



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 8 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2019-10-08\_1614

Juvisy-sur-Orge - ZAC Bords de Seine Amont -  
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.	CHARRESON	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 <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'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 <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

### HISTORIQUE ET FAITS

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Juvisy-sur-Orge (91) approuvé par délibération du Conseil Municipal de Juvisy-sur-Orge du 29 avril 2004 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 Amont » sur Juvisy-sur-Orge.

Par cette même délibération, la CCPE, collectivité concédante, a décidé, en application des articles L300-4 et L300-5 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.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (CALPE) a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la CALPE a concédé la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement. Le traité de concession a été signé le 20 juillet 2009 pour une durée de 7 ans.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la CALPE a approuvé la convention de participation des constructeurs au financement des équipements publics.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2011, la Communauté d'Agglomération les Portes de l'Essonne a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 3 novembre 2011, la CALPE a approuvé la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2012, la CALPE a approuvé la modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015, la CALPE a approuvé la modification n°4 du dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 28 juin 2016, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a approuvé la modification n°5 du dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2016, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé la révision du PLU de Juvisy-sur-Orge portant notamment modification du zonage de la zone AU à la zone UCV2 sur le périmètre de ZAC.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2017, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a approuvé l'avenant n°6 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.

La phase 2 du groupe scolaire constituée de 6 classes élémentaires a fait l'objet d'une remise d'ouvrage et un transfert de responsabilité à la Ville de Juvisy en mars 2015. Essonne Aménagement est toujours propriétaire de la phase 2 du groupe scolaire. Pour que cette phase soit rétrocédée, il est nécessaire de percevoir la totalité des participations constructeurs de la ZAC Bords de Seine Aval.

## ANALYSE

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 (CRACL) a été approuvé par le Conseil Communautaire du 31 mars 2011.

Le CRACL concernant 2010 a été approuvé par le Conseil Communautaire du 29 septembre 2011.

Le CRACL 2011 a été approuvé par le conseil communautaire de la CALPE en date 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 :

- Versement de la participation du constructeur pour le financement du groupe scolaire,
- Envoi des fiches ouvrages au Département de l'Essonne pour versement de la participation « rue Lucie Aubrac »,
- Versement de la participation de l'EPT pour le financement des points d'apport volontaire,
- Signature de l'avenant n°7 au traité de concession,
- Délibération de la mairie de Juvisy-sur-Orge sur l'acquisition de la phase 2,
- Délibération sur l'avenant n°8 prolongeant le traité de concession

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) :

Actualisation du bilan financier 2018

	Bilan CRACL 2017-2018	Bilan prévisionnel CRACL 2018-2019	Évolution
	€ HT	€ HT	€ HT
<b>Dépenses</b>			
1 Études préalables	248 922	248 922	0
2 Études réglementaires	279 992	279 992	0
3 Acquisition Foncières	1 521	1 521	0
4 Mise en état des sols	172 789	172 789	0
5 Honoraires sur travaux	182 941	182 941	0
6 Travaux	11 409 905	11 409 905	0
7 Participations au groupe scolaire	380 800	380 800	0
8 Communication/Commercialisation	4 051	4 051	0
9 Frais divers	12 000	12 300	300
10 Impôts et assurances	38 660	43 036	4 376
11 Frais financiers	0	0	0
12 Honoraires maîtrise d'ouvrage	1 233 097	1 233 687	590
<b>TOTAL</b>	<b>13 964 678</b>	<b>13 969 944</b>	<b>5 266</b>

	Bilan CRACL 2017-2018	Bilan prévisionnel CRACL 2017-2018	Évolution
	€ HT	€ HT	€ HT
<b>Recettes</b>			
1 Cessions charges foncières	0	0	0
3 Participations du constructeur	10 881 243	10 881 243	0
4 Participations des collectivités	2 900 276	2 910 908	10 632
5 Produits divers	157 665	157 665	0
6 Produits financiers	57 307	57 307	0
<b>TOTAL</b>	<b>13 996 491</b>	<b>14 007 123</b>	<b>10 632</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>31 813</b>	<b>37 179</b>	<b>5 366</b>

#### En dépenses :

Concernant les études préalables, les études, les acquisitions foncières, la mise en état des sols, les honoraires sur travaux, les travaux, la commercialisation- communication et les frais financiers, aucune dépense n'a été réalisée en 2018.

Concernant les participations, **280 800 € HT** ont été dépensés en 2018 correspondant à la participation au parc et ont permis de solder les participations.

Concernant les frais divers, **300 € HT** ont été dépensés en 2018, correspondant aux frais d'avocats pour un conseil sur la clôture de la ZAC.

Concernant les impôts et assurances, **1 949 € HT** ont été dépensés en 2018, correspondant à la taxe foncière due à l'absence de transfert de propriété du terrain d'assiette de la phase 2 du groupe scolaire et à la taxe sur les ouvrages hydrauliques versée à VNF pour le rejet des eaux pluviales en Seine.

Concernant les honoraires de maîtrise d'ouvrage, **172 057 € HT** ont été dépensés correspondant à la rémunération d'Essonne Aménagement (4,25 % de l'ensemble des dépenses et recettes hors taxes de l'opération), non-perçue jusque-là du fait de l'absence d'équilibre de l'opération jusqu'à cette date.

#### En recettes :

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

Concernant les participations des constructeurs, **1 229 859 € HT** ont été perçus en 2018, suite à la purge du permis de construire du lot E3 sur la ZAC Bords de Seine Aval.

Concernant les participations des collectivités, **344 489 € HT** ont été perçus en 2018, correspondant à pour 44 489 € HT de participation de l'EPT sur les points d'apports volontaires et à 300 000 € HT pour le solde du fonds de concours du Conseil Départemental de l'Essonne pour le financement de la première phase de la rue Lucie Aubrac

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 Amont.

## 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 "Amont" à Juvisy-sur-Orge.

**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 Amont à Juvisy-sur-Orge, 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 AMONT

# CRACL

JUVISY-SUR-ORGE

# 2018

Compte rendu annuel aux collectivités locales

au 31.12.2018



# 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 AMONT à Juvisy-sur-Orge, 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), par une délibération en date du 28 juin 2007. Le traité de concession a été notifié le 3 août 2009.

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,
- 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 .....	5
Programme de l'opération .....	6
Programme des constructions .....	7
Programme des constructions .....	8
Programme des équipements publics .....	9
Les faits marquants 2018.....	10
Photothèque.....	11
Partenaires de l'opération.....	13

## Partie 2 : Note de conjoncture

## Partie 3 : Avancement opérationnel

Acquisitions .....	19
Commercialisation .....	19

## Partie 4 : Bilan financier

Bilan financier prévisionnel .....	21
Présentation du bilan financier.....	22
Dépenses.....	22
Etudes préalables.....	23
Etudes.....	23
Acquisitions foncières .....	23
Mise en état des sols.....	23

Honoraires sur travaux.....	23
Travaux.....	24
Participations .....	24
Communication/commercialisation.....	24
Frais divers .....	24
Impôts et assurances.....	25
Frais financiers .....	25
Honoraires maîtrise d'ouvrage .....	25
Recettes.....	27
Cessions de charges foncières.....	28
Participations-constructeurs .....	28
Participations des collectivités.....	29
Produits divers .....	29
Produits financiers .....	30
Financements .....	31
Les enjeux et les risques identifiés.....	31
<b>Etat des participations-constructeurs reversées.....</b>	<b>33</b>
<b>Délibérations de la collectivité .....</b>	<b>34</b>

# Partie 1 :

## Données générales de l'opération



# Carte d'identité de l'opération

ZAC BORDS DE SEINE AMONT	
Traité de concession	
Signature du traité	20 juillet 2009
Durée	9 ans
Date de fin de traité	3 décembre 2019
Avenant n°1 – Modification n°1 du dossier de réalisation	4 avril 2011
Avenant n°2 – Intégration de la voie départementale au programme des équipements publics	26 mars 2012
Avenant n°3 – Intégration de 10 PAV au programme des équipements publics	20 décembre 2012
Avenant n°4 – Incorporation de la rue Lucie Aubrac dans le patrimoine de la CALPE et création d'un parking + ouvrage de rétention des EP en lieu et place du giratoire	22 décembre 2015
Avenant n°5 – Prorogation de la concession de deux ans	12 septembre 2016
Avenant n°6 – Modification des participations de l'avenant n°4	30 octobre 2017
Avenant n°7 – Prorogation de la concession de quatre mois	25 septembre 2018
Avenant n°8 – Prorogation de la concession d'un an	18 décembre 2018
Zone d'Aménagement Concerté	
Dossier de création	4 décembre 2006
Dossier de réalisation	25 juin 2009



Superficie de la ZAC :

4,1 ha



Coût de l'opération :

14 M € HT



Nombre de logements :

