

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
 DÉLIBÉRATION n°2019-12-21\_1736

Vitry-sur-Seine - ZAC multisites RN7/Moulin Vert/Plateau -  
 Compte rendu à la collectivité pour l'année 2018 et  
 actualisation des documents financiers au 31 décembre 2018

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 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 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		A
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
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	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

**Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

## Exposé des motifs

### Contexte

La ZAC RN7/Moulin Vert/Plateau a été créée le 10 octobre 2007 par décision du Conseil Municipal. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 6 avril 2011 par le Conseil Municipal, et un arrêté préfectoral en date du 22 avril 2011 a déclaré d'utilité publique la réalisation de la ZAC multi sites RN 7/Moulin vert/Plateau emportant mise en compatibilité du PLU.

La réalisation de cette opération a été confiée par délibération du 27 mai 2009 à l'agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) par la voie d'une concession d'aménagement. Un avenant n°1 a été signé le 6 mai 2011, ayant pour principaux objets : de redéfinir les surfaces hors œuvre nette (SHON) affectées à l'opération, de modifier les modalités de cession de terrain à l'OPH, de cession de parcelles communales à l'AFTRP et le paiement de la participation Ville. L'AFTRP est devenue Grand Paris Aménagement (GPAm) dans le courant de l'année 2015.

Un deuxième avenant a été signé le 27 février 2015 ayant pour objet de :

- prendre acte de la modification du tracé de la sente piétonne et d'autoriser l'aménageur à céder des parcelles en vue de réaliser une nouvelle opération de logements
- modifier la durée de la concession et la rémunération de l'aménageur en conséquence
- modifier les modalités de versement de la participation de la ville
- modifier l'échéancier du versement de la participation de l'Aménageur pour les classes et d'en créer une pour des travaux d'assainissement réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

Puis un troisième avenant a été signé le 4 août 2016, celui-ci ayant pour effet de modifier à nouveau les modalités de versement de la participation de la ville et celle de la participation pour les classes scolaires et d'abroger la délégation du droit de préemption consentie à Grand Paris Aménagement.

En 2018, un quatrième avenant visant à fixer les modalités de prolongation de la durée de la concession de 2 ans a été passé entre l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et Grand Paris Aménagement. En effet, à la suite de la loi Notre, c'est désormais le territoire qui est compétent pour le suivi de cette opération d'aménagement.

Aujourd'hui, par l'effet des dispositions mêlées des articles L. 5219-1 II et L. 5219-5 IV du code général des collectivités territoriales, ainsi que de la délibération du conseil de la métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017, la commune n'est plus, depuis le 1er janvier 2018, compétente pour réaliser la ZAC multisites RN7 / MOULIN VERT / PLATEAU. En vertu des dispositions de l'article L. 5211-5 III du code général des collectivités territoriales, le Concédant Grand Orly Seine Bièvre s'est substitué à elle, à cette date, en qualité de Concédant de l'opération.

### Objet

Conformément à l'article L300-5 du code de l'urbanisme Grand Paris Aménagement nous a fourni les bilan et plan de trésorerie prévisionnels actualisés des activités. Ainsi, le compte-rendu établi par Grand Paris Aménagement présente l'état des dépenses et des recettes enregistrées au cours de l'année 2018 et dresse le budget prévisionnel et le plan de trésorerie.

L'état du réalisé

#### Dépenses :

Le montant des dépenses réalisées en 2018 est de 86 000 €HT (soit un total depuis le début de l'opération de 19 144 000 €HT). Les dépenses les plus conséquentes en 2018 correspondent aux honoraires techniques (23,25%) et à la rémunération aménageur (46,51 %).

Le montant total des dépenses prévisionnelles est resté stable à 21 715 000 € HT.

#### Recettes :

Aucune recette n'a été réalisée en 2018.

Le montant total des recettes prévisionnelles est équivalent à celui du CRACL de l'année passée : 25 235 000 €.

Le budget prévisionnel

Le budget prévisionnel fait apparaître un solde positif d'environ 3,5 millions qui restera à confirmer avec les dernières opérations de la ZAC : la finalisation des espaces publics et la vente de la charge foncière concernant le programme de bureaux / activité (compte-tenu du marché de l'immobilier tertiaire, la recette attendue est très prévisionnelle).

## Les moyens de financement

Jusqu'à présent les déficits de trésorerie de l'opération ont été assumés par les fonds propres de Grand Paris Aménagement.

Le Conseil municipal a pris acte en date du 20 novembre 2019 du compte rendu d'activité à la collectivité produit par Grand Paris Aménagement pour l'année 2018 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC multisites RN7 / Moulin Vert / Plateau, arrêtés au 31 décembre 2018.

