

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-02-25_1807

Gentilly – Approbation du bilan de clôture et
quitus de la ZAC de la Porte de Gentilly

L'an deux mille vingt, le 25 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 19 février 2020.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	Mme Despres	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Présent		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Absent		-
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Absent		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Présent		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Présent ⁽²⁾	M. Perillat-Bottonet ⁽⁴⁾	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	Mme Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Présent		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Présent		NPPV
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Absent		-
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Présent		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Présent		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent ⁽³⁾	Mme Tordjman ⁽¹⁾	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMAROND	Hélène	Présent		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	Mme Lefebvre	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Présent		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Absent		-
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Mehlhorn	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présent		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr.	M. Vilain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Présent		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Présent		P

Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr.	M. Gagnepain	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Absent		-
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Achtergaele	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Absent		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	Présent	M Boyer ⁽⁴⁾	P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	Présent		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Béranger	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Chiesa	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Repr.	Mme Gilger Trigon	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Repr.	M. Leprêtre	P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Présent		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Absent		-
Morangis	M.	NOURY	Pascal	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Absent		-
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Breuiller	NPPV
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Présent		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr.	Mme Montoir	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Présent		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Présent		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	Repr.	Mme Merrina	P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Présent		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Présent ⁽¹⁾	M. Daudet ⁽³⁾	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Présent		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Absent		-
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Diguët	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	Absent		-

(1) jusqu'à la délibération n° 1752

(2) jusqu'à la délibération n° 1753

(3) à partir de la délibération n° 1753

(4) à partir de la délibération n° 1754

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1746 à 1753	51	19	22	73
1754 à 1817	49	19	24	73

Exposé des motifs

Contexte de l'opération

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

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

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

Rappel du programme

Le programme de l'opération est le suivant :

- **Lot 1 :** Construction de logements mixtes en accession libre :
 - Lot 1.1 : 38 logements en R+5+C (environ 2200m² SDP) avec commerces en rez-de-chaussée (environ 300m² SDP)
 - Lot 1.2 : 15 logements en R+1/R+3 (environ 1300m² SDP)
- **Lot 2 :** Construction d'environ 12 logements en R+5+C en accession sociale (environ 1000m² de SDP) avec commerces en rez-de-chaussée (environ 170m² de SDP)
- **Lot 3 :** Réhabilitation des bains douche en équipement culturel (1000m² de SDP)
- **Lot 4 :** Construction d'un immeuble de bureaux de 5200m² de SDP
- Réalisation d'un jardin public d'environ 500m²
- Aménagement de la rue Marquigny et du carrefour entre la rue Marquigny et l'avenue Paul Vaillant Couturier
- Aménagement du mail piéton de l'îlot Ténine.

Réalisation du programme

Au cours de l'année 2019, les activités suivantes ont été réalisées par la SEMPARISEINE :

- Paiement des dernières prestations liées au marché de travaux d'aménagement des espaces publics, ayant été livrés le 16 avril 2019 ;
- Clôture de la totalité des marchés de la ZAC ;
- Paiement au lot 1 de la ZAC des sommes dues dans le cadre des surcoûts liés à la dépollution des sols et aux travaux géotechniques.

L'ensemble du programme prévu dans le cadre de la ZAC a donc été livré par l'aménageur. La réalisation de celui-ci sur une vingtaine d'années a permis de répondre aux enjeux de mixité des fonctions et sociale sur le territoire de la ville de Gentilly. Elle a permis d'abord de résorber un îlot d'insalubrité, en répondant au logement pour tout.es, de renforcer l'activité sur la ville, de créer et de renouveler les espaces publics, de rénover du patrimoine historique de la ville, avec le regard de l'aqueduc de Médicis et la réalisation du Lavoir Numérique comme équipement public de rayonnement territorial et régional.

Résultats financiers

Sur le plan financier, le montant total des recettes de l'année 2019 est de 1 081,64 € HT, et celui des dépenses est de 202 985,29 € HT. Les derniers documents à jour figurent en annexe du présent rapport.

Au 17 décembre 2019, la trésorerie de l'opération s'établit à 793 853,15 € HT, après déduction du versement par la SEMPARISEINE d'un acompte sur boni à la commune de Gentilly de 1 700 000,00 € le 8 décembre 2017.