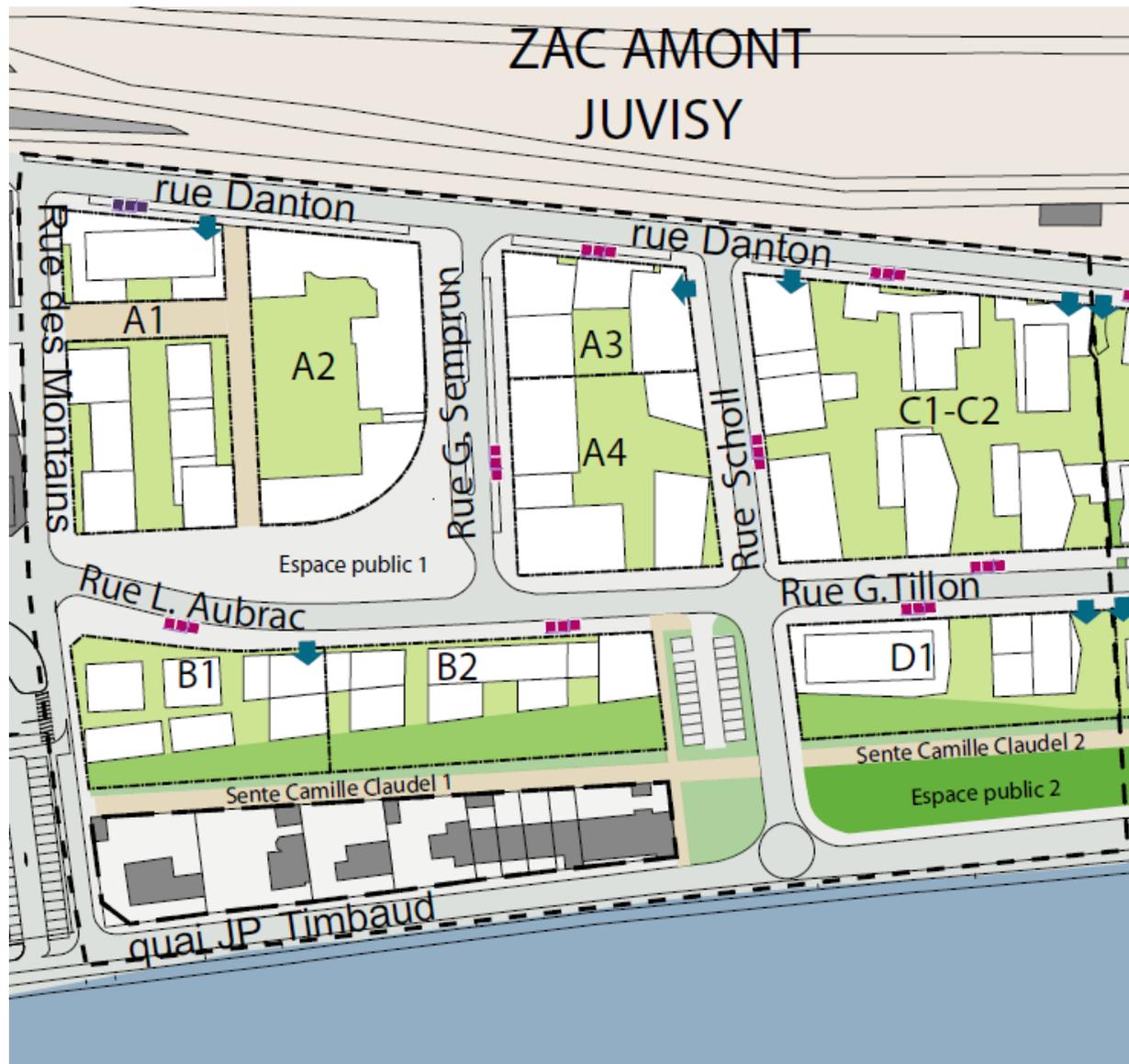
454



Nombre d'équipements :

1 groupe scolaire

# Programme de l'opération (conformément au dossier de réalisation n°4 approuvé le 17.12.2015)



## Programme de la ZAC :

- 33 915 m<sup>2</sup> SHON répartis comme suit :
  - 30 159 m<sup>2</sup> SHON de logements
  - 432 m<sup>2</sup> SHON d'activités
  - 3 324 m<sup>2</sup> SHON d'équipement public : groupe scolaire de 14 classes intégrant des locaux d'accueil péri et post scolaires.

## Programme de logements :

- 21 052 m<sup>2</sup> SHON de logements en accession libre, représentant 285 logements (70%)
- 9 107 m<sup>2</sup> SHON de logements locatifs à caractère social (30%) répartis comme suit :
  - 6 167 m<sup>2</sup> SHON de logements sociaux représentant 78 logements dont une vingtaine de logements conçus et destinés prioritairement aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées
  - 2 940 m<sup>2</sup> SHON de logements sociaux destinés aux étudiants et aux jeunes travailleurs représentant 91 logements

Le programme de logements sociaux intègre la reconstitution de 64 logements (58 PLUS et 6 PLAI) prévus dans le cadre de la convention ANRU du Noyer Renard à Athis-Mons.

# Programme des constructions (conformément aux permis de construire déposés)

Lots	Nature	Opérateur	Surface	Nombre	Livraison
Lot A1a	Accession libre	NEXITY-APOLLONIA	2 647 m <sup>2</sup> SHON	33	Novembre 2012
Lot A1b	Locatif social	I3F (VEFA)	2 466 m <sup>2</sup> SHON	30 (3 PLAI et 27 PLUS dans le cadre de la convention PRU)	Septembre 2012
Lot A2a	Ecole maternelle du groupe scolaire T. Ungerer	ESSONNE AMENAGEMENT / EPT 12 / VILLE DE JUVISY	2 229 m <sup>2</sup> SHON	/	Janvier 2014
Lot A2b	Ecole élémentaire du groupe scolaire T. Ungerer	ESSONNE AMENAGEMENT / EPT 12 / VILLE DE JUVISY	986 m <sup>2</sup> SP (*) (1 095 m <sup>2</sup> SHON)	/	Février 2015
Lot A3	Foyer jeunes travailleurs + Locatif social	OPIEVOY (VEFA)	3 807 m <sup>2</sup> SHON (2940 + 867)	91+14	2 <sup>ème</sup> trimestre 2015
Lot A4	Accession libre	NEXITY-APOLLONIA	2715 m <sup>2</sup> SHON	43	Février 2015
	Commerces	NEXITY-APOLLONIA	277 m <sup>2</sup> SHON		4 <sup>ème</sup> trimestre 2015
Lot B1/B2	Accession libre	NEXITY-APOLLONIA	5 942 m <sup>2</sup> SHON	82	Mars 2014
Lot C1	Accession libre	NEXITY-APOLLONIA	6 218 m <sup>2</sup> SHON	81	Juillet 2012
	Commerce	NEXITY-APOLLONIA	155 m <sup>2</sup> SHON		4 <sup>ème</sup> trimestre 2015
Lot C2	Locatif social	I3F (VEFA)	2 834 m <sup>2</sup> SHON	34 (dont 3 PLAI et 31 PLUS dans le cadre de la convention PRU)	Novembre 2012
Lot D1	Accession libre	NEXITY-APOLLONIA	3 530 m <sup>2</sup> SHON	46	Avril 2013

# Programme des constructions

Lots	Nature		Surface	Nombre	
		<b>TOTAL</b>	<b>30 591 m<sup>2</sup> SHON</b>	<b>454</b>	
<b>Logements</b>			<b>30 159 m<sup>2</sup> SHON</b>		
	<i>Accession</i>		<i>21 052 m<sup>2</sup> SHON</i>	<i>285</i>	
	<i>Social</i>		<i>9 107 m<sup>2</sup> SHON</i>	<i>169</i>	
<b>Activités</b>			<b>432 m<sup>2</sup> SHON</b>		
<b>Equipement public</b>			<b>3 325 m<sup>2</sup> SHON</b>		

La suppression de la salle polyvalente, au profit d'un espace récréatif extérieur supplémentaire pour le groupe scolaire, a ramené le nombre de m<sup>2</sup> SHON d'équipements publics réalisés à 3 325 m<sup>2</sup>.

La surface de référence des logements appliquée est la surface de plancher (SdP), conformément à la réforme en vigueur depuis le 1er mars 2012. Le ratio appliqué entre la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et la SdP est de 1 (1 m<sup>2</sup> SHON = 1 m<sup>2</sup> SdP).