Le Conseil territorial est invité à prendre acte pour le compte rendu d'activité à la collectivité produit par Grand Paris Aménagement pour l'année 2018 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC multisites RN7 / Moulin Vert / Plateau, arrêtés au 31 décembre 2018

## **DELIBERATION**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 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** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 300-4, L. 300-5, R300-4 et suivants,

**Vu** les délibérations de la Ville de Vitry sur Seine :

- n° 07-5-30 du 10 octobre 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC multi sites RN 7 / Moulin vert / Plateau, et décidant notamment que la collectivité pourra concéder la réalisation de l'opération d'aménagement à toute personne y ayant vocation,
- n° DL09422B du 27 mai 2009 désignant l'AFTRP - devenu Grand Paris Aménagement - comme concessionnaire de la ZAC,
- n° DL11338 du 06 avril 2011 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession passé avec l'AFTRP - devenu Grand Paris Aménagement -,
- n° DL11337 du 06 avril 2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC multi sites RN 7 / Moulin vert / Plateau,
- n° DL15212 du 11 février 2015 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession,
- n° DL16517 du 29 juin 2016 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession,
- n° DL18310 du 11 avril 2018 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine en date du 20 novembre 2019 prenant acte du compte rendu d'activité à la collectivité produit par Grand Paris Aménagement pour l'année 2018 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC RN7 / Moulin Vert / Plateau, arrêtés au 31 décembre 2018 ;

**Vu** le budget du territoire ;

**Considérant** le compte rendu d'activité à la collectivité produit par Grand Paris pour l'année 2018 et du document d'actualisation des comptes de la ZAC RN7 / Moulin Vert / Plateau, arrêtés au 31 décembre 2018 ;

**Entendu** le rapport de Monsieur Romain MARCHAND ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

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

1. Prend acte du compte rendu annuel à la collectivité, établi par Grand Paris Aménagement pour l'année 2018, et des documents financiers portant actualisation des comptes de la ZAC multisites RN7 / Moulin Vert / Plateau au 31 décembre 2018, annexé à la présente.
2. 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 Vitry sur Seine pour une durée d'un mois.
3. 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.
4. 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).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 44 – Abstention 1**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et publiée le 30 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019  
Le Président

Michel LÉPRETRE

*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.*



**Ville de Vitry-sur-Seine (94) – ZAC Multisites RN7/Moulin Vert/Plateau**

**COMPTE-RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES**

**Bilan prévisionnel**

**Compte-rendu financier à fin décembre 2018**

**I - PREAMBULE**

Par délibération en date du 27 mai 2009, le Conseil Municipal a décidé de confier l'aménagement et l'équipement de la ZAC Multi-sites RN7 / Moulin vert / Plateau à Grand Paris Aménagement par le biais d'un traité de concession d'aménagement signé le 10 juin 2009 pour une durée de 7 ans, conformément aux articles L. 300-5 et suivants du code de l'urbanisme.

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 6 mai 2011. Il avait pour objet de redéfinir les shon affectées à l'opération et de modifier les modalités :

De cession des terrains à l'OPH de la ville de Vitry sur seine

De cession des parcelles communales à Grand Paris Aménagement

De paiement de la participation ville

Le programme de la ZAC comprend la construction d'environ 120 logements sociaux inscrits à la programmation du projet de rénovation urbain Balzac / Touraine / Maronniers. Suite à l'avenant intervenu entre les différents intervenants de ce contrat de renouvellement urbain, le planning de l'une des opérations de logements a été décalé.

Le programme de l'opération comprend la réalisation de 42 000 m<sup>2</sup> de SHON, dont 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux / activités et 29 000 m<sup>2</sup> pour des logements, soit 396 logements.

Le programme se décline par site de la manière suivante :

Pour le secteur 1 « RN7/Moulin vert » : 27 500 m<sup>2</sup> shon dont 13.000 m<sup>2</sup> shon de bureaux / activité et 14 500 m<sup>2</sup> shon de logements soit 204 logements (dont 60 logements sociaux)

Pour le secteur 2 « Rue Risch » : 4 300 m<sup>2</sup> shon de logements (soit 62 logements) est programmée

Pour le secteur 3 « Franges du Parc » : 10 200 m<sup>2</sup> de shon logements, soit 130 logements (dont 60 sociaux)

L'avenant n°1 précise que l'aménageur s'engage à céder à l'OPH de la ville de Vitry sur Seine, les terrains destinés à la construction d'environ 120 logements sociaux soit 10 200 m<sup>2</sup> shon. Le montant de la charge foncière est fixée à 314 € / m<sup>2</sup> shon.

L'avenant n°1 redéfinit également les modalités de versement de la participation. Ces modalités seront détaillées dans la partie recettes.

