la société AG2R la Mondiale à la SemPariSeine le 26/04/2018, **correspondant au solde du prix de vente du lot 4**, ainsi qu'au **remboursement de branchement promoteurs qui est de 97 061,46 € HT.**

De ce fait, le montant total des recettes pour l'année 2018 s'est élevé à **406 115,61 € HT**.

**La rétrocession à titre gratuit** de la parcelle n° H 172, correspondant à une lanière entre le lot 3 et le square (mur mitoyen) a eu lieu lors de la séance de signature de cession du square Freiberg à la Ville.

➤ **Dépenses :**

Les **dépenses réalisées en 2018 ont été réajustées à la baisse** par rapport aux prévisions du CRACL 2017 (- 288 977,46 € HT).

Les coûts ajustés du fait de l'avancement des opérations comprennent :

- **Frais de notaire** : 4 480,37 € HT, concernant la régularisation foncière des différentes parcelles de la ZAC.
- **Etudes et honoraires généraux** : 8 920,44 € HT, concernant l'avancement du marché de la société Terre Eco avec le suivi de la charte « chantiers verts » auprès de la construction du Lot 3.
- **Travaux de mise en état des sols** : 26 236,65 € HT, concernant l'évacuation des terres polluées du square et des enrobés amiantés.
- **Frais annexes** : 2 197,96 € HT, concernant des frais de communication et de précontentieux.
- **Travaux d'espaces publics** : 148 987,04 € HT, concernant les travaux d'aménagement de voirie.
- **Frais de gestion provisoire** : 10 055,31 € HT.
- **Rémunération de la SemPariSeine pour l'année 2018** : 14 556,00 € HT.

Au 31 décembre 2018, le bilan de l'opération présente un excédent prévisionnel de **2 541 477,90 € HT**. La trésorerie de l'opération s'établit à **1 090 208,66 € HT**, après déduction du versement anticipé par la SemPariSeine d'un acompte sur boni à la Ville de Gentilly de **1 700 000,00 €** en décembre 2017.

**Enjeux pour 2019 – 2020**

- En raison du prolongement de la durée du chantier du Lavoir (dernier trimestre 2019) au-delà de la date de fin de la concession d'aménagement (15 octobre 2018), et du fait que la construction du Lavoir sera la dernière opération à réaliser dans le cadre de la ZAC, **les travaux d'aménagement de la phase 2 du jardin Freiberg**, correspondant à l'emprise du chantier du Lavoir (lot 3), **sont transférés à l'EPT via un Procès-verbal de transfert et deux conventions**.
- **La livraison des espaces publics aux services de la ville et de l'EPT n'est pas encore prononcée**, suite aux interrogations posées sur la gestion de l'assainissement de la rue Marquigny. Il a été décidé que le réseau serait réceptionné par l'EPT et que des travaux complémentaires nécessaires à une bonne exploitation seraient réalisés par l'EPT.
- Le bilan financier de clôture intègre les dépenses/recettes des travaux réalisés en 2018, ainsi que les dépenses/recettes prévisionnelles pour l'année 2019 après la clôture de la ZAC. **De ce fait, le Quitus qui sera donné à l'aménageur pour sortir de la ZAC sera à la réalisation des dépenses/recettes prévues dans ce bilan de clôture.**
- Conformément à la concession d'aménagement et au transfert de la compétence Aménagement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, **le reste du boni d'opération sera versé à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre lors de la clôture de la ZAC, soit 841 477,90 € HT si aucun imprévu ne survient. Considérant que le boni sera effectif après approbation du CRACL et QUITUS de l'EPT en Décembre 2019, il est demandé un versement de 89% du Boni soit 750 000 € à l'approbation du CRACL.**
- **Il est prévu que l'EPT reverse à la ville de Gentilly une partie du boni encaissé, soit 420 000 €.**

Ainsi, et suite à l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Gentilly en date du 27 septembre 2019, il est proposé au Conseil territorial d'approuver le CRACL 2018 de la ZAC Porte de Gentilly.

# 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 notamment les articles L.300-4 et suivants, L.311-5 et R.311.1 et suivants ;

**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 ;

**Vu** les délibérations du Conseil municipal de Gentilly en date du 19 novembre 1998 créant la ZAC de la Porte de Gentilly, approuvant le Plan d'Aménagement de Zone et le Programme des Equipements Publics, le bilan prévisionnel de financement et concédant à la SEMARSEINE l'aménagement et la réalisation de la ZAC ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 26 septembre 2007, portant sur l'approbation de la nouvelle concession d'aménagement passée avec la SEMARSEINE, aménageur ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 31 mars 2011 approuvant un avenant n°1 à la concession d'aménagement avec SEMARSEINE ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 31 mars 2011 approuvant la modification du PLU et le dossier de réalisation modificatif de la ZAC de la Porte de Gentilly ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 7 avril 2015 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement avec la SEMARSEINE ;

**Vu** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC de la Porte de Gentilly ci-annexé ;

**Vu** l'avis favorable du Conseil municipal de Gentilly du 27 septembre 2019 ;

**Considérant** que la compétence de l'aménagement de l'espace sur les opérations d'aménagement non reconnues d'intérêt métropolitain est exercée par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (E.P.T.) ;

**Considérant** que le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) avec bilan financier au 31 décembre 2018, fourni par la SEMARSEINE doit être approuvé ;

**Considérant** le reste du boni de l'opération devant être versé à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à la clôture de la ZAC, soit 841 477,90 € HT.