Un acompte sur boni supplémentaire de 750 000,00 € HT a été versé à l'EPT. A la suite de ce versement, il restera un solde positif de 43 853,15 € HT, à verser par la SEMPARISEINE à l'approbation du bilan de clôture.

Le bilan final de l'opération présente un excédent de 2 493 853,15 € HT.

Clôture de la ZAC

L'intégralité des ouvrages, des constructions et des équipements publics prévus dans le cadre de la ZAC et mentionnés dans les dossiers de création et de réalisation ont été réalisés. La concession d'aménagement, initialement conclue entre la ville de Gentilly et l'aménageur SEMPARISEINE, a pris fin le 15 octobre 2018. La suppression de la ZAC de la Porte de Gentilly est donc justifiée par l'achèvement du programme et l'arrivée à terme de la concession d'aménagement.

A l'achèvement de la ZAC, l'aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation à l'expiration de la concession : transferts de contrats, des biens, de l'actif et du passif. Il doit également établir un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et arrêter le solde d'exploitation et le solde de financement (article 24 de la concession d'aménagement).

Suite à l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Gentilly en date du 19 décembre 2019, il est donc proposé au Conseil territorial d'approuver le bilan de clôture de la ZAC de la Porte de Gentilly arrêté au 17 décembre 2019 et de donner quitus à la société SEMPARISEINE suite à l'achèvement de ses missions en tant qu'aménageur de ladite ZAC.

DELIBERATION

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

Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L.300-4 et suivants, L.311-5 et R.311.1 et suivants ;

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

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

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

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

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

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

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 8 octobre 2019 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC de la Porte de Gentilly établi par la SEMPARISEINE au 31 décembre 2018 ;

Vu l'avis favorable du Conseil municipal de Gentilly en date du 19 décembre 2019 ;

Vu le bilan de clôture établi par la SEMPARISEINE ci-annexé ;

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

Considérant le bilan de clôture de la ZAC de la Porte de Gentilly établi par la SEMPARISEINE ci-annexé ;

Considérant la réception de espaces publics de la ZAC de la Porte de Gentilly par la ville de Gentilly et par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Considérant que la ZAC est achevée, conformément aux dispositions du traité de concession conclu avec la SEMPARISEINE ;

Considérant que la dernière partie du bonus, pour un montant de 43 853,15€, doit être versée par la SEMPARISEINE à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à l'approbation du bilan de clôture de la ZAC de la Porte de Gentilly ;

Considérant que la ZAC de la Porte de Gentilly doit être clôturée et que le périmètre de la ZAC sera supprimé ;

Considérant la fin des missions de l'aménageur et l'arrivée à terme du traité de concession initialement conclu entre la ville de Gentilly et la SEMPARISEINE ;

Entendu le rapport de Monsieur Michel Leprêtre et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le bilan de clôture de la ZAC de la Porte de Gentilly établi par la SEMPARISEINE au 17 décembre 2019 tel qu'annexé.
2. Approuve le versement du bonus de 43 853,15 € par la SEMPARISEINE à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à l'approbation du bilan de clôture de la ZAC de la Porte de Gentilly.
3. Donne quitus à la société SEMPARISEINE suite à l'achèvement de ses missions en tant qu'aménageur de la ZAC de la Porte de Gentilly.
4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Gentilly pour une durée d'un mois.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
6. 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).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 71 – Ne prend pas part au vote : 2

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture affichée et publiée le 06 mars 2020



A Vitry-sur Seine, le 3 mars 2020
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.

