



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-02-25_1812

Ivry-sur-Seine – Approbation du CRACL 2018
de la ZAC Ivry Confluences

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		C
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		C
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent ⁽³⁾	Mme Tordjman ⁽¹⁾	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
l'Hay-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'Hay-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'Hay-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	C
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'Hay-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

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le traité de concession d'aménagement de la ZAC Ivry-Confluences fait obligation en son article 22 à SADEV94 de soumettre à l'examen de la collectivité concédante le compte-rendu annuel comportant un bilan prévisionnel, un plan de trésorerie actualisé et un tableau des acquisitions et cessions réalisées. Ce contrôle par la Commune s'exerce en raison d'un apport en nature de terrains et du versement d'une subvention d'équilibre liées aux équipements municipaux.

Le 1^{er} janvier 2018, la compétence aménagement, incluant les ZAC a été transférée à l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'est substitué à la Commune en tant que concédant. Sont détaillés ci-après l'état des dépenses et recettes, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie arrêtés au 31 décembre 2018 ainsi qu'un tableau récapitulatif des acquisitions et cessions.

A - Les actions menées en 2018

Le budget prévisionnel des dépenses et des recettes est de 726 644 460 € HT.

Au 31 décembre 2018, le montant des dépenses engagées était de 428 545 456,09 € HT (384 603 977,20 € HT facturés).

1 - Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2018 représentent 44 440 691 € HT¹ réparties comme suit :

- Missions liées à l'opérationnel 575 995,81 € HT :
Il s'agit des missions de l'urbaniste coordinateur et des activités des urbanistes de secteur, ainsi qu'une mission de synthèse du plan guide confiée à ACLAA. A l'exception de l'agence ANMA, les contrats des urbanistes de secteur ont pris fin en septembre 2018, tandis que la mission d'urbaniste coordonnateur se termine en 2020. Une consultation pour une maîtrise d'œuvre urbaine en deux lots « urbanisme, architecture, paysage et concertation » et « bureau d'étude VRD » a été lancée en 2018. Au total, 8 465 224,65 € HT ont été engagés depuis le début de l'opération (7 180 695,75 € HT facturés) sur un budget prévisionnel de 9 962 218,60 € HT (revalorisé en 2013, 2014 et ajusté en 2018²).
- Acquisitions foncières 10 261 161,67 € HT :
SADEV94 a acquis dans l'année 23 lots de copropriété, 3 parcelles de terrain nu, 1 hôtel meublé, 1 pavillon d'habitation, 3 locaux d'activité et réalisé 3 évictions commerciales.
Au total, 202 605 427,91 € HT ont été engagés (186 955 026,46 € HT facturés) sur un budget prévisionnel de 335 704 481,68 € HT³.
- Mise en état des sols 8 857 669,43 € HT :
Il s'agit des diagnostics de sols, des travaux de démolition et des études techniques, ainsi que les travaux de dépollution (5 442 739,32€ HT pour le collège, 373 400,20 € HT pour deux terrains à bâtir), et archéologie (230 481,70€ HT)
Au total, 21 506 335,21 € HT ont été engagés (18 713 894,26 € HT facturés) sur le budget ajusté à 32 094 727,41 € HT en 2015 (33 165 026 € en 2015, 37 165 026 € HT en 2014 et 42 165 026 € HT en 2013⁴).
- Travaux d'espaces publics 16 377 257 € HT :
Les principaux postes concernent les travaux d'aménagement des espaces publics, y compris le chauffage urbain, les frais de maîtrise d'œuvre, la mission SPS.
Au total, 70 912 520,74 € HT sont engagés (52 447 090,33 € HT facturés) sur le budget revalorisé (notamment pour le chauffage urbain) depuis 2012 à 141 681 138 € HT⁵.
- Équipements publics 333 388,74 € HT :
Pour étude et conception 2^{ème} groupe scolaire notamment.
Au total, 70 912 520,74 € HT sont engagés (52 447 090,33 € HT facturés) sur le budget de 104 087 408 € HT⁶ actualisé sur le CRACL de 2014 (transfert de 10M€ sur la ligne travaux pour le chauffage urbain).

¹ Pour mémoire, le montant était de 12 112 113 € HT en 2011, 29 857 453 € HT en 2012, 31 807 768 € HT en 2013, 41 195 350 € en HT en 2014, 43 552 207,97 € HT en 2015, 60 914 375,60€ en 2016, et 37 428 077,50HT en 2017.

² 6 122 520€ HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession (honoraires techniques)

³ 337 715 659 € HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession

⁴ 46 640 964€ HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession

⁵ 130 181 138 € HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession

⁶ 114 087 408 € HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession

- Frais divers et généraux : 6 298 179,50 € HT : Il s'agit des honoraires techniques, contentieux et divers (84 763,29€ HT), impôts (1 624 917,69€ HT), assurances (154 652, 03 € HT), gestion locative (1 906 651,86€ HT). Ce poste comporte aussi les frais de communication (et culture) pour un montant de 276 369,43 € HT. Ce poste comprend, enfin, la rémunération de l'aménageur, soit 2 250 825 € HT pour cette année selon les termes de la concession⁷.
- Frais financiers : 1 767 038,40 € HT : Il s'agit des frais financiers générés par les emprunts souscrits auprès des banques. Au total, 16 350 644,84 HT ont été engagés (15 805 738,80 € HT facturés) sur un bilan ajusté à 18 687 620,81 € HT⁸.

2 - Les recettes réalisées au titre de l'exercice 2018 représentent 25 563 610,28 € HT⁹ :

Les recettes de l'année proviennent :

- Des ventes de charges foncières : 14 818 279, 33 €,
- Des produits de gestion locative : 1 546 709,71 €,
- Des subventions Ville (6M€), Département (5 671 505,20 €), RIF (1 037 516€), Etat (201 324,98€) et autres (2 033 181,32€)

Au total :

- Les recettes de charges foncières et de gestion locative représentent 116 873 872,25 M€ engagées et 115 802 357,87€ facturées,
- Les participations et subventions représentent 96 359 376,98 € engagées et 81 483 003,32 € facturées,
- Les recettes communication et culture représentent 369 060,75 € engagées et versées.

Soit une somme de 213 602 309,98 € engagées et 197 654 421,94 € facturées sur un bilan à 726 644 460 €.

B - Les perspectives 2019

1- Procédures administratives

Procédures d'acquisitions :

- Poursuite des notifications des offres de la première enquête parcellaire
- Mise à jour de l'autorisation d'aménager délivrée au titre de la loi sur l'eau
- Ouverture d'une enquête parcellaire seconde phase

2 - Missions liées à l'opérationnel

2-1 - Missions de maîtrise d'œuvre urbaine

Désignation d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre

2-2 - Des études techniques pré-opérationnelles seront menées

- Achèvement AVP tranche 2 espaces publics équipe Fortier
- Études PRO nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre

3 - Acquisitions foncières

Préemptions et négociations amiables au gré des opportunités.

4 - Mise en état des sols

- Démolition parcelles acquises
- Démolition bassins de l'usine des eaux dans la ZAC, ou le curage des halles du 32 rue R.Witchiz

5 - Travaux d'espaces publics et honoraires techniques

- Poursuite de la mission de l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics (B. Fortier, F. Véga-Sanchez, T. Bloch, Pena&Pena, Light-cibles, Inex, Berim et EPDC) sur AVP tranche 2 et travaux de la tranche 1,
- Poursuite travaux cours de l'industrie

6 - Equipements publics

- Poursuite travaux de dépollution du collège,
- Obtention du permis de construire du deuxième groupe scolaire + gymnase et consultation des entreprises

⁷ Le traité de concession prévoit, pour mémoire, une rémunération annuelle de 2 % du montant des acquisitions + 6 % des missions techniques + 3,5 % des recettes de charge foncière avec une base forfaitaire de 750 000 € HT / an majorée de la TVA.

⁸ 20M€ HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession

⁹ 6 057 320 € en 2011, 8 424 789 € en 2012, 33 523 548 € en 2013, 33 767 321 en 2014, 38 496 406,84 € en 2015, 10 982 181,63 € en 2016

7 - Frais divers et généraux

Ils couvriront la rémunération de la société, les frais de communication et de gestion de l'opération.

8 - Frais financiers

Dépenses liées aux emprunts mobilisés depuis 2010 ainsi qu'aux lignes de trésorerie.

9 - Les recettes

Les recettes se composeront des cessions de charges foncières, des loyers des locataires et des subventions.

Il est aussi prévu la signature de promesses de vente.

Des subventions Etat, Région et Département sont attendues pour le proto aménagement ainsi que la subvention Ville.

Le Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine a approuvé en date du 19 décembre 2019 le compte rendu d'activité à la collectivité produit par SADEV 94 pour l'année 2018 concernant la ZAC Ivry-Confluences.