**Considérant** la demande de versement à l'EPT de 89% du boni, soit 750 000 €, à l'approbation du CRACL.

**Considérant** que l'EPT reversera à la ville une partie du boni encaissé, soit 420 000 € ;

**Considérant** que le solde restant à percevoir par l'EPT à la clôture de l'opération sera affecté au financement des équipements publics restant à la charge de l'EPT ;

**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

## **Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC de la Porte de Gentilly établi par la SEMARSEINE au 31 décembre 2018 tel qu'annexé.
2. Approuve le versement de 89% du bonus soit 750 000 € à l'approbation du CRACL à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Gentilly pour une durée d'un mois.
4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
6. 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.*

## Opération ZAC de la Porte de Gentilly Fiche d'activités - CRACL 2018

### A - Rappels

#### Identification de l'opération

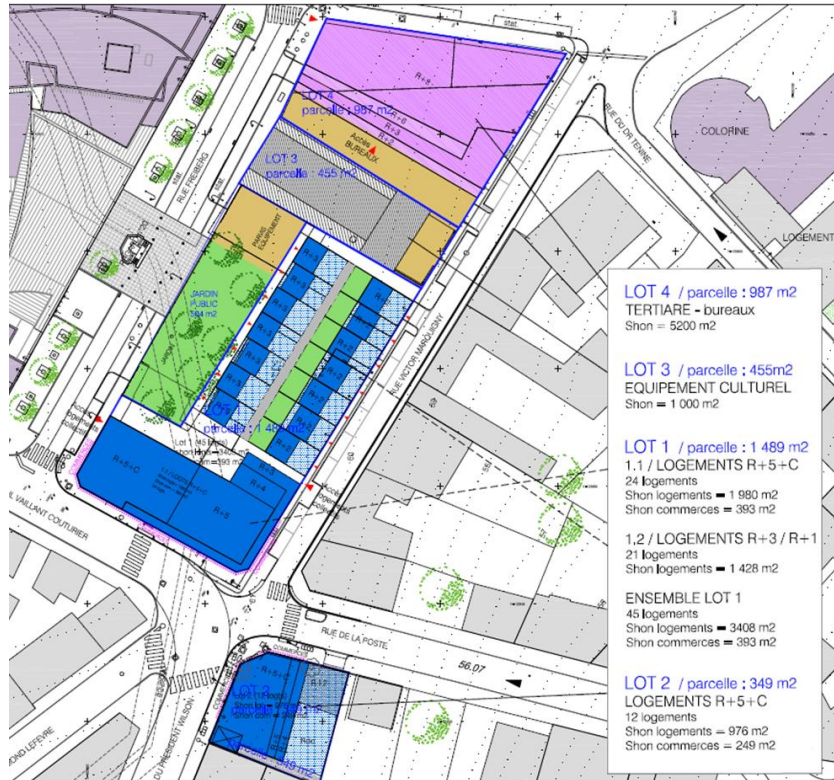
Opération ZAC de la Porte de Gentilly – GENTILLY (94).

#### Description du programme

L'attention de la ville de Gentilly est attirée sur le fait que le programme global des constructions est établi en SHON pour les constructeurs ayant déposé leur permis de construire avant le 1<sup>er</sup> mars 2012 et en surface de plancher (SPC) pour les autres.

- Lot 1 : Construction de logements mixtes en accession libre :
  - Lot 1.1 : 38 logements en R+5+C (environ 2200m<sup>2</sup> SHON) avec commerces en rez-de-chaussée (environ 300m<sup>2</sup> SHON)
  - Lot 1.2 : 15 logements en R+1/R+3 (environ 1300m<sup>2</sup> SHON)
- Lot 2 : Construction d'environ 12 logements en R+5+C en accession sociale (environ 1000m<sup>2</sup> de SPC) avec commerces en rez-de-chaussée (environ 170m<sup>2</sup> de SPC)
- Lot 3 : Réhabilitation des bains douche en équipement culturel (1000m<sup>2</sup> de SPC)
- Lot 4 : Construction d'un immeuble de bureaux (5200m<sup>2</sup> de SPC)
- Lot 5 : Réalisation d'un jardin public d'environ 500m<sup>2</sup>
- Aménagement de la rue Marquigny et du carrefour entre la rue Marquigny et l'avenue Paul Vaillant Couturier
- Aménagement du mail piéton de l'îlot Ténine.





CPA

Date : 29 octobre 2007

Echéance initiale : 29 octobre 2010 (5 ans)

Echéance après l'avenant n°2 de prolongation : 15 octobre 2018





Situation au début de l'exercice 2018

La situation de trésorerie au 31/12/2017 était de **2 334 107,29 € HT**.

Exposé des décisions intervenues au cours de l'exercice 2018 ayant eu une incidence sur le déroulement de l'opération

- Les travaux d'aménagement des espaces publics ont été réceptionnés le 31 juin 2018, en présence des services de la ville de Gentilly.
- Une réunion pour la livraison des espaces publics s'est déroulée le 07 septembre 2018, en présence des services du GOVB, à la suite de quoi un PV de livraison a été émis, listant un certain nombre de réserves.
- Le service assainissement du GOVB a refusé de signer le PV de livraison et a demandé des études complémentaires au sujet de l'assainissement à la SemPariSeine.

Exposé des décisions intervenues au cours de l'exercice 2018 n'ayant pas encore eu d'incidence sur le déroulement de l'opération

## B – Exécution du programme

Activité durant l'exercice 2018

**I. Avancement des travaux des lots immobiliers**

- **Lot 1**

Programmation : 53 logements et 300 m<sup>2</sup> de commerces

Architecte : Air Architecture

Promoteur : Crédit agricole Immobilier Résidentiel

Certification H&E, profil A option BBC Effinergie

Avancement du projet : Travaux en cours depuis juillet 2015 – Livraison juin 2017.



*Vue depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier*



*Vue depuis la rue Marquigny*



*Vue depuis la rue Freiberg*

La venelle publique située entre les lots 1 et 3 restera inaccessible pendant la durée du chantier du Lavoir (lot 3). En revanche, l'accès direct au square pour les futurs habitants du lot 1, est maintenu par les autres escaliers.

A la fin des travaux du Lot 1, Crédit Agricole a demandé à la SemPariSeine, dans un courrier en date du 26 juillet 2019, le remboursement de divers frais engagés durant le chantier dont le montant total s'élève à 39 241,00 €HT et est décomposé comme suit :

Poste	Montant (€ HT)
Commercialisation et clause d'intéressement art 13.4	-12 783,00 €
Travaux de contexte Géotechnique art 21.2.3	/
Surcout de dépollution art 23.3.3.2	41 524,00 € (33 524,00 + 8 000,00 €)
Evacuation des gravats supplémentaires	10 500,00 €
<b>Total</b>	<b>39 241,00 €</b>

Après analyse des montants demandés, la SemPariSeine a estimé qu'en l'état, le montant des remboursements dus s'élève à 29 197,46 € HT.

Dans un courrier en date du 06 aout 2019, la SemPariSeine a fait état de son analyse et de la demande de justificatifs pour parvenir aux montant de remboursements demandés par le promoteur.