Opération ZAC de la Porte de Gentilly Fiche d'activités – Bilan de clôture

A - Rappels

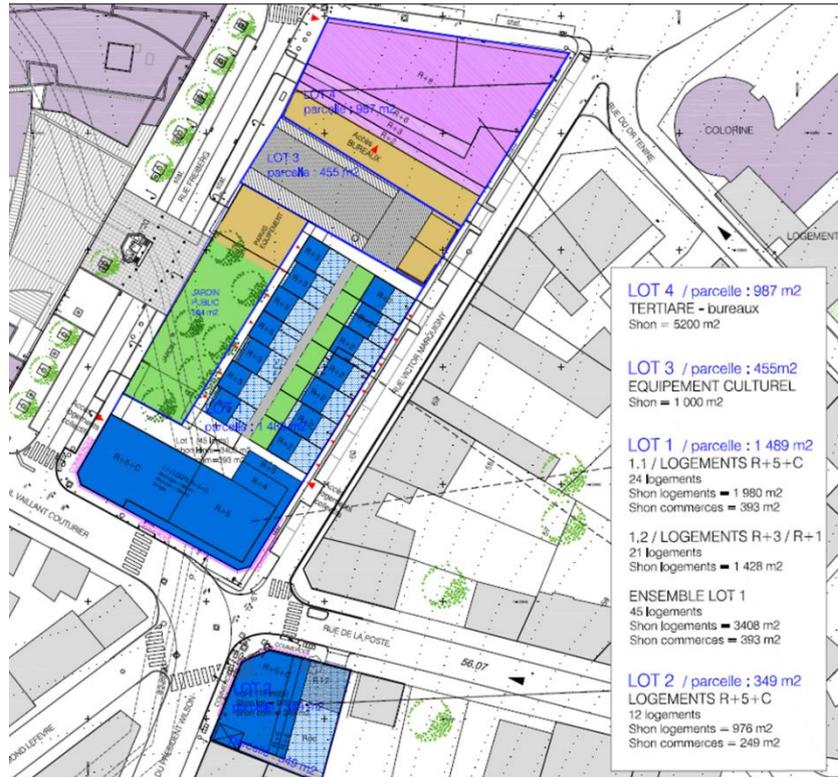
Identification de l'opération

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

Description du programme

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

- Lot 1 : Construction de logements mixtes en accession libre :
 - Lot 1.1 : 38 logements en R+5+C (environ 2200m² SHON) avec commerces en rez-de-chaussée (environ 300m² SHON)
 - Lot 1.2 : 15 logements en R+1/R+3 (environ 1300m² SHON)
- Lot 2 : Construction d'environ 12 logements en R+5+C en accession sociale (environ 1000m² de SPC) avec commerces en rez-de-chaussée (environ 170m² de SPC)
- Lot 3 : Réhabilitation des bains douche en équipement culturel (1000m² de SPC)
- Lot 4 : Construction d'un immeuble de bureaux (5200m² de SPC)
- Lot 5 : Réalisation d'un jardin public d'environ 500m²
- Aménagement de la rue Marquigny et du carrefour entre la rue Marquigny et l'avenue Paul Vaillant Couturier
- Aménagement du mail piéton de l'îlot Ténine.



CPA

Date : 29 octobre 2007

Echéance initiale : 29 octobre 2010 (5 ans)

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



Situation au début de l'exercice 2019

La situation de trésorerie au 31/12/2018 était de **986 588,21 € HT**.

Exposé des décisions intervenues au cours de l'exercice 2019 ayant eu une incidence sur le déroulement de l'opération

- Le paiement des dernières prestations liées au marché de travaux d'aménagement des espaces publics, ayant été livré le 16 avril 2019, à la ville de Gentilly.
- La clôture de la totalité des marchés de la ZAC
- Le paiement au lot 1 de la ZAC des sommes dues dans le cadre des surcoûts liés à la dépollution des sols et aux travaux géotechniques.

B – Exécution du programme

Activité durant l'exercice 2019

I. Avancement des travaux des lots immobiliers

• Lot 1

 Programmation : 53 logements et 300 m² de commerces

Architecte : Air Architecture

Promoteur : Crédit agricole Immobilier Résidentiel

Certification H&E, profil A option BBC Effinergie

Avancement du projet : Livraison juin 2017.



