



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1737

Vitry-sur-Seine - Opération d'aménagement et de
renouvellement social et urbain du quartier Balzac
Touraine Marronniers bilan de clôture de la concession

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.	CHARRESSON	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	LEFEVRE	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.	YEBOUET	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

Par délibération en date du 22 juin 2006, le Conseil municipal a approuvé la désignation de la SEMISE, comme aménageur pour l'opération de renouvellement urbain Balzac Touraine Marronniers et approuvé le traité de concession d'aménagement et ses annexes.

Un avenant n°1 a été signé le 20 juillet 2009, ayant pour principaux objets : adapter le programme de la concession à la réalité de l'opération, formaliser les nouvelles modalités de participation de la Commune, intégrer les financements apportés par le Conseil Régional et adapter les modalités de résiliation en cas de pollution.

Un avenant n°2 a été signé le 06 juin 2012, ayant pour principaux objets : la prorogation de la concession jusqu'au 31 juillet 2016, l'approbation des nouveaux bilan prévisionnel et plan de trésorerie ainsi que la formalisation des nouvelles modalités de participation de la commune aux coûts de l'opération.

Un avenant n°3 a été signé le 1^{er} décembre 2014, ayant pour principaux objets : la prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2016 et la modification des modalités de rémunération des frais de gestion de la Semise compte tenu de cette prolongation, l'approbation des nouveaux bilan prévisionnel et plan de trésorerie ainsi que la formalisation des nouvelles modalités de participation de la commune aux coûts de l'opération et l'abrogation de la délégation du droit de préemption consentie à la Semise.

La concession s'est achevée le 31 décembre 2016 ; la SEMISE a achevé par la suite les différents engagements pris pour les dépenses (espaces publics, fonds culturel...) et perçus les dernières recettes (subventions ANRU notamment).

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 1^{er} janvier 2018, compétente pour réaliser l'opération de renouvellement urbain Balzac Touraine Marronniers. 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

Le document de clôture présenté par la SEMISE récapitule la programmation réalisée : construction de 124 logements sociaux, 267 logements en accession, 99 logements pour Foncière Logement et 56 logements locatifs libres, des surfaces de commerces ont également été réalisées 4 voiries carrossables et 3 allées et venelles piétonnes.

Le document établi par la SEMISE présente l'état de l'ensemble des dépenses et recettes enregistrées sur l'opération tel qu'indiqué à l'article 30 de la concession d'aménagement. Le délai de réalisation de ce bilan de clôture tient aux postes budgétaires qui restaient à solder : travaux de voiries, fonds artistique, subventions dépenses diverses...

Au total, le montant des dépenses de l'opération s'élève à 27 834 804 € HT, celui des recettes réalisées depuis le début de l'opération est de 31 061 491 € HT.

Depuis le dernier CRACL actant des dépenses et recettes au 31/12/2016, le montant des dépenses payé est inférieur de 124 201 € aux prévisions, les dépenses réelles liées aux études, aux travaux de voiries et à l'implantation de l'œuvre d'art étant les principales sources d'économies. Le montant des recettes perçu est, quant à lui, inférieur de 11 112 € aux prévisions, correspondant principalement à des pertes de subventions de l'ANRU et du département.

Ainsi le solde positif est passé de 3 113 598 € (au 31/12/2016) à un solde positif de 3 226 688 €. Conformément à l'article 30 de la concession d'aménagement, la SEMISE est débitrice de ce montant au profit de la Commune, un acompte de 900 000 € ayant été versé à l'approbation du dernier CRACL, la SEMISE est désormais débitrice d'un montant de 2 213 598€.

Le Conseil municipal a émis un avis favorable en date du 20 novembre 2019 sur le bilan de clôture de l'opération de renouvellement urbain Balzac Touraine Marronniers produit par la SEMISE et sur l'inscription au budget de la Commune du solde définitif de l'opération.

Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour approuver le bilan de clôture de l'opération de renouvellement urbain Balzac Touraine Marronniers produit par la SEMISE et l'inscription au budget de la Commune du solde définitif de l'opération.

DELIBERATION

Vu la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement,

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

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 300-4, L. 300-5, R300-4 et suivants,

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la signature de la convention ANRU le 25 janvier 2007,

Vu la concession publique d'aménagement signée le 6 juillet 2006 entre la Commune et la SEMISE,

Vu les délibérations de la Ville de Vitry sur Seine :

- n°DL2006-4-14 du 22 06 2006 approuvant la concession d'aménagement passée avec la SEMISE
- n°DL09536 du 24 juin 2010 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement passé avec la SEMISE,
- n°DL 10727 et 10728 du 15 décembre 2010 approuvant l'octroi de la garantie d'emprunt communale et la convention avec la SEMISE ;
- n°DL12313 du 23 mai 2012 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement passé avec la SEMISE .
- n°DL 1478 du 12 novembre 2014 approuvant l'avenant n°3 à la concession d'aménagement passé avec la SEMISE .

Vu le budget du territoire ;

Vu la délibération de la ville de Vitry-sur-Seine en date du 20 novembre 2019 émettant un avis favorable sur le bilan de clôture de l'opération de renouvellement urbain Balzac Touraine.

Considérant le bilan de clôture de l'opération de renouvellement urbain Balzac Touraine Marronniers, établi par la SEMISE ;

Sur proposition de Monsieur le Maire de Vitry-sur-Seine ;

Entendu le rapport de Monsieur Romain MARCHAND ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le bilan de clôture de l'opération de renouvellement urbain Balzac Touraine Marronnier annexé à la présente et compte tenu du résultat positif indiqué, le versement par la SEMISE de la somme de 2 213 598 € au budget de la Ville dès notification de la délibération du Territoire Grand-Orly Seine Bièvre actant de ce versement.
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 municipal 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 LEPRETRE

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 / Semise Opérateur Social et Urbain

**Opération de renouvellement urbain
Quartier Balzac Touraine Marronniers**

DOSSIER DE CLÔTURE DE L'OPERATION

MAI 2019

Table des matières

I. Note de présentation générale de l'opération	5
1. L'opération de renouvellement urbain et la signature de la convention partenariale avec l'ANRU	5
2. La Concession d'Aménagement – cadre contractuel de l'opération d'aménagement.....	6
3. Bilan du programme et de la constructibilité de l'opération.....	7
II. Le bilan foncier de l'opération.....	9
1. Rappel des procédures foncières	9
2. Acquisitions	9
3. Cessions.....	11
4. Tableaux de synthèse des acquisitions / cessions	12
5. Récapitulatif des rétrocessions des espaces publics à la Collectivité concédant.....	14
6. Plan parcellaire du quartier.....	15
III. Dossier technique relatif aux ouvrages.....	17
1. Tableau récapitulatif des PV de réception	17
2. Tableaux récapitulatif des PV de remise des ouvrages VRD	20
3. Tableau récapitulatif des PV de remise des ouvrages de chauffage urbain.....	20
4. Réalisation de l'œuvre culturelle dans le cadre du fonds culturel mutualisé	22
IV. Le bilan financier définitif de l'opération	24
1. Récapitulatif des dépenses par chapitre	24
2. Récapitulatif des recettes par chapitre	26
3. Evolution du bilan de l'opération par rapport au CRACL 2016.....	30
4. Le résultat positif définitif de l'opération.....	30
5. Solde des mouvements de TVA.....	31
6. Le bilan de clôture de la concession	31
7. Le solde de financement.....	31
8. Focus sur le plan de trésorerie et les moyens de financement de l'opération au fil des années.....	32
V. Conclusions	33
VI. ANNEXES	34
1. Tableau de décompte de la rémunération de la Semise.....	34
2. Le Bilan de Clôture	35

I. Note de présentation générale de l'opération

1. L'opération de renouvellement urbain et la signature de la convention partenariale avec l'ANRU

Construit à la fin des années 60 et situé au Sud Est du territoire communal, le quartier Balzac – Touraine - Marronniers est délimité par la rue Anselme Rondenay au Nord, la rue du Général Malleret-Joinville à l'Est, la rue du Progrès au Sud et la rue Balzac à l'Ouest, sur une superficie d'environ 7 hectares.

Classé en zone urbaine sensible et en zone franche urbaine, il se compose pour l'essentiel en début d'opération de cinq entités résidentielles :

- le groupe Balzac (OPH de Vitry, 923 logements construits entre 1964 et 1968 répartis en trois tours, une barre et un bâtiment en « U ») ;
- le groupe Anselme Rondenay (OPH, 38 logements et locaux commerciaux en rez-de-chaussée, construits en 1994/1995) ;
- le groupe Touraine (Semise, 150 logements mis en service en 1969) ;
- le groupe Marronniers (Semise, 120 logements construits en 1968 et répartis entre quatre bâtiments) ;
- un foyer de travailleurs migrants (AFTAM, 160 logements).

Les études réalisées pour le compte de la Ville sur ce quartier ont montré la nécessité d'une intervention lourde permettant d'enrayer la dégradation des conditions de vie des habitants et des liens sociaux. Ainsi, l'élaboration du projet urbain a visé à :

- améliorer l'intégration de ce quartier dans la continuité urbaine des quartiers environnants par la réalisation de nouveaux équipements publics d'infrastructures et de superstructures,
- transformer les formes urbaines,
- apporter de nouvelles fonctionnalités et de nouveaux services,
- favoriser la mixité sociale notamment en diversifiant les offres de logements.

Cette même élaboration de projet urbain a abouti à la signature, le 25 janvier 2007, d'une convention partenariale avec l'ANRU et autres partenaires (bailleurs, AFL, CDC ...). Le programme d'origine prévoyait :

- la démolition de 660 logements par l'OPH,
- la reconstruction de 1320 logements sociaux répartis sur l'ensemble du territoire de la Ville, dont 114 sur le quartier Balzac,
- la création d'un maillage viaire de 4 voies carrossables et 3 allées piétonnes,
- le prolongement de la rue Voltaire reliant le quartier à la RD5,
- la réalisation d'une esplanade et d'un square public central,
- la réalisation de crèches multi-accueil et d'un terrain d'évolution libre,
- la construction de plus de 357 logements neufs non sociaux sur les nouvelles parcelles découpées, contribuant à la diversité de l'offre de logements et à la mixité sociale sur le quartier,
- la démolition-reconstruction du foyer de travailleurs migrants AFTAM,
- la réhabilitation et/ou l'amélioration de la qualité de service et la résidentialisation des bâtiments conservés.

Depuis, plusieurs avenants à la convention partenariale ont été signés, modifiant certains éléments du programme :

- L'avenant simplifié n° 1 (signé le 10 septembre 2008) a regroupé les lignes budgétaires de la famille aménagement en 5 lignes correspondant aux 5 phases de travaux, sans aucune incidence sur l'équilibre financier de l'opération ;
- L'avenant simplifié n° 2 (signé le 2 octobre 2009) a modifié certains programmes de construction et la subvention de la CDC en ingénierie, sans aucune incidence pour l'opération d'aménagement ;
- L'avenant simplifié n° 3 (signé le 26 juillet 2010) a acté la revalorisation foncière du projet d'aménagement afin de dégager 854 401€ pour l'OPH ;
- L'avenant simplifié n° 4 (signé le 11 janvier 2012) a acté l'évolution des contreparties Foncière Logement et son incidence sur la ventilation des valorisations foncières en aménagement.
- L'avenant de sortie à la convention ANRU (signé le 26 juin 2012) a permis de fixer les conditions de finalisation des opérations non encore soldées et d'arrêter définitivement le programme des opérations physiques financées par l'ANRU.

- L'avenant « additif à l'avenant de sortie de convention » (signé le 1 mars 2016) a eu pour objet le report des dates limites des demandes de solde pour plusieurs opérations de différents maîtres d'ouvrages ; il a été sans incidence pour les opérations et subventions ANRU attribuées à l'opération d'aménagement.

Au terme des 6 avenants, **la programmation définitive du renouvellement urbain du quartier Balzac-Touraine-Marronniers est la suivante :**

- **660 démolitions**
- **545 nouveaux logements sur site :**
 - **124 reconstructions de logements sociaux sur site** (le Lys 44 logts + Le Candide 29 logts + La Vallée 51 logts)
 - **99 contre parties Foncière Logement**
 - **267 logements en accession dont 6 en habitat participatif**
 - **56 logements « locatif libre »**
- **383 logements réhabilités**
- **583 logements résidentialisés**

2. La Concession d'Aménagement – cadre contractuel de l'opération d'aménagement

Signée le 6 juillet 2006, la concession d'aménagement a stipulé les principales missions de la Semise :

- la mise en œuvre du schéma d'aménagement, sur le périmètre d'intervention,
- la coordination de l'ensemble des interventions nécessaires à la réalisation de l'opération,
- la gestion et l'animation de la concertation autour de l'opération,
- l'assistance à la Ville de Vitry sur Seine dans sa mission de communication en direction des habitants et usagers du quartier,
- et la gestion d'un fonds culturel mutualisé spécifique à l'opération.