Sans l'envoi des documents complémentaires avant le 09 septembre 2019, la SemPariSeine procédera au remboursement de 29 197,46 € HT à Crédit Agricole Immobilier.

- **Lot 2**

Programmation : 12 logements en accession sociale et 200 m<sup>2</sup> de commerces

Architecte : Nomade Architecte

Opérateur : OPALY

CERQUAL « habitat et environnement », profil A, option BBC

Livraison en novembre 2016



*Vue depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier*

- **Lot 3**

Programmation : Maison de l'Image et du Son

Architecte : Arteo Architectures

Maître d'ouvrage : Territoire Grand Orly Seine Bièvre (ex Territoire 12)

Avancement du projet : Permis de construire obtenu en juillet 2016

Démarrage des travaux : mars 2018, livraison prévue décembre 2019



*Vue depuis la rue Freiberg*

Une convention tripartite a été signée le 22 décembre 2015 entre la commune de Gentilly, l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et la SemPariSeine, portant sur la participation du Territoire Grand Orly Seine Bièvre aux équipements publics de la ZAC pour un montant de 182 627,00 € HT.

La convention prévoit un versement de cette participation en deux fois :

- 50% à l'obtention du permis de construire,
- 50% au démarrage des travaux.

La dernière facture, correspondant au démarrage des travaux, a été adressée à l'établissement public territorial en février 2018, et a été réglée le 29 mai 2018.

Les travaux de gros œuvre sont achevés, et le second œuvre est en cours de réalisation.

- **Lot 4**

Programmation : Immeuble de bureaux de 5 200 m<sup>2</sup> SPC

Architecte : Brenac et Gonzalez

Investisseur : AG2R LA MONDIALE

Promoteur : ADIM

Label BBC et HQE

Livraison en mars 2017



*Vue depuis la rue du Val de Marne*





*Vue arrière*

Un protocole tripartite établi en 2017, a été signé le 14 février 2018, entre la SemPariSeine, la société AG2R la Mondiale et la société LINKCITY (anciennement SODEARIF). La société LINKCITY était titulaire du 1<sup>er</sup> permis de construire délivré sur le lot 4, puis s'est désisté, faute d'investisseur.

La société LINKCITY avait néanmoins réglé aux services fiscaux, les taxes et redevances afférentes au permis de construire délivré, notamment la taxe d'aménagement d'un montant de 95 559,00 €.

La société LINKCITY a bénéficié d'un remboursement du montant de 95 559,00 € par la SemPariSeine, lors du transfert du permis de construire le 25 septembre 2012 au profit de la SemPariSeine,

Le permis a ensuite été transféré à la Société AG2R La MONDAILE, nouvel acquéreur du terrain. Le prix du terrain incluait le rachat du permis et des taxes.

Par la suite, la société LINKCITY a bénéficié d'un remboursement de la taxe d'aménagement par l'administration fiscale des Yvelines. Ce même montant a été appelé par l'administration fiscale à AG2R La Mondiale.

Le présent protocole prévoyait le remboursement par la société LINKCITY à la société AG2R la Mondiale, du montant de la taxe d'aménagement, indument perçue. Le versement des 95 559,00 € HT a été fait le 16 février 2018.

Ce protocole prévoyait également le versement du solde du prix de vente du lot 4 par la société AG2R la Mondiale à la SemPariSeine d'un montant de 305 000,00 € TTC, qui a été versé le 26/04/2018.

Enfin, les documents justificatifs relatifs aux engagements environnementaux du lot 4 ont été fournis par AG2R la Mondiale à la SemPariSeine, ce qui a permis la libération du séquestre environnemental de 61 000,00€ HT.

## II. Recettes de l'année écoulée

### 3. Cessions charge foncière Bureaux

Le versement de 309 054,15 € TTC par la société AG2R la Mondiale à la SemPariSeine le 26/04/2018, correspondant au solde du prix de vente du lot 4.

### 4. Cessions d'emprises publiques

La cession du square Freiberg à la Ville de Gentilly a eu lieu le 11 décembre 2017 pour un montant de 200 000 € HT. L'encaissement a été perçu le 12/02/2018. Ce montant a été comptabilisé dans les recettes du CRACL 2017.

La rétrocession à titre gratuit de la parcelle n° H 172, correspondant à une lanière entre le lot 3 et le square (mur mitoyen) a eu lieu lors de la même séance de signature que le square.

### 6. Remboursements branchements promoteurs et divers

Le solde de la convention de participation aux équipements de la ZAC par le lot 3 pour un montant de 91 313,50 € HT a été perçu le 29 mai 2018.

Les recettes correspondant aux occupations d'emprises, d'un montant de 5 747,96 € HT, ont été réglées.

Ainsi, le montant des remboursements promoteurs est de 97 061,46 € HT sur l'année 2018.

Le montant total des recettes pour l'année 2018 s'est élevé à **406 115,61 € HT**.

## III. Dépenses de l'année écoulée

### 1. Achat de terrains et constructions existantes

- **110 Achat de terrains**

Pas d'acquisition sur la période 2018.

- **130 Frais de notaire / Actes**

Les dépenses de ce poste, d'un montant de 4 480,37 €HT, concernent la régularisation foncière des différentes parcelles de la ZAC, notamment des parcelles n° H 172 et n° H 167.

### 2. Etudes et honoraires sur sols

- **260 Autres études et honoraires généraux**



Les dépenses de ce poste, d'un montant de 8 920,44 €HT, concernent l'avancement du marché de la société Terre Eco avec le suivi de la charte « chantiers verts » auprès de la construction du Lot 3.

### 3. Etudes et honoraires sur sols

- **330 Relevés topographiques**

Aucune dépense sur la période 2018.

### 4. Travaux de mise en état des sols

- **410-430 Travaux de démolition et de dépollution et honoraires**

L'entreprise Jean Lefebvre chargée des travaux d'espaces publics de la ZAC a réalisée l'évacuation des terres polluées du square et des enrobés amiantés. Le montant de travaux de dépollution réglé en 2018 à l'entreprise s'est élevé à 26 236,65 €HT.

- **420-440 Honoraires sur démolition et dépollution**

Pas de dépense sur ce poste sur la période 2018.