L'avenant n°2 a été approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2015. Il a pour objet :

1/ De prendre acte de la modification du tracé de la sente piétonne et d'autoriser l'aménageur à céder une parcelle en vue de réaliser une nouvelle opération de logements ;

2/ De modifier la durée de la concession afin de la prolonger d'une durée de 2 ans et de modifier la rémunération de l'aménageur en conséquence ;

3/ De modifier l'échelonnement de la participation de la ville ainsi que son montant qui passe de 4 686 463,13 € HT à 4 527 500 € HT,

4/ De modifier l'échéancier du versement de la participation pour l'extension du groupe scolaire ;

5/ De créer une participation financière de l'Aménageur (GPAm) à des travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

L'avenant n°3 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Juin 2016. Il a pour objet :

- De modifier les modalités de versement de la participation de la Ville en décalant la participation de 2015 en 2016 et celle de 2017 à 2018
- D'avancer la participation de l'aménageur pour la création de classes scolaires à 2016
- D'abroger la délégation du droit de préemption consentie à l'établissement public Grand Paris Aménagement

L'avenant n°4 a été approuvé par délibération du Conseil de l'Etablissement Public Grand Orly Seine bièvres en date du 22 Mai 2018. Il a pour objet :

- De proroger la durée du traité de concession de deux années ;
- De modifier l'échéancier de participation du Territoire Grand Orly Seine Bièvre aux équipements publics de l'opération (simple report du calendrier d'une année calendaire) ;
- D'intégrer au Traité de concession les conséquences de la prorogation sur la rémunération de l'aménageur.

Dates clés de l'opération :

Dossier de création : approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 octobre 2007

Bilan de la concertation approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 octobre 2007.

Traité de concession d'aménagement signé le 10 juin 2009

Avenant n°1 au Traité de concession d'aménagement signé le 6 mai 2011

Avenant n°2 au TCA approuvé le 27 février 2014

Avenant n°3 au TCA approuvé le 29 Juin 2016

DUP : 22 avril 2011

Approbation du dossier de réalisation : 6 avril 2011

Premier permis de construire : décembre 2011

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, le présent compte-rendu annuel d'activités comporte en annexe :

- le bilan prévisionnel actualisé faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et en recettes ainsi que l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser.
- Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2018.

### **Actions menées en 2018 :**

Le lot 7 a été livré par Financière Concorde et Espac'il.

La discussion entre la Ville de Vitry et Grand Paris Aménagement s'est poursuivie pour la commercialisation des lots 1 et 1bis et une éventuelle modification du programme.

## **II - REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2018 (en K€ HT)**

**Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 21 715 K€ dont 19 144 K€ ont été réglés à fin décembre 2018.**

Les évolutions significatives de ces dépenses en 2018 portent les postes suivants :

Augmentation du niveau de rémunération de l'aménageur prévue à l'avenant n°4 au traité de concession

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2018, s'élèvent à 19 144 K€ HT dont 86 K€ HT sur l'exercice 2018.

La répartition des dépenses prévisionnelles et constatées en 2018, est présentée comme suit :

### **A/ Etude de montage**

**141K€ dont 136 K€ au 31 décembre 2018**

**(0 K€ de dépenses en 2018)**

Ce poste intègre les dépenses liées au dossier de réalisation, à la maîtrise d'œuvre urbaine (architecte coordinateur de ZAC) ainsi que les frais de géomètre, de diagnostics archéologiques et les études géotechniques et de pollution.

Sur la totalité du budget de ce poste, 136 K€ sont dépensés à fin 2018.

Le poste se répartit comme suit :

- **Dossier de réalisation** : des études d'aménagement ont été réalisées après le Traité de Concession d'Aménagement. Il s'agit d'une prestation de montage au dossier de réalisation avec complément de l'étude d'impact réalisée pour un montant de 10K€. 10K€ ont été dépensés au 31/12/2018 et aucune dépense en 2018.
- **Géomètre** : les dépenses réalisées sur ce poste s'élèvent à 53 K€ au 31/12/2018  
Les dépenses 2018 s'élèvent à 0 K€ HT.
- **Etudes géotechniques et pollution** : les dépenses réalisées sur ce poste s'élèvent à 66K€ au 31/12/2018 et aucune dépense en 2018.
- **Archéologie** : les dépenses pour ce poste s'élèvent à 7 K€ au 31/12/2018 et correspondent à la redevance pour la réalisation des diagnostics archéologiques réalisés en 2012.

#### **B / Foncier**

**14 144 K€ dont 13 737 K€ dépensés au 31/12/2018**

**(Aucune dépense en 2018)**

Ce poste recouvre l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que les indemnités de emploi, les frais annexes et les aléas (frais d'actes notariés notamment). La totalité de ce poste budgétaire s'élève à 14 144 K€. 13 738 K€ ont été dépensés au 31/12/2018, sans dépense en 2018.