La concession a par ailleurs définit le programme physique de l'opération d'aménagement :

- La réalisation du réseau viaire de desserte interne du quartier : 4 voiries carrossables et 3 allées et venelles piétonnes.
- La réalisation d'une esplanade
- La commercialisation de 11 lots à construire : logements sociaux, locatifs libres (dont AFL), et accession à la propriété.
- La commercialisation de surfaces de commerces et d'activités.

Enfin, elle a définit la mission particulière de la collecte et gestion d'un fonds culturel mutualisé en vue de l'acquisition d'une œuvre artistique sur le quartier Balzac-Touraine-Marronniers. Un descriptif relatif à la réalisation de cette œuvre se trouve à l'article 4 du Chapitre III ci-après.

Depuis juillet 2006, **3 avenants à la concession** ont été signés :

- Avenant n° 1, signé le 22 juin 2009, a entériné les évolutions du projet induites par la signature de la convention financière avec l'ANRU (modifications apportées sur le programme ainsi que sur les bases de calcul financier selon les règles de l'ANRU),
- Avenant n° 2, signé le 6 juin 2012, a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31 juillet 2016 en adéquation avec l'échéancier de l'avenant de sortie à la convention partenariale avec l'ANRU et les autres financeurs,
- Avenant n° 3, signé le 1 décembre 2014, a eu pour objet :
 - de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016, compte tenu d'un recalage des calendriers opérationnels ainsi que le délai de versement des subventions par l'ANRU ;
 - de préciser les modalités de rémunération des frais de gestion de la Semise compte tenu de cette prolongation jusqu'à fin 2016 ;
 - de modifier l'échelonnement de la participation de la Ville au vu de la réalisation effective des travaux des espaces publics ;
 - d'abroger la délégation du droit de préemption consentie à la Semise, étant donné que l'ensemble des acquisitions foncières sont réalisées ;
 - et d'approuver les nouveaux bilan prévisionnel et plan de trésorerie de l'opération, au vu des recettes réalisées sur les concessions foncières et compte tenu de l'évolution des coûts estimés pour les travaux de dépollution.

3. Bilan du programme et de la constructibilité de l'opération

La mise en œuvre opérationnelle de l'opération d'aménagement s'est initiée par l'établissement du Plan Directeur Opérationnel (PDO). Validé par le Comité de suivi du 11 mai 2007, puis modifié en 2010, le PDO entérine le programme de l'opération d'aménagement tel que précité, ainsi que l'ensemble des éléments structurants du projet urbain de l'opération (gabarits des constructions, futures, hiérarchie du réseau viaire, répartition de la SHON entre programmes).

A la lecture des différents PC délivrés, le bilan global de l'opération est le suivant :

- la SHON globale atteinte est quasiment identique à celle prévue dans le PDO, avec une toute légèrement diminution de 0,6% compte tenu du programme en habitat participatif qui n'a pas optimisé la SHON prévue dans la fiche de lot.
- la répartition des SHON et le nombre de logements affectés aux différents produits immobiliers confirment globalement la mixité prescrite et attendue par le PDO.

Globalement, la mixité et la répartition des nouveaux logements construits dans le quartier, telles que préconisées dans le PDO, sont respectées :

	prévisions PDO	opération à terme
Logements locatifs sociaux	23%	24%
Logement Foncière Logement	18%	21%
Logements locatifs intermédiaires	10%	9%
Logements en accession	46%	49%

Le tableau suivant détaille la répartition de la SHON et le nombre de logements réalisés dans le cadre de l'opération :

Evolution et bilan du programme de l'opération

Type de programme	PDO modifié (2010) avec intégration substitution FL				Evolution du programme au 31/12/2016 31/12/2016							Prévisions à fin de concession - L'ensemble des cessions étant aujourd'hui réalisées, les prévisions sont dorénavant définitives				
	chiffres définitifs chiffres estimés	SHON en m²	Nbre de logts	répartition SHON logts	SHON en m²	évolution SHON/PDO	répartition SHON	Nbre de logts	répartition logts	évolution nbre logts/PDO	Etat d'avancement	SHON en m²	Nbre de logts réévalué avec une SHON moyenne de 85m² en social et 70m² en accession et locatif libre (hors FL)	évolution nbre logts/PDO	répartition SHON	répartition logts
Logements locatifs sociaux	10 759	124	22%	24%	10 635	-1,2%	22,9%	124	23%	0,0%		10 635	124	-	23%	23%
Lot 1 A	3 979	44			3 979	0%		44		0,0%	Terrain cédé à IOPH	3 979	44	-		
Lot 5	2 376	29			2 376	0%		29		0,0%	Terrain cédé à IOPH	2 376	29	-		
Lot 2A	4 404	51			4 280	-3%		51		0,0%	Terrain cédé à IOPH	4 280	51	-		
Logement locatifs libres (FL)	10 215	168	22%	21%	9 752	-5%	21,8%	99	18%	-8,3%		9 752	99	-8%	21%	18%
Lot 1B	7 000	68			7 000	0%		68		0,0%	Terrain cédé à Foncière Logement	7 000	68	-		
Lot 3A	3 215	40			2 753	-14%		31		-22,5%	Terrain cédé à Foncière Logement	2 753	31	-23%		
Logement locatifs intermédiaires	3 900	45	8%	9%	3 951	1%	8,5%	56	10%	24,4%		3 951	56	25%	8%	10%
Lot 4A	3 900	45			3 951	1%		56		24,4%	Terrain cédé à Alterra Cogedim	3 951	56	25%		
Logements en accession	18 951	232	40%	46%	19 040	0,5%	41,8%	267	49%	15,1%		19 040	267	18%	41%	49%
Lot 1C	2 400	26			2 114	-12%		26		0,0%	Terrain cédé à Coopimmo	2 114	26	0%		
Lot 2B	5 095	63			5 348	5%		77		22,2%	Terrain cédé à Bouygues Immobilier	5 348	77	22%		
Lot 3B	5 348	66			5 509	3%		81		22,7%	Terrain cédé à Nexity	5 509	81	23%		
Lot 4B	2 928	39			2 993	2%		42		7,7%	Terrain cédé à Alterra Cogedim	2 993	42	8%		
Lot 4C	3 090	38			3 076	-0,5%		41		7,9%	Terrain cédé à OTI	3 076	41	8%		
Commerces/activités/equipements	3 041		7%	0%	3 115	2,4%	6,7%					3 115		7%	0%	
Halle multi accueil	1 400				1 597	14%					Terrain cédé à la Ville	1 597				
Lot 1 A	526				526	0%					Terrain cédé à IOPH	526				
Lot 2A	438				358	-18%					Terrain cédé à IOPH	358				
Lot 4B	327				337	3%					Terrain cédé à Alterra Cogedim	337				
Lot 4C	350				297	-15,1%					Terrain cédé à OTI	297				
Total	46 778	609	100%	100%	46 494	-0,6%		546		7,3%		46 494	546	7,6%	100%	100%

II. Le bilan foncier de l'opération

1. Rappel des procédures foncières

Cette opération ne se situant pas dans le cadre d'une procédure d'aménagement classique prévue par le code de l'urbanisme de type ZAC ou lotissement, le mode opératoire qui a été validé en 2008 par la DDE compétente sur le territoire de l'OIN a été le suivant :

- Déclaration préalable portant sur la division de l'ensemble du tènement propriété de l'OPH, en macro-lots. La Semise se porte acquéreur de chacun de ces macro-lots au rythme du phasage opérationnel, en fonction de la libération des emprises.
- La Semise, selon le principe des divisions primaires, autorise les opérateurs à déposer un permis de construire sur chacun de ces macro-lots, qui obtenus, divisent le terrain en nombre de lots à construire.

La déclaration préalable a été déposée le 19 septembre 2008 et obtenue le 10 octobre 2008.

Une prorogation d'un an dans le cadre du décret du 18 décembre 2008 (plan de relance) a rendu la DP valable jusqu'en octobre 2011.

Ce délai a été prorogé d'un an de plus par arrêté municipal en date du 01er juillet 2011 rendant la DP exécutoire jusqu'au 10 octobre 2012.

2. Acquisitions

L'essentiel du foncier à acquérir appartenait en début d'opération à l'OPH. Le montant d'acquisition de ces terrains a fortement évolué entre les signatures de la concession d'aménagement en 2006, de la convention ANRU en 2007 et la mise en application, en 2008, du Règlement Général de l'ANRU.

Suite à cette dernière et à la signature des avenants locaux n°3 et 4 à la convention ANRU (11 janvier 2012), les règles de valorisation foncière en vigueur ont été les suivantes :

- la voirie et l'espace public en général à zéro euro,
- les logements Foncière Logement à l' € symbolique pour une contrepartie équivalente réduite à 23% des SHON,
- les logements sociaux à hauteur de 136€ par m² SHON,
- Le prix des logements en accession ou en locatif libre : 183.5 €HT/m² SHON (au lieu de 170€HT/m² SHON)
- Le prix arrêté pour l'acquisition de la crèche est de 256 918 €HT.

Les acquisitions se sont faites par macrolot au rythme des démolitions de l'OPH :

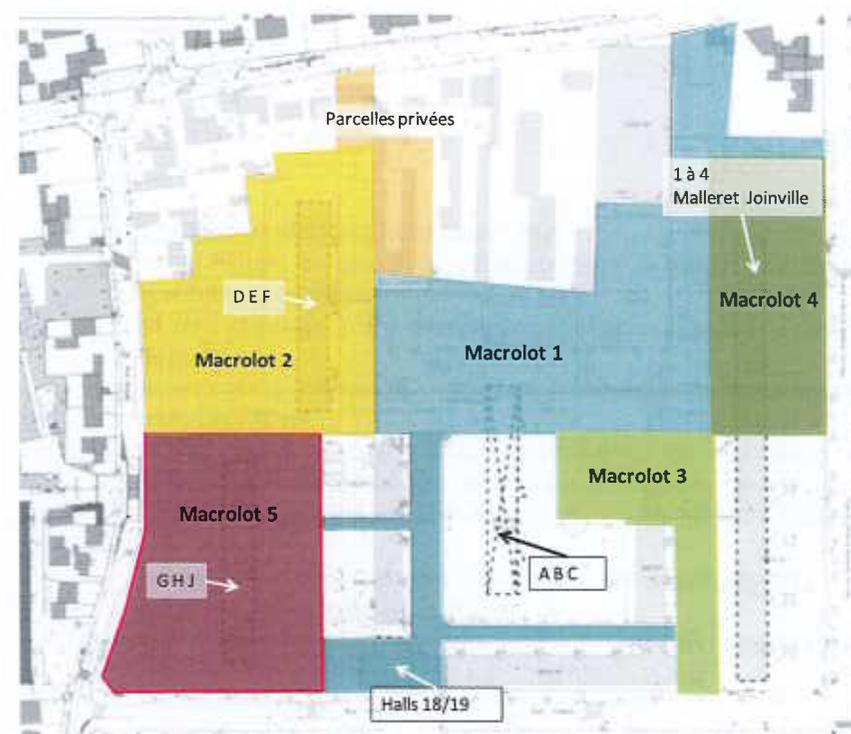
- La démolition d'ABC a permis l'acquisition du macrolot 1 en avril 2009,
- La démolition de DEF a permis d'acquisition du macrolot 2 en novembre 2010,
- le macrolot 3 (assiette de la halte-multi accueil) a été acquis en mai 2011,
- La démolition du 1 à 4 de Malleret Joinville a permis à la Semise d'acquérir le macrolot 4 en décembre 2011,
- La démolition de GHJ, le 5 septembre 2012, a permis à la Semise d'acquérir le macrolot 5 en octobre 2012.