Vue depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier



Vue depuis la rue Marquigny



Vue depuis la rue Freiberg

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

Avec la fin des travaux du Lot 1, la SemPariSeine a remboursé à Crédit Agricole Immobilier les frais prévus dans le cadre de l'acte de vente, dont le montant total s'élève à 29 197,46 € HT, décomposé comme suit :

Poste	Montant (€ HT)
Commercialisation et clause d'intéressement art 13.4	-12 783,00 €
Surcout de dépollution art 23.3.3.2	31 480,00 €
Evacuation des gravats supplémentaires	10 500,00 €
Total	29 197,46 €

- **Lot 2**

Programmation : 12 logements en accession sociale et 200 m² de commerces

Architecte : Nomade Architecte

Opérateur : OPALY

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

Livraison en novembre 2016



Vue depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier

- **Lot 3**

Programmation : Maison de l'Image et du Son

Architecte : Arteo Architectures

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

Avancement du projet : Permis de construire obtenu en juillet 2016

Démarrage des travaux : mars 2018, livraison prévue décembre 2019



Vue depuis la rue Marquigny

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

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

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

Les travaux de second œuvre sont en cours de fin de réalisation.

- **Lot 4**

Programmation : Immeuble de bureaux de 5 200 m² SPC

Architecte : Brenac et Gonzalez

Investisseur : AG2R LA MONDIALE

Promoteur : ADIM

Label BBC et HQE

Livraison en mars 2017



Vue depuis la rue du Val de Marne



Vue arrière

II. Recettes de l'année écoulée

1. V Produits financiers

Les produits financiers issus de la trésorerie de la ZAC ont été de 1 081,64 € pour l'exercice 2019, soit un taux de 0,15%.

2. Régularisation du montant de la TVA

Pour la clôture de la ZAC, le montant global de la TVA des recettes a été remis à jour, laissant apparaître un ajustement de 575.69€ en plus.

Le Montant total des recettes de l'année de 2019 est de **1 081,64 € HT**.

III. Dépenses de l'année écoulée

1. II Etudes et honoraires généraux

- **260 Autres études et honoraires généraux**

Les dépenses de ce poste, d'un montant de 4 897,03 €HT, concernent l'avancement et la clôture du marché de la société Terre Eco incluant le suivi de la charte « chantiers verts » de la construction du Lot 3.

2. IV Travaux de mise en état des sols

- **430 Travaux de dépollution**

L'entreprise Jean Lefebvre chargée des travaux d'espaces publics de la ZAC a finalisé la facturation de l'évacuation des terres polluées du square et des enrobés amiantés. Le montant de travaux de dépollution réglé en 2019 à l'entreprise s'est élevé à 29 197.46 €. Il reste 7 452.35 €HT à régler sur ce poste en décembre (incluant la libération de la retenue de garantie).

Le remboursement de Crédit Agricole pour les surcoûts liés à la pollution des sols, d'un montant de 29 197,46 € HT a été réalisé.

Le montant total dépensé en 2019 le poste 430 sera donc de 36 649,81 € HT.

3. V Frais annexes

- **590 Autres frais annexes**

Un montant de 8,00 € HT a été réglé pour les révisions liées aux autres frais annexes.

4. VI Travaux

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

L'entreprise Jean Lefebvre, chargée des travaux d'espaces publics de la ZAC a finalisé la facturation des prestations réalisées. Le montant réglé en 2019 à l'entreprise pour ce poste s'est élevé à 113 605.81 € HT (révisions incluses).

Le remboursement des travaux de raccordement du Lot 1, de 1 214,00 € HT par Crédit Agricole Immobilier est également inclus dans ce poste. Un second remboursement est attendu en fin d'année pour un montant total de 16 620.93 €.

Le montant des dépenses sur le poste 650 est ainsi de 96 984,87 € HT pour l'année 2019.

5. VII Honoraires sur travaux

- **720 Maîtrise d'œuvre**

La clôture du marché de Maitrise d'œuvre, confié à EXP Architectes, a été réalisée. Le solde du marché d'un montant de 8 854,99€ HT a été versé à l'entreprise.

- **730 Contrôle technique**

La clôture du marché de Contrôle Technique, confié à BATIPLUS, a été réalisée. Le solde du marché d'un montant de 3 948,74€ HT a été versé à l'entreprise.

- **740 Coordonnateur SPS**

La clôture du marché de Coordonnateur SPS, confié à DEGOUY, a été réalisée. Le solde du marché d'un montant de 1 239,76€ HT a été versé à l'entreprise.

6. VIII Frais de maintenance

- **820 Frais de gestion provisoire**

La facturation de la consommation d'eau du jardin pour un montant de 80,26 € HT a été réalisée.