La Déclaration d'Utilité Publique a été obtenue 22 avril 2011.

#### **Acquisitions**

Le montant des acquisitions s'élève à 13 653 K€ au 31/12/2018.

#### **Indemnités de emploi, frais annexes, provisions et aléas :**

Ce poste s'élève à 85 K€ au 31/12/2018. Il n'est plus prévu de dépenses pour ce poste.

### **C/ Mise en état des sols**

**949 K€ dont 210 K€ dépensés au 31/12/2018**

**(Aucune dépense en 2018)**

Ce poste couvre deux types de dépenses :

- **Démolitions** : 210 K€ ont été dépensés au 31 décembre 2018.

**Dépollution** : Ce poste intègre la prise en charge d'une partie des coûts de dépollution de l'opération. Aucune dépense n'a été enregistrée au 31/12/2018 sur le budget global de 731K€.

### **D/ Travaux V.R.D**

**2 955 K€ dont 2141 K€ au 31/12/2018**

**(13 K€ de dépenses en 2018)**

Ce poste recouvre cinq types de dépenses :

- **Secteur 1 Entrée de ville** avec le réaménagement de la rue du moulin vert, de la placette au débouché de la rue du Moulin Vert et le mail piéton. Le budget du poste s'élève à 1151 K€ HT. 481 K€ ont été dépensés au 31/12/2018, dont 0 K€ en 2018.
- **Secteur 2 Risch** avec la réalisation de la placette Risch et de la réfection de la rue Camille Risch. Le budget du poste se monte à 554 K€ HT. 554 K€ ont été dépensés au 31/12/2018, dont 0 K€ en 2018.
- **Secteur 3 Franges du parc** avec la réalisation d'une voie nouvelle piétonne entre la rue verte et la rue Armangot pour un budget de 901 K€ HT. 901 K€ ont été dépensés au 31/12/2018, dont 0 K€ en 2018.
- **Branchements** des différentes opérations : le budget de ce poste se monte à 114 K€. Aucune dépense en 2018.
- **Raccordement transformateur ERDF** : ce poste s'élève à 109 K€ HT. Ce poste tient compte de la convention signée avec ERDF en 2013, pour l'alimentation des différents lots. 12 K€ ont été dépensés au 31/12/2018.
- **Un poste aléas travaux VRD et révisions des marchés**, est intégré pour un montant de 126 K€ HT. ce poste a été réduit pour prise en compte de l'avenant n°2 conclut avec l'entreprise Jean Lefevre. Le solde restant (63 K€) est lié aux dépenses prévisionnelles à engager sur le secteur 1. 65 K€ ont été dépensés au 31/12/2018, dont 1 K€ en 2018.

Au total, 13 K€ ont été dépensés en 2018 au titre des travaux de VRD.

## **E/ Honoraires Techniques**

**615 K€ dont 537 K€ au 31/12/2018**

**(20 K€ de dépenses en 2018)**

Ce poste recouvre deux types de dépenses :

- **Honoraires techniques des travaux** : Ces honoraires techniques concernent notamment les missions SPS et d'assistance HQE. En 2018, ces dépenses s'élèvent à 2 K€ HT

**Marché de maîtrise d'œuvre urbaine** : Au 31 décembre 2018, les dépenses de ce poste s'élèvent à 407 K€ dont 18 K€ en 2018. Elles concernent les études de conception en collaboration de C Oger et la réalisation du PRO espaces publics. Compte tenu des évolutions du projet d'espaces publics, deux avenants au contrat de maîtrise d'œuvre ont été conclus pour des montants respectifs de 59 631,25 € HT et 10 365,00 K€ HT portant le montant global du marché à 414 K€ HT.

## **F/ Participations**

**800 K€ dont 800 K€ versée au 31/12/2018**

**(0 K€ versés en 2018)**

**Ecole 1,5 classes** : 450 K€ ont été versés au 31/12/2018. Le versement est intervenu en 2016 en application de l'avenant 3 au TCA.

**Assainissement rue du Moulin Vert** : conformément à l'avenant 2 au TCA (cf. supra), une participation de 350 K€ a été versée par Grand Paris Aménagement en 2015.

## **G/ Frais divers**

**821 K€ dont 332 K€ dépensés au 31/12/2018**

**(13 K€ de dépenses en 2018)**

Ce poste recouvre 7 types de dépenses :

**Frais de communication** (64 K€) : 55 K€ ont été dépensés au 31/12/2018 dont 0 K€ en 2018.

**Démarche artistique** (195 K€) :

La ville de Vitry sur Seine a mis en place un fond artistique sur la ZAC Multisites. Ce fonds mutualisé, destiné à la réalisation d'une ou plusieurs œuvres d'art sera mis en place à la livraison des espaces publics de la ZAC.

