



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 8 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-10-08_1608

Gentilly – Approbation du Compte Rendu d'Activités
à la Collectivité Locale (CRACL) de clôture
2018-2019 de la ZAC Lénine

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'Hay-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 ⁽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'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 ⁽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) 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 Lénine 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.

La ZAC Lénine a été créée par une délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 17 février 2010. A l'issue d'une consultation d'aménageurs lancée par la Ville de Gentilly à l'été 2010, une délibération du Conseil municipal du 28 avril 2011 a :

- désigné la société Eiffage Aménagement en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement de la ZAC,
- approuvé le traité de concession, autorisé Madame le Maire à signer le traité de concession et fixé le montant de la participation financière de la Ville à l'opération d'aménagement.

Ladite concession d'aménagement a été signée entre l'aménageur et la commune de Gentilly, représentée par son Maire, le 6 mai 2011. Trois avenants au traité de concession ont été signés depuis la création de la ZAC :

- Un premier avenant au traité de concession d'aménagement de la ZAC Lénine a été signé le 21 mars 2014. Cet avenant prévoit notamment que la Ville autorise l'aménageur "à remettre aux concessionnaires qu'elle aura désignés, les ouvrages réalisés par l'aménageur notamment le réseau de chaleur".

La cession par l'aménageur du réseau de chaleur pour un montant de 300.000 € Hors Taxe (TVA en sus) a été inscrite en recette dans le bilan d'aménagement de l'opération et permettra de réduire du même montant la participation prévisionnelle de la Ville de Gentilly à l'équilibre financier de l'opération d'aménagement.

- Un deuxième avenant au traité de concession d'aménagement a été signé le 12 août 2015, prévoit notamment un versement par anticipation sur l'exercice 2015 d'une partie du résultat prévisionnel de l'opération d'aménagement, dont le montant a été arrêté à la somme de 600.000 € répartis de la manière suivante : 300.000 € pour la commune de Gentilly – 300.000 € pour Eiffage Aménagement.
- Un troisième avenant a été signé le 6 juillet 2016. Ce dernier a prévu :
 - le versement par anticipation sur l'exercice 2016 d'une partie du résultat prévisionnel fixée à 820.000 € répartis de la manière suivante : 410.000 € pour la commune de Gentilly et 410.000 € pour Eiffage Aménagement ;
 - la prorogation de 2 ans de l'échéance du traité de concession, soit jusqu'au 6 mai 2019, pour permettre à l'aménageur de poursuivre ses missions pendant la durée de réalisation du lot B.

Le programme de l'opération est le suivant :

- 35000 m² SHON environ
- La Maison Régionale du Sport / gymnase municipal
- Des espaces publics dont le mail et le petit bois
- LOT A : OPALY/121 logements sociaux
- LOT B : Association Foncière Logement / 46 logements locatifs libres
- LOT C : Eiffage Immobilier - 45 en accession / OPALY - 34 logements sociaux
- LOT D : Eiffage Immobilier / 80 logements en accession
- LOT E : Eiffage Immobilier / 284 logements étudiants et chercheurs

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal le 29 septembre 2011.

Le programme des équipements publics de la ZAC Lénine a été approuvé par une Délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2011.

Synthèse des principales activités sur l'exercice 2018-2019

En matière de travaux d'aménagement des espaces publics :

Sur l'exercice 2018-2019, les travaux de modification des espaces ouverts au public ont été réalisés au droit du lot B rue des Carrières, le prix de cet aménagement ressort à 32 392,16 € Hors Taxe (TVA en sus).

Eiffage Aménagement va facturer à Bouygues Immobilier la somme de 28 398,50 € Hors Taxe pour les travaux sur une partie de trottoir endommagée par une fuite d'huile hydraulique d'un camion.

Les travaux de plantation entre le poste de distribution électrique et la résidence l'Hermine rue des Carrières ont quant eux atteint un montant de 6 007 € Hors Taxe.