### 5. Frais annexes

- **520 Taxes**

Pas de dépense sur ce poste sur la période 2018.

- **525 Frais communication - relations publiques**

Les dépenses se sont élevées à 336,37 €HT correspondant à l'hébergement du site internet de la ZAC de la Porte de Gentilly par ENTRE NOUS SOIT DIT.

- **570 Frais de précontentieux**

Les frais de précontentieux engagés en 2018 pour un montant de 1 859,16 €HT, concernent les frais de conseil et de suivi juridiques afférents au dossier du référé préventif du lot 3.

### 6. Travaux d'aménagement

- **650 Travaux d'aménagement de voiries**

Le montant des travaux d'aménagement du Mail Ténine réalisés par l'entreprise EUROVIA, achevés en septembre 2017, s'est élevé à 237 169,62 €HT, soit 216 534,21 € HT initialement engagés et 20 635,41 € HT d'avenant.

Les travaux d'aménagement des voiries et espaces publics de la ZAC ont été confiés à l'entreprise Jean Lefebvre pour un montant de 763 878,35 €HT. Ce marché se décompose sur différentes lignes budgétaires de la manière suivante :

- 430 – Travaux de dépollution, pour un montant de 177 552,90 € HT correspondant aux travaux de dépollution des terres ;
- 650 – Travaux d'aménagement de voiries, pour un montant de 586 325,45 € HT correspondant aux travaux d'aménagement

Ce marché comprend :

- Une tranche ferme d'un montant de 650 515,35 €HT, pour laquelle un avenant de travaux supplémentaires a été signé en fin d'année 2017 avec l'entreprise, d'un montant de 79 521,15 €HT, élevant le montant de la tranche ferme des travaux à 730 036,50 €HT.

Le montant de la tranche ferme se décompose sur les lignes budgétaires suivantes :

- 430 – Travaux de dépollution, pour un montant de 167 552,90 € HT correspondant aux travaux de dépollution des terres de la rue Marquigny et au désamiantage de la voirie ;
  - 650 – Travaux d'aménagement de voiries, pour un montant de 562 483,60 €HT.
- Une tranche optionnelle 1, affermie en octobre 2016, d'un montant de 32 297,00 €HT, correspondant au remplacement de l'éclairage sur la rue Marquigny, engagé sur la ligne 650 – Travaux d'aménagement de voiries ;
  - Une tranche optionnelle 2, d'un montant de 81 066,00 €HT, correspondant à la réalisation du parvis du lot 3, dans le square.

Cette tranche a été affermie partiellement par ordre de service le 6 avril 2017. Cet OS signifiait à l'entreprise qu'une partie des travaux lui serait retiré de son marché, pour être transféré au Territoire GOSB, entraînant une moins-value de 40 844,00 €HT. Suite à cet OS régularisé par avenant, le montant de la tranche optionnelle 2 a été réduit à 40 222,00 € HT.

Le montant de la tranche optionnelle 2 se décompose sur les lignes budgétaires suivantes :

- 430 – Travaux de dépollution, pour un montant de 10 000,00 €HT correspondant aux travaux de dépollution des terres du jardin Freiberg ;
  - 650 – Travaux d'aménagement de voiries, pour un montant de 30 222,00 €HT.
- Une commande complémentaire pour la reprise du nivellement au niveau de l'angle des rues Marquigny et de l'avenue Paul Vaillant Couturier, a été passée pour un montant de 2 531,80 € HT.

La réception des travaux d'espaces publics a été prononcée auprès de l'entreprise Jean Lefebvre le 30 juin 2018 par la SemPariSeine et sa MOE. La livraison aux services de la ville et du GOSB n'est elle pas encore prononcée, suite aux réunions effectuées sur site et aux interrogations posées sur la gestion de l'assainissement de la rue Marquigny.

Le montant des travaux d'espaces publics réglé en 2018 à l'entreprise Jean Lefebvre s'est élevé à 148 987,04 €HT (y/c révisions) sur la ligne budgétaire 650 – Travaux d'aménagement de voiries, sur les 625 002,60 + 2 831,80 € HT engagés.

La somme de 26 236,65 €HT a également été réglée à l'entreprise Jean Lefebvre sur la ligne 430 – Travaux de dépollution, sur les 177 707,90 € HT engagés.

		650 - Travaux d'aménagements secondaires de la voirie	Avenant	650 - Montant après avenant	430 - Travaux de dépollution	TOTAL avant avenant	TOTAL après avenant
<b>Bilan</b>		1 213 312,32 €			465 646,40 €		
<b>Mail Tenine</b>	Engagement de base	217 016,39 €	20 635,41 €	237 651,80 €		217 016,39 €	237 651,80 €
<b>Espaces publics</b>	Engagement de base	482 962,45 €	79 521,15 €	562 483,60 €	167 552,90 €	650 515,35 €	730 036,50 €
	Tranche Optionnelle 1	32 297,00 €		32 297,00 €		32 297,00 €	32 297,00 €
	Tranche Optionnelle 2	71 066,00 €	-40 844,00 €	30 222,00 €	10 000,00 €	81 066,00 €	40 222,00 €
	Total espaces publics	586 325,45 €		625 002,60 €	177 552,90 €	763 878,35 €	802 555,50 €
<b>TOTAL engagé</b>				<b>862 654,40 €</b>	<b>177 552,90 €</b>	<b>177 552,90 €</b>	<b>1 040 207,30 €</b>
<b>TOTAL restant non engagé</b>				350 657,92 €	288 093,50 €		

- **660 Travaux d'aménagement secondaires réseaux branchement**

Pas de dépenses sur ce poste sur la période 2018.

## 7. Honoraires sur travaux

- **720 Maîtrise d'œuvre**

Pas de dépense sur ce poste sur la période 2018.

- **730 Contrôle technique**

Pas de dépense sur ce poste sur la période 2018.

- **740 Coordonnateur SPS**

Pas de dépense sur ce poste sur la période 2018.

## 8. Frais de maintenance

- **820 Frais de gestion provisoire**

Les prestations suivantes ont été effectuées pour un montant de 10 055,31 €HT comprenant :

- L'enlèvement d'une palissade chantier communicante sur l'emprise du jardin pour un montant de 9 847,48 € HT ;
- La facturation de la consommation d'eau du jardin pour un montant de 288,09 € HT.