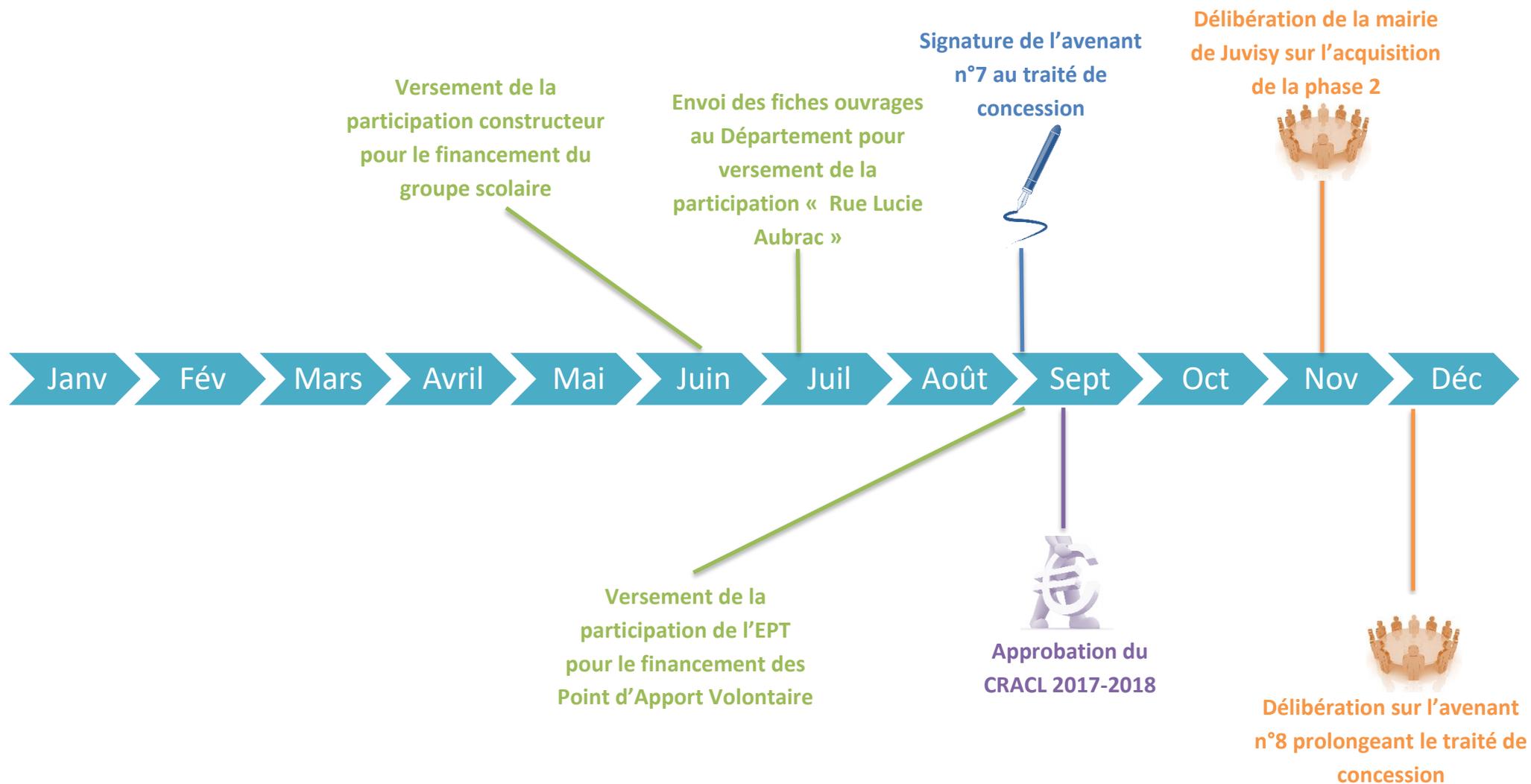
# Programme des équipements publics

- La rue Lucie Aubrac sur 300 m environ et 15 m de large, composée d'une chaussée bi-directionnelle de 6m de large, d'un arrêt de bus, et bordée de part et d'autre par des stationnements longitudinaux arborés et des trottoirs ;
- Un espace d'agrément-tampon des eaux pluviales en lien avec la sente Camille Claudel et une poche de places de stationnement dédiée à la desserte des commerces de proximité à leurs heures d'ouverture et aux résidents-visiteurs le soir et le dimanche, entre la rue Lucie Aubrac et le quai Jean Pierre Timbaud ;
- L'ensemble des voies de desserte de la ZAC, trottoirs et stationnements (repérés rue Germaine Tillon, rue Danton, rue Sophie Scholl, rue Jorge Semprun et la partie nord de la rue des Montains, 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.
- Les espaces verts (repérés espace public 1 et espace public 2 sur le plan d'aménagement) ;
- Les voies piétonnes (repérées sente Camille Claudel 1 et sente Camille Claudel 2 sur le plan d'aménagement, ainsi que la sente Jean Fourest située au droit du lot A2) ;
- Un groupe scolaire de 11 classes sur l'îlot A2 (2 660 m<sup>2</sup> 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 (664 m<sup>2</sup> SHON) financés par la commune de Juvisy-sur-Orge ;
- 10 points d'apport volontaire constitués de 3 bornes de tri sélectif (OM/emballage/verre).

## A l'extérieur de la ZAC :

- Les extensions ou renforcements des réseaux existants d'assainissement des eaux usées nécessaires du fait de la réalisation de la ZAC ;
- La participation à la réalisation d'un parc public (espaces verts) réalisé sur la ZAC Bords de Seine Aval financé par chacune des ZAC Bords de Seine Amont et ZAC Bords de Seine Aval au prorata des besoins propres de chacune des ZAC.