L'achèvement des abords du lot B est intervenu courant mars 2019 avec la réalisation des prestations suivantes :

- Démolition du trottoir provisoire dans la largeur de la résidence Hermine, côté rue des Carrières,
- Reprise du nivellement général sur environ 80 m² au droit de la résidence,
- Retrait des cuves de déchets ménagers enterrées endommagées et pose de nouvelles cuves,
- Rehausse des bordures et regards techniques,
- Couche d'enrobés sur le trottoir et les 2 places de stationnement,

L'ensemble des travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC a été achevé en juillet 2019. Ces aménagements et ouvrages ont été achevés et réceptionnés en présence de la Ville et de la CAVB le 17 décembre 2015. **A l'exception des abords du lot B et le trottoir endommagé.**

Evolution du Bilan Financier

➤ Recettes :

Les recettes prévisionnelles au 27/05/2019 ont été réajustées légèrement à la hausse par rapport au CRACL de l'année précédente (+ 28 399 € HT).

Ce réajustement est dû au remboursement par Bouygues immobilier des travaux de trottoir endommagé.

La compétence en matière d'opérations d'aménagement a été transférée à l'EPT depuis le 1^{er} janvier 2018. L'EPT s'est donc substitué à la ville de Gentilly dans la gestion et le suivi des ZAC. L'EPT doit ainsi verser une somme de 810 000 € HT à l'aménageur correspondant à la sa participation à l'équilibre de cette opération, comme l'indique l'avenant n°3 de la concession d'aménagement. Ce versement sera ajouté au montant des recettes prévisionnelles pour l'année 2019, qui s'élève à 18 892 671 € HT.

De ce fait, le montant total des recettes prévisionnelles pour l'année 2019 incluant la Participation de l'EPT est de 19 730 801 € Hors Taxes.

➤ Dépenses :

Les dépenses prévisionnelles au Juin 2019 ont été réajustées légèrement à la hausse par rapport aux prévisions du CRACL 2018 (+ 28 399 € HT).

Les dépenses sont ajustées du fait de l'avancement des frais des travaux sur le trottoir endommagé, qui ont été remboursé par Bouygues Immobilier et inclus dans les recettes, précisée dans le paragraphe au-dessus.

Le bilan du CRACL indique un bonus EPT d'un montant total de 710 000 € HT, dont 300 000 € HT a été versée par anticipation sur la demande de la ville.

De ce fait, l'EPT percevra à la clôture de la ZAC 410 000 € HT comme reste du bonus, en plus de 100 000 € HT comme bonus de fin d'opération, soit un bonus total de 510 000 € si aucun imprévu ne survient. L'EPT devra s'acquitter simultanément de sa participation au bilan de la ZAC de 810 000 €. Il est demandé le versement du bonus prévu au CRACL de 410 000 € à son approbation. Le bonus de clôture sera versé après QUITUS à l'aménageur.

Enfin, le solde des dépenses prévisionnelles selon ce CRACL de clôture est de 19 730 801 € HT, incluant le bonus EPT et Aménageur. Il est prévu que l'EPT reverse à la ville de Gentilly une partie du boni encaissé.

Enjeux pour 2019 – 2020

La finalisation des travaux d'espace publics pour permettre leur réception et donc la clôture de la ZAC, à savoir :

- Les abords du lot B rue des Carrières ne sont pas encore réceptionnés,
- La remise d'ouvrage du trottoir à la Ville et au Territoire a toutefois été interrompue compte tenu de la fuite d'huile hydraulique d'un camion détériorant les enrobés encore non réceptionnés.

Les assureurs des entreprises en cause sont à ce jour en échange et des travaux de reprises des dégâts interviendront dès validation du montant des travaux.

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 de clôture 2018-2019 de la ZAC Lénine.

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 la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 24 juin 2008 approuvant la Convention Partenariale de Renouvellement Urbain du Chaperon Vert et ses annexes ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 17 février 2010 créant la ZAC Lénine ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 28 avril 2011 approuvant la concession d'aménagement passée avec la société EIFFAGE Aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 29 septembre 2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 25 avril 2013 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement avec EIFFAGE Aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 25 juin 2015 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement avec EIFFAGE Aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gentilly en date du 23 juin 2016 approuvant l'avenant n°3 à la concession d'aménagement avec EIFFAGE Aménagement ;

Vu la délibération n° CM2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Gentilly en date du 27 septembre 2019 ;

Vu le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de clôture 2018-2019 présenté par Eiffage Aménagement ci-annexé ;

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 ;

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 clôture 2018-2019 établi par EIFFAGE Aménagement et relatif à la ZAC Lénine tel qu'annexé.
2. Approuve le versement du bonus de 410 000€ à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à l'approbation du CRACL 2018-2019.