Aucune dépense n'a été enregistrée au 31/12/2018

**Frais de gestion, impôts et taxes foncières** (382 K€) : 116 K€ d'impôts fonciers et de frais de gestion ont été acquittés au 31/12/2018 dont 13 K€ en 2018.

**Frais d'actes et de contentieux autres (43 K€) :** 24 K€ ont été dépensés au 31/12/2018 Dont 0 K€ en 2018

**Autres dépenses (13 K€) :** Au 31/12/2018, ces dépenses s'élèvent à 13 K€ HT. Elles concernent le débroussaillage des propriétés acquises sur le secteur « Franges du parc ».

**Frais financiers (124 K€) :** 124 K€ de frais financiers ont été enregistrés au 31/12/2018. La trésorerie de l'opération permettra de ne plus engendrer de frais financiers jusqu'au terme du TCA.

**H/ Rémunération aménageur  
1.290 K€ dont 1250 K€ dépensés au 31/12/2018  
(40 K€ en 2018)**

Le montant prévisionnel de ce poste est de 1.050 K€ au Traité de concession d'aménagement. Le TCA prévoit une répartition prévisionnelle de 150 K€ par an jusqu'en 2016. L'avenant 2 au TCA prévoit une augmentation du poste de 80 K€ par an pour les deux années suivantes, et l'avenant 3 au TCA prévoit une augmentation du poste de 40 K€ par an pour les deux dernières années soit un montant total de 1.290 K€.

Il est à noter que les dépenses réelles de Grand Paris Aménagement en frais généraux sont d'un montant de 1 515 K€, soit 225 K€ de plus que le montant contractuel tel qu'affiché dans le bilan du CRACL.

### III - REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2018

Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 25 237 K€ HT sur la base d'une surface de plancher ramenée à 37 409 m<sup>2</sup>, (42 000 m<sup>2</sup> autorisée au dossier de création) dont 22 928 K€ ont été réalisés à fin décembre 2018. Ce poste tient compte :

- de l'évolution de la constructibilité totale de la ZAC, intervenue dans le cadre de l'avenant n°1 au TCA (cf. CRACL 2013)
- de la diminution de la constructibilité sur le programme de bureaux / activités suite aux études de faisabilité réalisées en 2013 avec l'élaboration des permis de construire des lots 1 et 1 bis (cf. CRACL 2013)
- de l'intégration au bilan de l'opération de la construction du lot 7

Etat de la commercialisation au 31 décembre 2018 :

Lot	Promoteur / Bailleur	Programme	Surface de plancher	Nombre de logements	Signature de la promesse de vente / protocole	Signature de l'acte de vente	Prix de vente en K€ HT
1		Bureaux - Atelier					
2	OPH Vitry-sur-Seine	Locatif social	4 680 m <sup>2</sup>	60	22 décembre 2010	28/12/2012	1601 K€
3	Bouygues Immobilier	Accession libre	9 616 m <sup>2</sup>	144	03 mai 2012	28/03/2013	8111 K€
4	BNP Paribas Immobilier	Accession libre	3 708 m <sup>2</sup>	61	10 juillet 2012	15/10/2013	2811 K€
5	OPH Vitry-sur-Seine	Locatif social	4837 m <sup>2</sup>	62	22 décembre 2010	21/05/2012	1602 K€
6	Cogedim	Accession libre	4 622m <sup>2</sup>	71	7 novembre 2011	17/12/2012	3174 K€
7	SCI Concorde	Résidence étudiante	408 m <sup>2</sup>	109	30 juillet 2014	05/10/2016	382 K€
Total			37 409 m <sup>2</sup>	507			17 681 K€

Lot	Promoteurs	Nb logements	n° PC	Date PC	Début travaux	Livraison
1						
1 bis						
2	OPH	60	n° 94 081 1200027	23 juillet 2012	début 2013	Septembre 2014
3	Bouygues	144	n° 94 081 1200060	28 septembre 2012	T3 2013	Fin 2015 / début 2016
4	BNP	60	n° 94 081 1200135	25 avril 2013	Début 2014	Octobre 2015
5	OPH	62	n° 94 081 1100139	9 décembre 2011	mai-12	Avril 2014
6	Cogédim	71	n° 94 0811200043	10 août 2012	mars 2013	Fin 2014
7	SCI Concorde	109	n°94 081 1400110	1 <sup>er</sup> juin 2015	T4 2016	Fin 2018

## Répartition des recettes

25 235 K€ dont 22 926 K€ au 31/12/2018

0 K€ en 2018

### A/ Logements

17 681 K€

- Logements en accession libre : 14 096 K€

Ce montant correspond à la cession de 17 946 m<sup>2</sup> de SDP sur la base d'une charge foncière moyenne de **785 € HT/m<sup>2</sup> SDP**. Ce montant de recettes de charges foncières a évolué pour tenir compte de la signature effective des derniers actes de vente avec l'actualisation du prix entre les promesses de vente et les actes.