# Les faits marquants 2018



# Photothèque

**Le groupe scolaire**



**Sente Camille Claudel**



**Lot A1**



**Lot B2**



**Lot A3**



**Lot A4**



**Lot C1-C2**



**Rue Germaine Tillon**



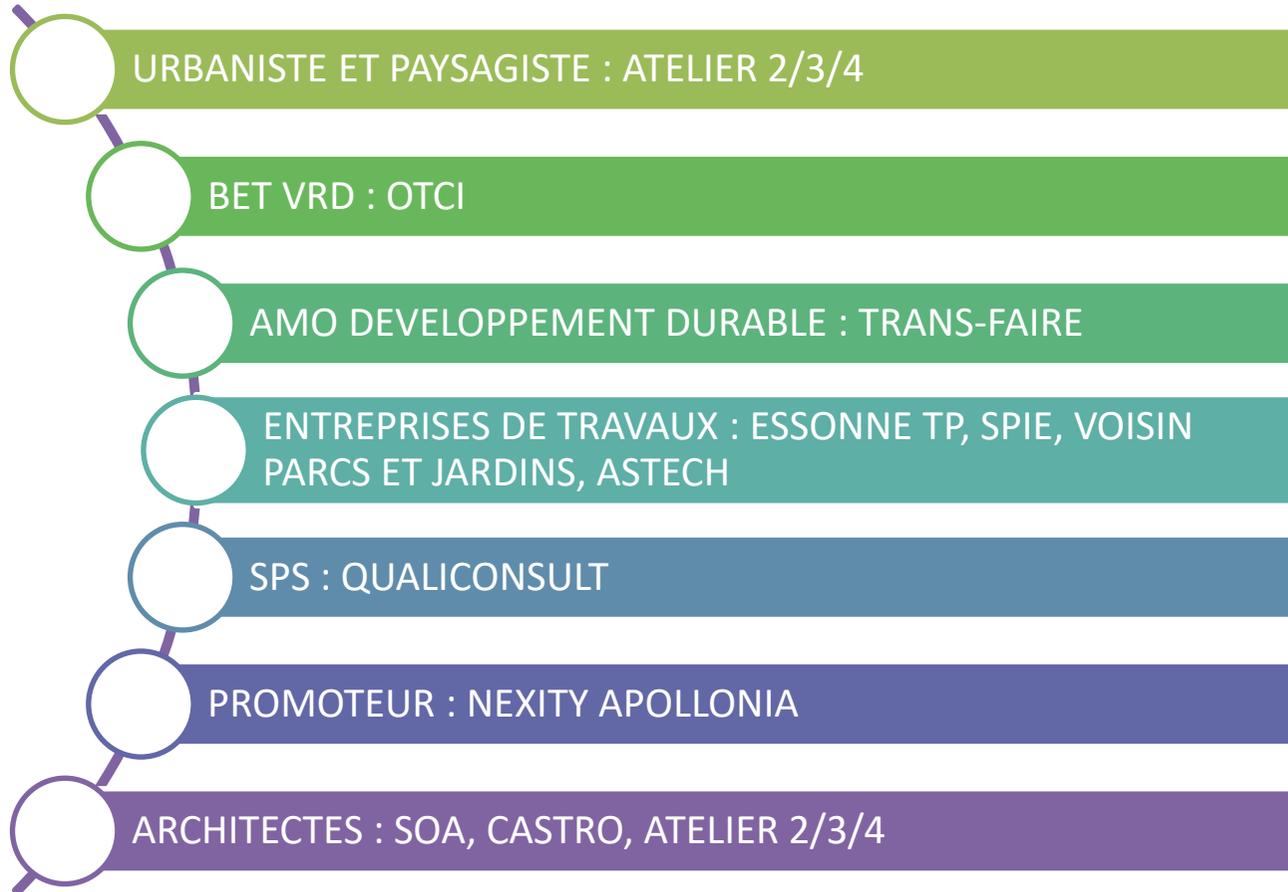
**PAV Rue Lucie Aubrac**



# Partenaires de l'opération

---

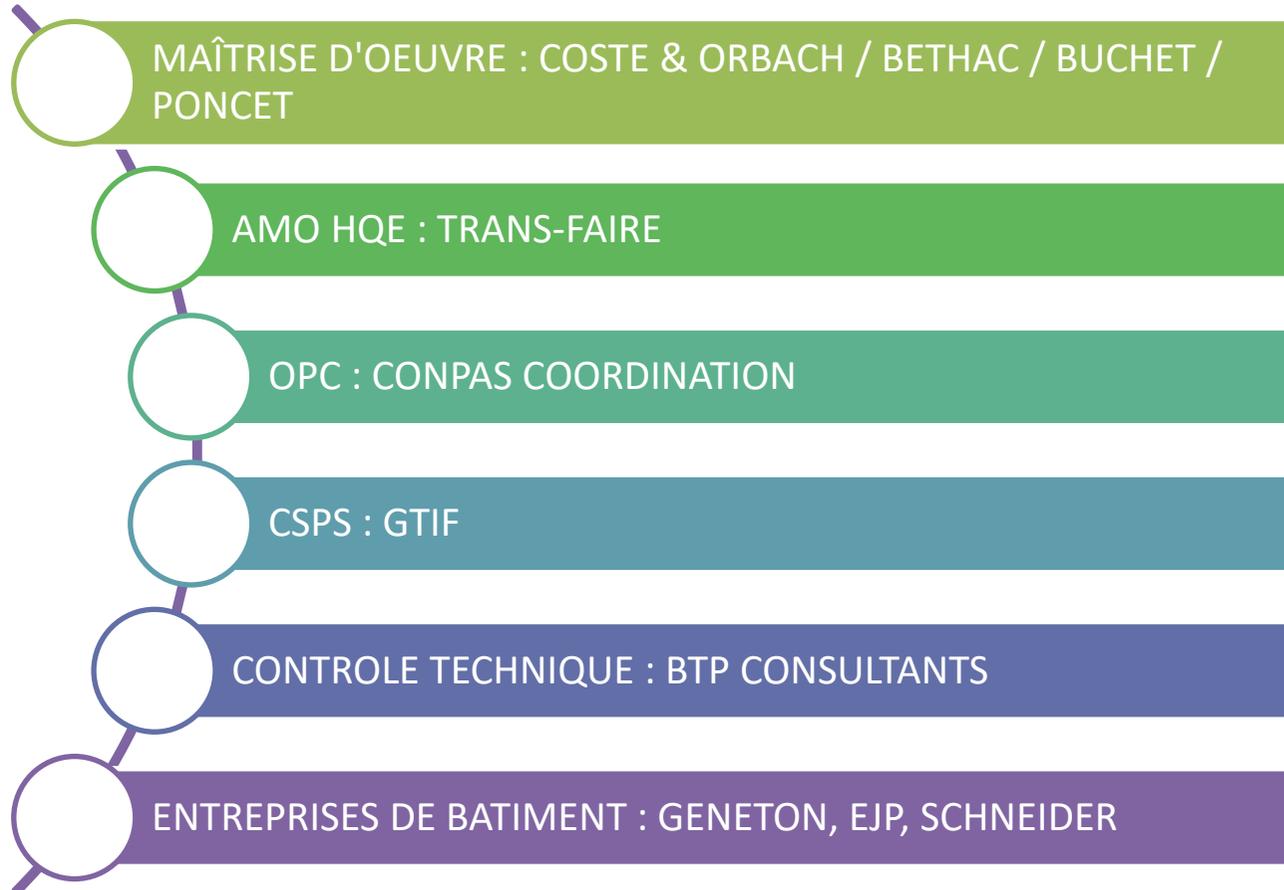
## Pour la ZAC Bords de Seine Amont



# Partenaires de l'opération

---

Pour le groupe scolaire Tomi Ungerer



# Partie 2 :

## Note de conjoncture



La ZAC Bords de Seine Amont étant achevée sur le plan opérationnel, l'année 2018 a été consacrée à la clôture de l'opération.

Les marchés de travaux ont été soldés en 2017 et plus aucune dépense n'a été engagée depuis la fin 2017, l'année 2018 a été consacrée à la perception des recettes auprès des collectivités et de Nexity. **La perception des participations constructeurs et publiques représente un enjeu important pour l'opération**, qui pèse sur la trésorerie depuis 2013.

Pour clôturer la ZAC, il reste à percevoir :

- La participation constructeur de Nexity afférente au lot G1 d'un montant de **709 684 € HT**. Cette participation sera versée par le promoteur à la purge de son permis de construire. Il est important de préciser que le lot G1 est situé sur la ZAC Bords de Seine Aval et que le permis de construire n'est pas encore déposé. Pour pouvoir percevoir la participation avant la fin de la concession d'aménagement (3 décembre 2019), cela nécessite un dépôt de permis de construire au mois de juin. Essonne Aménagement et Nexity travaillent actuellement communément pour s'inscrire dans ces délais ;
- Le reliquat de participation de la ville de Juvisy-sur-Orge pour le financement de 3 classes et locaux péri et post scolaires, soit **10 219 € HT** ;
- Le solde de participation du département d'un montant de **300 000 € HT** pour le financement de la Rue Lucie Aubrac. L'EPT versera le montant de la TVA sur le montant total de la participation (1 200 000 € HT), soit la somme de 240 000 €.

Outre la perception des recettes, les différents ouvrages doivent être remis aux collectivités. L'année 2019 va être marquée par la remise des espaces publics (voiries, espaces verts, éclairage public, PAV) au concédant. La création

de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre modifie les modalités de rétrocession des ouvrages. En effet, l'EPT n'est pas destiné à être propriétaire d'espaces publics. Il est donc envisagé une rétrocession des ouvrages à la ville de Juvisy-sur-Orge. Les marchés de travaux étant réceptionnés et les fiches de remise d'ouvrage faites, Essonne Aménagement procédera à la remise des ouvrages à l'EPT au cours de l'année 2019. Cette remise d'ouvrage devra se concrétiser par le transfert de propriété des espaces publics à la ville et la signature d'un acte authentique chez le notaire.

**Par ailleurs, la clôture de la ZAC Bords de Seine Amont ne pourra avoir lieu qu'après la cession complète du groupe scolaire par acte authentique à la commune de Juvisy-sur-Orge.** Il convient de rappeler que la commune de Juvisy-sur-Orge est, depuis le mois de décembre 2013, propriétaire des 8 classes constitutives de la phase 1 du groupe scolaire :

- 5 classes maternelles financées par les participations-constructeurs des 2 ZAC (2 523 000 € HT par les participations-constructeurs de la ZAC Amont et 688 000 € HT par les participations-constructeurs de la ZAC Aval)
- 3 classes et les locaux péri et post scolaires exclusivement financés par la Ville de Juvisy-sur-Orge pour ses besoins propres (1 415 000 € HT).

La phase 2, constituée de 6 classes élémentaires, a quant à elle, fait l'objet d'une remise d'ouvrage et d'un transfert de responsabilité à la Ville de Juvisy en mars 2015. Essonne Aménagement est toujours propriétaire de la phase 2 du groupe scolaire. Pour que cette phase soit rétrocédée, il est nécessaire de percevoir la totalité des participations constructeurs de la ZAC Bords de Seine Aval.

La clôture de la ZAC Bords de Seine Amont est intrinsèquement liée à l'avancement de la ZAC Bords de Seine Aval. **C'est pourquoi, il est proposé de proroger le traité de concession de 18 mois, soit jusqu'au 3 juin 2021.**

**Par ailleurs, la clôture de l'opération étant dépendante du versement de la participation constructeur, Essonne Aménagement va réaliser pour la fin de l'année 2019, la pré-clôture de l'opération.** Le bilan financier de pré-clôture de l'opération sera ainsi soumis à l'approbation du Conseil Territorial. Il permettra de constater les charges et produits réalisés et d'acter « le reste à réaliser » : l'encaissement de la participation constructeur d'un montant de 709 684 € HT et la rétrocession à la ville de Juvisy-sur-Orge de la phase 2 du groupe scolaire.

# Partie 3 :

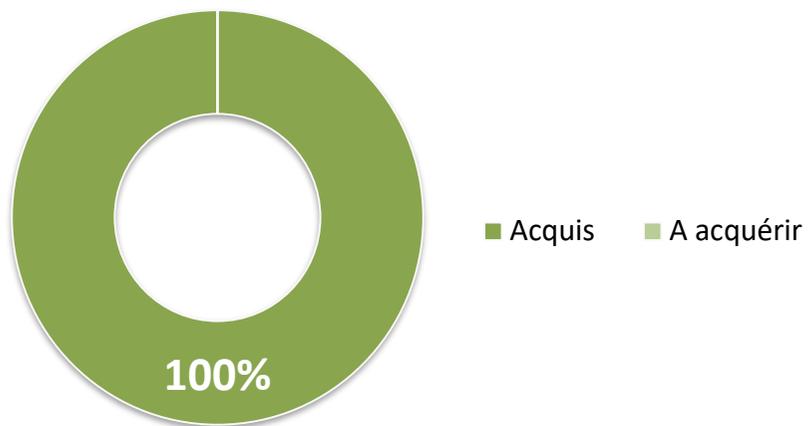
## Avancement opérationnel



# Acquisitions

au 31.12.2018

## Maitrise foncière



Les dernières acquisitions foncières ont été réalisées fin 2013. Il s'agissait des espaces publics (voiries, espaces verts et parcelles du groupe scolaire) cédés gratuitement par la SCI Juvisy Quai Timbaud (Nexity Apollonia).

# Commercialisation

au 31.12.2018

## Sans objet

Les recettes de l'opération ont été intégralement assurées par le versement des participations de Nexity Apollonia au coût des équipements publics, puisque que le promoteur était déjà propriétaire du foncier cessible.