Le Conseil territorial est invité à approuver le compte rendu d'activité à la collectivité produit par SADEV 94 pour l'année 2018 concernant la ZAC Ivry Confluences.

DELIBERATION

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

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-5, L.311-1 à L.311-4 et R.311-10 à R.311-16 relatifs à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Vu la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains et ses décrets d'application, notamment le décret n°2001-261 du 27 mars 2001 relatif aux ZAC ;

Vu le décret n° 2001-261 du 1er avril 2001 ;

Vu ses délibérations en date du 25 juin 2009 approuvant les objectifs d'aménagement poursuivis et les orientations programmatiques de l'opération Ivry-Confluences, le lancement d'une consultation par le choix d'un aménageur et sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prenant acte de l'engagement, à l'initiative du Maire d'Ivry-sur-Seine, d'une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences et approuvant les modalités de la concertation unique portant à la fois sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et sur la révision simplifiée du PLU ;

Vu ses délibérations en date du 24 juin 2010 prenant acte du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC dénommée Ivry-Confluences et à la révision simplifiée du PLU et portant avis favorable sur le dossier de création de cette ZAC et en demandant au Préfet la création ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2010/7224 en date du 28 octobre 2010 créant la Zone d'Aménagement Concerté Ivry-Confluences ;

Vu sa délibération en date du 16 décembre 2010 désignant SADEV94 comme aménageur de la ZAC Ivry-Confluences ;

Vu le traité de concession d'aménagement signé avec SADEV94 le 3 janvier 2011 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011/2275 en date du 11 juillet 2011 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement Ivry-Confluences ;

Vu sa délibération en date du 28 juin 2012 délivrant un avis favorable sur le dossier de réalisation comprenant le programme des équipements publics et demandant au Préfet d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2012/2752 en date du 20 août 2012 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Ivry-Confluences ;

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

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 19 décembre 2019 approuvant le compte-rendu d'activité à la collectivité produit par Grand Paris Aménagement pour l'année 2018 concernant la ZAC Ivry Confluences ;

Considérant que le concessionnaire doit fournir chaque année un compte-rendu financier au titre des modalités du contrôle technique financier et comptable exercé par le concédant,

Considérant le compte rendu d'activité à la collectivité produit par SADEV 9, comportant l'état des dépenses et recettes arrêtés au 31 décembre 2018, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ainsi que le tableau des acquisitions foncières, ci-annexés ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve le compte rendu annuel à la collectivité au titre de l'année 2018 relatif à la ZAC Ivry Confluences présenté par SADEV94, comprenant un bilan prévisionnel et un plan de trésorerie équilibrés en dépenses et en recettes, et un tableau des acquisitions foncières, annexé à la présente.
2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Ivry sur Seine pour une durée d'un mois.
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 68 – Contre 3 - 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.



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la collectivité	Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
Nom de l'opération	ZAC Ivry Confluences
Numéro de l'opération	333
Exercice	2018

Préambule

A – Historique

➤ Schéma d'aménagement de référence Avenir Gambetta

Afin d'encadrer la recomposition urbaine du quartier Ivry Port, la commune d'IVRY-SUR-SEINE a engagé début 2002 une étude urbaine sur le secteur Avenir Gambetta visant à l'élaboration d'un projet urbain et d'une stratégie foncière et opérationnelle ayant pour objectif d'assurer le développement cohérent des vastes secteurs en voie de mutation composant le territoire autour de la place Gambetta.

➤ Concession de Restructuration Urbaine

Considérant les études du Schéma d'Aménagement de Référence Avenir Gambetta suffisamment avancées et après présentation des premières orientations à la population, la commune d'IVRY-SUR-SEINE a initié une procédure d'appel d'offres avec mise en concurrence qui s'est déroulée entre octobre 2006 et février 2007. A l'issue de cette procédure, la société Sadev 94 a été désignée, suivant délibération du Conseil Municipal de la commune d'IVRY-SUR-SEINE en date du 15 février 2007, aménageur de l'opération Avenir Gambetta.

La concession d'aménagement conclue entre la commune d'IVRY-SUR-SEINE et Sadev 94 le 7 mars 2007, intitulée "Concession de Restructuration Urbaine", s'étend de la rue Lénine au nord à la limite communale avec Vitry au sud, et du faisceau ferroviaire à l'ouest jusqu'à la Seine à l'est. D'une superficie de 34 hectares, ce projet de restructuration portait sur la réalisation d'un programme mixte de constructions.

Dès sa désignation comme concessionnaire, Sadev 94 a engagé des études approfondies pour finaliser les éléments constitutifs de l'opération.

➤ Projet Urbain "Ivry Confluences"

L'identification de nouvelles disponibilités foncières (65 hectares au total) notamment au sud de la place Gambetta (emprises Philips, Nathan, ...) et l'élargissement du périmètre de l'opération à la boucle de la Seine et aux terrains du secteur "Sernam", ainsi que la prise en compte de la dimension métropolitaine du projet au regard du contexte territorial en forte évolution (création de l'Opération d'Intérêt National Orly/Rungis/Seine Amont notamment) ont conduit la commune d'IVRY-SUR-SEINE à définir de nouveaux objectifs d'aménagement, tant en matière d'espaces publics et de déplacements que de programmation et de constructibilité, cette dernière étant portée à 1 300 000 m² maximum.

Par son positionnement géographique et son incorporation dans le périmètre de la Grande Opération d'Urbanisme d'Intérêt National "Orly-Rungis-Seine Amont" dont le principe a été arrêté

par l'Etat lors du Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire en date du 6 mars 2006, l'opération "Avenir Gambetta" est devenue un projet urbain à l'échelle métropolitaine dorénavant dénommé "Ivry Confluences".

Au regard de l'évolution de l'opération "Ivry Confluences" et des modifications de l'économie générale du projet en résultant, la Commune d'IVRY-SUR-SEINE et Sadev 94 se sont rapprochées afin d'étudier les conditions de résiliation de la Concession de Restructuration Urbaine.

Suivant délibération en date du 16 décembre 2010, le Conseil Municipal de la commune d'IVRY-SUR-SEINE a approuvé l'avenant n°1 à la concession d'aménagement de restructuration urbaine Avenir Gambetta valant résiliation de ladite concession.

Au 31 décembre 2010, l'opération d'aménagement Avenir Gambetta a donc été clôturée pour des raisons d'augmentation significative de la constructibilité de l'opération, remettant en cause les termes de la concession d'aménagement signée entre la Ville et Sadev 94.

☺ Concession d'aménagement "Ivry Confluences"

Afin de mettre en œuvre le projet urbain Ivry Confluences, la ville d'IVRY-SUR-SEINE a mis en place une nouvelle concession d'aménagement portant sur un périmètre d'environ 145 hectares. Aux termes d'une procédure de mise en concurrence, Sadev 94 a été désignée concessionnaire de l'opération d'aménagement Ivry Confluences, par délibération du conseil municipal de la ville d'IVRY-SUR-SEINE du 16 décembre 2010.

La nouvelle concession d'aménagement, rebaptisée Ivry Confluences, a donc été signée le 3 janvier 2011 entre la Ville et Sadev 94. Ce traité de concession a été conclu pour une durée de 15 années à compter de sa date de prise d'effet.

☺ Avenant au traité de concession d'aménagement

La création de la Métropole du Grand Paris ayant transféré la compétence aménagement à la date du 1^{er} janvier 2017 pour les opérations d'intérêt métropolitain, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a pris la compétence pour les autres opérations d'aménagement à partir du 1^{er} janvier 2018.

De ce fait, un avenant au traité de concession d'aménagement a été signé pour distinguer le nouveau concessionnaire et la commune, et ainsi redéfinir, dans le cadre de la loi, les modalités de la gouvernance de la ZAC Ivry Confluences en s'appuyant sur le principe de coopérative des villes.

Cet avenant a également permis de mettre en cohérence le financement de la ZAC avec les nouvelles dispositions législatives, le nouveau concessionnaire reprenant de plein droit les participations dues au titre de l'équilibre de la ZAC, tandis que la commune conservant à sa charge le subventionnement des équipements relatifs à sa compétence.

Enfin, cette modification du traité de concession a également permis d'entériner une prolongation des délais de réalisation de la ZAC Ivry Confluences de 5 années portant son terme au mois de janvier 2031.

B – Rappel des procédures

➤ ZAC “Ivry Confluences”

Afin de permettre le développement de l’opération “Ivry Confluences”, il a été retenu pour mode opératoire l’instauration d’une zone d’aménagement concerté (ZAC) sur un périmètre d’environ 97 hectares (compris au sein des 145 hectares composant l’opération “Ivry Confluences”).