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.

EIFFAGE AMENAGEMENT



VILLE DE GENTILLY



ZAC LENINE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

COMPTE-RENDU D'ACTIVITE 2018-2019
Clôture d'opération
ETABLI EN AOUT 2019

A/ RAPPEL DE LA CONCESSION

La ZAC Lénine a été créée par une Délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2010.

A l'issue d'une consultation d'aménageurs lancée par la Ville de Gentilly à l'été 2010, une délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2011 a :

- désigné la société EIFFAGE AMENAGEMENT en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement de la ZAC,
- approuvé le traité de concession, autorisé Madame le Maire à signer le traité de concession et fixé le montant de la participation financière de la Ville à l'opération d'aménagement.

Ladite concession d'aménagement a été signée entre l'aménageur et la commune de Gentilly, représentée par son Maire, le 6 mai 2011.

Les principales missions de l'aménageur stipulées dans la concession d'aménagement sont les suivantes :

1. « Elaborer les projets de dossier de réalisation de la ZAC et de programme des équipements publics.
2. Obtenir les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
3. Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à l'opération, situées dans le périmètre de la zone.
4. Réaliser ou faire réaliser les travaux et aménagements permettant de rendre les terrains aptes à recevoir les constructions futures (démolition, dépollution des sols, confortement des sols, déplacement et création des réseaux, ...).
5. Réaliser en maîtrise d'ouvrage les équipements publics définis dans la liste figurant en annexe 5, destinés à être remis à la VILLE, le cas échéant à d'autres collectivités publiques, ainsi qu'aux concessionnaires de service public et assurer la coordination de la réalisation des aménagements avec la VILLE et, éventuellement, les autres intervenants.
6. Le cas échéant, conclure avec les propriétaires des terrains situés à l'intérieur de la zone, et qui n'ont pas acquis leurs terrains de l'AMENAGEUR, des conventions, prévues à l'article L.311-5 du Code de l'urbanisme.
7. Le cas échéant, conduire les négociations des conventions de participation visées à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme signées entre la VILLE et les constructeurs n'ayant pas acquis leurs terrains de l'AMENAGEUR.
8. Assurer la commercialisation des terrains ; céder les terrains ou immeubles bâtis, les concéder ou les louer à divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ; respecter et faire respecter le cahier des charges de cession de terrains pour les différents types de construction.
9. Pendant toute la durée de la concession, assister la VILLE dans la mise en œuvre d'une information et concertation du public et mettre en œuvre les actions de communication arrêtées avec la VILLE, dans la limite de l'enveloppe de 300.000 € tel que prévu au bilan d'aménagement ci-annexé (...).
10. D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion technique, administrative, financière et comptable de l'opération et la coordination indispensables pour la bonne exécution et bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la VILLE sur les conditions de déroulement de l'opération.
11. Assister la VILLE en vue de la conclusion de la convention avec Eaux de Paris pour les servitudes d'utilité publiques de l'aqueduc de la vanne. »

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal le 29 septembre 2011.

Lors du Conseil Municipal du 29 septembre 2011, les élus ont approuvé la modification du PLU permettant ainsi la construction du programme de la ZAC, tel que décrit dans la concession d'aménagement, à savoir :

- « 9 130 m² SHON environ de logements sociaux PLUS/PLAI,
- 2 400 m² SHON environ de logements sociaux PLUS CD,
- 8 130 m² SHON environ de logements en accession à la propriété,
- 4 540 m² SHON environ de logements locatifs libres AFL,
- une résidence pour chercheurs d'environ 6 600 m² SHON,
- une résidence étudiante PLS d'environ 1 650 m² SHON,
- 650 m² SHON environ à usage de bureaux,
- Un gymnase d'environ 1 600 m² SHON.