- **830 Impôts fonciers**

Pas de dépense sur ce poste sur la période 2018.

## 9. Frais généraux

- **910 Frais financiers**

Aucun frais financier n'a été comptabilisé en 2018 du fait de la trésorerie positive de l'opération depuis la cession des lots.

- **920 Rémunération**

Le montant de la rémunération perçue par la SemPariSeine pour l'année 2018 s'est élevé à 14 556,00 €HT, conformément à ce qui était prévu dans le précédent CRACL.

Situation en fin d'exercice
-----------------------------

Au 31 décembre 2018 la trésorerie de l'opération s'établit à **1 090 208,66 €HT**, après déduction du versement par la SemPariSeine d'un acompte sur boni à la commune de Gentilly de 1 700 000,00 € le 8 décembre 2017.

C - Perspectives

Prévisions d'activité pour l'exercice en cours

## I. Recettes prévisionnelles

### 1. Autres recettes

Du fait de la trésorerie positive de la ZAC, des produits financiers d'un montant de 2 500,00 €HT sont attendus, tenant compte des faibles taux actuels.

## II. Dépenses prévisionnelles

### 1. Achat de terrains et constructions existantes

- **110 Achat de terrains**

Aucune acquisition n'est programmée en 2019.

- **130 Frais de notaire / Actes**

Aucun acte ne sera signé sur la ZAC. Aucun frais de notaire ne sera donc payé en 2019.

- **150 Indemnités d'éviction définitive**

Il n'y a plus d'occupant sur le site. Aucune indemnité d'éviction n'est à prévoir.

- **180 Autres frais sur achat terrain**

Aucun frais lié aux achats de terrains n'est prévu.

### 2. Etudes et honoraires généraux

#### 10. 210 Etudes générales de programmation

Aucune nouvelle prestation n'est prévue sur cette ligne.

#### 11. 230 Frais d'enquête publique

Aucune nouvelle prestation n'est prévue sur cette ligne.

#### 12. 260 Autres études et honoraires généraux

La mission d'AMO Développement Durable menée par le bureau d'étude Terre ECO va continuer jusqu'au parfait achèvement de l'ensemble de la ZAC. En 2019, il devra notamment suivre le bon déroulement du chantier du lot 3 en s'assurant du respect des prescriptions environnementales. Le montant restant à régler sur ce marché en 2019 est de 12 650,00 €HT hors révisions.

### 3. Etudes et honoraires sur sols

- **330 Relevés topographiques**

Aucune nouvelle prestation n'est prévue sur cette ligne.

- **340 Sondages de sols**

Aucune nouvelle prestation n'est prévue sur cette ligne.

- **350 Fouilles archéologiques**

Aucune nouvelle prestation n'est prévue sur cette ligne.

- **370 Diagnostic**

Aucune nouvelle prestation n'est prévue sur cette ligne.

### 4. Travaux de mise en état des sols

- **410-430 Travaux de démolition et de dépollution et honoraires**

Crédit Agricole Immobilier a demandé à la SemPariSeine, dans un courrier en date du 26 juillet 2019, le remboursement de divers frais engagés durant le chantier dont le montant total s'élève à 39 241,00 €HT.

Comme expliqué ci-dessus, après analyse des montants demandés, la SemPariSeine estime qu'en l'état, le montant des remboursements dus s'élève à 29 197,46 € HT. Par courrier en date du 06 août 2019, la SemPariSeine donne jusqu'au 09 septembre à Crédit Agricole Immobilier pour envoyer des justificatifs complémentaires, sans quoi le montant du remboursement sera fixé à 29 197,46 € HT.

Sur ce poste, une provision de 40 000, 00€ HT est gardée jusqu'à la fin des négociations.

- **420-440 Honoraires sur démolition et dépollution**

Aucune nouvelle prestation n'est prévue sur cette ligne

### 5. Frais annexes

- **520 Taxes**

Aucune taxe n'est budgétée pour cette année.

- **525 Frais communication - relations publiques**



Une provision de 5 000,00 €HT a été maintenue correspondant à une communication de fin de travaux (reportage photo, mise à jour du site internet...).

- **530 Frais de publication**

Aucune nouvelle prestation n'est prévue sur cette ligne.

- **540 Frais de reprographie**

Aucune nouvelle prestation n'est prévue sur cette ligne.

- **570 Frais juridiques**

Une provision de 2 000,00 €HT pour frais juridiques a été maintenue correspondant à la clôture du référé lié au lot 3 et aux frais liés aux travaux modificatifs sur l'assainissement.

- **590 Frais annexes**

Aucune nouvelle prestation n'est prévue sur cette ligne.

## 6. Travaux d'aménagement

- **650 660 Travaux d'aménagement secondaires de voirie et réseaux.**

Une provision correspondant au montant des situations de travaux restant à régler sur les espaces publics et le jardin Freiberg (marché avec l'entreprise Jean Lefebvre) est provisionnée à hauteur de 37 561 € HT, soit 5% du montant des travaux, auquel il sera nécessaire d'ajouter les révisions.

Ainsi, la somme de 37 561,00 € HT est provisionnée sur cette ligne budgétaire pour l'année 2019.

Concernant l'achèvement des travaux à réaliser dans le square, une convention a été passée entre le Territoire Grand Orly Seine Bièvre et la Ville de Gentilly. Celle-ci permet de transférer la maîtrise d'ouvrage de ces travaux au Territoire. La Ville de Gentilly versera au Territoire Grand Orly Seine Bièvre le montant de dépenses correspondant à ces travaux restant à réaliser.

En conséquence, la somme de 60 000,00 € HT a été déduite du marché de travaux.

### Concessionnaires, raccordements des lots :

Aucune dépense n'est prévue pour les travaux de concessionnaires.

## 7. Honoraires sur travaux

- **720 Maîtrise d'œuvre**

La mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics de la ZAC se poursuit. Le montant provisionné tient compte du montant restant à verser au prestataire sur son marché soit 7 756,07 € HT.

- **730 Contrôle technique**

La mission de bureau de contrôle technique est achevée, ainsi aucune dépense supplémentaire n'est prévue sur ce poste. Il reste un solde de 140,00 € HT sur le marché correspondant, devant être réglé en 2019.