Il est par ailleurs rappelé que trois parcelles, appartenant à des propriétaires privés, situées rue Rondenay, devaient être acquises à leur valeur vénale, dans la mesure du possible à l'amiable (parcelles situées au 53, 57 et 59 rue Rondenay) :

- Les parcelles situées au 57 et 59 rue Rondenay ont respectivement été acquises à l'amiable le 2 juin 2010 (220 000 €) et le 16 avril 2010 (240 000 €).
- La première des deux parcelles nécessaires à la réalisation du lot 1C – le fond de parcelle du 55 rue Rondenay – a été acquise à l'amiable à la Ville en 2008 pour un montant de 159 600 €.

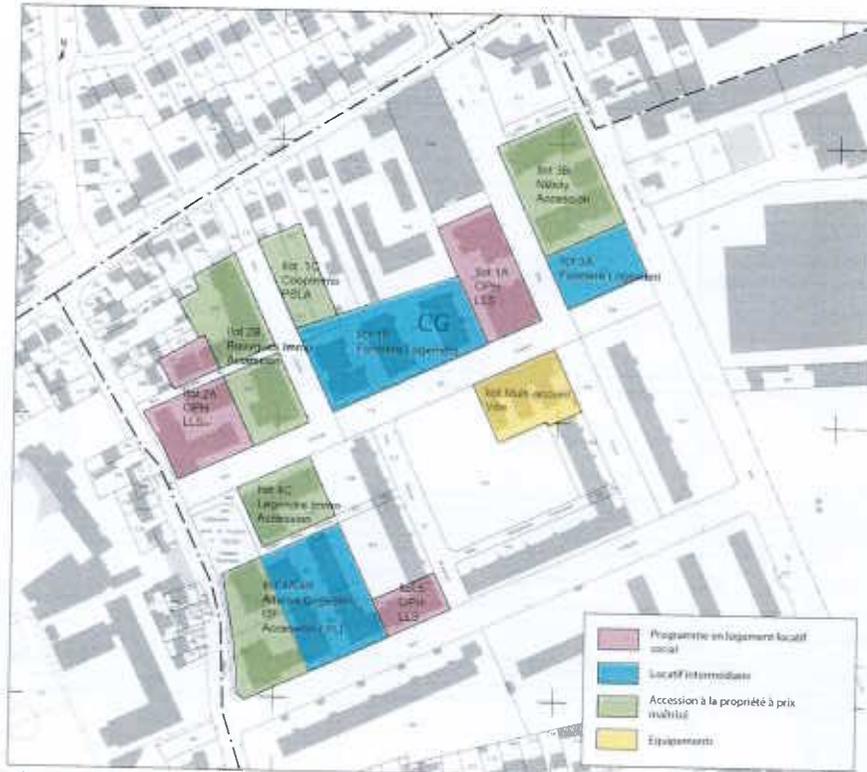
La deuxième parcelle constituant le lot 1C (n°53 rue Rondenay) n'a pas fait pas l'objet d'accord avec les propriétaires. Suite à l'engagement d'une procédure de DUP et une procédure d'expropriation à partir de 2011, une ordonnance d'expropriation a été prononcée le 22 décembre 2012 et l'indemnité de l'acquisition a été fixée par jugement de la Chambre de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance à 409 799,67 €. Ayant procédé au paiement de la somme en mai 2013, la Semise a pris possession du bien en 2013. Un acte de quittance a été signé entre les parties en 2015.

Un tableau récapitulatif de l'ensemble de ces acquisitions, leur date et montant se trouve à la page 12.



Plan des acquisitions

3. Cessions



Plan des cessions

Le prix de cession pour la construction de logements sociaux a été redéfini en 2008 selon le Règlement Général de l'ANRU. Il a été de 136 €/m² SHON.

En revanche, les prix de cession des logements en accession ont été négociés lors des consultations désignant les promoteurs des lots ; ils figurent dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Avec la signature de l'acte authentique avec Coopimmo en juillet 2016, l'ensemble des cessions foncières prévues dans le cadre de l'opération ont été réalisées, pour un montant global de 12 217 457 €HT.

BILAN DES CESSIONS FONCIERES - CLOTURE D'OPERATION

Emprises foncières et phasage opération aménagement	Montant HT						
	Localisation des Lots	Affectation	SHON PDO m ²	SHON complémentaires m ²	SHON totaux m ²	Prix Unité €HT/m ² SHON	Cessions foncières - clôture d'opération € HT
Emprise de la phase 1 - (1 ^{er} partie macro-lot 1)	lot 1 A	Logt social	3 979	0	3 979	136	541 117
	lot 1 A	Equipement	526	0	526	100	52 600
	lot 1 B	Logement FL	7 000	0	7 000	0	0
	Total						
Emprise de la phase 2A (2 ^e partie macro-lot 1)	lot 5	Logt social	2 376	0	2 376	136	323 136
	Total						
Emprise de la phase 2B (macro-lot n°2)	lot 2 A	Logt social	4 404	-124	4 280	136	582 080
	lot 2 A	commerce	438	-80	358	100	35 800
	lot 2 B	Logt accession	5 095	253	5 348	455	2 433 940
	lot 1 C	Logt PSLA classique Logt PSLA Participatif	2 400	-385	1 289	320	669 268
Total							3 720 488
Emprise de la phase 3 - (macro-lots n°3 et 4)	lot 3 A	Logt FL	3 215	-462	2 753	0	1
	lot 3 B	Logt accession	5 345	761	5 506	470	2 589 230
	Halte multi accueil	Equipement	1 400	187	1 587	761	256 918
Total							2 846 149
Emprise de la phase 4 (macro-lot n°4)	lot 4 A	Logt Loc Maire	3 900	51	3 951	535	2 114 307
	lot 4 B	Logt accession	3 928	66	2 993	445	1 332 276
	lot 4 C	commerce	327	10	337	180	60 490
	lot 4 C	Logt accession	3 090	-14	3 076	380	1 167 556
	lot 4 C	commerce	350	-53	297	200	59 523
Total							4 733 967
Total cession du foncier							12 217 457

dont CF logements sociaux	1 486 333
dont CF logements accession et titres	10 325 576
dont CF Equipements commerces/activités	405 547

4. Tableaux de synthèse des acquisitions / cessions

ACQUISITIONS

PRU BALZAC	Vendeur	Acquéreur	Nature	Surface m ² terrain	Adresse	Cadastre	Prix (€HT)	Modalités d'acquisition	Date de signature Acte authentique
Phase 1	Ville de Vitry sur Seine	Semise	Boxes/fond de parcelle	625	55 rue Anselme Rondenay	CG 355 - 0ha 06a 25 ca	159 600,00	à l'aimable	02/07/2008
Phase 1	OPH	Semise	Macrolot 1	14 676	113 rue Gal Malleret Joinville 2 rue Voltaire 2 rue Voltaire 2 rue Voltaire 2 rue Voltaire	CG 356 - 03a 52 ca CG 359 - 1ha 40a 81 ca CG 362 - 95ca CG 364 - 27ca CG 363 - 68ca CG 361 - 53ca	899 716,80	à l'aimable	28/04/2009
Phase 2B	OPH	Semise	Macrolot 2	8 878	2 rue Voltaire	CG 381 - 00ha 88a 78ca	1 577 744,00	à l'aimable	15/11/2010
	Particulier 57 rue Rondenay	Semise	Pavillon	289	57 rue Rondenay	CG 131 - 00ha 02a 89ca	220 000,00	à l'aimable	02/06/2010
	Particulier 59 rue Rondenay	Semise	Pavillon	198	59 rue Rondenay	CG 308 - 00ha 01a 98ca	240 000,00	à l'aimable	16/04/2010
Phase 3	OPH	Semise	Macrolot 3	3 315	111 rue Gal Malleret Joinville	CG 385 - 00ha 33a 15ca	256 918,00	à l'aimable	23/05/2011
Phase 3	OPH	Semise	Macrolot 4	5238	101 rue Gal Malleret Joinville 113 rue Gal Malleret Joinville	CG 396 00ha 29a 17ca CG 397 00ha 14a 26ca CG 398 00ha 07ca 94ca CG 357 00ha 01a 01ca	981 411,48	à l'aimable	14/12/2011
Phase 4	OPH	Semise	Macrolot 5	8 200	26 rue Voltaire 26 rue Voltaire 26 rue Voltaire 22 rue Voltaire 22 rue Voltaire 22 rue Voltaire	CG 400 00ha 09a 85ca CG 401 00ha 09a 23ca CG 402 00ha 12a 76ca CG 404 00ha 15a 80ca CG 405 00ha 14a 99ca CG 406 00ha 04a 59ca CG 407 00ha 14a 78ca	1 887 784,00	à l'aimable	05/10 et 08/10/2012
	Particulier 53 rue Rondenay	Semise	Boxes/fond de parcelle	635	53 rue Rondenay	CG 393 - 00ha 06a 35ca	409 799,67	expropriation	22/12/2012 (date de l'ordonnance d'expropriation)

CESSIONS

PRU BALZAC	Vendeur	Acquéreur	Nature	Surface ne m ² terrain	Adresse	Cadastre	Prix (€HT)	Date de signature Acte authentique
Phase 1	Semise	OPH	Acte authentique Lot 1A "Le Lys"	2 411	27 rue Anselme Rondenay	CG 375 00ha 24a 11ca	593 717,00	16/11/2010
Phase 1	Semise	Foncière Logement	Contrat de VEFA Lot 1B	3 892	27 rue Anselme Rondenay	CG 376 00ha 38a 92ca	0,00	02/09/2010
Phase 2A	Semise	OPH	Acte authentique vente Lot 5 "Le Candide"	779	27 rue Anselme Rondenay	CG 379 - 00ha 07a 73ca CG 380 - 00ha 00a 06ca	323 136,00	23/05/2011
Phase 2B	Semise	OPH	Acte authentique Lot 2A "la Vallée"	2 365	rue Balzac	CG 387 00ha 05a 17ca CG 388 00ha 18a 48ca	617 880,00	06/04/2012
Phase 2B	Semise	BOUYGUES	Acte authentique Lot 2B	3 077	rue Balzac	CG 390 00ha 17a 57ca CG 389 00ha 13a 20ca	2 433 340,00	27/03/2012
Phase 3	Semise	NEXITY FERREAL	Acte authentique Lot 3B	3 018	109 rue Gal Malleret Joinville 113 rue Gal Malleret Joinville	CG 396 00ha 29a 17ca CG 357 00ha 1a 01ca	2 589 230,00	31/10/2012
Phase 3	Semise	Ville de Vitry-sur-Seine	Acte authentique Crèche	1 672	14 rue Elsa Triolet	CG 394 00ha 16a 72ca	256 918,00	12/12/2011
Phase 3	Semise	Foncière RU	Acte authentique Lot 3A	1 426	107 rue Gal Malleret Joinville	CG 397 00ha 14a 26ca	euro symbolique	12/04/2016
Phase 4	Semise	OTI	Acte authentique Lot 4C	1 478	28-32 rue Olympe de Gougues	CG 394 00ha 14a 78ca	1 226 888,90	29/04/2014
Phase 4	Semise	COGEDIM RESIDENCE	Acte authentique Lots 4A/4B	5 173	28-32 rue Olympe de Gougues	CG 411 00ha 08a 74ca CG 405 00ha 14a 99ca CG 413 00ha 12a 20ca CG 404 00ha 15a 80ca	3 507 077,58	30/03/2015
Phase 4	Semise	COOPIMMO	Acte authentique Lot 1C	1 382	5-7 rue Colette 53 rue Anselme Rondenay	CG 393 00ha 06a 34ca CG 377 00ha 01a 50ca CG 416 00ha 05a 98ca	669 268,42	21/07/2016

5. Récapitulatif des rétrocessions des espaces publics à la Collectivité concédant

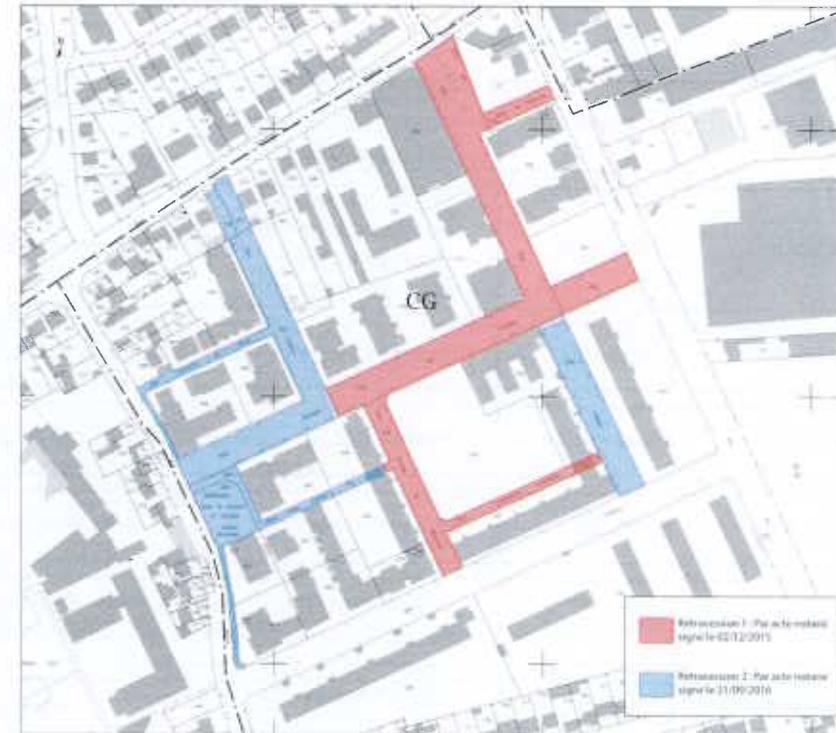
Les espaces publics réalisés dans le cadre de l'opération ont été cédés à la Ville en deux temps.

Suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 10 juin 2015, la première rétrocession a été formalisée par acte authentique signé le 2 décembre 2015. Les espaces concernés sont :

- La rue Olympe de Gouges Centre et Est ;
- La rue Elsa Triolet Nord ;
- La rue Simone de Beauvoir ;
- L'allée Marguerite Yourcenar ;
- L'allée de l'Horizon.

Suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 mai 2016, la seconde et dernière rétrocession d'espaces publics a été formalisée par acte authentique signé le 21 septembre 2016. Les espaces concernés sont :

- La rue Elsa Triolet Sud ;
- La rue Colette ;
- La rue Olympe de Gouges Ouest ;
- La rue Christine de Pizan ;
- L'Esplanade pour le respect et l'égalité Sohane Benziane ;
- La sente Flora Tristan ;
- Une bande végétale le long de la rue Balzac (suite à la modification des limites foncières des lots 4A/4B) ;
- Le trottoir Est de la rue Balzac au droit de l'îlot 2A.



Plan des rétrocessions d'espaces publics

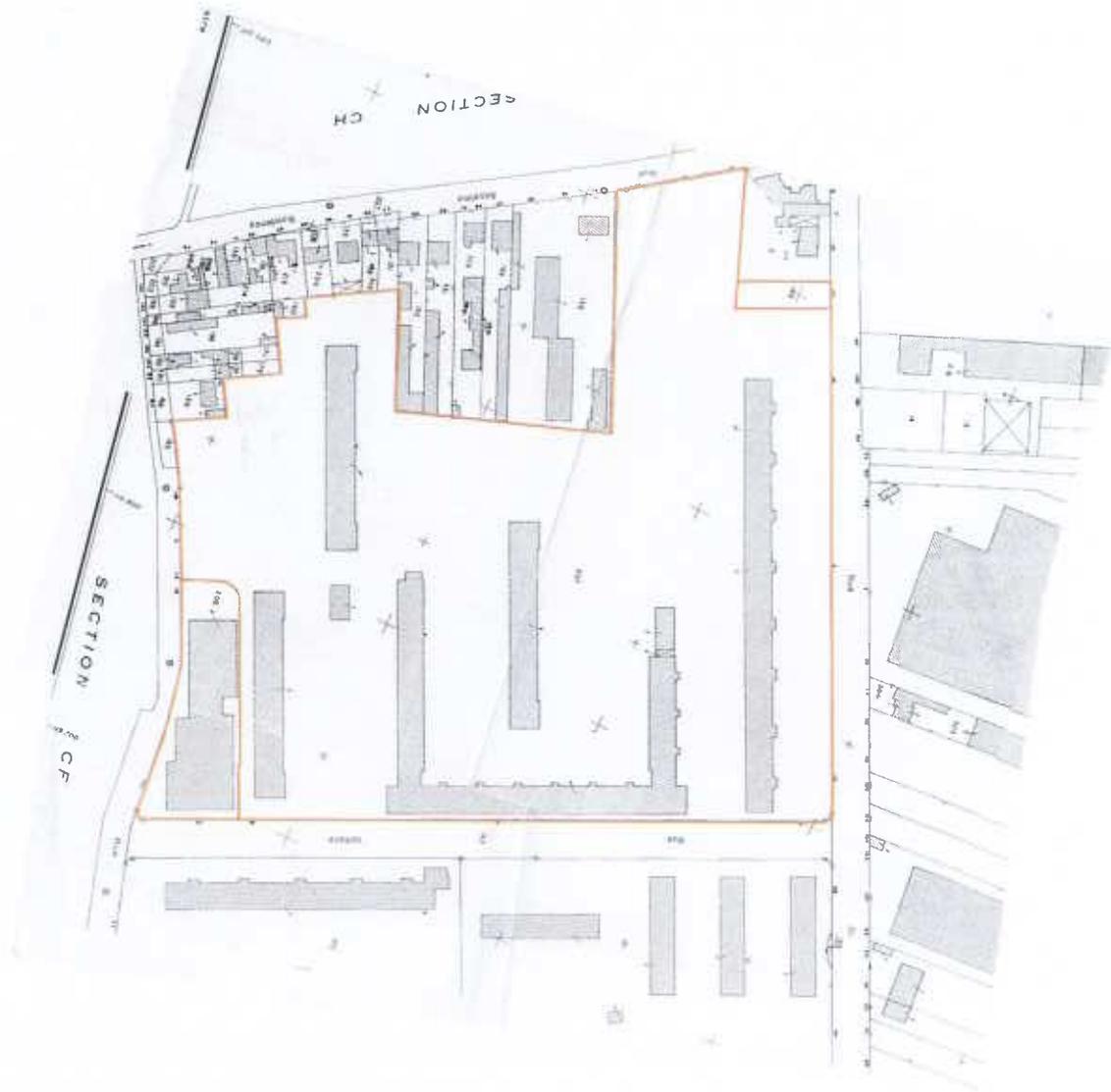
Parcelles objet de la rétrocession 1			
Parcelles (cadastre)	surface	Objet	Adresse cadastrée
CG 356	62 m ²	allée de l'Horizon	117 rue du Maréchal Joffre
CG 374	5091 m ²	rue Elsa Triolet Nord et Olympe de Gouges Centre	31-43 rue Elsa Triolet
CG 398	739 m ²	rue Olympe de Gouges Est	1-8 rue Olympe de Gouges
CG 363	81 m ²	allée Marguerite Yourcenar (surface sous porche)	rue Voltaire
CG 364	27 m ²	allée Marguerite Yourcenar	rue Voltaire
CG 378	1728 m ²	rue Simone de Beauvoir et allée Marguerite Yourcenar	non renseigné par Cadastre gov
TOTAL	8390 m²		

Parcelles objet de la rétrocession 2			
Parcelles (cadastre)	surface	Objet	Adresse cadastrée
CG 375	1043 m ²	rue Elsa Triolet Sud	non renseigné par Cadastre gov
CG 308	138 m ²	rue Colette	59 RUE ANHELME RONCHENAY
CG 136	240 m ²	rue Colette	57 RUE ANSELME RONCHENAY
CG 311	3131 m ²	rue Colette, rue Olympe de Gouges Ouest et rue Christine de Pizan	RUE OLYMPE DE GOUGES
CG 415	27 m ²	rue Colette	7-11 rue Colette
CG 416	490 m ²	esplanade pour le respect et l'égalité Sohane Benziane et sente Flora Tristan	118 RUE BALZAC
CG 400	385 m ²	Esplanade pour le respect et l'égalité Sohane Benziane et bande végétale rue Balzac	112-116 rue Balzac
CG 411	49 m ²	bande végétale rue Balzac (suite modification limites foncières lots 4A/4B)	110 RUE BALZAC
CG 414	56 m ²	bande végétale rue Balzac (suite modification limites foncières lots 4A/4B)	104 rue Balzac
CG 362	35 m ²	Sente Flora Tristan	rue Voltaire
CG 361	53 m ²	Sente Flora Tristan (surface sous porche - a déjà fait l'objet de division en volume)	rue Voltaire
TOTAL	7280 m²		

6. Plan parcellaire du quartier

Plan parcellaire d'origine

Tel qu'indiqué ci-avant, la procédure de déclaration préalable a porté sur l'ensemble du tènement propriété de l'OPH, constitué à l'origine du projet en 3 parcelles : CG 207, CG 208 et CG 168.



Plan parcellaire actuel

Au fur et à mesure du projet, le plan parcellaire a évolué et est, en fin d'opération, celui présenté ci-dessous.



III. Dossier technique relatif aux ouvrages

Compte tenu de l'avancement par phase de l'opération, et de l'ouverture au public au fur et à mesure des espaces publics, les ouvrages ont été progressivement remis à la Collectivité. A l'occasion de ces remises, ont été transmis l'ensemble des PV de réception ainsi que les DOE accompagnant les travaux concernés.

Aussi, ce n'est pas l'objet du présent Dossier de Clôture de retransmettre ces documents, mais de récapituler leurs dates de transmission à la Ville.

1. Tableau récapitulatif des PV de réception

Phase	Titulaire du marché	Tranche de travaux (DCE)	Object du marché + adresse	Date de réception des travaux avec réserves	Date de réception sans réserves ou Date de levée des réserves
Phase 1	Jean Lefebvre - SNTTP	DCE 1 - 1e tranche de la 1e phase	Lot 1 : Travaux de déconstruction - terrassement - voirie - assainissement - tranchées réseaux divers	26/03/2009	31/07/2009
	Gallet Delage	DCE 1 - 1e tranche de la 1e phase	Lot 2 : Travaux électricité BT / Génie civil - télécommunications / éclairage provisoire	26/03/2009	12/06/2009
	SADE	DCE 1 - 1e tranche de la 1e phase	Lot 3 : Travaux de réseau d'eau potable y compris raccordements concessionnaires	26/03/2009	12/06/2009
	CRYSTAL / SOTRAISOL	DCE 1 - 1e tranche de la 1e phase	Lots 4 et 6 : Travaux d'extension du chauffage urbain + station d'échange HP/BP	16/12/2009	15/01/2010 et 14/2/2012 (pour la station HP/BP)
Phase 2A	SNTTP / ISS Espaces verts / Cegelec / Razel	DCE 2 - "2e phase de la Tranche 1 et 1e et 2e phases de la Tranche 2" - ou Phase 2A - VRD	Lot de travaux VRD		12/08/2011 (sans réserves)
	Cofely / Razel	DCE 2 - "2e phase de la Tranche 1 et 1e et 2e phases de la Tranche 2" - ou Phase 2A - Chauffage urbain	Lot de travaux CU - Réseau haute pression		06/10/2011 (sans réserves)
			Lot de travaux CU - Réseau basse pression		06/10/2011 (sans réserves)

Phase 2B	Eiffage	DCE 3 / "Tranche 2B "1e et 2e phases" - Tranche 1 "2e phase" - Chauffage urbain	Réseau haute pression Réseau basse pression Sous-station n° 9 Sous-station n° 10 Sous-station n° 13 Sous-station n° 14		14/02/2012 (sans réserves)
	SNTPP / VRD	DCE 3 / "Tranche 2B "1e et 2e phases" - Tranche 1 "2e phase" - VRD	réception assainissement rue ODG, rues Colette et C. de Pizan		05/03/2014 (sans réserves)
			Travaux de VRD - Lot 1 TRANCHE 2B, TRANCHE 3		26/11/2014 (sans réserves)

Phase 3	SNTPP / VRD	DCE 4 / T3 - VRD	travaux asphaltes rue Simone de Beauvoir		2/7/2015 (sans réserves)	
			Travaux de VRD - Lot 1 TRANCHE 2B, TRANCHE 3		26/11/2014 (sans réserves)	
	Cofely	DCE 4 / T3 - Chauffage urbain	Réseau Elsa Triolet		12/11/2014	
			Sous-station n° 15 (crèche)		31/08/2012	31/10/2012
			Sous-station n° 7 îlot 1B		31/08/2012	31/10/2012
			Sous-station n° 8 Le Candide		23/10/2012	31/10/2012
			Sous-station n° 3 (îlot 2A)		16/07/2013	