Suite aux délibérations du 25 juin 2009 lançant la concertation préalable à la création de la ZAC et à la révision simplifiée du PLU, il s’est tenu deux réunions publiques et douze ateliers thématiques avec la population et les entreprises entre septembre 2009 et janvier 2010.

Par la délibération du 24 juin 2010, le Conseil Municipal a tiré le bilan des deux concertations, donné un avis favorable au dossier de ZAC, autorisé le maire à demander au préfet la création de la ZAC Ivry Confluences et arrêté le projet de PLU.

Il est rappelé que l’opération “Ivry Confluences” s’inscrit dans le périmètre d’une Opération d’Intérêt National, de sorte que, si l’initiative de la création de la ZAC projetée appartient à la commune d’IVRY-SUR-SEINE, sa création relève de la compétence de Monsieur le Préfet.

Par délibération du Conseil Municipal d’IVRY-SUR-SEINE en date du 24 juin 2010, il a été pris acte du bilan de la concertation préalable à la création de ZAC (et à la révision simplifiée du PLU).

Le 17 septembre, la DRIEA Ile-de-France a remis son avis sur l’étude d’impact de la ZAC et le 28 octobre, le préfet du Val-de-Marne a créé par arrêté ladite ZAC Ivry Confluences.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2010, la commune d’IVRY-SUR-SEINE a désigné Sadev 94 comme aménageur de la ZAC “Ivry-Confluences”, approuvé le traité de concession, et délégué à l’aménageur dans le périmètre de la ZAC “Ivry-Confluences” le droit de préemption urbain renforcé.

Par délibérations du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2018 et du Conseil Territorial réuni le 13 novembre 2018, chacune des deux collectivités ont approuvé l’avenant au traité de concession d’aménagement d’Ivry Confluences, et autorisé la signature dudit avenant le 19 novembre 2018.

➤ Approbation du PLU

Par délibération en date du 25 juin 2009 le Conseil municipal de la ville d’IVRY-SUR-SEINE a lancé une procédure de révision simplifiée du PLU initiée par le Maire. Par arrêté en date du 16 novembre 2010, Monsieur le Maire a ouvert l’enquête publique relative à la révision simplifiée du PLU d’IVRY-SUR-SEINE valant enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique. Le rapport du 28 février 2011 élaboré par le Commissaire Enquêteur a formalisé un avis favorable sans réserve (néanmoins assorti de diverses recommandations).

Le 28 avril 2011, le Conseil Municipal d'IVRY-SUR-SEINE a approuvé la révision simplifiée du PLU.

Le 19 décembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de révision du Plan local d'urbanisme suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 septembre au 26 octobre 2013 et l'avis favorable sans réserve (ni recommandation) rendu par le Commissaire Enquêteur le 28 novembre 2013.

Le PLU a été mis à jour par arrêtés de Monsieur le Maire en date des 21 mars 2014 et 8 avril 2015. Par délibération en date du 9 avril 2015, le Conseil municipal a approuvé la modification du PLU.

Le 12 avril 2016, le Conseil de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, désormais compétent, a approuvé un nouveau dossier de modification simplifiée du PLU.

Loi sur l'eau

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain "Ivry Confluences", une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a été déposée par la commune d'IVRY-SUR-SEINE auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie en Ile-de-France.

Après examen du dossier de demande, celui-ci a été jugé complet et régulier par les services préfectoraux et une enquête publique relative à cette demande d'autorisation a été prescrite suivant arrêté préfectoral n° 2010/7710 en date du 7 décembre 2010.

Par arrêté préfectoral n° 2011/3925 en date du 23 novembre 2011, le préfet du Val-de-Marne a autorisé l'aménagement de la ZAC « Ivry Confluences », au titre des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement, sur le territoire de la Commune d'IVRY-SUR-SEINE.

Par courrier en date du 16 mars 2015, Sadev 94 a porté à connaissance du Préfet sa volonté de demander une modification du dossier loi sur l'eau, afin de mettre en œuvre des noues infiltrantes. Cette demande d'infiltration s'inscrit dans une logique de meilleure gestion en amont des eaux pluviales.

Suite à quelques observations formulées par la DRIEE, Sadev 94 a adressé des éléments complémentaires au dossier en date du 21 juillet 2016 en vue d'obtenir un arrêté préfectoral modificatif.

En 2018, Sadev a poursuivi le calcul des volumes de déblais et remblais à l'échelle de la ZAC, et à le transmettre à la police de l'eau, afin de répondre à une des obligations du dossier loi sur l'eau.

Parallèlement, Sadev travaille à la modification du dossier loi sur l'eau pour tenir compte des modifications apportées au projet d'origine. Ces modifications tiennent à des impératifs de libération du foncier et à des contraintes techniques. La conséquence majeure est la volonté de n'utiliser qu'un seul exutoire en Seine pour les eaux pluviales de la ZAC au lieu des deux prévus dans le dossier loi sur

l'eau. En 2018, Sadev a sollicité le SIAAP pour utiliser son usine de retraitement des eaux présente sur le site de la ZAC, et ce dans le but de faciliter la gestion ultérieure pour la collectivité concédante.

➔ DUP / Enquête parcellaire / cessibilité / expropriation

Comme sus-énoncé, la ville d'IVRY-SUR-SEINE a prescrit (par arrêté municipal en date du 16 novembre 2010) l'ouverture d'une enquête publique préalable à la révision simplifiée du PLU valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet. Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport le 28 février 2011 aux termes duquel celui-ci a émis un avis favorable sans réserve quant à l'utilité publique de l'opération.

Par délibération de son conseil municipal en date du 28 avril 2011, la ville d'IVRY-SUR-SEINE a exposé les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération et demandé au Préfet du Val de Marne de déclarer, au profit de Sadev 94, l'opération d'utilité publique.

Par une seconde délibération toujours datée du 28 avril 2011, la ville d'IVRY-SUR-SEINE a approuvé le dossier d'enquête parcellaire et demandé à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne de prescrire l'ouverture de cette première enquête parcellaire et de se prononcer, à son issue, sur la cessibilité des terrains compris dans celle-ci au bénéfice de Sadev 94.

Par arrêté en date du 11 juillet 2011 n°2011/2275, le Préfet du Val de Marne a déclaré d'utilité publique au profit de Sadev 94, l'opération d'aménagement dénommée ZAC "Ivry Confluences" pour l'acquisition des immeubles et droits réels immobiliers situés dans le périmètre de la ZAC, sur la commune d'IVRY SUR SEINE.

Par arrêté en date du 18 juillet 2011 n°2011/2385, le Préfet du Val-de-Marne a porté ouverture d'une enquête parcellaire pour l'aménagement de la ZAC Ivry Confluences, correspondant aux emprises de la première phase d'acquisition.

L'enquête parcellaire s'est déroulée du lundi 19 septembre 2011 au mardi 4 octobre 2011.

Le 28 mai 2014, Sadev 94 a demandé au Préfet du Val-de-Marne de prendre un arrêté de cessibilité relatif à l'acquisition des immeubles et droits réels immobiliers situés dans le périmètre de la ZAC IVRY CONFLUENCES, nécessaire à la réalisation de ladite ZAC.

Aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 25 juillet 2014 n°2014/6355, les parcelles et droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation d'une première phase de la ZAC IVRY CONFLUENCES sur la commune d'IVRY SUR SEINE, et désignés sur le plan parcellaire annexé à l'arrêté précité, ont été déclarés immédiatement cessibles pour cause d'utilité publique.

L'ensemble des formalités prescrites par la loi ayant été remplies, Madame le Juge de l'expropriation du département du Val-de-Marne a rendu une ordonnance d'expropriation le 2 mars 2015 visant les tènements fonciers du plan parcellaire pré-cité.

Par arrêté en date du 26 mai 2016 n°2016/1699, le Préfet du Val-de-Marne a prorogé l'arrêté n°2011/2275 du 11 juillet 2011 déclarant d'utilité publique, l'opération d'aménagement de la ZAC

Ivry-Confluences et relatif à l'acquisition des immeubles et droits réels immobiliers situés dans le périmètre de la ZAC, sur la commune d'Ivry-sur-Seine.

Par arrêté en date du 9 novembre 2016 n°2016/3462, le Préfet du Val-de-Marne a porté ouverture d'une deuxième enquête parcellaire relative à l'aménagement de la ZAC Ivry-Confluences sur la commune d'Ivry-sur-Seine, correspondant aux emprises complémentaires de la première phase d'acquisition.

Le Commissaire enquêteur, a émis un avis favorable sur l'enquête parcellaire en date du 30 janvier 2017.

Sadev94 a adressé en date du 17 novembre 2017 une demande auprès du préfet du Val de Marne de prendre l'arrêté de cessibilité correspondant à l'enquête et transmettre une copie de l'arrêté de cessibilité au Juge de l'Expropriation en vue du rendu de l'ordonnance d'expropriation.