- **740 Coordonnateur SPS**

Le marché de coordonnateur SPS est achevé, aucune dépense complémentaire n'est à prévoir

## 8. Frais de maintenance

- **820 Frais de gestion provisoire et 830 impôts**

Sans objet

## 9. Frais généraux

- **910 Frais financiers**

Sans objet

- **920 Rémunération**

La rémunération de l'aménageur est établie à l'avancement des prestations à réaliser dans le cadre du traité de concession. Elle s'élève à 731 656,33 € HT. Elle est en augmentation par rapport au prévisionnel indiqué dans l'EPPC au 31/12/2017 du fait de l'actualisation de l'indexation.

- **922 Honoraires de commercialisation**

Sans objet.

Sujet en attente d'un arbitrage de la part de l'autorité concédante

Lors de la visite des ouvrages exécutés dans le cadre du marché de travaux des espaces publics, le service assainissement du GOSB a fait part de plusieurs remarques, formulées à la SemPariSeine dans un courrier du 31 janvier 2019.

Afin de répondre aux attentes du service assainissement du territoire Grand Orly Val de Bièvre, une étude a été menée par la SemPariSeine conjointement avec la Maitrise d'œuvre précisant les différentes interventions envisageables et une première estimation des dépenses associées.

La convention d'aménagement de la SemPariSeine étant parvenue à son terme le 15 octobre 2018, l'aménageur n'est plus titré pour engager de nouvelles dépenses ou faire exécuter de nouvelles prestations.

Cette étude a donc été communiquée à l'EPT12 et à la ville de Gentilly par courrier le 11 juillet 2019 et doit faire l'objet d'un arbitrage dans les prochaines semaines.

Bilan de l'opération

**Au 31/12/2018 le bilan de l'opération présente un excédent prévisionnel de 2 541 477,90 € HT.**

D – CRAC proprement dit

EPPC (voir annexe)

Etat des cessions et acquisitions au 31 décembre 2018 (voir annexe)

