



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n° 2020-02-25\_1817

Vitry-sur-Seine  
Suppression de la ZAC Concorde Stalingrad

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 <sup>(2)</sup>	M. Perillat-Bottonet <sup>(4)</sup>	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.	CHARRESSON	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 <sup>(3)</sup>	Mme Tordjman <sup>(1)</sup>	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'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 <sup>(4)</sup>	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	LESSENS	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 <sup>(1)</sup>	M. Daudet <sup>(3)</sup>	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.	YBOUET	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

## EXPOSE DES MOTIFS

### Contexte

La ZAC Concorde Stalingrad a été créée le 10 février 1999 dans la perspective de réaliser le programme de construction suivant :

- environ 750 logements (52% locatifs sociaux et 48% en accession),
- 2 200 m<sup>2</sup> S.H.O.N. d'équipements publics,
- 11 000 m<sup>2</sup> S.H.O.N. de locaux d'activités et commerciaux.

Le dossier de réalisation contenant le programme des équipements publics et le plan d'aménagement de zone a été approuvé le 20 décembre 2000.

La réalisation de cette opération initialement conduite par les services municipaux selon le mode de réalisation de la régie directe, a été confiée depuis le 10 mars 2004 à SADEV 94 par la voie d'une convention publique d'aménagement.

Par la suite, le Conseil municipal du 17 novembre 2007 décidait d'élargir le périmètre de la concession et de nouvelles orientations de programmation : inverser les proportions initiales de logements sociaux et de logements en accession et augmenter la S.H.O.N.

Le nouveau programme de construction est le suivant :

- environ 890 logements (48% locatifs sociaux et 52% en accession),
- 3 820 m<sup>2</sup> S.H.O.N. d'équipements publics,
- 16 300 m<sup>2</sup> S.H.O.N. de locaux d'activités et commerciaux.

### Objet

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

### Procédure

Suite à la déclaration d'utilité publique intervenue le 26 mars 2001, l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires aux constructions a été réalisé au 31 décembre 2015.

Le programme de construction suivant a été mis en œuvre :

	N° PC	S.H.O.N. (m <sup>2</sup> )				Nombre de logement	Date de livraison
		Equipement	logement	Commerce activité	total		
<b>ILOT CONCORDE SUD</b>							
Concorde Sud (BLC)		-	1 208	250	1 458	13	2005
Logements sociaux (SEMISE)	09408101W0037	-	5 370	221	5 591	72	2005
<b>ILOT BEETHOVEN SUD</b>							
Commune (#)		-	385	140	525	5	2000
Logements accession (Arc Promotion)	09408198W0007	-	4 404	30	4 434	63	2000
Logements accession (Expansiel)	09408102W0132	-	4 305	-	4 305	53	2006
<b>ILOT CHAMPOLLION</b>							
Logements accession Sud (Kauffman & Broad)	09408104W0041	-	4 065	-	4 065	50	2007
Logements accession Nord (Kauffman & Broad)	09408104W0042	-	2 505	-	2 505	37	2007
Logements sociaux (OPH)	940 810 700 016	-	7 226	-	7 226	75	2010
Equipement (crèche)	940811200015	357	-	-	357	-	2010
Ecole	940 810 700 054	2 968	-	-	2 968	-	2009
<b>ILOT BEETHOVEN NORD</b>							
Logements sociaux Lagaisse (SEMISE)	09408109W0056	-	1 957	-	1 957	25	2011
Logements sociaux (SEMISE)	9408111Z0072	-	11 792	814	12 606	139	2014

ILOT LAMOUREUX / CONCORDE NORD							
Logements accession Bouygues	09408107W0097	-	14 729	11 140	25 959	179	2011
ILOT CHAMPS FLEURIS							
Logements accession Bouygues	940 811 000 080	-	8 523	464	8 987	120	2013
Logements sociaux (OPH)	940 818 000 114	-	4 084	202		48	2012
Temple Bouddhistes	940 811 000 077	1189			1 189	0	2014
<b>Total</b>		<b>4 514</b>	<b>70 553</b>	<b>13 261</b>	<b>84 132</b>	<b>879</b>	

879 logements dont 377 logements sociaux ont ainsi été édifiés.

Si le programme a été réalisé globalement tel que prévu, le nombre de logement et la programmation activité/commerce ont été revus légèrement à la baisse, la répartition social/privé a été un peu différente (43% locatifs sociaux et 57% en accession).