L'arrêté préfectoral de cessibilité N° 2017/4401 du 7 décembre 2017 a été notifié en date 11 décembre 2017. L'ensemble des formalités prescrites par la loi ayant été remplies, Madame le Juge de l'expropriation du département du Val-de-Marne a rendu une ordonnance d'expropriation le 26 janvier 2018 visant les tènements fonciers du plan parcellaire pré-cité.

➤ Dossier de réalisation / Programme des équipements publics

Sur la base du dossier de création, l'année 2012 a permis le montage du dossier de réalisation de la ZAC Ivry Confluences, et l'élaboration du programme des équipements publics en lien avec la ville d'Ivry-sur-Seine et le conseil général du Val-de-Marne, financeurs de l'opération d'aménagement.

Par délibération en date du 25 juin 2012, le conseil général du Val-de-Marne a approuvé la liste des équipements départementaux prévus au programme des équipements publics de la ZAC et a approuvé la convention avec la ville d'IVRY-SUR-SEINE et Sadev 94 relative au financement et à l'encadrement de l'intervention de Sadev 94 sur le domaine routier départemental au sein de la ZAC.

Par délibération en date du 28 juin 2012, la ville d'IVRY-SUR-SEINE a émis un avis favorable au dossier de réalisation et au programme des équipements publics de la ZAC Ivry Confluences, et a demandé au Préfet d'approuver le dossier de réalisation et le programme des équipements publics.

Par arrêté n°2012/2752, le préfet du Val-de-Marne a approuvé le dossier de réalisation, le programme des équipements publics, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement Ivry Confluences.

➤ Etude sureté et sécurité publique

Au regard du décret n°2007-1177 du 3 août 2007 pris pour l'application de l'article L.111-3-1 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement doivent donner lieu à la réalisation d'une ESSP (Etude Sûreté et Sécurité Publique).

Par courrier du 12 mars 2010, la ville d'IVRY-SUR-SEINE a sollicité le préfet du Val-de-Marne afin que le périmètre de l'ESSP adapté à l'opération d'aménagement soit défini par la sous-commission.

Par courrier du 7 juin 2010, la sous-commission départementale pour la sécurité publique a transmis à la ville d'IVRY-SUR-SEINE et Sadev 94 le périmètre de l'étude ESSP (Etude Sécurité et Sécurité Publique), relative à l'opération d'aménagement Ivry Confluences.

Par courrier du 8 juin 2012, Sadev 94 a notifié 14 exemplaires de l'ESSP à la sous-commission départementale pour la sécurité publique en vue du passage en sous-commission.

La sous-commission départementale ayant approuvée l'ESSP de la ZAC Ivry Confluences s'est tenue le mardi 11 septembre 2012 à la préfecture du Val-de-Marne.

C – Programme de l'opération

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, le programme global prévisionnel est défini comme suit :

👉 Programme global

La Surface Hors Œuvre Nette globale s'établit à **1 300 000 m²** maximum.

👉 Logements

Environ 520 000 m² HON destinés à l'implantation de logements (40 % de la SHON globale), soit 6 500 logements environ, dont :

- 455 000 m² de logements familiaux (50% en logements sociaux et 50 % de logements en accession)
- 65 000 m² de logements spécifiques (logements en direction des personnes âgées, des étudiants, des jeunes salariés, des apprentis, etc...);

👉 Activités économiques

Environ 650 000 m² HON de locaux d'activités et de tertiaire- (50 % de la SHON globale);

👉 Equipements publics

Environ 130 000 m² HON d'équipements de proximité pour les scolaires et la petite enfance mais aussi d'accompagnement (sport ; culture ; social ; etc.) et grands équipements (10 % de la SHON globale).

I – Actions menées en 2018

Le budget prévisionnel des dépenses et des recettes pour la réalisation du programme de l'opération Ivry Confluences a été estimé à 726.644.460 € HT.

Au 31 décembre 2018, le montant HT des dépenses engagées était de **428.545.456,09 € HT** et celui des dépenses facturées était de **384.603.977,20 € HT**.

Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2018 représentent un montant de **44.440.691,41 € HT**, qui se décompose ainsi :

A – Missions liées à l'opérationnel – Montant HT 2018 : 575.995,81 €

1 – Mission de « Maîtrise d'œuvre urbaine »

En 2018, l'agence Bruno Fortier – Urbaniste Coordonnateur de la ZAC, a poursuivi sa mission de coordination des études.

L'activité des urbanistes de secteur a principalement été marqué par les projets suivants :

L'agence Reichen&Robert - secteur 1-2 (Gare – Champ Dauphin- Avenir) a travaillé sur la faisabilité de l'ilot 2K, la fiche de lot 2K1, la mise à jour de l'ilot Avenir et participé au suivi des études de conception portées par les promoteurs pour les projets 1E2A, 2J2, 2G2, 2D.

L'agence François Leclercq - urbaniste du secteur 3 (Gambetta – Parc de la confluence) a réalisé la fiche de lot pour le 3E/3C2 dans le cadre du concours pour le 2^{ème} groupe scolaire de la ZAC, les études de faisabilités des lots bordant le futur parc de la Confluence (3I, 3N, 3P, 3Q et 3J) ainsi que le suivi des études de conception portées par les promoteurs des lots 3O et 3G.

L'agence Nicolas Michelin & associés - le secteur 4 (Gambetta – Seine) a travaillé sur les lots 4C2 ainsi que le lot 4D dans le cadre du concours pour le 2^{ème} groupe scolaire de la ZAC. L'agence a assuré le suivi des études des lots 4E et 4G.

L'Atelier Massena – urbaniste du secteur 5 (Jaurès – Mure) a travaillé sur les lots 5C3, 5G3 et 5G4 (impasse prudhon), et sur les lots 5N et 5P-Q.

Une mission spécifique a été confiée à l'agence ACLAA pour la synthèse du plan guide et la production de support de présentation pour le bilan d'étape de la ZAC Ivry Confluences.

A l'exception de l'Agence Nicolas Michelin et Associés, tous les contrats des urbanistes de secteur sont arrivés à leur terme en septembre 2018. La mission d'urbaniste coordinateur de Brunon Fortier court jusqu'en 2020.

En 2018, Sadev 94 a engagé une consultation pour renouveler la maîtrise d'oeuvre de l'opération. En accord avec la collectivité, le principe d'une seule équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine, répartie en deux lots, a été préférée au dispositif précédent.

Dans le cadre d'une procédure concurrentielle avec négociation (en référence aux articles 71, 72 et 73 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics), l'appel à candidature a été publié le 26 septembre.

Les candidats retenus, au nombre de cinq pour le lot 1 « urbanisme, architecture, paysage et concertation » et quatre pour le lot 2 « bureau d'études VRD », ont remis leur première offre le 21 décembre 2018.

La négociation se déroulera sur l'année 2019 jusqu'à la désignation des lauréats.

2 – Etudes préalables

Sur l'année 2018, les dépenses liées aux études préalables ont concerné :

- mission de conseil études de stationnement menée par la société SARECO,
- Actualisation de l'étude de marchandisage de la ZAC par la société Objectif Ville,
- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le suivi des fouilles archéologiques et le compactage des futurs espaces publics par les sociétés En.Om.Fra et Bérim.

3 – Etudes foncières

Une mission d'expertise et d'évaluation des coûts de relocalisation d'une société de traiteur implantée au sein de la ZAC IVRY CONFLUENCES a été attribuée à la société LABO CONSEIL.

B – Acquisitions foncières – Montant HT 2018 : 10.261.161,67 €

Au cours de l'exercice 2018, Sadev 94 a signé 16 actes pour l'acquisition et/ou la prise de possession de :

- 23 lots de copropriété comprenant :
 - 10 Appartements d'une superficie utile totale d'environ 232 m²
 - 10 caves
 - 1 local commercial d'une superficie utile de 59,44 m²
- 3 Parcelles de terrain nu (ou dont le bâti est déjà propriété de Sadev 94) d'une superficie totale de 11 667 m²
- 1 Hotel Meublé d'une superficie utile de 301 m²

- 1 Pavillon d'habitation d'une superficie utile de 186 m²
- 3 locaux d'activité (dont un garage incendié) d'une superficie utile de 6 003 m²
- 3 Evictions commerciales dont :
 - Un laboratoire de traiteur ayant son siège social à Paris
 - Une entreprise de transport louant une parcelle pour garer ses bus

Ce poste comprend également les frais de notaire liés aux acquisitions et les éventuels frais d'agence.

C – Mise en état des sols – Montant HT 2018 : 8.857.669,43 €

Ce poste concerne la réalisation de diagnostics de sols, la dépollution, et les travaux de démolition des biens acquis dans le cadre de l'opération. Ce poste comprend pour l'exercice 2018 :

- Démolitions (y compris frais d'études et de débranchements des réseaux concessionnaires), terrassements (y compris dépollution), murages, pour un montant de 2.578.912,88 € HT.