7. IX Frais généraux

- **920 Rémunération**

Le montant de la rémunération perçue par la SemPariSeine pour l'année 2019 s'est élevé à 41 153,24 €HT, conformément à ce qui était prévu dans le précédent CRACL.

8. Régularisation du montant de la TVA

Pour la clôture de la ZAC, le montant global de la TVA des dépenses a été remis à jour, la faisant réduire de 32 254.79 € (hors prise en compte du solde de TVA permettant d'équilibrer la TVA des recettes et des dépenses).

Le Montant total des dépenses de l'année de 2019 est à ce jour de **202 985.29 € HT**. Avec les différents remboursements attendus en baisse de charges (17 252.72€ HT) et les factures restant à régler (8 084.14) le montant définitif devrait attendre 193 816.71 €.

Situation en fin d'exercice

Au 14 novembre 2019 la trésorerie de l'opération s'établit à **793 853,15 € HT**, après déduction du versement par la SemPariSeine d'un acompte sur boni à la commune de Gentilly de 1 700 000,00 € le 8 décembre 2017.

Un acompte sur boni supplémentaire de 750 000,00 € HT va être versé au Territoire Grand Orly Seine Bièvre à la date prévisionnelle du 18 décembre 2019. A la suite de ce versement, il restera un solde positif de 43 853,15 € HT.

Bilan de l'opération

Le bilan final de l'opération présente un excédent de 2 493 853,15 € HT.

D – Bilan de Clôture

EPPC au 17/12/2019 (voir annexe)