# Partie 4 :

## Bilan financier



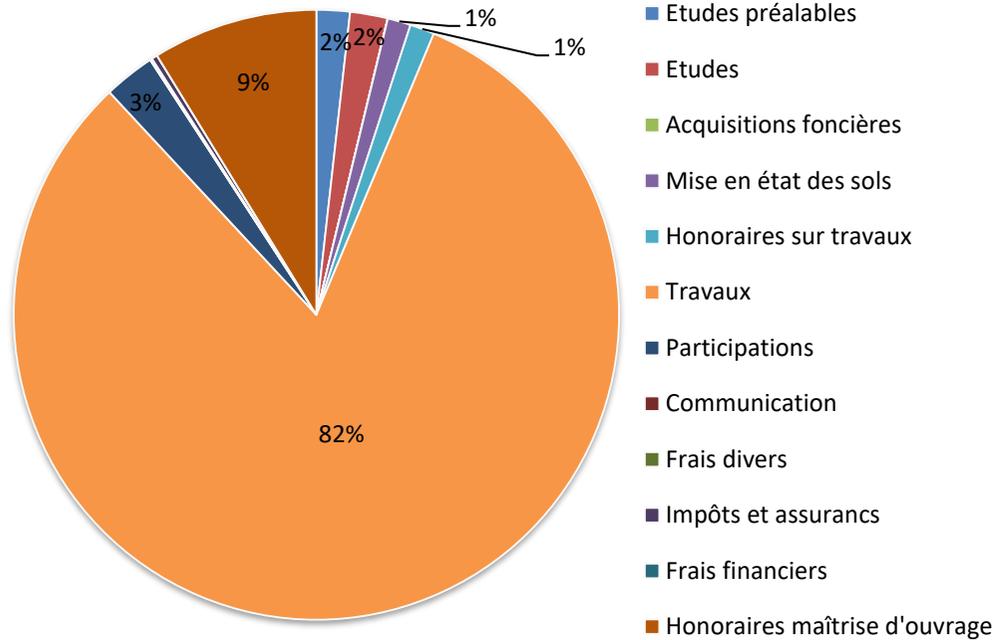
# Bilan financier prévisionnel

€ HT	Bilan	Bilan	Evolution-	Réalisé	2018	2019					2020	2021
	CRACL	CRACL	Ancien			Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année		
Intitulé	2017/2018	2018/2019	Nouveau	Total	Année							
<b>DEPENSES</b>	13 964 678	13 969 944	5 266	13 901 962	455 106		14 033	1 725	43 503	59 261	1 725	6 996
ETUDES PREALABLES	248 922	248 922	0	248 922								
ETUDES	279 992	279 992	0	279 992								
ACQUISITIONS FONCIERES	1 521	1 521	0	1 521								
MISE EN ETAT DES SOLS	172 789	172 789	0	172 789								
HONORAIRES SUR TRAVAUX	182 941	182 941	0	182 941								
TRAVAUX	11 409 905	11 409 905	0	11 409 905								
<i>Marché de travaux</i>	2 805 176	2 805 176		2 805 176								
<i>Concessionnaires (travaux et consommations)</i>	404 517	404 517		404 517								
<i>Travaux divers et aléas</i>	12 350	12 350	0	12 350								
<i>Travaux identifiés</i>	1 255 125	1 255 125		1 255 125								
<i>Coût des travaux du groupe scolaire</i>	6 932 737	6 932 737		6 932 737								
PARTICIPATIONS	380 800	380 800		380 800	280 800							
COMMUNICATION / COMMERCIALISATION	4 051	4 051	0	4 051								
FRAIS DIVERS	12 000	12 300	300	10 367	300			1 933	1 933			
IMPOTS & ASSURANCES	38 660	43 036	4 376	39 474	1 949		112	1 725	1 837	1 725		
HONORAIRES MAITRISE OUVRAGE	1 233 097	1 233 687	590	1 171 201	172 057		13 921		41 570	55 491		6 996
<b>RECETTES</b>	14 003 991	14 014 623	10 632	13 287 220	1 574 348		7 500			7 500		719 903
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	10 881 243	10 881 243	0	10 171 559	1 229 859							709 684
PARTICIPATIONS DES COLLECTIVITES	2 907 776	2 918 408	10 632	2 900 689	344 489		7 500			7 500		10 219
<i>Participation ville</i>	1 425 219	1 425 219		1 415 000								10 219
<i>Participation intercommunalité</i>	282 557	293 189	10 632	285 689	44 489		7 500			7 500		
<i>Autres participations</i>	1 200 000	1 200 000		1 200 000	300 000							
PRODUITS DIVERS	157 665	157 665		157 665								
PRODUITS FINANCIERS	57 307	57 307		57 307								
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	39 313	44 678	5 365	-614 743	1 119 242		-6 533	-1 725	-43 503	-51 761	-1 725	712 907
<b>FINANCEMENT</b>												
<b>TRESORERIE</b>		44 678			-916 201	-1 154 743	-1 161 276	-623 001	-666 890	-666 890	-668 615	44 678

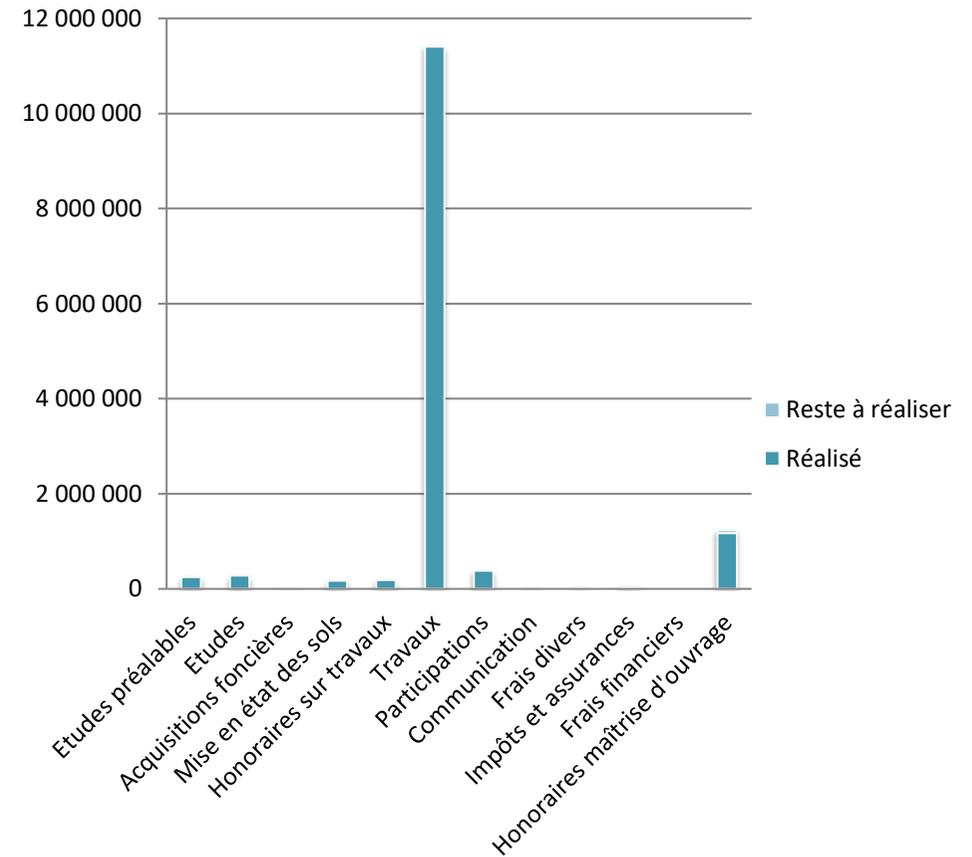
# Présentation du bilan financier

## Dépenses

### PROPORTION DES DIFFERENTS POSTES DANS LE BILAN DE L'OPERATION



### ETAT DES DEPENSES AU 31.12.2018



### Etudes préalables : 248 922 € HT

Description du poste : rachat des études préalables au contrat.

Dépenses réalisées en 2018 : 0 €

Dépenses prévues pour 2019 : 0 €

Evolution du bilan : 0 €

### Etudes : 279 992 € HT

Description du poste : Ce poste comprend l'ensemble des études pré-opérationnelles liées à la conception du projet et permettant de répondre aux exigences réglementaires (urbaniste et paysagiste, BET divers, géomètre).

Dépenses réalisées en 2018 : 0 €

Dépenses prévues pour 2019 : 0 €

Evolution du bilan : 0 €

### Acquisitions foncières : 1 521 €

Description du poste : Ce poste comprend l'intégralité des dépenses liées aux acquisitions foncières ainsi que le versement des frais de notaire afférents.

Dépenses réalisées en 2018 : 0 €

Les dernières acquisitions foncières ont été réalisées fin 2013. Aucune dépense n'est donc intervenue sur ce poste en 2018.

### Dépenses prévues pour 2019 : 0 €

Les frais de notaire relatifs aux cessions foncières des emprises publiques seront à la charge de l'acquéreur, conformément à l'acte qui a déjà été signé pour la phase 1 du groupe scolaire entre Essonne Aménagement et la ville de Juvisy.

Le transfert de propriété des espaces publics interviendra en 2019.

Quant au groupe scolaire, il sera rétrocédé dès perception de la participation constructeur du lot G1 située sur la ZAC Bords de Seine Aval, soit prévisionnellement en 2021.