L'ensemble des cessions de charges foncières est réalisé depuis le 31/12/2013.

- Logements en locatif social : 3 203 K€

Ce montant correspond à la cession de 9 517 m<sup>2</sup> de SDP, soit **10 080 m<sup>2</sup> HON** sur la base d'une charge foncière s'élevant à **336 € HT/m<sup>2</sup> SDP** pour l'ensemble des produits PLS, PLUS et PLAI. Ce poste n'a pas évolué entre les bilans de 2013 et de 2018.

- Résidence étudiante : (382 KE) 382 K€

Ce poste correspond à la cession de BI n°3 à la SCI Concorde en vue de la réalisation d'une résidence étudiante, pour un prix moyen de 576€/ m<sup>2</sup> SDP, et l'ajout d'une participation aux équipements publics de la ZAC par convention, soit 382 K€ au global. Une PSV a été signée en 2014. L'acte de vente a été signé le 05 Octobre 2016.

### B/ Bureaux et Commerces

1 681 K€

Le montant de 1 681 K€ se répartit de la manière suivante :

- A la cession de 6 902 m<sup>2</sup> SDP localisés le long du RD7 (lot 1) sur la base d'une charge foncière s'élevant à 200 € / m<sup>2</sup> SDP, en bureaux
- A la cession de 2 266 m<sup>2</sup> SDP localisés en rez de chaussée des lots 1 et 1 bis sur la base d'une charge foncière s'élevant à 100 € / m<sup>2</sup> SDP, en activité
- A la cession de 370 m<sup>2</sup> SDP de commerces, essentiellement localisés autour de la future place sur la base d'une charge foncière s'élevant à 200 € HT/m<sup>2</sup> SDP.

Aucune recette n'a été enregistrée au 31/12/2018 sur ce poste.

Compte tenu du marché de l'immobilier tertiaire, cette recette prévisionnelle est encore hypothétique.

Des discussions sont en cours depuis 2016 et se sont poursuivies en 2018 pour évaluer la proposition d'un nouveau prospect proposant une programmation en bureaux moins importante (de l'ordre de 2 500m<sup>2</sup>) et une programmation en activité plus importante (de l'ordre de 7 000 m<sup>2</sup>).

## C/ Autres recettes

5 875 K€ dont 5 247 K€ au 31/12/2018

0 K€ en 2018

- **Produits loyers**

Cette ligne a été créée dans le CRACL 2014 afin de faire apparaître les loyers liés aux logements, ainsi que les conventions d'occupation précaire signées avec les promoteurs.

Ce budget s'élève à 13K€. L'ensemble des recettes a été perçu en 2014.

- **Remboursement de travaux**

Cette ligne a été créée ici afin de prendre en compte les remboursements de travaux exécutés pour le compte de promoteur et/ou concessionnaire suite à dégradation sur ouvrage public.

Le montant de cette ligne est de 18 K€ dont 0 K€ ont été perçu en 2018

- **Fonds artistique**

La ville de Vitry sur Seine a mis en place un fond artistique sur la ZAC Multisites. Ce fonds mutualisé, destiné à la réalisation d'une ou plusieurs œuvres d'art, collecté auprès de tous les opérateurs de la ZAC, s'élève à 195 K€.

Aucune participation n'a été reçue à ce jour.

- **Participations**

L'avenant 2 au TCA en date du 27/02/2015 a modifié le montant de la participation, pour le porter, à 4.527,5 K€ et réparti en tranches annuelles.

- 2011 : 2 373 103,13 € HT

- 2012 : 1 528 635 € HT

- 2015 : 518 178.63 € HT

- 2017 : 107 583.24 € HT

L'avenant n°4 au TCA en date du 29/06/2018 a modifié l'échéancier des participations de la Ville comme suit :

- 2011 : 2 373 103,13 € HT

- 2012 : 1 528 635 € HT

- 2016 : 518 178.63 € HT (perçue au 31/12/2016)

- 2020 : 107 583.24 € HT

- **Subventions** : ce poste s'élève à 1 122 K€.

Au 31/12/2018, le montant des subventions versées sur la base de la convention particulière 9.02 portant sur l'action foncière et le proto aménagement, s'élève à 796 K€ (aucune recette en 2018).

Le reste de la subvention est adossée aux travaux de proto aménagement (dépollution et démolition).