ZAC de la Porte de Gentilly - EPPC au 17/12/2019

	Dernier EPPC approuvé			Réalisé cumul			Reste à payer	Bilan			
	au 31/12/2018			au 31/12/2018				€ HT	Actualisé		
	€ HT	€ TVA	€ TTC	€ HT	€ HT	€ HT			€ HT	€ TVA	€ TTC
I Cessions charge foncière logements	6 511 229,40	1 225 822,32	7 737 051,72	6 511 229,40		6 511 229,40		6 511 229,40	1 228 861,18	7 740 090,58	
Lot 1 : Logements en accession Libre + commerces en RDC	6 005 128,00	1 201 025,60	7 206 153,60	6 005 128,00		6 005 128,00		6 005 128,00	1 201 025,60	7 206 153,60	
Lot 2 : Logement en accession sociale + commerces en RDC	506 101,40	24 796,72	530 898,12	506 101,40		506 101,40		506 101,40	27 835,58	533 936,98	
II Cession Charge foncière Bureaux	6 103 378,46	1 220 000,00	7 323 378,46	6 103 378,46		6 103 378,46		6 103 378,46	1 210 509,02	7 313 887,48	
Lot 4 : Bureaux	6 103 378,46	1 220 000,00	7 323 378,46	6 103 378,46		6 103 378,46		6 103 378,46	1 210 509,02	7 313 887,48	
III Cession charge foncière commerces	150 124,04	22 013,26	172 137,30	150 124,04		150 124,04		150 124,04	30 024,81	180 148,85	
Lot 1 : Logements en accession Libre + commerces en RDC	94 872,00	18 974,40	113 846,40	94 872,00		94 872,00		94 872,00	18 974,40	113 846,40	
Lot 2 : Logement en accession sociale + commerces en RDC	55 252,04	3 038,86	58 290,90	55 252,04		55 252,04		55 252,04	11 050,41	66 302,45	
IV Cessions d'emprises publiques (jardin)	200 000,00	40 000,00	240 000,00	200 000,00		200 000,00		200 000,00	40 000,00	240 000,00	
V Produits financiers	117 012,11		117 012,11	114 512,11	1 081,64	115 593,75		115 593,75		115 593,75	
VI Remboursements branchements promoteurs et divers	194 286,96	37 705,80	231 992,76	194 286,96		194 286,96		194 286,96	36 722,06	231 009,02	
Participation GOSB	182 627,00	36 525,40	219 152,40	182 627,00		182 627,00		182 627,00	36 525,40	219 152,40	
Et autres	11 659,96	1 180,40	12 840,36	11 659,96		11 659,96		11 659,96	196,66	11 856,62	
VII Lot 4 : Changement de promoteur	413 000,00	47 000,00	460 000,00	413 000,00		413 000,00		413 000,00	47 000,00	460 000,00	
TOTAL DES PRODUITS	13 689 030,97	2 592 541,38	16 281 572,35	13 686 530,97	1 081,64	13 687 612,61		13 687 612,61	2 593 117,07	16 280 729,68	
I Achat terrains et constructions existantes	6 728 128,88	227 401,02	6 955 529,90	6 728 128,88		6 728 128,88		6 728 128,88	227 401,02	6 955 529,90	
110 achat terrains	5 618 318,56	203 783,08	5 822 101,64	5 618 318,56		5 618 318,56		5 618 318,56	203 783,08	5 822 101,64	
130 frais notaires	120 934,87	22 615,31	143 550,18	120 934,87		120 934,87		120 934,87	22 615,31	143 550,18	
150 Indemnités d'éviction définitive	978 215,45	1 002,63	979 218,08	978 215,45		978 215,45		978 215,45	1 002,63	979 218,08	
180 Autres frais sur achat terrain	10 660,00		10 660,00	10 660,00		10 660,00		10 660,00		10 660,00	
II Etudes & Honoraires généraux	167 484,24	33 452,37	200 936,61	153 484,24	4 897,03	158 381,27		158 381,27	31 215,83	189 597,10	
210 Etudes générales programmation	14 966,00	2 933,34	17 899,34	14 966,00		14 966,00		14 966,00	2 933,34	17 899,34	
230 Frais d'enquêtes publiques	751,87		751,87	751,87		751,87		751,87		751,87	
260 Autres études et honoraires généraux	151 766,37	30 519,03	182 285,40	137 766,37	4 897,03	142 663,40		142 663,40	28 282,49	170 945,89	
III Etudes & honoraires sur sols	86 898,04	18 695,52	105 593,56	86 898,04		86 898,04		86 898,04	17 095,52	103 993,56	
330 Relevés topo	36 893,04	7 879,26	44 772,30	36 893,04		36 893,04		36 893,04	7 279,26	44 172,30	
340 Sondages de sols	37 287,00	7 314,45	44 601,45	37 287,00		37 287,00		37 287,00	7 314,45	44 601,45	
350 Feuilles archéologiques											
370 Diagnostic	12 718,00	3 501,81	16 219,81	12 718,00		12 718,00		12 718,00	2 501,81	15 219,81	
IV Travaux de mise en état des sols	623 879,34	128 429,84	752 309,18	583 879,34	29 197,46	613 076,80	7 452,35	620 529,15	123 007,14	743 536,29	
410 Travaux de démolition	275 099,53	54 240,18	329 339,71	275 099,53		275 099,53		275 099,53	54 240,18	329 339,71	
420 Honoraires sur démolition	23 542,69	4 627,60	28 170,29	23 542,69		23 542,69		23 542,69	4 627,60	28 170,29	