ZAC de la Porte de Gentilly - EPPC au 31/12/2018

	Dernier EPPC approuvé			Réalisé cumulé			réalisé en 2018			Réalisé cumulé			Prévision (montants engagés) 2019	Bilan		
	au 31/12/2017			au 31/12/2017						au 31/12/2018				Actualisé		
	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ TVA	€ TTC		€ HT	€ HT	€ TVA
<b>I Cessions charge foncière logements</b>	<b>6 455 977,36</b>	<b>1 225 822,32</b>	<b>7 681 799,68</b>	<b>6 511 229,40</b>	<b>1 302 245,88</b>	<b>7 813 475,28</b>				<b>6 511 229,40</b>	<b>1 302 245,88</b>	<b>7 813 475,28</b>		<b>6 511 229,40</b>	<b>1 225 822,32</b>	<b>7 737 051,72</b>
Lot 1 : Logements en accession Libre + commerces en RDC	6 005 128,00	1 201 025,60	7 206 153,60	6 005 128,00	1 201 025,60	7 206 153,60				6 005 128,00	1 201 025,60	7 206 153,60		6 005 128,00	1 201 025,60	7 206 153,60
Lot 2 : Logement en accession sociale + commerces en RDC	450 849,36	24 796,72	475 646,08	506 101,40	101 220,28	607 321,68				506 101,40	101 220,28	607 321,68		506 101,40	24 796,72	530 898,12
<b>II Cession Charge foncière Bureaux</b>	<b>6 100 000,00</b>	<b>1 220 000,00</b>	<b>7 320 000,00</b>	<b>5 794 324,31</b>	<b>1 158 864,86</b>	<b>6 953 189,17</b>	<b>309 054,15</b>	<b>61 810,83</b>	<b>370 864,98</b>	<b>6 103 378,46</b>	<b>1 220 675,69</b>	<b>7 324 054,15</b>		<b>6 103 378,46</b>	<b>1 220 000,00</b>	<b>7 323 378,46</b>
Lot 4 : Bureaux	6 100 000,00	1 220 000,00	7 320 000,00	5 794 324,31	1 158 864,86	6 953 189,17	309 054,15	61 810,83	370 864,98	6 103 378,46	1 220 675,69	7 324 054,15		6 103 378,46	1 220 000,00	7 323 378,46
<b>III Cession charge foncière commerces</b>	<b>150 124,04</b>	<b>22 013,26</b>	<b>172 137,30</b>	<b>150 124,04</b>	<b>30 024,81</b>	<b>180 148,85</b>				<b>150 124,04</b>	<b>30 024,81</b>	<b>180 148,85</b>		<b>150 124,04</b>	<b>22 013,26</b>	<b>172 137,30</b>
Lot 1 : Logements en accession Libre + commerces en RDC	94 872,00	18 974,40	113 846,40	94 872,00	18 974,40	113 846,40				94 872,00	18 974,40	113 846,40		94 872,00	18 974,40	113 846,40
Lot 2 : Logement en accession sociale + commerces en RDC	55 252,04	3 038,86	58 290,90	55 252,04	11 050,41	66 302,45				55 252,04	11 050,41	66 302,45		55 252,04	3 038,86	58 290,90
<b>IV Cessions d'emprunts publiques (jardin)</b>	<b>200 000,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>240 000,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>240 000,00</b>				<b>200 000,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>240 000,00</b>		<b>200 000,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>240 000,00</b>
<b>V Produits financiers</b>	<b>116 012,11</b>		<b>116 012,11</b>	<b>114 512,11</b>		<b>114 512,11</b>				<b>114 512,11</b>		<b>114 512,11</b>				<b>117 012,11</b>
<b>VI Remboursements branchements promoteurs et divers</b>	<b>189 039,00</b>	<b>37 705,80</b>	<b>226 744,80</b>	<b>97 225,50</b>	<b>19 445,10</b>	<b>116 670,60</b>	<b>97 061,46</b>	<b>19 412,29</b>	<b>116 473,75</b>	<b>194 286,96</b>	<b>38 857,39</b>	<b>233 144,35</b>		<b>194 286,96</b>	<b>37 705,80</b>	<b>231 992,76</b>
Participation GOSB	182 627,00	36 525,40	219 152,40	91 313,50	18 262,70	109 576,20	91 313,50	18 262,70	109 576,20	182 627,00	36 525,40	219 152,40		182 627,00		219 152,40
Et autres	6 412,00	1 180,40	7 592,40	5 912,00	1 182,40	7 094,40	5 747,96	1 149,59	6 897,55	6 659,96	2 331,99	13 991,95				13 991,95
<b>VII Lot 4 : Changement de promoteur</b>	<b>413 000,00</b>	<b>47 000,00</b>	<b>460 000,00</b>	<b>413 000,00</b>	<b>47 000,00</b>	<b>460 000,00</b>				<b>413 000,00</b>	<b>47 000,00</b>	<b>460 000,00</b>		<b>413 000,00</b>	<b>47 000,00</b>	<b>460 000,00</b>
Indemnité de résiliation de la promesse de vente	413 000,00	47 000,00	460 000,00	413 000,00	47 000,00	460 000,00				413 000,00	47 000,00	460 000,00		413 000,00	47 000,00	460 000,00
Vente du permis de construire																
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>13 624 152,51</b>	<b>2 592 541,38</b>	<b>16 216 693,89</b>	<b>13 280 415,36</b>	<b>2 597 580,65</b>	<b>15 877 996,01</b>	<b>406 115,61</b>	<b>81 223,12</b>	<b>487 338,73</b>	<b>13 686 530,97</b>	<b>2 678 803,77</b>	<b>16 365 334,74</b>	<b>2 500,00</b>	<b>13 689 030,97</b>	<b>2 592 541,38</b>	<b>16 281 572,35</b>
<b>I Achat terrains et constructions existantes</b>	<b>6 733 648,51</b>	<b>227 401,02</b>	<b>6 961 049,53</b>	<b>6 723 648,51</b>	<b>226 872,35</b>	<b>6 950 520,86</b>	<b>4 480,37</b>	<b>528,67</b>	<b>5 009,04</b>	<b>6 728 128,88</b>	<b>227 401,02</b>	<b>6 955 529,90</b>		<b>6 728 128,88</b>	<b>227 401,02</b>	<b>6 955 529,90</b>
110 achat terrains	5 618 318,56	203 783,08	5 822 101,64	5 618 318,56	203 783,08	5 822 101,64				5 618 318,56	203 783,08	5 822 101,64		5 618 318,56	203 783,08	5 822 101,64
130 frais notaires	126 454,50	22 615,31	149 069,81	116 454,50	22 086,64	138 541,14	4 480,37	528,67	5 009,04	120 934,87	22 615,31	143 550,18		120 934,87	22 615,31	143 550,18
150 Indemnités d'éviction définitive	978 215,45	1 002,63	979 218,08	978 215,45	1 002,63	979 218,08				978 215,45	1 002,63	979 218,08		978 215,45	1 002,63	979 218,08
180 Autres frais sur achat terrain	10 660,00		10 660,00	10 660,00		10 660,00				10 660,00		10 660,00		10 660,00		10 660,00
<b>II Etudes &amp; Honoraires généraux</b>	<b>169 563,80</b>	<b>33 452,37</b>	<b>203 016,17</b>	<b>144 563,80</b>	<b>28 928,14</b>	<b>173 491,94</b>	<b>8 920,44</b>	<b>1 784,09</b>	<b>10 704,53</b>	<b>153 484,24</b>	<b>30 652,37</b>	<b>184 136,61</b>	<b>14 000,00</b>	<b>167 484,24</b>	<b>33 452,37</b>	<b>200 936,61</b>
210 Etudes générales programmation	14 966,00	2 933,34	17 899,34	14 966,00	2 993,20	17 959,20				14 966,00	2 933,34	17 899,34		14 966,00	2 933,34	17 899,34
230 Frais d'enquêtes publiques	751,87		751,87	751,87		751,87				751,87		751,87		751,87		751,87
260 Autres études et honoraires généraux	153 845,93	30 519,03	184 364,96	128 845,93	25 934,94	154 780,87	8 920,44	1 784,09	10 704,53	137 766,37	27 719,03	165 485,40	14 000,00	151 766,37	30 519,03	182 285,40
<b>III Etudes &amp; honoraires sur sols</b>	<b>94 898,04</b>	<b>18 695,52</b>	<b>113 593,56</b>	<b>86 898,04</b>	<b>18 695,52</b>	<b>105 593,56</b>				<b>86 898,04</b>	<b>18 695,52</b>	<b>105 593,56</b>		<b>86 898,04</b>	<b>18 695,52</b>	<b>105 593,56</b>
330 Relevés topo	39 893,04	7 879,26	47 772,30	36 893,04	7 879,26	44 772,30				36 893,04	7 879,26	44 772,30		36 893,04	7 879,26	44 772,30
340 Sondages de sols	37 287,00	7 314,45	44 601,45	37 287,00	7 314,45	44 601,45				37 287,00	7 314,45	44 601,45		37 287,00	7 314,45	44 601,45
350 Fouilles archéologiques																
370 Diagnostic	17 718,00	3 501,81	21 219,81	12 718,00	3 501,81	16 219,81				12 718,00	3 501,81	16 219,81		12 718,00	3 501,81	16 219,81
<b>IV Travaux de mise en état des sols</b>	<b>657 642,69</b>	<b>130 429,84</b>	<b>788 072,53</b>	<b>557 642,69</b>	<b>115 182,51</b>	<b>672 825,20</b>	<b>26 236,65</b>	<b>5 247,33</b>	<b>31 483,98</b>	<b>583 879,34</b>	<b>120 429,84</b>	<b>704 309,18</b>	<b>40 000,00</b>	<b>623 879,34</b>	<b>128 429,84</b>	<b>752 309,18</b>
410 Travaux de démolition	275 099,53	54 240,18	329 339,71	275 099,53	54 240,18	329 339,71				275 099,53	54 240,18	329 339,71		275 099,53	54 240,18	329 339,71
420 Honoraires sur démolition	23 542,69	4 627,60	28 170,29	23 542,69	4 627,60	28 170,29				23 542,69	4 627,60	28 170,29		23 542,69	4 627,60	28 170,29
430 Travaux de dépollution	352 934,78	70 370,54	423 305,32	252 934,78	55 123,21	308 057,99	26 236,65	5 247,33	31 483,98	279 171,43	60 370,54	339 541,97	40 000,00	319 171,43	68 370,54	387 541,97
440 Honoraires de dépollution	4 575,00	896,70	5 471,70	4 575,00	896,70	5 471,70				4 575,00	896,70	5 471,70		4 575,00	896,70	5 471,70
499 Révisions Tx Mise en état des sols	1 490,69	294,82	1 785,51	1 490,69	294,82	1 785,51				1 490,69	294,82	1 785,51		1 490,69	294,82	1 785,51
<b>V Frais annexes</b>	<b>250 001,21</b>	<b>43 037,02</b>	<b>293 038,23</b>	<b>206 001,21</b>	<b>41 197,43</b>	<b>247 198,64</b>	<b>2 197,96</b>	<b>439,59</b>	<b>2 637,55</b>	<b>208 199,17</b>	<b>41 637,02</b>	<b>249 836,19</b>	<b>7 000,00</b>	<b>215 199,17</b>	<b>43 037,02</b>	<b>258 236,19</b>
520 Taxes	8 307,00		8 307,00	5 307,00		5 307,00				5 307,00		5 307,00		5 307,00		5 307,00
525 Frais communication - relations publiques	144 212,07	24 979,55	169 191,62	139 212,07	23 912,28	163 124,35	336,37	67,27	403,64	139 548,44	23 979,55	163 527,99	5 000,00	144 548,44	24 979,55	169 527,99
530 Frais de publication	11 270,92	1 529,01	12 799,93	11 270,92	1 529,01	12 799,93				11 270,92	1 529,01	12 799,93		11 270,92	1 529,01	12 799,93
540 Frais de reprographie	4 102,71	810,10	4 912,81	4 102,71	809,61	4 912,32	2,43	0,49	2,92	4 105,14	810,10	4 915,24		4 105,14	810,10	4 915,24
570 Frais juridiques de pré-contentieux	51 566,27	9 714,15	61 280,42	45 566,27	8 942,32	54 508,59	1 859,16	371,83	2 230,99	47 425,43	9 314,15	56 739,58	2 000,00	49 425,43	9 714,15	59 139,58
590 Autres frais annexes	30 542,24	6 004,21	36 546,45	54,24	6 004,21	6 546,45				54,24	6 004,21	6 546,45		54,24	6 004,21	6 546,45
<b>VI Travaux</b>	<b>1 058 400,19</b>	<b>211 673,88</b>	<b>1 270 074,07</b>	<b>798 400,19</b>	<b>174 364,27</b>	<b>972 764,46</b>	<b>148 987,04</b>	<b>29 797,41</b>	<b>178 784,45</b>	<b>947 387,23</b>	<b>204 161,68</b>	<b>1 151 548,91</b>	<b>37 561,00</b>	<b>984 948,23</b>	<b>211 673,88</b>	<b>1 196 622,11</b>
650 Travaux d'aménagement secondaires de voirie	883 772,00	176 753,53	1 060 525,53	633 772,00	139 443,92	773 215,92	148 987,04	29 797,41	178 784,45	782 759,04	169 241,33	952 000,37	37 561,00	820 320,04	176 753,53	997 073,57
660 Travaux aménagt secondaires réseaux branchements	174 628,19	34 920,35	209 548,54	164 628,19	34 920,35	199 548,54				164 628,19	34 920,35	199 548,54		164 628,19	34 920,35	199 548,54
<b>VII Honoraires sur travaux</b>	<b>181 890,58</b>	<b>35 480,86</b>	<b>217 371,44</b>	<b>167 590,58</b>	<b>33 901,65</b>	<b>201 492,23</b>				<b>167 590,58</b>	<b>33 901,65</b>	<b>201 492,23</b>				