La constructibilité totale de l'opération, sur le terrain d'une superficie totale d'environ 22 000 m², avoisinera 35 000 m² SHON. »

NOTA : Pour le calcul de la constructibilité globale de l'opération et pour le respect du PLU, la « surface de plancher », définie à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme et entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012, sera prise en compte en remplacement du terme « SHON ».

Enfin, le programme des équipements publics de la ZAC Lénine a été approuvé par une Délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2011.

Avenant N°1 au traité

Un avenant au traité de concession d'aménagement de la ZAC Lénine a été signé le 21 mars 2014. Cet avenant prévoit notamment que la Ville autorise l'aménageur « à remettre aux concessionnaires (...) qu'elle aura désignés, les ouvrages réalisés par l'aménageur notamment (...) le réseau de chaleur. »

La cession par l'aménageur du réseau de chaleur pour un montant de 300.000 Euros Hors Taxe (TVA en sus) a été inscrite en recette dans le bilan d'aménagement de l'opération et permettra de réduire du même montant la participation prévisionnelle de la Ville de Gentilly à l'équilibre financier de l'opération d'aménagement.

Avenant N°2 au traité

Un nouvel avenant au traité de concession d'aménagement prévoit notamment un versement par anticipation sur l'exercice 2015 d'une partie du résultat prévisionnel de l'opération d'aménagement, dont le montant a été arrêté à la somme de 600.000 Euros répartis de la manière suivante : 300.000 Euros pour la commune de Gentilly – 300.000 Euros pour EIFFAGE AMENAGEMENT.

Cet avenant a été signé le 12 août 2015.

Avenant N°3 au traité

Un nouvel avenant a été signé à la date du 6 juillet 2016. Ce dernier a prévu :

- le versement par anticipation sur l'exercice 2016 d'une partie du résultat prévisionnel fixée à 820.000 Euros répartis de la manière suivante : 410.000 Euros pour la commune de Gentilly – 410.000 Euros pour EIFFAGE AMENAGEMENT,
- la prorogation de 2 ans de l'échéance du traité de concession, soit jusqu'au 6 mai 2019, pour permettre à l'aménageur de poursuivre ses missions pendant la durée de réalisation du lot B.

B/ MISSIONS DE L'AMENAGEUR SUR L'EXERCICE 2016-2017

EIFFAGE AMENAGEMENT a poursuivi sa mission d'aménagement de la ZAC Lénine en développant les actions suivantes :

L'ensemble des travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC a été achevé en juillet 2019. Ces aménagements et ouvrages ont été achevés et réceptionnés en présence de la Ville et de la CAVB le 17 décembre 2015 et pour les abords du lot B rue des Carrières, la réception devrait intervenir courant de l'été 2019.

Un procès-verbal constatant la remise des ouvrages, contenant des réserves a été établi, en date des 16 juin et 21 juillet 2016 et deux procès-verbaux de levée de réserves ont été régularisés les 26 septembre et 17 octobre 2016.

Dans ce cadre, l'acte de transfert de propriété des voiries et espaces verts publics à la commune de Gentilly a été signé à la date du 14 décembre 2016.

En matière de travaux d'aménagement des espaces publics :



Trottoir rue des Carrières en cours de réalisation



Trottoir rue des Carrières achevé en mars 2019

L'achèvement des abords du lot B est intervenu courant mars 2019 avec la réalisation des prestations suivantes :

- Démolition du trottoir provisoire dans la largeur de la résidence Hermine, côté rue des Carrières,
- Reprise du nivellement général sur environ 80 m² au droit de la résidence,
- Retrait des cuves de déchets ménagers enterrées endommagées et pose de nouvelles cuves,
- Rehausse des bordures et regards techniques,
- Couche d'enrobés sur le trottoir et les 2 places de stationnement,

Dans un second temps, l'entreprise Agrigex a réalisé la plantation d'un arbre d'alignement (Liquidambar) et la plantation de plantes arbustives entre le poste de distribution électrique et la résidence l'Hermine rue des Carrières pour un montant de 6 007 Euros Hors Taxe.