Evolution du bilan : 0 €

### Mise en état des sols : 172 789 € HT

Description du poste : Ce poste comprend les frais liés à l'archéologie préventive ainsi que les travaux de préparation (défrichage, débroussaillage) et d'entretien des terrains.

Dépenses réalisées en 2018 : 0 €

Dépenses prévues pour 2019 : 0 €

Evolution du bilan : 0 €

### Honoraires sur travaux : 182 941 € HT

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

Dépenses réalisées en 2018 : 0 €

Dépenses prévues pour 2019 : 0 €

Evolution du bilan : **0 €**

### Travaux : 11 409 905 € HT

Description du poste : A l'exception des travaux de mise en état des sols précités, l'ensemble des travaux est regroupé dans ce poste budgétaire, y compris ceux afférents au groupe scolaire Tomi Ungerer.

Dépenses réalisées en 2018 : **0 € HT**

Dépenses prévues pour 2019 : **0 €**

Evolution du bilan : **0 € HT**

Les marchés de travaux ont été soldés en 2017, il n'y a donc plus de dépenses prévues sur ce poste.

### Participations : 380 800 € HT

Description du poste : Ce poste comprend la participation de l'opération au redimensionnement du réseau d'assainissement extérieur à son périmètre (induit par les besoins de l'opération) et la participation au parc public (espaces verts) prévu au sein de la ZAC Bords de Seine Aval, financé par les opérations au prorata de leurs besoins propres (suite à la modification n°2 du programme des équipements publics).

Dépenses réalisées en 2018 : **280 800 €**

La participation de la ZAC Bords de Seine Amont au parc a été appelée par la ZAC Bords de Seine Aval au mois de juin 2018 et a permis de solder les participations.

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

Evolution du bilan : **0 €**

### Communication/commercialisation : 4 051 €

Description du poste : Ce poste comprend l'ensemble des actions de communication réalisées sur l'opération.

Dépenses réalisées en 2018 : **0 €**

Dépenses prévues pour 2019 : **0 €**

Evolution du bilan : **0 €**

### Frais divers : 12 300 € 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 : **300 € HT**

Cette dépense correspond aux frais d'avocats pour un conseil sur la clôture de l'opération et la remise du groupe scolaire. En effet, la clôture de la ZAC Amont dépend du versement des participations constructeurs de la ZAC Aval. Il a donc été étudié la possibilité de clôturer la ZAC Amont sans attendre le versement de la participation de Nexity. Cette hypothèse n'est juridiquement pas possible.

Dépenses prévues pour 2019 : **1 933 €**

Il s'agit d'une provision pour d'éventuels frais de géomètre liés à la clôture de l'opération.

Evolution du bilan : **+ 300 € HT**

## Impôts et assurances : 43 036 € HT

**Description du poste :** Ce poste regroupe la taxe foncière, la redevance archéologique ainsi que la taxe d'aménagement liée au groupe scolaire.

**Dépenses réalisées en 2018 : 1 949 € HT**

Les dépenses réglées en 2018 correspondent à la taxe foncière, due à l'absence de transfert de propriété du terrain d'assiette de la phase 2 du groupe scolaire et à la taxe sur les ouvrages hydrauliques versée à VNF pour le rejet des eaux pluviales en Seine.

**Dépenses prévues pour 2019 : 1 837 € HT**

En 2019, ce poste supportera la taxe foncière relative à la phase 2 du groupe scolaire et la taxe versée à VNF pour le rejet des eaux pluviales en Seine.

**Evolution du bilan : + 4 376 €**

La concession d'aménagement a été prolongée de 18 mois, le poste a été ajusté pour le paiement de la taxe foncière en 2019 et 2020.

## Frais financiers : 0 €

**Description du poste :** Ce poste correspond aux frais financiers engendrés par les solutions de financement mises en place pour l'opération (emprunts, lignes de crédit).

**Dépenses réalisées en 2018 : 0 €**

**Dépenses prévues pour 2019 : 0 €**

**Evolution du bilan : 0 €**

## Honoraires maîtrise d'ouvrage : 1 233 687 € HT

**Description du poste :** Ce poste correspond aux imputations de charges d'Essonne Aménagement, conformément à l'article 20.2 du traité de concession.

La rémunération de l'aménageur se décompose de la manière suivante :

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

**Dépenses réalisées en 2018 : 172 057 €**

Jusqu'alors l'équilibre de l'opération ne permettait pas de prendre toute la rémunération de gestion telle que prévue au contrat, à savoir 4,25% de l'ensemble des dépenses et des recettes hors taxes de l'opération (hors missions d'études identifiées, éventuelles indemnités versées aux tiers, rémunération, coût du groupe scolaire et participations des constructeurs de la ZAC Aval au financement du groupe scolaire).

Or, les décomptes généraux définitifs des marchés de travaux ont permis de dégager un résultat d'opération suffisant pour que cette rémunération puisse être perçue par Essonne Aménagement.

**Dépenses prévues pour 2019 : 55 491 €**

La rémunération à percevoir pour l'année 2019 correspond au solde de la rémunération de gestion et également à une partie de la rémunération de clôture de l'opération. L'encaissement de cette rémunération est possible dans le cadre de la pré-clôture de l'opération. Le solde sera encaissé à la clôture de l'opération.

Il est par ailleurs à noter que conformément à l'article 24.5 du traité de concession, le boni de l'opération reviendra intégralement à Essonne Aménagement.

Evolution du bilan : **+ 590 €**

Ce poste a été réajusté par aux montants des dépenses et des recettes.

**Synthèse :**

**Total des dépenses prévues au nouveau bilan : 13 969 944 € HT**

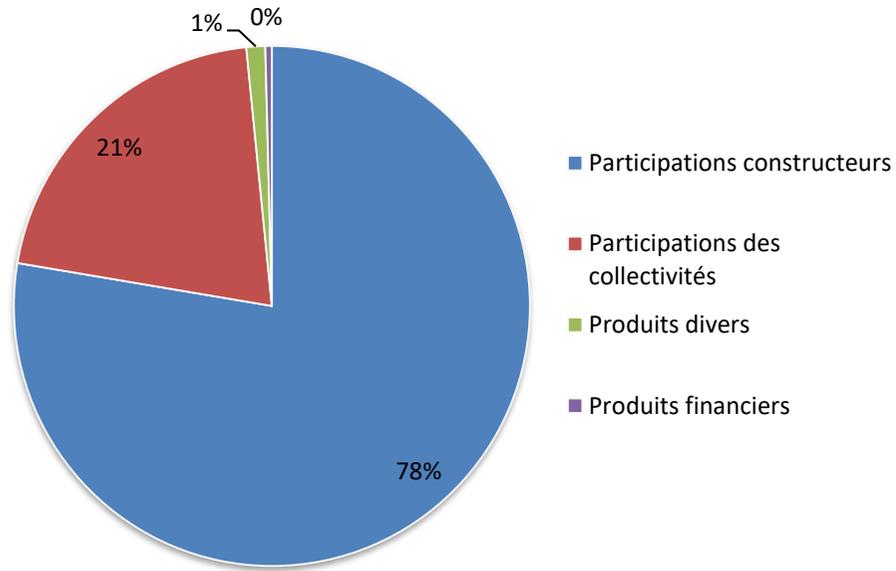
**Total des dépenses réalisées en 2018 : 455 106 € HT**

**Total des dépenses réglées au 31.12.2018 : 13 901 962 € HT**

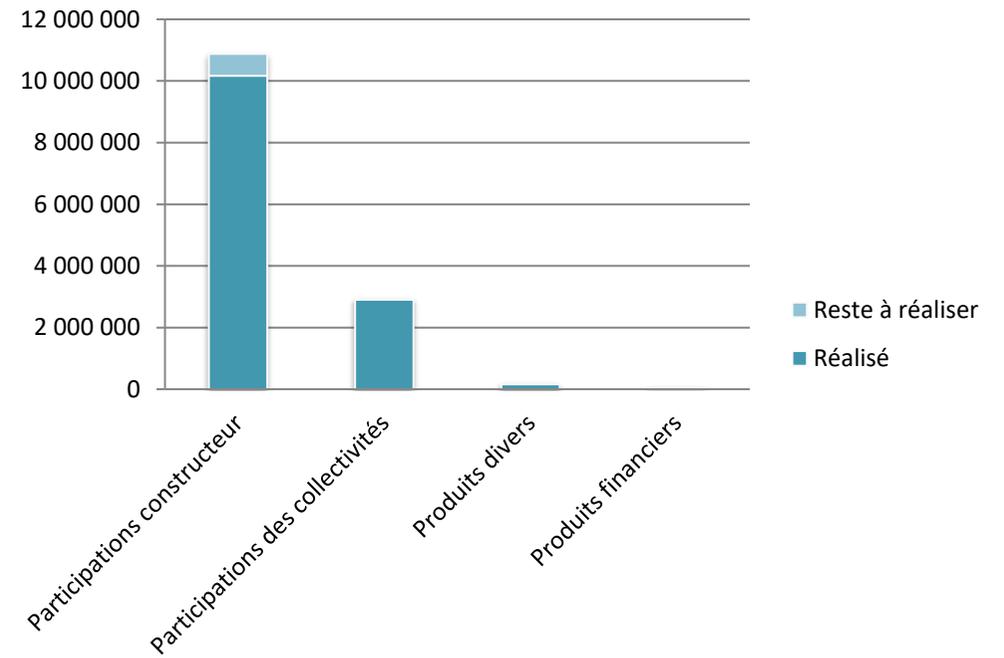
**Total des dépenses prévues pour 2019 : 59 261 € HT**

# Recettes

### PROPORTION DES DIFFERENTS POSTES DANS LE BILAN DE L'OPERATION



### ETAT DES RECETTES AU 31.12.2018



## Cessions de charges foncières : 0 €

**Description du poste :** Ce poste correspond aux recettes issues de la vente de charges foncières aux promoteurs pour les logements en accession, les logements en locatif social ou les commerces.