Les adresses concernées par la dépollution, la démolition et le désamiantage sont :

- 17 rue Pierre Rigaud
 - 26 rue Pierre Rigaud
 - 25 rue Couderchet
 - 6-7 quai Pourchasse
 - 55 boulevard du Colonel Fabien
 - 26 rue Maurice Gunsbourg
 - 16-18 rue Nouvelle
 - 14 avenue Jean Jaurès
 - les bassins filtrants de l'ancienne usine des eaux, à l'emplacement de la partie sud du cours de l'industrie
- Etudes techniques (diagnostics avant démolition, études de sols pollution et géotechnique) pour un montant 232.135,33 € HT. Les lots concernés par ces études sont :
 - Lot 2G2 ;
 - Lot 2K1
 - Lot 2J2
 - Lot 3E ;
 - Lot 3P ;
 - Lot 3Q ;
 - Lot 4C2 ;
 - Lot 4D ;
 - Lot 5A1 ;
 - Lot 5G ;
 - Lot 5K5 ;
 - Lots 5P-5Q.

- Travaux de dépollution pour un montant de 373.400,20 € HT qui concernent essentiellement les travaux du 17 rue Pierre Rigaud et du 124 Boulevard Paul Vaillant Couturier.
- Travaux de dépollution du collège pour un montant de 5.442.739,32 € HT.
- Travaux et honoraires archéologiques pour un montant de 230.481,70 € HT qui concernent essentiellement les travaux du site BHV et le lot 30.

D – Travaux d’espaces publics – Montant HT 2018 : 16.377.257,86 €

Les principaux postes de travaux réalisés sur l’année 2018 concernent les travaux d’aménagement des espaces publics (y compris travaux de pose du réseau de distribution du chauffage urbain) de la tranche 1 qui ont démarré en 2014. Les travaux réalisés en 2018 concernent :

- le passage 2L ;
- le boulevard Paul Vaillant Couturier Sud ;
- le square de la Minoterie ;
- la rue Pierre Rigaud ;
- la place Gambetta ;
- Le Cours Centre ;
- l’avenue Jean Jaures ;
- le boulevard du colonel Fabien ;
- la pose du réseau de chauffage urbain sous le cours Centre, la place Galilée et la place Gambetta ;
- La poursuite de la pose de potelets pour la protection des trottoirs.

A ces travaux s’ajoutent les frais de maîtrise d’œuvre en charge de la direction des opérations (agence Fortier, Bérim, epdc, Péna, Light Cibles).

Les autres frais engagés correspondent principalement aux frais de coordination SPS à l’échelle de la ZAC, ainsi qu’aux interventions des concessionnaires de réseaux pour la restructuration des infrastructures VRD de la ZAC Ivry Confluences.

E – Equipements publics – Montant HT 2018 : 333.388,74 €

Les dépenses réalisées en 2018 portent essentiellement sur

- Etudes de conception du deuxième groupe scolaire - Montant HT 2018 : 330.988,40 €
- Solde prestations suivi des végétaux 1^{er} groupe scolaire - Montant HT 2018 : 2.400,34 €

F – Frais divers et généraux – Montant HT 2018 : 6.298.179,50 €

Ce poste correspond aux frais générés par les honoraires techniques (conseil juridique, géomètre...), les impôts et assurances, la gestion locative, le gestion des contentieux, les frais de commercialisation, les frais divers et généraux et la rémunération de l'aménageur.

Les impôts (taxes sur les logements vacants, taxes foncières, taxes sur les bureaux...) ont représenté sur l'année 2018 un montant de 1.624.917,69 €.

Les assurances (multirisques sur les bâtiments existants) ont représenté sur l'année 2018 un montant de 154 652,03 € HT.

Ces frais divers et généraux intègrent également les frais de communication et de culture, notamment :

- La participation et la présentation du projet sur les salons professionnels (SIMI, MIPIM, Forum des projets urbains) ;
- Diverses actions : comité partenarial, communiqué de presse, mise à jour de la maquette Ivry Confluences, etc.

Les frais de communication et les dépenses liées à la culture ont représenté un montant de 276.369,43 € HT pour l'année 2018.

Les frais d'honoraires techniques, les frais liés aux contentieux et les frais divers ont représenté un montant de 84.763,29 € HT pour l'année 2018.

Les frais de gestion locative ont représenté un montant de 1.906,651,86 € HT pour l'année 2018.

Enfin, est également comptabilisée dans ce poste la rémunération de Sadev 94, calculée selon les termes de la concession d'aménagement en vigueur. Pour l'année 2018, elle s'est élevée au montant de 2.250.825,00 €.

G – Frais financiers – Montant HT 2018 : 1.767.038,40 €

Ce poste regroupe les frais financiers générés par les emprunts et lignes de trésorerie sollicités auprès des banques.

Ces intérêts correspondent aux emprunts souscrits entre 2007 et 2018, soient :

- Un emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne de 15.000.000 € et remboursable en 2020 ;
- Un emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier de 25.400.000 € et remboursable en 2021 ;

- Un emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne de 9.600.000 € et remboursable en 2021 ;
- Un emprunt souscrit auprès de la Société Générale de 10.000.000 € et remboursable selon un profil d'amortissement négocié jusqu'en 2020 ;
- Un emprunt souscrit auprès de la Banque Postale de 20.000.000 € et remboursable jusqu'en 2023 ;
- Un emprunt souscrit en 2015 auprès de la Deutsche Pfandbriefbank AG (PBB) de 40.000.000 € et remboursable jusqu'en 2024 ;
- Un emprunt souscrit en 2017 auprès de la Banque Postale de 25.000.000 € et remboursable jusqu'en 2025 ;

En complément des emprunts mis en place pour financer les postes les plus conséquents, notamment en termes d'acquisitions foncières, la trésorerie de l'opération est soutenue à travers la mise en place de lignes de trésorerie adossées à des promesses de vente signées. Ces engagements prennent place à la signature de la promesse de vente et sont remboursés à la signature de l'acte authentique.

H – Recettes – Montant HT 2018 : 25.563.610,28 €

Les recettes facturées de l'exercice 2018 proviennent :

- Des ventes de charges foncières pour un montant de 14.818.279,33 € HT. Ces montants correspondent à la vente de droits à construire pour les lots 2J2 (5 887 930,62 € HT), 5A1 (4 998 240,72 € HT) et 5K5 (2 762 912,00 € HT) ; vente du pavillon situé à l'angle M. Gunsbourg et l'avenue Jean Jaures (500 000 € HT) et vente de la Halle 2D2 située rue Lénine au Studio Kremlin (121 900,00 € HT), ; autre participation aux quipepements publics pour un montant de 547 295,99 € HT.
- Des produits de gestion locative pour un montant de 1.546.709,71 € HT. Ces recettes proviennent de la gestion locative des parcelles : AY 75, E 12, AZ 74, AS 7, AZ 19, AZ 26, AV 147, AV 148, AZ 65, AK 37, AU 110, AT 69, AK 37, AX 27, AX 30, AT 70, AU 10, AV 103, C 2, AS 157, AR 44, C 29 et AU 24 ;
- Des subventions suivantes :
 - Etat au titre de la convention de création du Réseau de Distribution de la Chaleur Alimenté Par Geothermie-1ère Tranche - 201.324,98 €
 - Région Ile de France au titre de la convention financiere T Zen 5-Création Cours Nord - 1.037.516,00 €
 - Conseil Départemental au titre de la convention financiere pour la réalisation des voiries départementales - 5.671.505,20 €
 - La Ville au titre de la participation à la réalisation de la Crèche 9, Rue Pierre Rigaud - 2.033.181,32 €

A noter qu'en 2017 avaient été facturés à la Ville 17.220.802,12 € HT, facture adossée à la participation aux équipements de la ZAC pour la réalisation du groupe scolaire Rosalind Franklin. Le règlement de cette facture s'opérant de manière échelonnée, un versement de 6 millions d'euros € a été effectué par la Ville en 2018.

II – Perspectives 2019

A – Procédures administratives

En 2019, il est prévu la poursuite des procédures administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, à savoir :

☞ Procédure d'acquisition :

- Poursuite des notifications des offres de la première enquête parcellaire,

☞ Autres Procédures :

- Mise à jour de l'autorisation d'aménager délivrée au titre de la loi sur l'eau (autorisation d'infiltrer les eaux de pluie dans les noues végétalisées et précision de l'entendue du réseau séparatif et du rejet des eaux pluviales en milieu naturel, la Seine).
- Ouverture d'une enquête parcellaire seconde phase permettant de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier permettant au Préfet du Val de Marne de se prononcer, à l'issue de l'enquête, sur la cessibilité des terrains au profit de Sadev 94.