Le solde de la subvention attendue étant moindre que l'assiette subventionnable initialement, le poste de subvention est passé de 1 313 K€ à 1122 K€, correspondant à une diminution de la subvention sur la convention 9.01 – Travaux de Proto-aménagement à 190 K€.

## **IV - PERSPECTIVES POUR 2019 ET LES ANNEES A VENIR**

Les discussions vont se poursuivre afin de s'assurer de la faisabilité technique et financière du nouveau prospect de cette opération sur les lots 1 et 1bis.

L'organisation du travail technique au cours de l'année 2019 devrait mener à une présentation de cette nouvelle possibilité aux élus de la ville et du territoire et à la définition d'un planning de cession des lots le cas échéant.

## **V - RESULTAT**

Le bilan de cette opération présente aujourd'hui un résultat positif de 3 522 €.

Compte tenu des incertitudes qui existent encore sur cette opération avec notamment les difficultés de commercialisation sur les ilots 1 et 1 bis, le montant du résultat est aujourd'hui très aléatoire.

En effet, le programme de bureaux / activités sur les 2 lots est aujourd'hui encore hypothétique compte tenu du marché de l'immobilier d'entreprise actuel. Le montant peut varier en fonction des valeurs de charge foncière réellement vendues.

Dans le même temps, les frais liés au portage foncier des lots peuvent évoluer si la commercialisation est décalée dans le temps.

Le résultat définitif donnera lieu ensuite à l'application de la clause de retour à meilleure fortune qui pourrait être affiché à la clôture de l'opération après la signature d'un acte de vente sur les ilots 1 et 1bis.

Le TCA prévoit dans son article 20.5, la règle suivante : « S'il est constaté à la clôture de l'opération que les recettes obtenues par la cession des terrains ont été supérieures à leur évaluation prévisionnelle, le surplus de recettes, après déduction des dépenses supplémentaires constatées par rapport au bilan prévisionnel, sera affecté par priorité et dans la limite de 70%, au remboursement de la participation de la collectivité. Les 30% restant reviendront à l'aménageur au titre de la rémunération du risque en vertu de l'article 20.4 ».