**Recettes constatées en 2018 : 0 €**

Ce poste est sans objet sur cette opération, car l'ensemble du foncier destiné à recevoir des programmes de promotion immobilière, du locatif social ou des commerces appartenait à Nexity Apollonia.

**Recettes prévues pour 2019 : 0 €**

**Evolution du bilan : 0 €**

## Participations-constructeurs : 10 881 243 € HT

**Description du poste :** Ce poste correspond aux recettes perçues par le constructeur Nexity Apollonia dans le cadre des participations aux coûts d'aménagement de l'opération et à la réalisation du groupe scolaire.

Ces participations-constructeurs sont appelées par l'EPT 12 à l'issue de la purge des permis de construire, conformément à la convention de versement des participations signée entre l'aménageur et le promoteur.

Elles sont ensuite reversées :

- Soit par l'EPT 12, assorties de la TVA, lorsque ces participations sont affectées aux espaces publics ;
- Soit par la ville de Juvisy, assorties de la TVA, lorsque ces participations sont affectées au groupe scolaire.

Il comprend également les participations des constructeurs de la ZAC Aval, au titre du groupe scolaire (2 963 157 € HT).

**Recettes constatées en 2018 : 1 229 859 €**

En 2018, 1 229 859 € HT a été perçu suite à la purge du permis de construire du lot E3 sur la ZAC Aval.

Depuis le 31 décembre 2013, la totalité des participations HT au titre des espaces publics a été reversée par les collectivités.

Seules les participations des constructeurs de la ZAC Aval, au titre du groupe scolaire, restent à percevoir.

**Recettes prévues pour 2019 : 0 €**

Les recettes attendues correspondent au solde de la participation des constructeurs de la ZAC Bords de Seine Aval pour le financement du groupe scolaire. Le versement de la participation est déclenché par la purge des permis de construire du promoteur (lot G1 de la ZAC Aval). Pour percevoir cette participation avant la fin du traité de concession, il est nécessaire que Nexity dépose un permis de construire au plus tard au mois de juin 2019. Cette hypothèse étant peu probable, il est proposé de proroger le traité de concession. La perception de la participation constructeur est envisagée en 2021.

**Evolution du bilan : 0 €**

## Participations des collectivités : 2 910 908 € HT

**Description du poste :** Ce poste correspond :

- à la participation de la ville de Juvisy-sur-Orge pour le financement de 3 classes et locaux péri et post scolaires (664 m<sup>2</sup> SHON), répondant à des besoins extérieurs à la ZAC, à hauteur de 1 425 219 € HT (montant réévalué à la hausse à l'issue de la détermination du coût définitif de l'ouvrage) ;
- au reversement par l'EPT 12 du fond de concours du Conseil Départemental de l'Essonne pour le financement de la première phase de la rue Lucie Aubrac à hauteur de 1 200 000 € HT (l'EPT 12 devra s'acquitter de la TVA sur ce montant, la rue Lucie Aubrac étant désormais à intégrer dans son patrimoine) ;
- au financement des études de conception de l'espace d'agrément et poche de stationnement (remplaçant l'ancien giratoire départemental), à hauteur de 7 500 € HT ;
- à la participation de l'EPT 12 pour le financement des points d'apport volontaire, à hauteur de 285 689 € HT.

### **Recettes constatées en 2018 : 344 489 €**

En 2018, Essonne Aménagement a sollicité l'EPT 12 pour le versement de la participation sur les Points d'Apports Volontaires (PAV). Cette participation d'un montant de **44 489 € HT** a été perçue en septembre 2018. Le montant total des PAV s'élève à 285 689 € HT. Conformément à l'avenant n°3 du traité de concession, ces travaux ont été pris en charge en totalité par le concédant.

Le solde du fond de concours du Conseil Départemental de l'Essonne pour le financement de la première phase de la rue Lucie Aubrac, soit **300 000 € HT** a également été sollicité en 2018. Néanmoins ce versement n'interviendra qu'au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019. En effet, le Conseil Départemental a informé que cette participation doit être inscrite au budget modificatif du Département et son vote n'interviendra qu'au mois de juin 2019.

Par ailleurs, il convient rappeler que **l'EPT 12 sera redevable de la TVA** sur le fond de concours lié au financement de cet ouvrage, qui incorporera son patrimoine. **Cette TVA s'élèvera à 240 000 €** (sur les 1 200 000 € HT versés par le Département).

### **Recettes prévues pour 2019 : 7 500 € HT**

Cette recette correspond au règlement par l'EPT 12 des études de maîtrise d'œuvre sur le giratoire devenu espace d'agrément et poche de stationnement, soit **7 500 € HT**.

Par ailleurs, lors de la rétrocession de la phase 2 du groupe scolaire, la commune de Juvisy-sur-Orge versera le reliquat de participation pour le financement de 3 classes et locaux péri et post scolaires, soit **10 219 € HT**. Le versement de cette somme est prévu en 2021. Pour rappel, la phase 1 du groupe scolaire a été cédée par acte authentique à la ville de Juvisy le 27 décembre 2013 sur la base de montants prévisionnels.

Le prix payé était de 4 626 000 € HT alors que la phase 1 a coûté 4 657 579 € HT. Suite à l'arrêt du montant du groupe scolaire, il a pu être constaté que la ville de Juvisy-sur-Orge doit verser un reliquat de participation de 10 219 € HT et un montant de TVA de 4 272 € (montant de TVA correspondant aux 21 360 € de participations réaffectées).

### **Evolution du bilan : + 10 632 €**

Ce poste connaît une évolution en raison du montant des participations liées au financement des PAV. Le solde des marchés de travaux a ainsi pu arrêter le coût des PAV à 285 689 € HT contre 275 057 € HT initialement prévu.

## Produits divers : 157 665 € HT

**Description du poste :** Ce poste correspond :

- Au remboursement de travaux de la part de l'entreprise GENETON sur la phase 2 du groupe scolaire (perçu en 2014) ;

- Aux remboursements par Nexity Apollonia de l'évacuation des terres polluées et du raccordement électrique complémentaire demandé pour les locaux commerciaux (perçus en 2014 et 2015) ;
- Au remboursement dû par ERDF dans le cadre de la convention de raccordement (perçu en 2015) ;
- Aux remboursements de trop perçus par les entreprises ESSONNE TP et SPIE (à percevoir au premier trimestre 2017) ;
- A l'ajustement des primes d'assurance versées.

Recettes constatées en 2018 : **0 €**

Recettes prévues pour 2019 : **0 €**

Evolution du bilan : **0 €**

### **Produits financiers : 57 307 € HT**

Description du poste : Ce poste correspond aux produits financiers générés par l'opération en cas de trésorerie positive.

Recettes constatées en 2018 : **0 €**

Recettes prévues pour 2019 : **0 €**

Evolution du bilan : **0 €**

### **Synthèse :**

**Total des recettes prévues au nouveau bilan : 14 014 623 € HT**

**Total des recettes réalisées en 2018 : 1 574 348 €**

**Total des recettes réglées au 31.12.2018 : 13 287 220 € HT**

**Total des recettes prévues pour 2019 : 7 500 € HT**

## Financements

Jusqu'en 2014, le reversement par les collectivités des participations-constructeurs perçues par la CALPE (devenue EPT 12) et la ville de Juvisy permettaient le financement des dépenses prévisionnelles.

En 2019, l'équilibre de trésorerie de l'opération dépendra :

- du versement de la participation constructeur du lot G1 par la ZAC Bords de Seine Aval pour le groupe scolaire ;
- du versement par la ville de Juvisy du reliquat de participation lié aux 3 classes et locaux péri et post scolaires réalisés pour ses besoins propres ;
- du versement du solde de la participation du Conseil Départemental pour la réalisation de la rue Lucie Aubrac ;
- ainsi que du remboursement des études de maîtrise d'œuvre dédiées à l'espace d'agrément et à la poche de stationnement.

## Les enjeux et les risques identifiés

L'opération étant achevée sur le plan opérationnel, les enjeux identifiés résident principalement :

- dans la perception des participations, dues par les collectivités et par les constructeurs de la ZAC Bords de Seine Aval, afin de retrouver une trésorerie positive ;
- dans la cession complète du groupe scolaire par acte authentique ;

Ces deux conditions devant être réunies afin d'envisager la clôture de l'opération.