B – Missions liées à l'opérationnel

1 – Mission de « Maîtrise d'œuvre urbaine »

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine va connaître une profonde mutation pendant l'année 2019 du fait de la sélection d'une nouvelle équipe et de la mise en place d'une organisation adaptée.

L'agence Fortier continuera d'intervenir jusqu'à la désignation de la nouvelle équipe pour pallier à l'absence d'urbanistes de secteur comme le prévoit son contrat. Elle poursuivra les missions engagées au-delà.

La nouvelle équipe sera missionnée pour mener de front les nouveaux projets opérationnels (établir les fiches de lot en vue de consultation de promoteur, les études d'espaces publics) et pour développer un travail de fond à même de créer une nouvelle vision du projet.

En 2019, une mission fondamentale sera engagée par la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. La concertation citoyenne entrera dans une nouvelle dimension, en prise directe avec le projet, pour associer les habitantes et les habitants à la vie du projet comme la collectivité en a exprimé le souhait.

2 – Etudes techniques pré-opérationnelles

En 2019, les études relatives aux espaces publics de la deuxième phase d'Ivry Confluences se poursuivront pour aboutir à l'achèvement de la phase AVP confiée au groupement conduit par Bruno Fortier. Les études PRO seront ensuite engagées par la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre.

C – Acquisitions foncières

Parallèlement à la procédure d'expropriation, Sadev 94 poursuivra les acquisitions au gré des opportunités qui se présenteront : préemptions des DIA de biens mutables, négociations amiables avec les propriétaires.

Les parcelles qui seront acquises en priorité sont celles nécessaires à la réalisation des lots en cours de commercialisation ainsi que les espaces publics de la ZAC les desservant..

La Ville et Sadev 94 poursuivront, dans la continuité du diagnostic réalisé sur les parcelles impactées par la première phase du projet, le pilotage de la Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) afin d'apporter des réponses appropriées et personnalisées aux personnes impactées, et de s'assurer du relogement de tous dans les meilleures conditions, et veiller à ce qu'aucun ménage impacté par l'opération ne soit laissé de côté.

Enfin, Sadev 94 travaillera à la relocalisation d'activités structurantes pour le territoire afin de concilier le développement d'un quartier de vie dense et les contraintes de fonctionnement des entreprises ciblées comme pouvant être relocalisées dans l'opération Ivry Confluences. Ce travail sera fait en lien avec les services compétents de l'Etablissement Public du Grand Orly Seine Bièvre et de la Ville.

D – Mise en état des sols

Sadev 94 poursuivra ses travaux de mise en état des sols au gré des acquisitions réalisées sur l'exercice 2018 et en vue de préparer les terrains (désamiantage, démolition, diagnostic environnemental des sols, diagnostic archéologique) qui seront cédés aux lots privés et aux équipements publics de la ZAC pour les exercices 2019 et 2020.

Les démolitions qui seront lancées sur l'année 2019 sont notamment les suivantes :

- Parcelle AY 75, 1-7 rue Marcel Sallenave ;
- Parcelles AY 9 à 13, 107-115 boulevard Paul Vaillant Couturier ;
- Parcelle AY 134, 11 rue Galilée ;
- Parcelle AU 10, 32 rue Pierre Rigaud ;
- Parcelles AT 26 - AT 27 - AT 80, 4 à 6 avenue Jean Jaurès ;
- Parcelle AT 79, 8 avenue Jean Jaurès ;

- Parcelle AT 22, 3 rue Pierre Rigaud ;
- Parcelle AT 71, 7 rue Pierre Rigaud ;
- Parcelle AS 101, 52 avenue Jean Jaurès ;
- Parcelle AS 157, 48-50 avenue Jean Jaurès ;
- Parcelle AS 115, 21 rue Emile Blin ;
- Parcelle AS 116, 19 rue Emile Blin ;
- Parcelle AS 118, 15 rue Emile Blin ;
- Parcelle AS 119, 60 avenue Jean Jaurès ;
- Parcelle AZ 29, 8 quai Pourchasse ;
- Parcelle AZ 30, 9 quai Pourchasse ;
- Parcelle AZ 13, 9 avenue Jean Jaurès.

Dans le cadre d'une convention portant Autorisation de Travaux signée entre Eau de Paris et Sadev 94, les travaux de démolition sur le site de l'ancienne usine des eaux de la Ville de Paris (parcelle AZ 56) qui ont démarré en 2018 s'achèveront en 2019.

Cette démolition, dans sa partie en ZAC, permet la libération des terrains destinés à accueillir le futur Cours de l'industrie ainsi que l'assiette foncière du lot 4I. Les travaux incluent également une partie hors ZAC, sur le site conservé par la Ville de Paris et destiné à accueillir l'appel à projet Réinventer la Seine.

Des travaux de curage et désamiantage seront réalisés dans le cadre de la requalification de la halle située au 32 rue Robert Witchiz et destinée à accueillir des entreprises impactées par l'opération Ivry Confluences. Les travaux de démolition de la halle situé sur l'impasse Prufdhon (parcelle AS 152) s'achèveront en 2019 pour accueillir le futur square Prudhon.

E – Travaux d'espaces publics et honoraires techniques

Les études AVP de la tranche 2 des espaces publics s'achèveront en 2019 sous la responsabilité de l'équipe de maîtrise d'œuvre conduite par Bruno Fortier (Fernando Vega-Sanchez, Thierry Bloch, Pena&Pena, Light-cibles, Inex, Berim et EPDC). Cette dernière restera en charge de la direction des travaux de la première phase qui se poursuivront tout au long de l'année. Il est en outre prévu que soit poursuivi en 2019 la réalisation du cours de l'industrie, depuis le boulevard du Colonel Fabien et jusqu'au quai Pourchasse en limite avec Vitry.

F – Equipements publics

En 2019 seront poursuivis les travaux de dépollution du collège Assia Djebar. S'en suivra une période de réception des travaux avec les services de l'Etat, puis une remise en état du bâtiment avant ouverture.

L'obtention du permis de construire et la consultation des entreprises de travaux pour la réalisation du deuxième groupe scolaire et d'un gymnase pouvant accueillir 300 spectateurs sont également prévus dans le courant de l'année 2019.

G – Frais divers et généraux

Ils couvriront la rémunération de la société, les frais de communication et de gestion de l'opération (tirages, reprographie, photographies, impôts et assurances, charges et réparations locatives, etc.).

H – Frais financiers

Les dépenses correspondront aux frais financiers liés aux emprunts mobilisés depuis 2010 ainsi qu'aux lignes de trésorerie mises en place.

I – Recettes

Les recettes de 2019 se composeront des cessions de charges foncières, des loyers des locataires occupants des biens de Sadev 94 et de subventions (Etat, Région, Département du Val-de-Marne, Ville et autres partenaires).

La cession des lots 1E2A, 2G2, 2L4, 3H, 3G, 3O et 5C3 est prévue sur l'exercice 2019. Il est également prévu la cession de charge foncière pour l'opération de logements étudiants qui sera superposée au deuxième groupe scolaire.

Il est envisagé en 2019 la signature de promesses de vente sur les lots suivants :

- 2E1 : environ 10 000 m² de programmes majoritairement résidentiels ;
- 2K1 : environ 7 000 m² de bureaux avec commerces en pied d'immeuble ;
- 3I : environ 6 200 m² de programmes majoritairement résidentiels ;
- 3P1: environ 6 000 m² de programmes majoritairement résidentiels ;
- 3P2 : environ 7 000 m² de programmes majoritairement résidentiels ;
- 3Q : environ 10 000 m² de programmes majoritairement résidentiels ;
- 3N : environ 6 500 m² de programme majoritairement résidentiels ;
- 4B1 : environ 9 000 m² de programmes tertiaire ;
- 4C2 : environ 3 500 m² de bureaux et commerces ;
- 4I : plus de 10 000 m² de programmes mixtes (logements et activités) ;
- 5N : environ 7 600 m² de programmes résidentiels ;
- 5C4 : environ 800 m² de logements ;
- 5H2 : environ 1 100 m² de programmes résidentiels ;

Une partie des subventions, sollicitées auprès de l'Etat, la Région et le Département sera perçue pour financer notamment les travaux d'espaces publics et le proto aménagement.

La commune versera quant à elle une nouvelle subvention adossée aux équipements pour lesquels elle est compétente.

III – Récapitulatif des dépenses & recettes réalisées – HT

Ce Compte-Rendu Annuel présente les dépenses et les recettes HT arrêtées au 31 décembre 2018 qui ont été réalisées dans le cadre de la mission confiée à Sadev 94.