## ZAC de la Porte de Gentilly

### Etat des cessions et acquisitions au 31/12/2017



#### Cessions

Bien	Acquéreur	Date acte	prix
Lot 1	Crédit Agricole Immobilier Promotion	Acte de vente du 24 juin 2015	6 100 000 € HT, soit 7 320 000 € TTC ( TVA 20%)
Lot 2	Opaly	Acte de vente du 11 mars 2015	506 101,40 € HT, soit 533 936,98 € TTC (TVA 5,5 %)
Lot 3	Pas de cession - Propriété Ville de Gentilly		
Lot 4	AG2R La Mondiale	Acte de vente du 17 juin 2015	6 100 000 €HT, soit 7 320 000 €TTC (TVA 20%)
Lot 5	Ville de Gentilly	Acte de vente du 11 décembre 2017	200 000 €HT, soit 240 000 €TTC
Parcelle H 167	Dépt val de Marne		

#### Acquisitions

Bien	Vendeur	Date du jugement	Date acte	Prix
28, rue du Président Wilson	Ville de Gentilly		31/05/2012	2 940 000 €
Lots 20, 21 et 23 du 14bis rue Marquigny	Mme LEVEQUE		07/05/2012	336 500 €
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 13, 16 & 17 du 14bis rue Marquigny	M. P. BALEIX	16/09/2010		Indemnité principale : 196 384,80 € Indemnité de emploi : 21 638,48 €
Lots 15, 28 & 29 du 14bis rue Marquigny	M. P. BALEIX	16/09/2010		Indemnité principale : 89 236 € Indemnité de emploi : 9 973,60 €
Lots 14, 18 & 19 du 14bis rue Marquigny	M. JC BALEIX	16/09/2010		Indemnité principale : 188 000 € Indemnité de emploi : 20 800 €
Lots 7 & 8 du 14bis rue Marquigny	Mme PELOFI	16/09/2010		Indemnité principale : 119 398,80 € Indemnité de emploi : 13 939,88 €
25, rue du Val de Marne	M. BRUNETTI	19/11/2012		Indemnité principale : 940 173 € Indemnité de emploi : 2 500 €
Lots 16 et 24 du 20, av. Paul Vaillant Couturier	Mme GIANNONE	16/09/2010		Indemnité principale : 141 780 € Indemnité de emploi : 15 178 €
Lots 1a, 1b, 2, 3, 4, 12, 15, 19 à 23, 26 et 28 du 20, av. Paul Vaillant Couturier	M. LEVY	16/09/2010		Indemnité principale : 599 644 € Indemnité de emploi : 60 964 €
Lots 10 et 13 du 20, av. Paul Vaillant Couturier	SCI GENTIFY	16/09/2010		Indemnité principale : 262 455 € Indemnité de emploi : 700 €