Il convient de préciser que le versement de la participation constructeur d'un montant de 709 684 € HT est nécessaire pour procéder à la rétrocession de la phase 2 du groupe scolaire. La clôture de la ZAC Amont dépend donc de la réalisation de la ZAC Aval et plus précisément à l'obtention du permis de construire du lot G1. En conséquence, il est proposé que le contrat de concession de la ZAC Bords de Seine Amont soit prolongé de deux années.

# Annexes

# Etat des participations-constructeurs reversées au 31.12.2018

REVERSEMENT CALPE													
	Base					Révision *					Total		
	HT	Date	TVA	Date	Total	HT	Date	TVA	Date	TTC	HT	TVA	TTC
A1a / A1b	757 309,62	29/10/2010	148 432,69	29/10/2010	905 742,31	36 775,82	30/11/2010	7 208,06	30/11/2010	43 983,88	794 085,44	155 640,75	949 726,19
C1/C2	1 392 010,08	29/10/2010	272 833,98	29/10/2010	1 664 844,05	67 597,61	30/11/2010	13 249,13	30/11/2010	80 846,74	1 459 607,69	286 083,11	1 745 690,79
D1	566 565,00	03/12/2010	111 046,74	03/12/2010	677 611,74	19 813,09	19/03/2013	3 883,37	19/03/2013	23 696,46	586 378,09	114 930,11	701 308,20
B1/B2	953 691,00	04/04/2012	186 923,44	04/04/2012	1 140 614,44	68 591,04	04/04/2012	13 443,84	04/04/2012	82 034,88	1 022 282,04	200 367,27	1 222 649,31
A3/A4	1 113 285,78	31/12/2012	218 204,01	31/12/2012	1 331 489,79	107 771,92	31/12/2012	21 123,30	31/12/2012	128 895,22	1 221 057,70	239 327,30	1 460 385,00
	<b>4 782 861,48</b>		<b>937 440,85</b>		<b>5 720 302,32</b>	<b>300 549,48</b>		<b>58 907,70</b>		<b>359 457,18</b>	<b>5 083 410,96</b>	<b>996 348,53</b>	<b>6 079 759,48</b>
REVERSEMENT Ville de Juvisy													
	Base					Révision *					Total		
	HT	Date	TVA	Date	Total	HT	Date	TVA	Date	TTC	HT	TVA	TTC
A1a / A1b	422 300,38	14/10/2010	82 770,87	27/01/2014	505 071,25	20 507,39	17/12/2010	4 019,45	27/01/2014	24 526,84	442 807,77	86 790,32	529 598,09
C1/C2	776 229,92	14/10/2010	152 141,06	27/01/2014	928 370,98	37 694,62	17/12/2010	7 388,15	27/01/2014	45 082,77	813 924,54	159 529,21	973 453,75
D1	315 935,00	17/12/2010	61 923,26	27/01/2014	377 858,26	11 048,44	29/12/2011	2 165,49	27/01/2014	13 213,93	326 983,44	64 088,75	391 072,19
B1/B2	531 809,00	15/05/2012	104 234,56	27/01/2014	636 043,56	38 248,58	15/05/2012	7 496,72	27/01/2014	45 745,30	570 057,58	111 731,29	681 788,87
A3/A4	620 804,22	28/03/2013	72 368,43	27/01/2014	693 172,65	60 097,12	28/03/2013				680 901,34	72 368,43	753 269,77
	<b>2 667 078,52</b>		<b>473 438,19</b>		<b>3 140 516,71</b>	<b>167 596,15</b>		<b>21 069,81</b>		<b>128 568,84</b>	<b>2 834 674,67</b>	<b>494 508,00</b>	<b>3 329 182,67</b>
TOTAL													
	Base					Révision *					Total		
	HT		TVA		Total	HT		TVA		TTC	HT	TVA	TTC
A1a / A1b	1 179 610,00		231 203,56		1 410 813,56	57 283,21		11 227,51		68 510,72	1 236 893,21	242 431,07	1 479 324,28
C1/C2	2 168 240,00		424 975,04		2 593 215,03	105 292,23		20 637,28		125 929,51	2 273 532,23	445 612,32	2 719 144,54
D1	882 500,00		172 970,00		1 055 470,00	30 861,53		6 048,86		36 910,39	913 361,53	179 018,86	1 092 380,39
B1/B2	1 485 500,00		291 158,00		1 776 658,00	106 839,62		20 940,57		127 780,19	1 592 339,62	312 098,56	1 904 438,18
A3/A4	1 734 090,00		290 572,44		2 024 662,44	167 869,04		93 491,73		128 895,22	1 901 959,04	311 695,73	2 213 654,77
	<b>7 449 940,00</b>	-	<b>1 410 879,04</b>	-	<b>8 860 819,03</b>	<b>468 145,63</b>	-	<b>152 345,94</b>	-	<b>488 026,02</b>	<b>7 918 085,63</b>	<b>1 490 856,53</b>	<b>9 408 942,16</b>

\* Les versements sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/Io dans lequel :

- Io est le dernier indice publié en juillet 2009, date d'approbation par la CALPE de la convention cadre de portée générale soit Io = 622,9
- I est l'indice du mois de signature des conventions relatives à chaque lot

# Délibérations de la collectivité

- Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Juvisy-sur-Orge (91) approuvé par délibération du Conseil Municipal de Juvisy-sur-Orge du 29 avril 2004 a défini une zone d'urbanisation « AU » compatible avec les orientations du schéma directeur de la région Ile 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 Amont ».
- 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 les 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.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la Communauté d'agglomération les Portes de l'Essonne a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la CALPE a concédé la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement. Le traité de concession a été signé le 20 juillet 2009 pour une durée de 7 ans.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la CALPE a concédé la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement. Le traité de concession a été signé le 20 juillet 2009 pour une durée de 7 ans.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2009, la CALPE a approuvé la convention de participation des constructeurs au financement des équipements publics.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2011, la Communauté d'Agglomération les Portes de l'Essonne a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC.
- Par délibération du 4 juillet 2011, le Conseil général a approuvé la convention le liant à la CALPE et fixant la participation du département à hauteur de 1 200 000 € HT pour la réalisation d'une liaison départementale (rue Lucie Aubrac), les modalités techniques de réalisation de cette voie, ainsi que les modalités de rétrocession de l'ouvrage.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 3 novembre 2011, la Communauté d'Agglomération les Portes de l'Essonne a approuvé la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2012, la CALPE a approuvé la modification n°3 au dossier de réalisation de la ZAC.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2012, la CALPE a approuvé le CRACL 2011-2012.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 juin 2013, la CALPE a approuvé le CRACL 2012-2013.

- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2014, la CALPE a approuvé le CRACL 2013-2014.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015, la CALPE a approuvé le CRACL 2014-2015.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015, la CALPE a approuvé la modification n°4 du dossier de réalisation.
- Par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015, la CALPE a approuvé l'avenant n°4 au traité de concession de la ZAC, ayant pour objet :
  - l'incorporation de la rue Lucie Aubrac dans le patrimoine de la CALPE,
  - l'abandon de la création d'un carrefour entre la rue Lucie Aubrac et le quai Jean-Pierre Timbaud au profit d'un espace d'agrément des eaux pluviales ainsi que d'une poche de stationnement, qui sera également incorporé dans le patrimoine de la CALPE,
  - et le financement total du nouvel ouvrage (ci-avant cité) par la CALPE.
- La CALPE a intégré l'Etablissement Public Territorial 12 - Grand Orly Seine Bièvre le 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- Par délibération du Conseil Territorial du 28 juin 2016, l'EPT 12 a autorisé son Président à signer l'avenant n°5 à la concession d'aménagement, prorogeant sa durée de deux ans, jusqu'au 3 août 2018.
- Par délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2016, l'EPT 12 a approuvé le CRACL 2015-2016 après l'ajout d'un additif relatif à une potentielle division en volume du groupe scolaire entre la ville de Juvisy-sur-Orge et la ville d'Athis-Mons.
- Par délibération du Conseil Territorial du 22 novembre 2016, l'EPT 12 a approuvé le CRACL 2015-2016 après correction de l'additif délibéré le 26 septembre 2016, qui comportait des erreurs.
- Par délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2017, l'EPT 12 a approuvé l'avenant n°6 au traité de concession de la ZAC, ayant pour objet de modifier les dispositions prévues à l'avenant n°4 concernant le financement de l'espace d'agrément-tampon des eaux pluviales et de la poche de stationnement (venant en lieu et place de l'ex-giratoire financé par le Département de l'Essonne).
- Par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2017, l'EPT 12 a approuvé la modification n°5 du dossier de réalisation.
- Par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2017, l'EPT 12 a approuvé le CRACL 2016-2017.
- Par délibération du Conseil Territorial en date du 25 septembre 2018, l'EPT 12 a autorisé son Président à signer l'avenant n°7 à la concession d'aménagement, prorogeant sa durée de quatre mois, jusqu'au 3 décembre 2018.
- Par délibération du Conseil Territorial en date du 25 septembre 2018, l'EPT 12 a approuvé le CRACL 2017-2018.
- Par délibération du Conseil Territorial en date du 18 décembre 2018, l'EPT 12 a autorisé son Président à signer l'avenant n°8 à la concession d'aménagement, prorogeant sa durée de douze mois, jusqu'au 3 décembre 2019.