A – Les dépenses arrêtées

Au 31 décembre 2018, l'opération comptait **384.603.977,20 € HT** de dépenses facturées.
Le mouvement sur l'année 2018 de l'ensemble de ces dépenses s'élève à **44.440.691,41 € HT**.

1 – Missions liées à l'opérationnel – études

Ce poste s'élève à **7.180.695,75 € HT** et correspond aux études urbaines et techniques nécessaires à la définition du projet et aux honoraires de la maîtrise d'œuvre urbaine.

Le mouvement sur l'année 2018 s'élève à 575.995,81 € HT.

2 – Acquisitions foncières

Les acquisitions, les évictions commerciales, les frais notariés et les frais d'avocats liés aux acquisitions s'élèvent à la fin de l'année 2018 à **186.955.026,46 € HT**.

Le mouvement sur l'année s'élève à 10.231.161,67 € HT.

3 – Mise en état des sols

A la fin de l'année 2018, le montant des travaux de mise en état des sols s'élevait à **18.713.894,26 € HT**. Ces travaux correspondent à la réalisation de démolitions, de dépollution, ainsi qu'aux sondages pour diagnostiquer les sols de la ZAC. Ce total intègre également les honoraires de maîtrise d'œuvre, de SPS et de contrôle technique.

Le mouvement sur l'année 2018 s'élève à 8.857.669,43 € HT.

4 – Travaux d’espaces publics

Ce poste, dont les dépenses à fin 2018 s'élevaient à **52.447.090,33 € HT**, correspond aux travaux d'espaces publics (y.c. chauffage urbain), ainsi qu'aux frais de maîtrise d'œuvre, aux débranchements et déplacement d'ouvrages appartenant aux concessionnaires de réseaux, à la protection des réseaux des concessionnaires (GRT-gaz), ainsi qu'aux honoraires du SPS.

Le mouvement sur l'année 2018 s'élève à 16.377.257,86 € HT.

5 – Equipements publics :

Ce poste dont le montant avait atteint à fin 2018 **58.052.525,92 € HT** correspond aux frais des études du 2eme groupe scolaire d'Ivry Confluences.

Le mouvement sur l'année 2018 s'élève à 333.338,74 € HT.

6 – Frais divers et généraux

Au 31 décembre 2018, le montant facturé des frais divers et généraux, correspondant aux honoraires techniques, aux dépenses résultant des impôts, assurances et de la gestion locative, aux frais de communication et de culture, et à la rémunération de Sadev 94 s'élevait à **45.449.005,68 € HT**.

Le mouvement de ce poste sur l'année 2018 s'élève à 6.298.179,50 € HT.

7 – Frais financiers

Les frais bancaires liés aux emprunts souscrits au titre de l'opération correspondaient au 31 décembre 2018 à un montant de **15.805.738,80 € HT**.

Le mouvement sur l'année 2018 s'élève à 1.767.038,40 € HT.

B – Les recettes arrêtées

Au 31 décembre 2018, l'opération comptait **197.654.421,94 € HT** de recettes facturées.

Le mouvement sur l'année 2018 de l'ensemble de ces recettes s'élève à **25.563.610,28 € HT**.

1 – Charges foncières et produits de Gestion locatives : 115.802.357,87 € HT

Cette somme correspond aux produits des ventes de charges foncières, aux indemnités financières des parcelles acquises mises à disposition d'occupants afin d'en réduire les coûts de portage (gardiennage et impôt foncier notamment), aux frais financiers.

Le mouvement sur l'année 2018 correspond à 16.677.987,19 € HT.

2 – Subventions : 35.704.081,14 € HT

Cette somme correspond aux subventions versées par le Département, la Région, l'Etat et d'autres organismes (FEDER, CAF, ...) pour le financement des équipements publics de superstructure et d'infrastructure. La part départementale pour ces subventions au titre des travaux d'aménagement des espaces publics a été facturée à hauteur de 5.671.505,20 € HT.

Depuis le 1^{er} janvier 2018 qui marque le transfert du traité de concession de la Ville vers l'EPT12, les participations de la Ville deviennent des subventions.

Le mouvement global sur l'année 2018 pour l'ensemble de ces subventions est de 8.943.527,50 € HT.

3 – Participations publiques de la Ville (avant le 1^{er} janvier 2018), de l'EPT12 (après le 1^{er} janvier 2018) et à la culture : 46.147.982,93 € HT

Un mouvement comptable de régularisation liée à un transfert foncier s'est opéré sur l'année 2018 pour un montant de 57.904,41 € HT au titre de l'apport foncier de la Ville.

ANNEXES

A – Bilan synthétique HT de l'année 2018

	Budget HT	Engagé HT	Facturé HT	Mouvement année HT
Vente de charges foncières / produits de gestion	568 502 646,00 €	116 873 872,25 €	115 802 357,87 €	16 677 987,19 €
Participations / subventions collectivités	151 718 079,00 €	96 359 376,98 €	81 483 003,32 €	8 885 623,09 €
Participation communication et culture	6 423 735,00 €	369 060,75 €	369 060,75 €	- €
TOTAL PRODUITS	726 644 460,00 €	213 602 309,98 €	197 654 421,94 €	25 563 610,28 €

Section	Budget HT	Engagé HT	Facturé HT	Mouvement année HT
Etudes	9 962 218,60 €	8 465 224,65 €	7 180 695,75 €	575 995,81 €
Acquisitions	335 704 481,68 €	202 605 427,91 €	186 955 026,46 €	10 261 161,67 €
Mise en état des sols	32 094 727,41 €	21 506 335,21 €	18 713 894,26 €	8 857 669,43 €
Travaux	141 681 138,00 €	70 912 520,74 €	52 447 090,33 €	16 377 257,86 €
Travaux de constructions	104 087 408,00 €	62 516 844,83 €	58 052 525,92 €	333 388,74 €
Honoraires Techniques	3 047 508,56 €	1 895 427,30 €	1 785 210,08 €	77 987,47 €
Impôts et Assurances	15 809 460,94 €	15 744 484,64 €	15 715 324,73 €	1 779 569,72 €
Contentieux	100 000,00 €	54 785,12 €	46 926,65 €	3 146,47 €
Gestion Locative	7 435 000,00 €	7 411 482,19 €	7 199 695,13 €	1 906 651,86 €
Commercialisation	12 847 470,00 €	3 585 296,33 €	3 206 263,74 €	276 369,43 €
Frais Divers	66 194,00 €	47 295,98 €	45 899,00 €	3 629,55 €
Frais Financiers	18 687 620,81 €	16 350 644,84 €	15 805 738,80 €	1 767 038,40 €
Rémunération	45 121 232,00 €	17 449 686,35 €	17 449 686,35 €	2 250 825,00 €
TOTAL CHARGES	726 644 460,00 €	428 545 456,09 €	384 603 977,20 €	44 470 691,41 €

B – Echancier prévisionnel

	Budget CRACL 2018			Facturé au 31/12/2018			2019 - 2022			2023 - terme de la CPA		
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC
	568 502 646	113 697 529	682 200 175	115 802 358	19 761 845	135 564 203	180 511 285	36 102 257	216 613 542	272 189 003	57 833 427	330 022 431
Vente de charges foncières et produits de gestion participations / subventions collectivité	568 502 646	113 697 529	682 200 175	115 802 358	19 761 845	135 564 203	233 334 939	46 462 951	279 797 890	219 365 349	47 472 734	266 838 083
Participation communication et culture	6 423 735	321 187	6 744 922	369 061	62 577	431 638	27 092 371	4 741 165	31 833 535	43 142 705	9 055 007	52 197 712
TOTAL PRODUITS	726 644 460	140 728 673	867 373 133	197 654 422	32 738 207	230 392 629	262 096 233	51 204 116	313 300 349	266 893 805	56 786 350	323 680 155
Etudes	9 962 219	1 992 444	11 954 662	7 180 696	1 413 787	8 594 483	1 773 333	354 667	2 128 000	1 008 190	223 990	1 232 180
Acquisitions	335 704 482	2 510 345	338 214 826	186 925 026	2 022 816	188 947 842	77 733 495	0	77 733 495	71 045 961	487 529	71 533 490
Mise en état des sols	32 094 727	5 398 945	37 493 673	18 713 894	3 622 616	22 336 510	7 507 939	1 501 588	9 009 527	5 872 894	274 742	6 147 637
Travaux	141 681 138	27 730 094	169 411 232	52 447 090	10 443 270	62 890 361	43 165 627	8 633 125	51 798 752	46 068 421	8 653 698	54 722 119
Travaux de constructions	104 087 408	20 650 955	124 738 363	58 052 526	11 279 447	69 331 973	17 049 956	3 409 991	20 459 948	28 984 926	5 961 516	34 946 442
Honoraires techniques	3 047 509	609 502	3 657 010	1 785 210	300 276	2 085 486	487 500	97 500	585 000	774 798	211 725	986 524
Impôts et Assurances	15 809 461	47 787	15 857 248	15 715 325	47 654	15 762 978	50 000	0	50 000	44 136	133	44 269
Contentieux	100 000	20 000	120 000	46 927	9 385	56 312	35 000	7 000	42 000	18 073	3 615	21 688
Gestion locative	7 435 000	1 207 874	8 642 874	7 199 695	1 190 643	8 390 338	351 468	240 217	591 685	90 489	60 579	151 068
Animation - Culture	12 847 470	2 569 494	15 416 964	3 206 264	500 626	3 706 890	2 165 000	433 000	2 598 000	7 476 206	1 635 868	9 112 074
Frais divers	66 194	13 239	79 433	45 899	9 101	55 000	16 000	3 200	19 200	4 295	938	5 233
Frais financiers	18 687 621	0	18 687 621	15 805 739	0	15 805 739	1 738 787	0	1 738 787	1 143 095	0	1 143 095
Rémunération	45 121 232	0	45 121 232	17 449 686	0	17 449 686	14 983 583	0	14 983 583	12 687 962	0	12 687 962
TOTAL CHARGES	726 644 460	62 750 678	789 395 138	384 573 977	30 839 621	415 413 598	167 057 688	14 680 288	181 737 976	175 219 447	17 514 334	192 733 780