La remise d'ouvrage du trottoir à la Ville et au Territoire a toutefois été interrompue compte tenu de la fuite d'huile hydraulique d'un camion détériorant les enrobés encore non réceptionnés.

L'assureur et l'expert mandaté de l'entreprise en cause sont à ce jour en échange et les travaux de reprises des dégâts interviendront en octobre 2019.

En matière de coordination des constructions de la ZAC :

L'agence « Brigitte PHILIPPON Jean KALT SARL d'architecture » a achevé sa mission d'architecte coordonnateur de la ZAC par la réalisation d'un plan de récolement de la ZAC Lénine, joint en annexe 1 du présent rapport d'activité ». Le plan est également joint dans le dossier de clôture de ZAC.

- **Permis de construire :**

Les permis de construire de la première phase opérationnelle (lots A, C, D et E) ont été obtenus et purgés de tout recours et retrait entre novembre 2012 et mars 2013.

Le permis de construire du lot B a été purgé de tout recours et retrait en décembre 2015.



Lot A (logements sociaux)
OPALY



Lot B (logements locatifs libres)
Foncière Logement/Bouygues Immobilier



Lot C (logements en accession et sociaux)
EIFFAGE Immobilier Ile-de-France



Lots A, C et D (logements en accession et sociaux)
EIFFAGE Immobilier Ile-de-France



Lots A, C et D

EIFFAGE Immobilier Ile-de-France



Lot E (résidence pour étudiants et chercheurs, gymnase et Maison Régionale des Sports)

EIFFAGE Immobilier Ile-de-France

- **Chantiers :**

L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage de l'aménageur en matière de développement durable, Terre Eco, a achevé sa mission de suivi environnemental du chantier et a réalisé une synthèse environnementale de la ZAC intégrant le dernier lot livré en mars 2019.

La synthèse environnementale de la ZAC a été transmise à la Ville de Gentilly dans le cadre du dossier de clôture de ZAC.

En matière d'accompagnement social :

Au travers de la concession d'aménagement, l'aménageur s'est engagé à faire respecter la charte locale d'insertion du Chaperon Vert pour les travaux intervenant dans le périmètre de la ZAC Lénine.

Un point régulier sur les modalités et le nombre d'heures d'insertion réalisées a été assuré sur les lots VRD et bâtiment.

Les quatre premières opérations ont été réalisées et livrées entre 2013 et fin d'année 2015. La livraison du lot B s'est déroulée en février 2019.

Au 1^{er} trimestre 2019, le nombre d'heures d'insertion exigé pour les travaux d'aménagement (comblement des carrières, VRD et espaces verts) et des lots A, B, C D et E était dépassé.

Concernant le lot B, 5 361 heures d'insertion ont été réalisées pour un total attendu de 3 955 heures.

Objectifs Insertion :

Nom de l'opération	Objectifs insertion (heures)	Nombre d'heures réalisées
Aménagements Espaces Publics	2 345	3 138
Lot A	10 970	12 922
Lots C et D	12 600	12 854

Lot E	13 076	14 004
Lot B	3 955	5361
Total	42 946	48 279

Pour chacune des opérations réalisées l'objectif initial d'insertion a été dépassé. Pour ces opérations (A, B, C, D, E), ce sont près de 4 500 heures d'insertion qui ont été faites en plus, preuve que la démarche liée aux clauses sociales a été reconnue et n'a pas constitué un frein particulier.

L'opération dans sa globalité a bénéficié à 91 personnes (4 femmes pour 87 hommes) :

- 37 jeunes de moins de 26 ans
- 16 allocataires du RSA
- 27 Demandeurs d'Emploi de Longue Durée
- 1 allocataire de l'Allocation de Solidarité Spécifique
- 10 autres adultes rencontrant des difficultés particulières d'insertion

Pratiquement la moitié des personnes sont des jeunes de moins de 26 ans sans qualification ou sans expérience. 36 personnes ont donc au-delà de 26 ans et 9 d'entre elles ont plus de 50 ans.

Phasage des constructions :

La vente du lot B intervenue le 20 avril 2016 entre la Ville de Gentilly et la Foncière Logement a permis le démarrage des travaux de ce même lot B, livré en février 2019.