Phase 4	SNTTP	DCE 5 / T4 - VRD	travaux asphaltes allée Marguerite Yourcenar		7/8/2015 (sans réserves)
			sente Flora Tristan et débouché S. de Beauvoir, esplanade Sohane Benziane, rues Balzac, Voltaire, O de Gouges (trottoir Sud tronçon Ouest), Colette (trottoir Est) et Malleret-Joinville (trottoir Ouest entre Voltaire et allée de l'Horizon)	15/01/2016	25/02/2016
	SADE	DCE 5 / T4 - Chauffage Urbain	Sous-station n° 4 et son antenne de raccordement, antenne de la SS n° 5, antenne de la SS n° 6 et antenne de la SS n° 1	28/01/2016	07/03/2016
			réception tronçon du réseau CU rue Voltaire	04/12/2014	07/03/2016
			réception du réseau CU Esplanade	04/12/2014	07/03/2016
			réception des ouvrages SS n°12 (îlot 3B)	09/10/2014	09/10/2014
			îlot 2B sous-station 2 et 2bis	20/01/2014	28/01/2014
			réception des sous-stations 5 (îlot 4B)	15/11/2016	20/06/2017
			réception des sous-stations 6 (îlot 4A)	15/11/2016	20/06/2017

2. Tableaux récapitulatif des PV de remise des ouvrages VRD

Date de remise des ouvrages	Nom de l'entreprise	Nature des travaux
21 mars 2012	JEAN LEFEVRE	Marché 1 : TRANCHE 1, 1 ^{ère} phase : <i>Assainissement</i>
	SADE	Marché 1 : TRANCHE 1, 1 ^{ère} phase : <i>Réseau d'eau potable</i>
	GALLET DELAGE	Marché 1 : TRANCHE 1, 1 ^{ère} phase : <i>Réseau d'éclairage</i>
	SNTTP / RAZEL / BIR	Marché 2 : TRANCHE 2A 1 ^{ère} et 2 ^{ème} phase, Tranche 1 2 ^{ème} phase : <i>Assainissement (y compris dans le square) et réseaux secs rue Elsa Triolet, rue Olympe de Gouges (centre) et rue Simone de Beauvoir</i>

Quant aux ouvrages restants, ils ont été remis à la collectivité dans le cadre de la signature des actes de cession signés les 2 décembre 2015 (pour les espaces suivants : rue Olympe de Gouges Centre et Est, rue Elsa Triolet Nord, rue Simone de Beauvoir, allée Marguerite Yourcenar, allée de l'Horizon) et 21 septembre 2016 (pour les espaces suivants : rue Elsa Triolet Sud, rue Colette, rue Olympe de Gouges Ouest, rue Christine de Pizan, esplanade pour le respect et l'égalité Sohane Benziane, sente Flora Tristan, bande végétale le long de la rue Balzac, et trottoir Est de la rue Balzac au droit de l'îlot 2A).

Il est rappelé qu'une convention d'entretien des arbres réceptionnés en 2016 a été signée le 11 octobre 2016 ayant pour objet de formaliser l'intervention de la Semise, par le biais de son entreprise, en matière d'entretien pendant la période de confortement entre septembre 2016 et 2017. Un constat de reprise signé le 29 septembre 2017 a formalisé la réception et remise sans réserve des plantations à la Ville.

3. Tableau récapitulatif des PV de remise des ouvrages de chauffage urbain

Date de remise des ouvrages	Nom de l'entreprise	Nature des travaux
21 mars 2012	CRYSTAL / SOTRAISOL	Marché 1 : TRANCHE 1, 1 ^{ère} phase : <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du réseau HP rue Elsa Triolet et Olympe de Gouges • Réalisation de la station d'échange HP/BP

	COFELY / RAZEL	<p>Marché 2 : TRANCHE 2A 1^{ère} et 2^{ème} phase, Tranche 1 2^{ème} phase :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du réseau HP rue Simone de Beauvoir • Réalisation du réseau BP rue Olympe de Gouge, Simone de Beauvoir
	CRYSTAL / EIFFAGE TP	<p>Marché 3 : TRANCHE 2B, 1^{ère} et 2^{ème} phases.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du réseau HP rue Olympe de Gouge (continuité du marché 1) • Réalisation du réseau BP rue Elsa Triolet, rue Olympe de Gouge et rue Colette • Réalisation de 4 sous stations : n° 14 (lot 1A), n° 13 (hall 24 du U), n° 9 (hall 9 du U), 10 (hall 10 de Malleret Joinville).
3 décembre 2015	COFELY	<p>Marché 4 : tranche 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du réseau BP de la chambre en attente vers la sous-station n°3 (îlot 2A) rue Olympe de Gouges • Réalisation du réseau BP et de la sous-station n°15 pour alimenter la crèche de la Ville rue Olympe de Gouges et la rue Elsa Triolet • Réalisation du réseau BP de la sous-station n°7 (îlot 3B) et son raccordement • Réalisation de la sous-station n°8 (îlot 5) et son raccordement. • Chambres de sectionnement et réalisation du réseau BP rue Elsa Triolet (tronçon Nord).
	SADE	<p>Marché 5 : tranche 4 - 1^{ère} phase (îlot 2B)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du réseau BP de la chambre en attente et des sous-stations 2 et 2 bis (îlot 2B) rue Colette • Réalisation du réseau BP de la chambre en attente et de la sous station n°12 (îlot 3B) rue Elsa Triolet
20 décembre 2016	SADE	<p>Marché Tranche 4/DCE 5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des antennes des sous-stations 4, 5, 6 et 1 • Réalisation de la sous-station n° 4 (îlot 4C) • Réalisation du réseau BP situé sous la rue Voltaire • Réalisation du réseau BP situé sous l'Esplanade S. Benziame • Réalisation de la sous-station stations n°5 (îlot 4B) • Réalisation des sous stations n°6 (îlots 4A)

Il est rappelé que compte tenu d'une délégation de service public confiée par le Syndicat intercommunal de chauffage urbain Choisy Vitry (SICUCV) à la société Choisy Vitry Distribution en 2004, un dispositif spécifique pour la réalisation des ouvrages de chauffage urbain de l'opération de Balzac-Touraine-Marronniers a été mis en place avec la signature le 13 décembre 2006, d'une convention tripartite entre ces deux organismes et la Semise.

Celle-ci a été amendé par avenant n°1 le 30 décembre 2016 transférant la maîtrise d'ouvrage des deux dernières sous-stations (n° 1 de l'îlot 1C et n° 11 de l'îlot 3A) à CVD compte tenu de la non-compatibilité entre les calendriers opérationnels de ces deux derniers programmes et l'échéance de la concession d'aménagement.

4. Réalisation de l'œuvre culturelle dans le cadre du fonds culturel mutualisé

Par le biais de l'article 2.2.4 de la Concession d'Aménagement, la Semise a été missionnée par la Ville pour collecter (lors de la vente des différents terrains) et gérer un fonds culturel mutualisé dans le cadre de l'opération d'aménagement en vue de l'acquisition d'une ou plusieurs œuvres artistiques sur le quartier. Celle-ci fait l'objet d'une copropriété entre les différents opérateurs participant au fonds pendant les cinq années après sa réception.

A terme de cette période, l'œuvre sera rétrocédée à un euro symbolique à la Ville, qui toutefois, en assure la garde, l'entretien, et l'assurance pendant la période de copropriété.

Rappel de la procédure : concours, comité artistique, commande et convention de copropriété

La mise en place du dispositif a été enclenchée début 2015, une fois que l'ensemble des opérateurs copropriétaires avaient été nommés : deux réunions partenariales ont été organisées avec ces derniers afin de les intégrer au fonctionnement du dispositif, et d'engager la rédaction partagée du cahier des charges du concours.

Suite au lancement du concours à l'automne 2015, 4 artistes ont transmis leurs projets en février 2016 pour une première lecture par le Comité Technique constitué des représentants de la Ville (services Culture, Voirie, Espaces Verts, Architecture, et Développement Urbain), de la Semise et des copropriétaires. Après cette série d'analyses et d'échanges avec les artistes sur des points techniques de leurs dossiers, le Comité Artistique s'est réuni le 4 juillet 2016 pour entendre les présentations des 4 artistes et émettre son choix sur le lauréat du concours.

Sur la base de cet avis, la CAO de la Semise a retenu le projet « La Danseuse de lumière et ses Arc's » de Mme Cécile Pitois pour lequel le contrat de commande a été signé avec cette dernière le 10 octobre 2016.

Quant à la convention de copropriété – qui lie les différents organismes (copropriétaires, Semise et Ville), et définit les rôles des uns et des autres, le financement de l'opération, la notion de copropriété et des droits y liés, et la cession des droits et des œuvres – elle a été signée le 30 décembre 2016.

Réalisation de l'œuvre et son installation dans le quartier

Implantée sur « l'Esplanade de l'égalité des chances Sohane Benziane », l'œuvre est une sculpture composée d'une colonne en bronze peint (hauteur : 5.30m) sur laquelle est fixée la représentation d'une femme (hauteur : 1.70m) dansant et tenant un prisme dans chaque main. Au pied de celle-ci se trouve un banc circulaire autour du mât ainsi qu'en face à face 4 bancs semi-circulaires. Une histoire-légende accompagne la sculpture et est inscrite sur une plaque de lave émaillée installée au sol. En écho à l'œuvre, 7 prismes appelés « ARC's » sont fixés sur des lampadaires répartis dans le quartier.

A partir du mi-octobre 2016, l'artiste Mme Pitois a démarré la réalisation de l'œuvre en plusieurs étapes :

1. Conception (entre mi-octobre et décembre 2016) : achat des matières premières et réalisation des modèles originaux, réalisation des études de sol et de structure par un bureau d'études missionné par l'artiste.
2. Production (entre décembre 2016 et avril 2017) / Médiation (entre janvier 2017 et mai 2017) : production des différents éléments de l'œuvre et réalisation du catalogue et de l'exposition, ainsi que des actions de médiation envers les habitants du quartier (visite de l'atelier de l'artiste et le Musée Balzac en Touraine) et envers les copropriétaires (visite de la Fonderie Coubertin)
3. Préparation du site / montage / installation (entre avril et juin 2017) : phase suivie en étroite coordination avec les services techniques de la Ville
4. Vérifications de l'installation de l'œuvre et réception de l'œuvre (juin 2017).

Mission de Bureau de contrôle

Afin de contrôler d'un point de vue technique l'installation de l'œuvre, la Semise a souhaité s'adjoindre les compétences d'un bureau de contrôle pour réaliser :

- La vérification et la validation du rapport établi par le bureau d'études de l'artiste relatif à la solidité de l'ouvrage et à l'ancrage au sol de la sculpture sur mas, et ce au vue des résultats de l'étude de sol,
- Le contrôle de l'installation de l'œuvre dans son ensemble.

Aussi, une commande portant sur les missions L (Solidité des ouvrages et éléments d'équipements indissociables) et LE (Solidité des existants) a été passée à DEKRA en décembre 2016.

Réception et Inauguration de l'œuvre

Suite à l'installation de l'œuvre le 19 juin, un PV de Réception a été dressé en présence de l'artiste, un représentant de la Fonderie Coubertin, la Ville, et la Semise le 6 juillet 2017.

L'inauguration de l'œuvre a été célébrée le samedi 26 juin 2017, à l'occasion de la Fête de Quartier, co-organisée avec le Centre Social Balzac.

En date du 8 septembre 2017, le Dossier des Ouvrages Exécutés a été transmis à la Ville incluant, entre autres, le dossier technique de l'œuvre préparé par l'artiste, des photos de l'installation et les rapports de vérification du bureau de contrôle.



Installation de la Danseuse et ses Arcs

IV. Le bilan financier définitif de l'opération

1. Récapitulatif des dépenses par chapitre

Les dépenses de l'opération représentent un montant total de **27 834 804 €HT** et ont été constituées :

- Des honoraires liés aux études pré-opérationnelles,
- Des coûts liés à la maîtrise foncière et à la mise en état des sols,
- Des coûts de communication et de l'espace projet,
- Des travaux d'infrastructure et des honoraires de maîtrise d'œuvre,
- De la commande de l'œuvre culturelle mutualisée,
- De la rémunération de l'aménageur,
- Des coûts divers et frais financiers.

Etudes

Ce poste couvre l'ensemble des dépenses d'études préliminaires et techniques devant être menées pour la réalisation de l'opération. Il comprend les missions de conception et de coordination architecturale et urbaine de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, ainsi que les études d'évaluation du relogement.