430 Travaux de dépollution	319 171,43	68 370,54	387 541,97	279 171,43	29 197,46	308 368,89	7 452,35	315 821,24	62 947,84	378 769,08	
440 Honoraires de dépollution	4 575,00	896,70	5 471,70	4 575,00		4 575,00		4 575,00	896,70	5 471,70	
499 Révisions Tx Mise en état des sols	1 490,69	294,82	1 785,51	1 490,69		1 490,69		1 490,69	294,82	1 785,51	
V Frais annexes	215 199,17	43 037,02	258 236,19	208 199,17	8,00	208 207,17		208 207,17	35 276,61	243 483,78	
520 Taxes	5 307,00		5 307,00	5 307,00		5 307,00		5 307,00		5 307,00	
525 Frais communication - relations publiques	144 548,44	24 979,55	169 527,99	139 548,44		139 548,44		139 548,44	24 046,82	163 595,26	
530 Frais de publication	11 270,92	1 529,01	12 799,93	11 270,92		11 270,92		11 270,92	1 529,01	12 799,93	
540 Frais de reprographie	4 105,14	810,10	4 915,24	4 105,14		4 105,14		4 105,14	810,59	4 915,73	
570 Frais juridiques de pré-contentieux	49 425,43	9 714,15	59 139,58	47 425,43		47 425,43		47 425,43	8 885,98	56 311,41	
590 Autres frais annexes	542,24	6 004,21	6 546,45	542,24	8,00	550,24		550,24	4,21	554,45	
VI Travaux	984 948,23	211 673,88	1 196 622,11	947 387,23	113 605,81	1 060 993,04	-16 620,93	1 044 372,10	196 503,21	1 240 875,31	
650 Travaux d'aménagement secondaires de voirie	820 320,04	176 753,53	997 073,57	782 759,04	113 605,81	896 364,85	-16 620,93	879 743,91	163 582,86	1 043 326,77	
660 Travaux améngt secondaires réseaux branchements	164 628,19	34 920,35	199 548,54	164 628,19		164 628,19		164 628,19	32 920,35	197 548,54	
VII Honoraires sur travaux	175 486,65	35 480,86	210 967,51	167 590,58	14 043,49	181 634,07		181 634,07	35 429,56	217 063,63	
720 Maîtrise d'œuvre et révisions	148 174,97	29 012,31	177 187,28	140 418,90	8 854,99	149 273,89		149 273,89	28 983,30	178 257,19	
730 contrôle technique	3 846,16	1 532,17	5 378,33	3 706,16	3 948,74	7 654,90		7 654,90	1 521,92	9 176,82	
740 coordonnateur SPS	23 465,52	4 936,38	28 401,90	23 465,52	1 239,76	24 705,28		24 705,28	4 924,34	29 629,62	
VIII Frais de maintenance et impôts	321 783,10	49 176,59	370 959,69	321 783,10	80,26	321 863,36		321 863,36	49 163,42	371 026,78	
820 Frais de gestion provisoire	268 236,24	49 176,59	317 412,83	268 236,24	80,26	268 316,50		268 316,50	49 163,42	317 479,92	
830 impôts	53 546,86		53 546,86	53 546,86		53 546,86		53 546,86		53 546,86	
860 assurances											
IX Frais généraux	1 843 745,42		1 843 745,42	1 802 592,18	41 153,24	1 843 745,42		1 843 745,42		1 843 745,42	
910 frais financiers	159 389,00		159 389,00	159 389,00		159 389,00		159 389,00		159 389,00	
920 Rémunération	731 656,33		731 656,33	690 503,09	41 153,24	731 656,33		731 656,33		731 656,33	
922 Honoraires de commercialisation	952 700,09		952 700,09	952 700,09		952 700,09		952 700,09		952 700,09	
SOLDE DE TVA		1 845 194,28	1 845 194,28						1 878 024,76	1 878 024,76	
TOTAL DES CHARGES	11 147 553,07	2 592 541,38	13 740 094,45	10 999 942,76	202 985,29	11 202 928,04	-9 168,58	11 193 759,46	2 593 117,07	13 786 876,53	
RESULTAT ANNUEL ET CUMULE	2 541 477,90		2 541 477,90	2 686 588,21	-201 903,65	2 484 684,57	9 168,58	2 493 853,15		2 493 853,15	

Acomptes encaissés		Soldes		Soldes	
Promesse de vente :					
	Créances cliente divers à encaisser		17 252,72	17 252,72	-17 252,72
	Soldes clients à encaisser				
	Divers				
	Fournisseurs restant à payer	8 084,14	8 084,14	-8 084,14	
	solde intermédiaire de trésorerie	2 686 588,21	-192 735,07	2 493 853,15	2 493 853,15
Emprunts encaissés					
	Avances de trésorerie reçues Ville				
	Remboursement de TVA par le FISC				
	TVA collectée		35 656,85	35 656,85	35 656,85
	Total des Encaissements Temporaires		35 656,85	35 656,85	35 656,85
TVA décaissée					
	Remboursement des emprunts		32 924,60	32 924,60	2 732,25
	Acompte sur boni versé	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00	1 700 000,00
	Total des Décaissements temporaires	1 700 000,00	1 732 924,60	1 732 924,60	1 735 656,85
Ecart de trésorerie sur la période		986 588,21	796 585,40	-2 732,25	793 853,15
SOLDE DE TRÉSORERIE CUMULEE		986 588,21	796 585,40	-2 732,25	793 853,15



Pas de TVA sur Rémunération