En parallèle de la réalisation du lot B, l'aménageur à poursuivi sa mission de coordination des maîtres d'ouvrage, tant d'un point de vue urbanistique, architectural et paysager qu'en matière d'organisation de chantier (achèvement du trottoir rue des Carrières, plantation d'un arbre d'alignement et abords du lot B).

D/ Suivi de règlements exercice 2018-2019

En matière de travaux d'aménagement des espaces publics :

Sur l'exercice 2018-2019, les travaux de modification des espaces ouverts au public ont été réalisés au droit du lot B rue des Carrières, le prix de cet aménagement ressort à 32 392,16 Euros Hors Taxe (TVA en sus).

EIFFAGE Aménagement a facturé à BOUYGUES Immobilier la somme de 28 398,50 Euros Hors Taxe (TVA en sus) apparaissant dans le Grand Livre Analytique transmis à la Ville de Gentilly.

Le delta de cette prestation, 3993.66 euros HT (TVA en sus) correspond au frais liés à la réalisation des places de stationnement et de leurs abords en bordures conformément à l'état des lieux réalisé

entre EIFFAGE Aménagement et Bouygues IMMOBILIER constatant de la non réalisation desdites places avant la mise à disposition de l'aire de livraison.

Les travaux de plantation entre le poste de distribution électrique et la résidence l'Hermine rue des Carrières ont quant eux atteint un montant de 6 007 Euros Hors Taxe (TVA en sus).

E/ Clôture financière de l'opération d'aménagement de la ZAC Lénine

A la clôture de l'opération, EIFFAGE Aménagement versera 510 000 euros Hors Taxe (TVA en sus) de bonus à la Ville, qui versera en contrepartie à EIFFAGE Aménagement la somme de 810 000 euros Hors Taxe (TVA en sus) correspondant à la participation Ville à l'équilibre de l'opération d'aménagement prévue au Traité de Concession du 6 mai 2011.

Liste des annexes

Annexe 1 : Plan de récolement de la ZAC, en date de mai 2019

Annexe 2 : Vue aérienne de la ZAC Lénine, en date d'août 2017

Annexe 3 : Bilan financier d'aménagement, en date de septembre 2019

Annexe 4 : Récapitulatif des propriétés foncières par Monassier & Associés, en date de mai 2019