A la fin de l'opération, le montant définitif de ce poste est de 562 083 €HT.

Acquisitions

Ce poste recouvre l'ensemble des dépenses d'acquisition des terrains auprès des propriétaires, de travaux de démolition et libération des terrains, ainsi que les frais de notaire et frais juridiques afférents aux actes authentiques.

A la fin de l'opération, le montant définitif de ce poste est de 7 040 263 €HT.

Mise en état des sols

Ce poste concerne les coûts des travaux de dépollution, ainsi que les honoraires de suivi de dépollution des terrains et confortement des sols.

A la fin de l'opération, le montant définitif de ce poste est de 2 983 499 €HT.

Communication

Ce poste correspond à un ensemble de missions relevant de la communication autour du projet de renouvellement urbain.

A la fin de l'opération, le montant définitif de ce poste est de 223 815 €HT.

Travaux et honoraires

Ce poste couvre l'ensemble des travaux relatifs à la création des voiries nouvelles et des espaces publics de l'opération, ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination technique des chantiers et de SPS.

A la fin de l'opération, le montant définitif de ce poste est de 12 691 234 €HT.

Equipement CSB - Espace projet

Ce poste recouvre les dépenses relatives aux travaux de relocalisation provisoire du centre social Balzac et à la mise en place de l'espace projet sur le quartier.

A la fin de l'opération, les dépenses réglées s'élèvent à 453 672 €HT.

Fonds Culturel

Ce poste correspond aux dépenses liées à la gestion d'un fonds culturel mutualisé sur l'opération : indemnisation et frais de concours, commande de l'œuvre (y compris rémunération d'artiste(s) et installation), commande de bureau de contrôle, etc.

A la fin de l'opération, le montant définitif de ce poste est de 210 140 €HT.

Divers

Ce poste comprend les charges liées à des frais divers tels que les charges locatives des boxes, les impôts et taxes diverses, y compris foncières.

A la fin de l'opération, le montant définitif de ce poste est de 81 476 €HT.

Frais financiers

Ce poste comprend les intérêts et autres frais financiers (bancaires) liés aux 3 emprunts mobilisés au cours de l'opération, ainsi que les frais liés à la gestion courante du compte bancaire de l'opération.

A la fin de l'opération, le montant définitif de ce poste est de 354 420 €HT.

Honoraires de gestion de l'aménageur

Conformément à l'article 4 de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement signé le 1 décembre 2014, le calcul de la rémunération est fixé comme suit :
« 8.2% des dépenses HT hors frais financiers pour les années 2006, 2007 et 2008 ;
Une base forfaitaire de 330 000 € par an +3% des recettes foncières HT de l'année pour les opérations de logement en accession ou en locatif libre telles que définies dans les CRACL pour les années 2009 à 2016. » Par ailleurs, l'avenant n°2 à la concession a acté une augmentation de ce poste d'un montant de 80 000€HT pour l'intégration des ouvrages de collecte pneumatique dans la coordination des travaux de voirie réalisés par la Semise.

Le tableau de décompte de la rémunération de la Semise se trouve à l'annexe 1.

A la fin de l'opération, le montant définitif de ce poste est de 3 234 202 €HT.

2. Récapitulatif des recettes par chapitre

Les recettes de l'opération, qui représentent un montant total de **31 061 491 € HT** ont été constituées :

- des cessions de charges foncières, soit à l'OPH de Vitry-sur-Seine pour les programmes en LLS, à des opérateurs privés pour les programmes de logements en accession, à la Foncière Logement dans le cadre des contreparties, et enfin à la Ville pour ce qui concerne la crèche multi accueil ;
- des subventions de trois financeurs publics : l'ANRU, le Conseil Départemental du Val de Marne et la Région d'Île-de-France ;
- des cessions de travaux à la Ville ;
- et enfin mais plus à la marge, des recettes locatives des boxes et de la refacturation pour la prise en charge de travaux de réparation engendrés par différents opérateurs et leurs entreprises.

Cessions de charges foncières de logements sociaux

Ce poste correspond à la vente, à l'OPH de Vitry-sur-Seine, des charges foncières pour la production de logements locatifs sociaux sur les îlots 1A, 2A et 5 pour un montant total de **1 446 333 € HT**.

Programme	Date de signature Acte authentique	Prix logements sociaux (€HT)
Lot 1A "Le Lys"	16/11/2010	541 117,00 €
Lot 5 "Le Candide"	23/05/2011	323 136,00 €
Lot 2A "la Vallée"	06/04/2012	582 080,00 €

Cessions de charges foncières autres

Ce poste comprend les cessions de charges foncières pour la production de logements en accession et locatifs libres, ainsi que les surfaces en activités et/ou commerces, et représente un montant total de **10 771 123 € HT**.

Programme	Date de signature Acte authentique	Prix par nature (€HT)
<i>Logements en accession et locatifs libres</i>		<i>10 305 976,26 €</i>
Lot 2B Bouygues Immo "Bella Vista"	27/03/2012	2 433 340,00 €
Lot 3B Nexity "Horizon"	31/10/2012	2 589 230,00 €
Lot 4C Legendre Immobilier "SoHo"	29/04/2014	1 167 556,17 €
Lots 4A/4B Alterea Cogedim "Pixel"	30/03/2015	3 446 581,67 €
Lot 1C CoopImmo "Coop Colette"	21/07/2016	669 268,42 €
<i>Activités/commerces</i>		<i>465 146,64 €</i>
Lot 1A - surface CSB	16/11/2010	52 600,00 €
Lot 2A - surfaces commerces	06/04/2012	35 800,00 €
Halte multi-accueil	12/12/2011	256 918,00 €
Lot 4C - surfaces commerces	29/04/2014	59 332,73 €
Lots 4A/4B - surfaces commerces	30/03/2015	60 495,91 €

Cession de charges foncières Foncière Logement

Ce poste correspond aux cessions de charges foncières dans le cadre des contreparties de terrain pour Foncière Logement, tel que prévu par la convention partenariale ANRU. Avec la cession du lot 3A formalisée en 2016, le montant global de cette ligne est **1 € HT**.

Programme	Date de signature Acte authentique	Prix par nature (€HT)
Lot 1B	02/09/2010	<i>0€ via contrat VEFA : construction SEMISE pour le compte d'AFL</i>
Lot 3A	12/04/2016	1,00 €

Subvention ANRU

Le montant de la subvention ANRU dévolue à l'opération d'aménagement a été fixé par la convention partenariale signée en janvier 2007 à 3 530 546 € au titre des aménagements et 117 999 € pour la réalisation du CSB provisoire.

Compte tenu du fait que la subvention de l'ANRU pour les travaux d'aménagements est calculée sur la base d'un déficit (dépenses subventionnables moins recettes des charges foncières), le montant des subventions attribuées à chaque phase a évolué en fonction des dépenses réellement facturées et des charges foncières négociées au cours de l'opération.

Suite à l'instruction des demandes de solde pour les deux dernières phases de travaux, le montant global de la subvention ANRU attribuée à l'opération est 2 636 118,06€.

Celle-ci se répartit en 6 subventions relatives aux différentes phases de l'opération. Ce montage de financement, plutôt que d'une seule subvention attribuée à l'ensemble du bilan d'aménagement, a permis de garantir des échéances relativement régulières tout au long de l'opération pour le percement de ce financement :

Phase 1	Montant global : 1 157 694,57 €		
	Avance :	Acompte	Solde
Montant	811 236,87 €	- €	346 457,70 €
Date de versement	05/11/2009		03/04/2012

Phase 2A	Montant global : 231 822,41 €		
	Avance :	Acompte	Solde
Montant	60 982,42 €	101 293,27 €	69 546,72 €
Date de versement	21/10/2009	27/04/2011	28/01/2015

Phase 2B	Montant global : 554 922,25 €		
	Avance :	Acompte	Solde
Montant	113 869,84 €	280 578,42 €	160 473,99 €
Date de versement	17/06/2011	10/02/2015	21/09/2016

Phase 3	Montant global : 435 196,93 €		
	Avance :	Acompte	Solde
Montant	- €	325 322,13 €	109 874,80 €
Date de versement		16/05/2016	17/10/2017

Phase 4	Montant global : 178 147,69 €		
	Avance :	Acompte	Solde
Montant	- €	128 127,01 €	50 020,68 €
Date de versement		20/04/2016	09/02/2018

CSB Provisoire	Montant global : 78 334,20 €		
	Avance :	Acompte	Solde
Montant	- €	54 833,94 €	23 500,26 €
Date de versement		05/02/2010	23/05/2012

Subvention Département

Il s'agit de la subvention du Conseil Départemental du Val de Marne attribuée à la Semise dans le cadre d'une convention cadre et son avenant n° 1 respectivement signés en juillet 2009 et janvier 2011, qui ont fixé le montant global de la subvention à 2 170 935 €, avec une répartition par phase de travaux :

- Phases 1 et 2A : 661 455€
- Phase 2B : 416 278 €
- Phase 3 : 200 000€
- Phase 4 : 893 202 €

Avec la diminution des dépenses réelles calculées sur la phase 4 de travaux, le montant de la subvention attribuée à cette phase a été revu à la baisse lors de l'instruction de la demande de solde. En conséquence, le montant global définitif de la subvention départementale attribuée à l'opération est de 1 798 997 €, perçue selon le calendrier ci-contre :

Phase 1	Montant global : 330 728,00 €	
	Avance :	Solde
Montant	189 113,00 €	141 615,00 €
Date de versement	22/09/2009	10/01/2011
Phase 2A	Montant global : 330 728,00 €	
	Avance :	Solde
Montant	- €	330 728,00 €
Date de versement		09/01/2013
Phase 2B	Montant global : 416 278,00 €	
	Avance :	Solde
Montant	208 139,00 €	208 139,00 €
Date de versement	10/01/2011	03/12/2015
Phase 3	Montant global : 200 000,00 €	
	Avance :	Solde
Montant	100 000,00 €	100 000,00 €
Date de versement	17/10/2013	06/06/2016
Phase 4	Montant global : 401 263,00 €	
	Avance :	Solde
Montant	446 601,00 €	45 338,00 €
Date de versement	31/12/2014	12/01/2018
CSB Provisoire	Montant global : 120 000,00 €	
	Avance :	Solde
Montant	60 000,00 €	60 000,00 €
Date de versement	04/11/2010	12/11/2012

Subvention Région Ile-de-France

Il s'agit de la subvention du Conseil Régional d'Ile-de-France relative au renouvellement urbain et inclus dans la convention bipartite Région / Ville de Vitry-sur-Seine de 5.100.000€. La partie de cette subvention attribuée à l'opération d'aménagement du Quartier Balzac-Touraine-Marronniers est d'un montant global de 3 025 166 € et se répartit sur 3 phases de travaux :

Phase 2B	Montant global : 642 291,00 €		
	Avance :	Acompte	Solde
Montant	513 932,80 €	- €	128 358,20 €
Date de versement	24/04/2015		07/03/2016
Phase 3	Montant global : 1 189 320,00 €		
	Avance :	Acompte	Solde
Montant	363 148,06 €	588 307,94 €	237 864,00 €
Date de versement	22/11/2013	05/05/2015	27/07/2016
Phase 4	Montant global : 1 193 555,00 €		
	Avance :	Acompte	Solde
Montant	217 803,95 €	722 241,13 €	253 509,92 €
Date de versement	03/10/2014	25/04/2016	19/05/2017

Cessions des travaux

Les cessions de travaux réalisés sur les espaces à vocation publique ont été versées par la ville de Vitry-sur-Seine selon l'échéancier défini à l'article 21-3-2 de la concession d'aménagement et modifié par l'avenant n° 3 signé le 1er décembre 2014. Elles représentent un montant global pour l'opération de 11 046 702,76 €HT, dont 2€ versés en 2016 dans le cadre des actes authentiques.