C – Tableaux des acquisitions foncières 2018

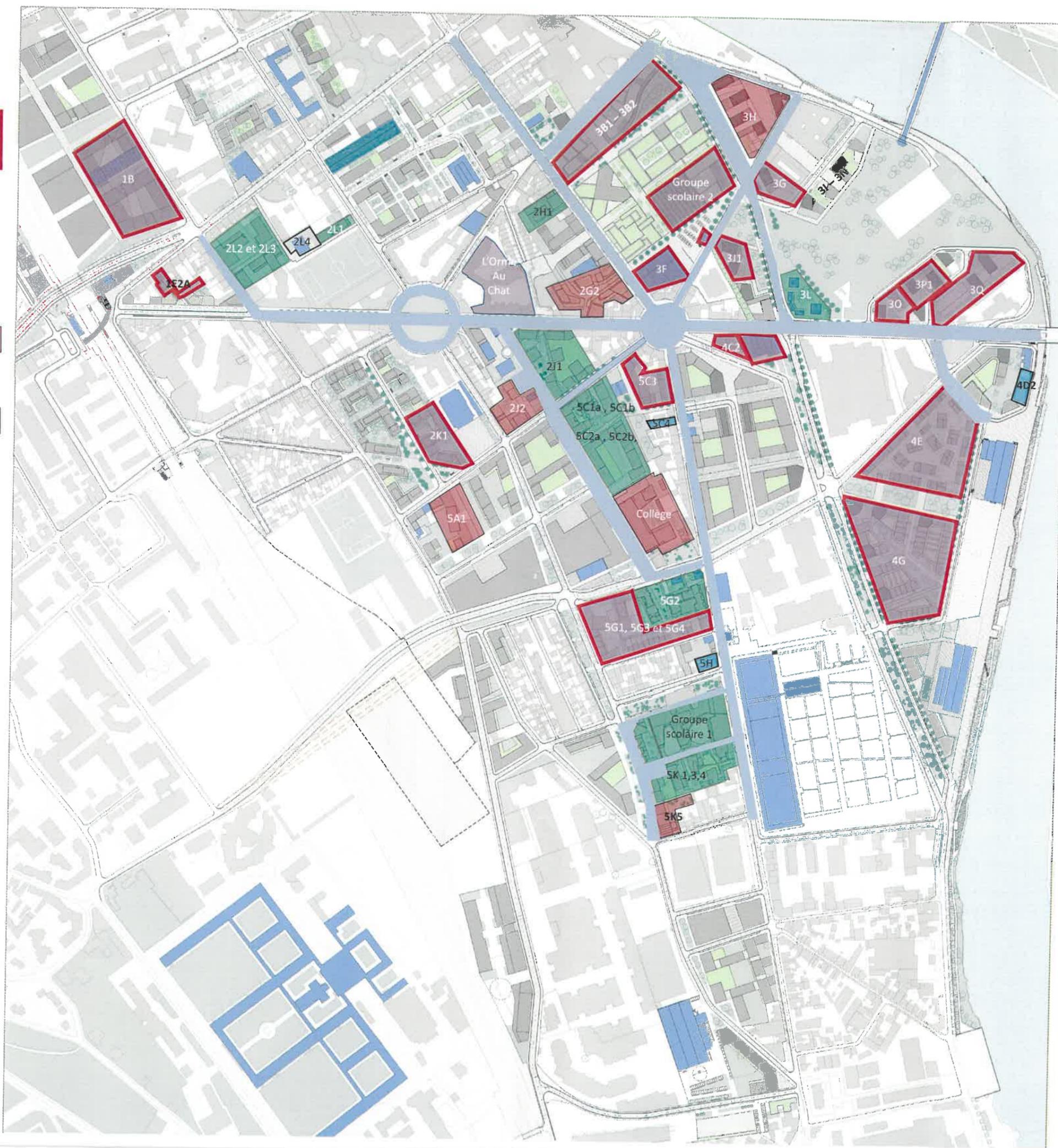
Parcelle	Adresse	Vendeur (personne physique ou morale)	Date d'Acquisition	Nature du bien	Lot(s) de copropriété	superficie parcelle (m ²)	Surface habitable / utile (m ²)
AU 110	108 Paul Vaillant Couturier	PERSONNE PHYSIQUE (PROPRIETAIRE BAILLEUR)	Avril 2018	1 Appartement et 1 cave	3 lots	3 801	35 m ²
AU 113	120 Paul Vaillant Couturier	PERSONNE MORALE (LOCATAIRE COMMERCIAL)	Octobre 2018	Eviction commerciale	-	1 301	-
AU 113	120 Paul Vaillant Couturier	PERSONNE MORALE (PROPRIETAIRE BAILLEUR)	Aout 2018	Terrain nu	-	1 301	-
AU 135	12 Brandebourg	INSTITUTIONNEL	Décembre 2018	Terrain nu	-	3 785	
AU 110	108 Paul Vaillant Couturier	PERSONNE PHYSIQUE (PROPRIETAIRE BAILLEUR)	Mars 2018	2 Appartements, 1 Local Commercial et 2 Cave	5 lots	1 301	19,35 m ² 15,79 m ² 59,44 m ²
AU 95	25 Pierre Rigaud	PERSONNE PHYSIQUE (PROPRIETAIRE OCCUPANT)	Juin 2018	1 Hotel meublé, 1 Pavillon d'habitation et 1 Local d'Activité	-	360	301,34 m ² 186,10 m ² 115,76 m ²
AU 24	26 Pierre Rigaud	PERSONNE MORALE (LOCATAIRE COMMERCIAL)	juillet 2018	Eviction commerciale	-	385	250 m ²
AY 162	11 Marcel Salnave	INSTITUTIONNEL	Juillet 2018	Terrain nu	-	478	-
AT 26	6 Jean Jaurès	PERSONNE MORALE (PROPRIETAIRE BAILLEUR)	Mai 2018	Garage Automobile totalement Incendié	-	466	450 m ²
AT 71 AT 22	3-5-7 Pierre Rigaud	PERSONNE PHYSIQUE (PROPRIETAIRE BAILLEUR)	Juillet 2018	Locaux d'activité	-	4 288	5438 m ²
AT 31	14 Jean Jaurès	INSTITUTIONNEL	Octobre 2018	1 Appartement et 1 cave	2 Lots	433	22,30 m ²
AY 10	109 Paul Vaillant Couturier	PERSONNE PHYSIQUE (LOCATAIRE COMMERCIAL)	Octobre 2018	Eviction commerciale	-	334	50 m ²
AY 13	115 Paul Vaillant Couturier	INSTITUTIONNEL	Juillet 2018	3 Appartements et 3 Caves	6 Lots	604	46 m ²
AY 13	115 Paul Vaillant Couturier	PERSONNE PHYSIQUE (PROPRIETAIRE OCCUPANT)	Juin 2018	1 Appartement et 1 cave	3 Lots	604	46,66 m ²
AY 13	115 Paul Vaillant Couturier	PERSONNE PHYSIQUE (PROPRIETAIRE BAILLEUR)	Juin 2018	1 Appartement et 2 caves	4 Lots	604	47 m ²
AY 76 AY 85	20 Colonel Fabien	PERSONNE MORALE (PROPRIETAIRE BAILLEUR)	Decembre 2018	Terrain	-	6 103	

Opérations sous promesse ou vendues

Opérations livrées

Opération en chantier

Opération en consultation



Espaces publics réalisés