## **ANNEXES**

Bilan financier prévisionnel avec arrêt des comptes au 31 décembre 2018

Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2018

**ZAC RN7/MOULIN VERT/PLATEAU**  
**BILAN PREVISIONNEL FINANCIER DE L'OPERATION CRACL 2018 (actualisé Juillet 2019) -**

DEPENSES	Bilan TCA	Bilan CRACL juin 2018	2017	2018		2019	2020 et au-delà	Reste à réaliser	Bilan actualisé CRACL Juillet-19	Evolution bilan Juillet 2018 / bilan Juillet 2019
			Réalisé à fin déc 2017	Réalisé 2018	Réalisé à fin déc 2018					
<b>A-ETUDES DE MONTAGE</b>										
Dossier de réalisation	20	10	10	0	10	0	0	0	10	0%
Architecte coordonateur de ZAC	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Géomètre	50	56	53	0	53	0	3	3	56	0%
Etudes géotechniques et pollution	50	68	66	0	66	0	2	2	68	0%
Archéologie	12	7	7	0	7	0	0	0	7	0%
<b>Sous-total A</b>	<b>232</b>	<b>142</b>	<b>136</b>	<b>0</b>	<b>136</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>141</b>	<b>0%</b>
<b>B-FONCIER</b>										
Acquisitions	10 217	14 059	13 652	0	13 652	0	406	406	14 058	0%
Indemnité de remploi, frais annexes, provisions et aléas	1 941	85	85	0	85	0	0	0	85	0%
<b>Sous-total B</b>	<b>12 158</b>	<b>14 144</b>	<b>13 737</b>	<b>0</b>	<b>13 737</b>	<b>0</b>	<b>406</b>	<b>406</b>	<b>14 143</b>	<b>0%</b>
<b>C-MISE EN ETAT DES SOLS</b>										
Démolitions travaux foncier	140	218	210	0	210	8	0	8	218	0%
Dépollution	1 450	731	0	0	0	0	731	731	731	0%
<b>Sous-total C</b>	<b>1 590</b>	<b>949</b>	<b>210</b>	<b>0</b>	<b>210</b>	<b>8</b>	<b>731</b>	<b>739</b>	<b>949</b>	<b>0%</b>
<b>D-TRAVAUX/V.R.D.</b>										
secteur 1 entrée de ville	1 182	1 151	481	0	481		670	670	1 151	0%
secteur 2 risch	267	554	554	0	554			0	554	0%
secteur 3 franges du parc	1 128	901	901	0	901			0	901	0%
ALEAS / révisions	188	126	64	1	65	0	61	61	126	0%
Assianissement rue du Moulin Vert		0	0	0	0			0	0	0%
branchements	63	114	114	0	114			0	114	0%
raccordement transformateur	80	109	14	12	26		83	83	109	0%
<b>Sous-total D</b>	<b>2 908</b>	<b>2 955</b>	<b>2 128</b>	<b>13</b>	<b>2 141</b>	<b>0</b>	<b>814</b>	<b>814</b>	<b>2 955</b>	<b>0%</b>
<b>E-HONORAIRES TECHNIQUES</b>										
honoraires techniques des travaux		201	128	2	130	28	43	71	201	0%
marché de maîtrise d'œuvre urbaine		414	389	18	407	2	5	7	414	0%
<b>Sous-total E</b>	<b>517</b>	<b>615</b>	<b>517</b>	<b>20</b>	<b>537</b>	<b>30</b>	<b>48</b>	<b>78</b>	<b>615</b>	<b>0%</b>
<b>F-PARTICIPATIONS</b>										
Ecole 1,5 classe	450	450	450	0	450	0	0	0	450	0%
Assianissement rue du Moulin vert		350	350	0	350	0	0	0	350	0%
<b>Sous Total F</b>	<b>450</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>800</b>	<b>0%</b>
<b>G-FRAIS DIVERS</b>										
Frais de communication et de commercialisation	65	64	55	0	55	4	5	9	64	-1%
Frais de gestion, impôts et taxes foncières	60	382	103	13	116	250	16	266	382	0%
Frais d'actes et de contentieux autres		43	24	0	24	0	19	19	43	0%
Autres dépenses		13	13	0	13	0	0	0	13	0%
Démarche artistique	80	195	0	0	0	0	195	195	195	0%
Frais financiers	170	124	124	0	124	0	0	0	124	0%
<b>Sous Total G</b>	<b>375</b>	<b>821</b>	<b>319</b>	<b>13</b>	<b>332</b>	<b>254</b>	<b>235</b>	<b>489</b>	<b>821</b>	<b>0%</b>
Total coût d'investissement	18 230									
Rémunération aménageur	1 050	1 210	1 210	40	1 250	40	0	40	1 290	7%
Total coût de revient										
<b>Total</b>	<b>19 280</b>	<b>21 636</b>	<b>19 058</b>	<b>86</b>	<b>19 144</b>	<b>332</b>	<b>2 239</b>	<b>2 571</b>	<b>21 715</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL COUT</b>	<b>19280</b>	<b>21636</b>	<b>19058</b>	<b>86</b>	<b>19144</b>	<b>332</b>	<b>2239</b>	<b>2571</b>	<b>21715</b>	<b>0%</b>

RECETTES	Bilan TCA	Bilan CRACL juin 2018	REALISE		2019	2020 et au-delà	Reste à réaliser	Bilan actualisé CRACL Juillet-19	Evolution bilan Juillet 2018 / bilan Juillet 2019
			Réalise 2018	Réalisé à fin 2018					
<b>A- LOGEMENTS</b>									
accession	7 485	14 096	0	14 096				14 096	0%
logements sociaux	3 485	3 203	0	3 203				3 203	0%
Logements étudiants	0	382	0	382				382	
<b>sous-total logements</b>	<b>10 970</b>	<b>17 681</b>	<b>-</b>	<b>17 681</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 681</b>	<b>0%</b>
<b>B- BUREAUX COMMERCES</b>									
Commerces	128	74				74	74	74	0%
Bureaux	2 196	1 380				1 380	1 380	1 380	0%
Activité		227				227	227	227	0%
<b>sous-total bureaux commerces</b>	<b>2 324</b>	<b>1 681</b>				<b>1 681</b>	<b>1 681</b>	<b>1 681</b>	<b>0%</b>
<b>SOUS TOTAL CESSIONS</b>	<b>13294</b>	<b>19362</b>	<b>0</b>	<b>17681</b>		<b>1681</b>	<b>1681</b>	<b>19362</b>	<b>0%</b>
<b>C - AUTRES RECETTES</b>									
Loyers produits		13	0	13				13	0%
Remboursements de travaux		18	0	18				18	
Démarche artistique		195				195	195	195	0%
Participation	6 000	4 527	0	4 420		107	107	4 527	0%
Subvention		1 122		796		326	326	1 122	0%
<b>sous total autres recettes</b>	<b>6 000</b>	<b>5 875</b>	<b>-</b>	<b>5 247</b>	<b>-</b>	<b>628</b>	<b>628</b>	<b>5 875</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>19294</b>		<b>0</b>	<b>22928</b>	<b>0</b>	<b>2309</b>	<b>2309</b>	<b>25237</b>	<b>0%</b>