TRANCHES	PARTICIPATION VILLE HT	Répartition participation Ville HT par année							
		ANNEE 2009	ANNEE 2010	ANNEE 2011	ANNEE 2012	ANNEE 2013	ANNEE 2014	ANNEE 2015	ANNEE 2016
Tranche 1	2 770 661	700 000	596 995	1 365 614	86 102				
Tranche 2 A	1 285 259		962 661		302 598				
Tranche 2 B	2 015 076			769 630	1 245 446				
Tranche 3	2 938 087				908 439	2 029 648			
Tranche 4	2 037 667					300 000	874 511	658 926	203 760
TOTAL HT	11 046 700	700 000	1 561 626	2 135 244	2 542 585	2 329 648	874 911	658 926	203 760

Fonds Culturel Mutualisé

Ce poste correspond au montant collecté par la Semise dans le cadre de sa mission de gestion du fonds culturel mutualisé auprès des opérateurs copropriétaires de l'œuvre culturelle. Pour mémoire, la participation des copropriétaires a été déterminée en fonction des droits à construire leur vendus, à raison de 7,47 €/m² SHON.

Le montant global définitif de ce poste est de 249 251,79 €, avec la participation des opérateurs suivants :

- Foncière Logement (Lot 1B) : 52 290,00 €
- Bouygues Immobilier (Lot 2B) : 39 949,56 €
- SCI Vitry sur Seine Balzac lot 3B (Lot 3B) : 41 152,23 €
- Legendre Immobilier (Lot 4C) : 25 106,67 €
- SCCV VITRY BALZAC (Lots 4A/4B) : 54 389,01 €
- Foncière Logement (Lot 3A) : 20 566,40 €
- SCCV Vitry Ilot 1C (Lot 1C) : 15 797,85 €

Autres

Ce poste comprend les recettes issues de la location des boxes situés au 55 rue Rondenay et la refacturation des travaux de réparation engendrés par différents opérateurs et leurs entreprises et pris en charge par la Semise. Il représente un montant global définitif pour l'opération de 87 798€HT.

3. Evolution du bilan de l'opération par rapport au CRACL 2016

Le CRACL du dernier exercice de l'opération (2016) a fait apparaître un bilan prévisionnel en fin d'opération avec un résultat positif estimé à l'époque à 3 113 598 €HT.

Le travail de clôture administrative et financière de l'opération est l'occasion 1/ de donner quitus aux derniers engagements non encore soldés, 2/ de calibrer le bilan avec l'ensemble des écritures en comptabilité et passer en charges des paiements restés en acompte, et 3/ de réceptionner et régler les toutes dernières factures. De plus, au vu des montants définitifs des travaux et le règlement des factures associées, les soldes des dernières subventions ont été versés à l'opération depuis 2016.

COMPARATIF DU BILAN DE CLOTURE AU REGARD DU DERNIER CRACL APPROUVE (2016)

DEPENSES	CRACL 2016 HT	CLOTURE HT	Ecart
Etudes	- 587 685	- 562 083	25 602
Acquisitions	- 7 041 453	- 7 040 263	1 190
Mise en Etat des Soils	- 2 986 884	- 2 983 499	3 385
Frais de Communication	- 221 815	- 223 815	- 2 000
Travaux Infrastructure	- 12 729 250	- 12 691 234	38 016
Travaux Equipements	- 453 672	- 453 672	-
Fonds culturel mutualisé	- 226 333	- 210 140	16 193
Frais Divers	- 89 649	- 81 476	8 173
Frais Financiers	- 358 639	- 354 420	4 219
Rémunération Gestion Opération	- 3 234 202	- 3 234 202	-
TVA non récupérable	- 29 423	-	29 423
TOTAL DEPENSES	- 27 959 005	- 27 834 804	124 201
RECETTES	CRACL 2016 HT	CLOTURE HT	Ecart
Ventes Charges Foncières Autres	10 771 123	10 771 123	-
Ventes Charges Foncières Logements Sociaux	1 446 333	1 446 333	-
Ventes Charges Foncières Foncière Logement	1	1	-
Subventions Annu	2 640 406	2 636 118	4 288
Subventions Cg94	1 804 010	1 798 997	5 013
Subventions Région	3 025 166	3 025 166	-
Cession de Travaux	11 046 702	11 046 703	- 1
Fonds culturel mutualisé	249 252	249 252	-
Autres	89 610	87 798	1 812
TOTAL RECETTES	31 072 603	31 061 491	- 11 112
RESULTAT	3 113 598	3 226 688	113 090

4. Le résultat positif définitif de l'opération

En fin d'opération, l'arrêt définitif des comptes fait apparaître un résultat positif de 3 226 688 €.

L'article 31-1-3 de la Concession d'aménagement stipulant que l'aménageur est débiteur du solde d'exploitation de l'opération en faveur du concédant, ce résultat sera réglé à la commune de Vitry – moins l'acompte de 900 000 € déjà versé – une fois le présent dossier de clôture approuvé par le Conseil Municipal et le quitus établi par cette même instance.

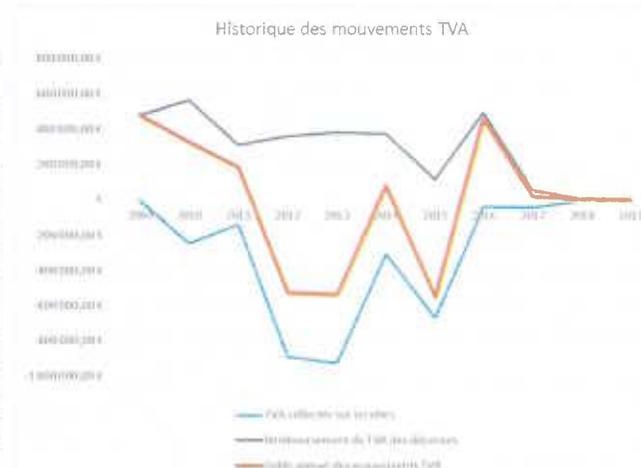
En effet, il est rappelé que le Conseil Municipal, lors de sa délibération d'approbation du compte rendu à la collectivité pour l'année 2016 et au vu du résultat provisoire positif présenté, a décidé de demander dans l'attente des opérations définitives de liquidation et de l'arrêt définitif des comptes le versement d'un acompte de 900 000€. Celui-ci a été réglé par la Semise le 26 janvier 2018.

5. Solde des mouvements de TVA

A la clôture de l'opération, la TVA collectée sur les recettes de l'opération représente un flux négatif de 3 211 829 €, alors que les demandes de remboursement de la TVA payée sur les dépenses a permis de récupérer 3 143 930€, représentant ainsi un solde négatif de trésorerie pour l'opération de 67 899 €.

Les graphiques ci-contre illustrent année par année l'incidence des mouvements de TVA sur la trésorerie de l'année, qui sont sans conséquence pour le bilan de l'opération.

Année	TVA collectée sur recettes	Remboursement de TVA des dépenses	Solde annuel des mouvements TVA
2009	- €	480 000,00 €	480 000,00 €
2010	- 237 428,00 €	564 160,00 €	326 732,00 €
2011	- 131 722,00 €	312 937,00 €	181 215,00 €
2012	- 884 904,00 €	360 459,00 €	- 524 445,00 €
2013	- 921 998,00 €	383 538,00 €	- 538 460,00 €
2014	- 300 136,00 €	376 104,00 €	75 968,00 €
2015	- 663 045,00 €	113 197,00 €	- 549 848,00 €
2016	- 34 788,00 €	494 109,00 €	459 321,00 €
2017	- 37 135,00 €	55 923,00 €	18 788,00 €
2018	- 673,00 €	3 135,00 €	2 462,00 €
2019	- €	368,00 €	368,00 €
TOTAL	- 3 211 829,00 €	3 143 930,00 €	- 67 899,00 €



6. Le bilan de clôture de la concession

Le bilan de clôture de la concession est présenté en annexe2.

7. Le solde de financement

Tel que prévu par les articles 21.2 et 21.5 de la Concession d'aménagement, et afin de faire face aux besoins de financement pour l'opération, la Semise a contracté trois emprunts et a sollicité trois avances auprès de la Ville.

Les trois emprunts mobilisés représentent un montant total pour l'opération de 8,85M€ :

- Un 1e prêt de 650 000 € a été souscrit en octobre 2007 et soldé en février 2008,
- Un 2e prêt de 2 700 000€ a été souscrit en avril 2009 et soldé en octobre 2010,

- Un 3e prêt de 5 500 000 € a été souscrit en octobre 2010 pour 4 ans. Avec une dernière échéance de remboursement en octobre 2014, il a été entièrement soldé.

Les trois avances de la Ville représentent un montant total pour l'opération de 3,8M€ :

- La 1e avance de 1,5M€ a été mobilisée en 2007 et remboursée en 2014.
- La 2e avance de 1,5M€ a été mobilisée en 2008 et remboursée en 2016.
- La 3e avance de 800 000€ a été mobilisée en 2009 et remboursée en 2013.

8. Focus sur le plan de trésorerie et les moyens de financement de l'opération au fil des années

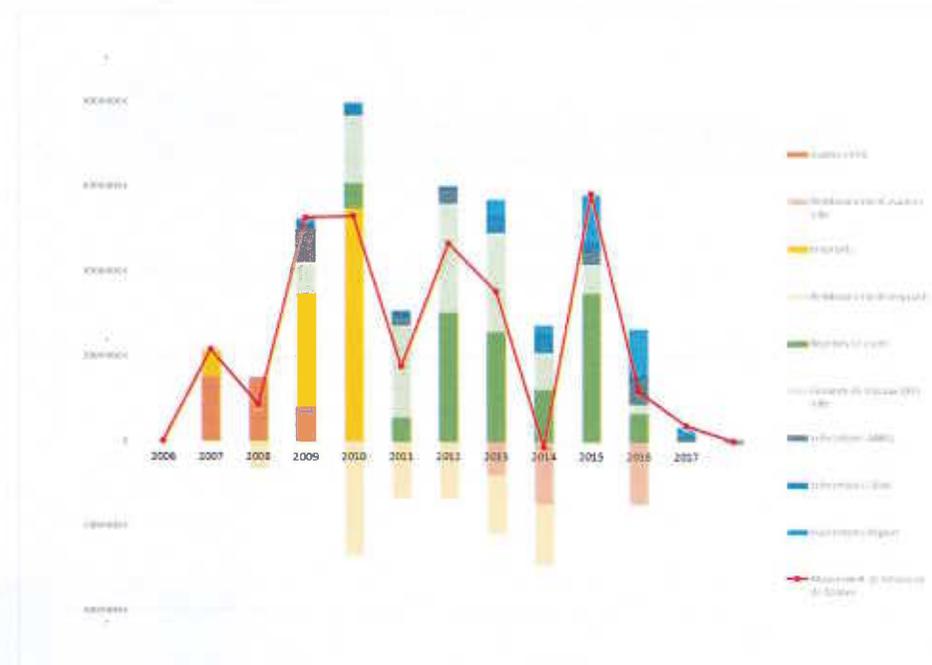
Comme toute opération d'aménagement, les premières années de celle de Balzac-Touraine-Marronniers ont engendré d'importantes dépenses pour la Semise, avant qu'elle puisse percevoir les recettes issues de l'opération.

Pour faire face à cette difficulté de trésorerie, la Semise a eu recours aux différents moyens de financement indiqués ci-avant.

Tel qu'illustré dans le graphique ci-contre, ce recours aux avances de trésorerie et aux emprunts (en orange et jaune) en premières années de l'opération est par la suite remplacé par des recettes en provenance :

- des ventes de charges foncières sur la deuxième moitié de l'opération (en vert),
- des cessions de travaux à partir de 2009 lorsque les toute premières phases de travaux sont achevées (en vert clair),
- et enfin des subventions (en bleu).

Si ces dernières ont pu être perçues à partir de la troisième année de l'opération, c'est grâce au système d'avances mis en place par certains financeurs selon leurs règles de financement de l'époque et qui ont été propres au régime particulier du premier programme national de renouvellement urbain. De même, selon ces mêmes règles, 20% à 30% des subventions ne peuvent être perçues qu'en solde de l'opération, avec des délais d'instruction qui peuvent être particulièrement longs.



V. Conclusions

Le présent dossier de clôture a été réalisé concomitamment à la clôture comptable des comptes de la SEMISE de l'année 2018, durant laquelle les tous derniers mouvements de dépenses et de recettes ont été constatés. Il ne reste plus aucune recette à percevoir dans l'opération et toutes les dépenses de l'opération sont également soldées.

Sur le plan technique, l'ensemble des ouvrages à réaliser ont été réalisés et remis au SICUCV pour ce qui concerne les ouvrages de chauffage urbain ou à la collectivité, pour ce qui concerne les ouvrages de voirie et réseaux divers, dans le cadre des rétrocessions des espaces publics. L'ensemble de ces rétrocessions sont par ailleurs aujourd'hui réalisées

Tel qu'indiqué à la page 30, l'arrêt définitif des comptes fait apparaître un résultat positif de 3 226 688 €. Celui-ci sera versé à la collectivité, moins l'acompte de 900 000€ déjà versé, sur approbation du présent dossier de clôture par le Conseil Municipal et sur quitus donné à la Semise sur la base de ce dossier.