VILLE DE GENTILLY

ZAC LENINE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

RAPPORT D'ACTIVITES 2018-2019

**ANNEXE 1 : plan de récolement de la ZAC
Lénine**

VILLE DE GENTILLY

ZAC LENINE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

RAPPORT D'ACTIVITES 2018-2019

**ANNEXE 2 : Vue aérienne de la ZAC Lénine,
en date d'août 2017**



VILLE DE GENTILLY

ZAC LENINE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

RAPPORT D'ACTIVITES 2018-2019

**ANNEXE 3 : Bilan financier d'aménagement, en date de juin
2019**

DEPENSES	EUROS H.T.	DEPENSES au 10/09/2019	RESTE A DEPENSER	RECETTES	M2 SHON	PU	EUROS H.T.	RECETTES au 10/09/2019	RESTE A PERCEVOIR
ACQUISITIONS FONCIERS APPARTENANT A LA VILLE	6 366 090	6 366 090		CHARGES FONCIERES					
ACQUISITIONS FONCIERS PRIVES ET EVICTIONS	474 500	474 500		LOT A (OPALY)					
FRAIS LIES AU FONCIER	289 165	289 165		- Logements sociaux PLUS/PLAI	6 886	350	2 410 000	2 410 000	
TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES SOLS	2 505 402	2 505 402		- Logements sociaux PLUS CD	2 270	200	454 000	454 000	
TRAVAUX DE VRD, ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS	3 927 373	3 927 373		LOT B (VILLE)					
PARTICIPATION FINANCIERE DE L'AMENAGEUR	1 200 000	1 200 000		- Logements locatifs libres	4 542	200	908 400	908 400	
HONORAIRES TECHNIQUES	705 829	705 829		LOT C (EIFFAGE IMMOBILIER IDF)					
HONORAIRES DE GESTION	1 026 172	1 026 172		- Logements accession	3 141	800	2 512 800	2 512 800	
COMMUNICATION, CONCERTATION ET PUBLICITE	258 855	233 855	25 000	- Logements sociaux PLUS/PLAI	2 841	350	994 350	994 350	
FRAIS DIVERS	142 238	142 238		LOT D (EIFFAGE IMMOBILIER IDF)					
FRAIS FINANCIERS	(33 759)	(33 759)		- Logements accession	5 288	800	4 230 400	4 230 400	
DEPENSES DU COMPTE PRORATA AMENAGEUR	429 508	429 508		LOT E (EIFFAGE IMMOBILIER IDF)					
				- Résidence étudiants et chercheurs PLS	4 502	450	2 025 900	2 025 900	
				- Résidence chercheurs libre	4 127	723	2 982 050	2 982 050	
				- Bureaux CROSIF	394	540	212 760	212 760	
				- Gymnase municipal	1 861	200	372 200	372 200	
				REMBOURSEMENT DES DEPENSES DU COMPTE PRORATA AMENAGEUR			410 100	410 100	
				REMBOURSEMENT TRAVAUX TROTTOIR BOUYGUES IMMOBILIER			28 399	28 399	
				PARTICIPATION VILLE			810 000		810 000
				PARTICIPATION EX-CAVB			1 015 731	1 015 731	
				RACHAT DU RESEAU DE CHALEUR EN ZAC - RECETTE SIPPAREC			300 000	300 000	
				RECETTES DIVERSES			63 711	63 711	
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES	17 291 373	17 266 373	25 000	TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES			19 730 801	18 920 801	810 000
				TOTAL RECETTES - DÉPENSES			2 439 428		
				RESULTAT VILLE			810 000		510 000
				RESULTAT AMÉNAGEUR			1629 428		810 000

VILLE DE GENTILLY
ZAC LENINE
CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT D'ACTIVITES 2018-2019

**ANNEXE 4 : Récapitulatif des propriétés foncières, en date
de mai 2019**

Monassier & Associés

1°) Initialement le périmètre de la ZAC couvrait les parcelles suivantes :

- A n° 45 (vendue par la Commune de Gentilly à Eiffage Aménagement),
- A n° 46 (vendue par la Commune de Gentilly à Eiffage Aménagement),
- A n° 76 (acquise à titre d'échange par Eiffage Aménagement auprès de Sophia GE) provenant de la division de la parcelle A n° 43

2°) La parcelle A n° 46 a été divisée en 2 parcelles A n° 77 et A n° 78

3°) La parcelle A n° 77 a été divisée en 8 parcelles A n° 79 à A n° 86

4°) Ventes et cessions consenties par EIFFAGE Aménagement :

- Parcelle A n° 45 (équipements de la ZAC) : cédée à la Commune de Gentilly, le 14/12/2016
- Parcelle A n° 76 (partie du Lot D) : vendue à Eiffage Immobilier IDF, le 8/11/2012
- Parcelle A n° 78 : cédée à titre d'échange à Sophia GE, le 12/07/2012
- Parcelle A n° 79 (Lot A) : vendue à OPALY, le 23/11/2012
- Parcelle A n° 80 (Lot B) : vendue à la commune de Gentilly, le 26/12/2012
- Parcelle A n° 81 (Lot E) : vendue à Eiffage Immobilier IDF, le 20/06/2013
- Parcelles A n° 82 et 83 (Lot C) : vendues à Eiffage Immobilier IDF, le 8/11/2012
- Parcelle A n° 84 (partie du Lot D) : vendue à Eiffage Immobilier IDF, le 8/11/2012
- Parcelle A n° 85 (parcelle en bordure de l'Aqueduc de la Vanne et du Loing) : cédée à la Commune de Gentilly, le 28/12/2012
- Parcelle A n° 86 (équipements de la ZAC) : cédée à la Commune de Gentilly, le 14/12/2016

Il résulte de cet état que les parcelles situées dans le périmètre de la ZAC, acquises initialement par EIFFAGE Aménagement, ont toutes été cédées comme indiqué ci-dessus.

Il n'existe pas à ce jour de parcelles restant la propriété d'EIFFAGE Aménagement.