VI. ANNEXES

1. Tableau de décompte de la rémunération de la Semise

Calcul de la rémunération Semise

Concession d'aménagement de l'opération d'aménagement de renouvellement urbain
Quartier Balzac-Marronniers-Touraine

Rappel : Conformément à l'article 4 de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement signé le 1 décembre 2014, le calcul de la rémunération est fixé comme suit : « 8.2% des dépenses HT hors frais financiers pour les années 2006, 2007 et 2008 ; Une base forfaitaire de 330 000 € par an +3% des recettes foncières HT de l'année pour les opérations de logement en accession ou en locatif libre telles que définies dans les CRACL pour les années 2009 à 2016. » Par ailleurs, l'avenant n°2 à la concession a acté une augmentation de ce poste d'un montant de 80 000€HT pour l'intégration des ouvrages de collecte pneumatique dans la coordination des travaux de voirie réalisés par la Semise.

Tableau de calcul				montant 8,2% des dépenses ou 3% des recettes issues des opérations de logement en accession ou en locatif libre	Rémunération de l'année arrêtée CRACL 2006-2014
année	part forfaitaire	lots vendus	part variable assiette dépenses/recettes		
2006	- €		892 646,00 €	73 196,97 €	73 197 €
2007	- €				
2008	- €		1 607 633,00 €	131 825,91 €	137 828 €
2009	330 000,00 €	-	- €	- €	330 000 €
2010	330 000,00 €	-	- €	- €	330 000 €
2011	330 000,00 €	-	- €	- €	330 000 €
2012	330 000,00 €	2B	2 433 340,00 €	73 000,20 €	480 677 €
		3B	2 589 230,00 €	77 676,90 €	
2013	330 000,00 €	-	- €	- €	330 000 €
2014	330 000,00 €	4C	1 167 556,17 €	35 026,69 €	445 027 €
	80 000,00 €	CPOM			
2015	330 000,00 €	4A/4B	3 446 581,67 €	103 397,45 €	
2016	330 000,00 €	1C	669 268,42 €	20 078,05 €	
TOTAL					2 456 728 €

Cf note 1. ci-dessous - 6 001,74

Ecart à régulariser en 2015	Calculs rémunération 2015 et 2016	Compte final (intégrant régularisation écart de 2008)
		73 197,01 €
		137 827,65 €
		330 000,00 €
		330 000,00 €
		330 000,00 €
		480 677,00 €
		330 000,00 €
		445 027,00 €
	433 397 €	427 395,00 €
	350 078 €	350 078,00 €
	783 476 €	3 234 201,66 €

1. Pour mémoire, la VILLE dans sa relecture du CRACL 2015, a constaté un écart entre la rémunération arrêtée au CRACL 2008 et le montant équivalent à 8,2% de l'assiette des dépenses telle que stipulée dans la concession.

2. Le Bilan de Clôture

SEMISE

OPERATION DE RENOUELEMENT URBAIN
 QUARTIER BALZAC-TOURAIN-MARRONNIERS
 BILAN DE CLOTURE EN EUR AU 20/03/2019

DEPENSES	HT	TVA	TTC	RECETTES	HT	TVA	TTC
Etudes	982 083	303 400	670 573	Ventes Charges Fonctions Autres	10 773 323	2 025 622	12 799 245
Etudes Générales	512 146	81 449	373 595	Charges Fonctions Logements Accession et Locatif Libre	10 305 976	1 944 061	12 250 037
Frais de Géométrie	50 704	9 960	60 664	Activités, Commerces	405 147	81 561	546 708
Etudes de Soli Géotechniques	44 673	8 756	53 429				
Expertises Juridiques et Missions d'Assistance	98 999	19 400	118 399	Ventes Charges Fonctions Logements Sociaux	1 446 355	55 074	1 481 477
Etudes Sociales	55 501	8 930	64 431				
				Ventes Charges Fonctions Fonctions Logement	1	-	1
Acquisitions	7 040 263	913 216	7 953 479				
P12ap Acquisition Terrains Oph-Macro-Lot 1	899 717	-	899 717	Subventions Annu	2 030 118	-	2 030 118
P13ap Acquisition Terrains Oph-Macro-Lot 2	1 577 744	283 102	1 860 846	Subventions Annu Aménagement Phase 1	1 157 605	-	1 157 605
P20 Acquisition Terrains Oph-Macro-Lots 3 et 4	1 238 320	210 988	1 449 317	Subventions Annu Aménagement Phase 2a	231 823	-	231 823
P4ap Acquisition Terrains Oph-Macro-Lot 5	1 887 794	345 859	2 233 643	Subventions Annu Aménagement Phase 2b	554 922	-	554 922
P20ap Acquisitions Terrains Privés-S7 59 Rue Randonay	462 322	282	462 604	Subventions Annu Aménagement Phase 3	435 197	-	435 197
P30 Acquisition Terrains Privés 03 Rue Randonay	438 501	3 163	441 664	Subventions Annu Aménagement Phase 4	178 148	-	178 148
P10 Acquisition Terrains Privés 55 Rue Randonay	258 600	-	258 600	Subventions Annu Equipement Csb	78 134	-	78 334
Frais de Dépollution et Frais de Libération (Cu et Pavillans)	363 520	31 371	332 097				
Frais d'Acquisition Notaire	96 972	13 246	110 218				
Frais Juridiques et Divers (Dossier)	37 768	5 105	32 873	Subventions Cg96	1 798 997	-	1 798 997
				Subventions Cg94 Phase 1	330 728	-	330 728
Mise en Etat des Soli	2 083 693	541 371	3 324 870	Subventions Cg94 Phase 2a	330 728	-	330 728
P2ap Travaux de Dépollution	373 473	73 200	446 673	Subventions Cg94 Phase 2b	416 278	-	416 278
P20ap Travaux de Dépollution	510 416	100 604	611 020	Subventions Cg94 Phase 3	300 000	-	300 000
P30 Travaux de Dépollution	587 003	45 497	632 498	Subventions Cg94 Phase 4	401 263	-	401 263
P40 Travaux de Dépollution	1 339 170	267 834	1 607 004	Subvention Cg94 Equipement	120 000	-	120 000
P10 Travaux de Dépollution	4 600	1 294	7 894				
Honoraires Mise en Etat des Soli-Dépollution	166 841	32 942	199 783	Subventions Région	3 025 106	-	3 025 166
				Subventions Région Phase 2b	642 294	-	642 294
Frais de Communication	333 831	39 577	373 407	Subventions Région Phase 3	1 189 110	-	1 189 120
Frais de Commercialisation	9 875	1 335	11 210	Subventions Région Phase 4	1 193 555	-	1 193 555
Travail sur la Mémoire	78 792	11 418	90 210				
Communication de Proximité	128 062	14 013	142 075	Cession de Travaux	11 046 703	2 172 189	13 218 896
Maquette	3 009	427	3 427	Cession Travaux Phase 1	2 770 681	543 053	3 313 734
Frais de Communication Publicité	4 089	584	4 673	Cession de Travaux Phase 2a	1 285 260	251 911	1 537 171
				Cession de Travaux Phase 2b	2 015 076	394 955	2 410 031
Travaux Infrastructure	12 091 234	2 496 338	15 177 567	Cession de Travaux Phase 3	2 938 087	575 885	3 513 972
Travaux Voies Espaces Publics Phases 1 et 2a	2 656 711	519 749	3 176 460	Cession de Travaux Phase 4	2 057 597	406 319	2 463 916
P10 Travaux VRD (F Cpts Cu)	1 985 378	391 884	2 377 262	Rétrocession des Espaces Publics	2	-	2
P40 Travaux VRD (F Cpts Cu)	2 304 508	457 358	2 821 866				
P10ap Travaux VRD (F Cpts Cu)	2 423 279	476 797	2 900 076	Fonds culturels mutualité	249 252	-	249 252
Travaux Chauffage Urbain Phases 1 et 2a	1 424 288	278 925	1 703 213				
Honoraires Infrastructure	1 648 086	324 721	1 972 807	Autres	87 798	16 147	103 943
Divers Travaux Gup	188 984	37 104	226 088	Loyers-Rentées Locatives Boies	19 690	3 871	23 561
				Produits Divers	68 092	12 274	80 366
Travaux Equipements	453 672	82 329	536 001	Produits Financiers	16	-	16
Travaux Equipements	394 546	79 624	474 170				
Honoraires Equipements	25 772	5 051	30 823				
Divers Equipements	33 354	1 654	35 008				
Fonds culturels mutualité	210 140	19 680	229 820				
Frais Divers	81 875	425	82 300				
Impôts Fonciers	49 832	-	49 832				
Autres Taxes	29 234	-	29 234				
Frais Divers-Charges Locatives Boies	2 420	425	2 845				
Frais Financiers	354 420	2	354 422				
Rémunération Gestion Opération	1 234 262	-	1 234 262				
BONIF A REVERSER A LA COLLECTIVITE	1 236 888	-	1 236 888				
TOTAL DEPENSES	31 061 492	4 180 428	35 241 920	TOTAL RECETTES	31 061 491	4 268 568	35 310 059
TVA REVERSEE AU TRESOR	-	8 211 879	1 311 879	TVA REMBOURSEE	-	1 142 938	1 142 938
TVA A REVERSER AU TRESOR	-	-	-	TVA A RECUPERER	-	-	-
TOTAL DECAISSEMENTS	31 061 492	7 392 257	38 453 749	TOTAL ENCAISSEMENTS	31 061 491	7 392 894	38 454 385

Conseil d'Administration du 20 mai 2019
DELIBERATION N° 6

Objet : Dossier de clôture administrative et financière de la concession d'aménagement du « Quartier Balzac - Touraine - Marronniers »

Mr le Président expose :

- Vu la concession d'aménagement confiée à la SEMISE et signée le 6 juillet 2006, ainsi que ses avenants n°1, 2 et 3 signés respectivement les 22 juin 2009, 6 juin 2012 et 1^{er} décembre 2014,
- Vu l'article 31-1-3 de la Concession d'aménagement stipulant que l'aménageur est débiteur du solde d'exploitation de l'opération en faveur du concédant, ce résultat sera réglé à la commune de Vitry,

Considérant l'expiration de la concession d'aménagement le 31 décembre 2016,

Considérant que l'ensemble des opérations de clôture a été accompli,

Considérant le dossier de clôture de la concession d'aménagement Balzac-Touraine-Marronniers établissant l'arrêt des comptes définitifs de l'opération,

Considérant le résultat positif de 3 226 688 € constaté lors de l'arrêt définitif des comptes de la concession d'aménagement Balzac-Touraine-Marronniers,

Considérant l'acompte sur le résultat de 900 000 € déjà versé en 2018 à la demande de la Ville de Vitry-sur-Seine formulée en 2017,

Le Conseil d'Administration étant régulièrement constitué :

Article 1 :

- PREND ACTE du dossier de clôture de la concession d'aménagement de l'opération de renouvellement urbain du Quartier Balzac-Touraine-Marronniers joint.

Article 2 :

- APPROUVE le bilan définitif de la concession d'aménagement de l'opération Balzac-Touraine-Marronniers présenté dans le dossier de clôture au vu de l'arrêt définitif des comptes.

Article 3 :

- AUTORISE la transmission du dossier de clôture de la concession d'aménagement de l'opération Balzac-Touraine-Marronniers à la ville de Vitry-sur-Seine pour délibération du Conseil Municipal.

Article 4 :

- AUTORISE le versement à la Ville de Vitry-sur-Seine de l'excédent de l'opération, soit 3 226 688 € déduction faite de l'acompte de 900 000€ déjà versé.

Article 5 :

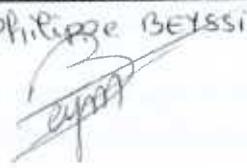
- AUTORISE la sollicitation de la Ville de Vitry-sur-Seine à donner quitus à la SEMISE pour l'opération de renouvellement urbain du quartier Balzac-Touraine-Marronniers.

Le Président
Michel LEPRETRE



L'Administrateur (trice)

Philippe BEYSSI



Transmise en préfecture le