S'agissant du programme des équipements publics, outre la réalisation de l'école maternelle Louise Michel par la Ville, une crèche interentreprises « Gazouillis » a été ouverte en 2013 au rez-de-chaussée du programme de l'OPH Champollion et un temple Bouddhiste en 2014. C'est au total 4514 m<sup>2</sup> (sur les 3 820 prévus) d'équipements publics et culturel qui ont, ainsi, été édifiés.

13 261 m<sup>2</sup> de commerces ont été réalisés dans la ZAC. La majorité des commerces ont été créés dans le programme « Le Contemporain » de Bouygues, avec la réalisation en rdc du centre commercial Via Bella (8 347 m<sup>2</sup>) et la réalisation d'une résidence hôtelière de 79 chambres (2 793 m<sup>2</sup>).

L'ensemble du programme des équipements de voirie a été réalisé par SADEV'94 :

Création de :

- Allée Pierre Lamouroux,
- Passage Louise Michel,
- Rue Federico Garcia Lorca,
- Placettes Concorde/Stalingrad et Beethoven/Stalingrad
- Impasse des Sophoras,
- Square Beethoven.

Requalification de :

- Impasse Marie Sorin Defresne,
- rue de la Concorde (pour partie),
- rue Marie Sorin Defresne (pour partie),
- rue Champollion (pour partie).

Le bilan de la Z.A.C. Concorde Stalingrad est déficitaire globalement de 17 751 647 €HT. Ce déficit a été pris en charge par différents moyens :

- Subventions Etat et Région dans le cadre du plan Etat Région 2007-2013 : 6 210 535,93 €HT ont été versés à la Ville puis reverser à SADEV94 ;
- Participation Ville au bilan de l'aménageur à hauteur de 5 210 508,07 €HT (moins 857 339 € de retour à meilleure fortune versés en fin d'opération);
- Réalisation sur les fonds propres de la Ville de la construction de l'école maternelle Louise Michel et de son centre de loisirs pour un montant de 7 187 942 € HT (hors recettes).

Les dépenses hors taxes globales depuis le début de l'opération sont de **45 372 649 €** ; les recettes **33 831 538 €HT hors participation Ville**. Les recettes de charges foncières représentent 25 949 439 €.

L'ensemble des opérations de construction et d'équipements est désormais achevé.

Le Conseil municipal a émis un avis favorable en date du 18 décembre 2019 sur le bilan de clôture et la suppression de la ZAC Concorde Stalingrad.

Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour approuver la suppression de la ZAC Concorde Stalingrad ce qui aura pour conséquence de rétablir la taxe d'aménagement sur le secteur concerné.

## DELIBERATION

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

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

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

- n° 99-1-21 du 10 février 1999 approuvant le dossier de création, et décidant notamment que l'aménagement et l'équipement de la ZAC Concorde-Stalingrad seront conduits en régie directe par les services municipaux,
- n° 2000-8-28 du 20 décembre 2000, approuvant le Plan d'Aménagement de Zone, le Programme des Equipements Publics et le Cahier des Charges Générales de Cessions de Terrains incluant le cahier des prescriptions architecturales,

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2001 / 977, pris en date du 26 mars 2001, déclarant d'utilité publique le projet de réalisation de la Z.A.C. Concorde-Stalingrad,

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

- n° 2004-1-10 du 11 février 2004 décidant de modifier le dossier de création de la ZAC Concorde-Stalingrad pour en transformer le mode de réalisation en vue de confier l'aménagement et l'équipement de la zone à une Société d'Economie Mixte Locale,
- n° 2004-1-11 du 11 février 2004, approuvant la convention publique d'aménagement, dont la signature est intervenue le 10 mars 2004 entre la Commune et la SADEV 94,
- n° 07-6-29 du 21 novembre 2007 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement ayant pour objet de transformer la convention en concession d'aménagement, d'adapter le programme et le périmètre de la concession et de définir la mise en œuvre de la collecte et de l'usage du fonds artistique,
- n° DL09720 du 18 novembre 2009 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement ayant pour objet de préciser les modalités et conditions de participation de la commune au coût de l'opération,
- n° DL12118 du 15 février 2012 approuvant l'avenant n°3 à la concession d'aménagement ayant pour objet de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2014,
- n° DL14526 du 30 juin 2014 approuvant l'avenant n°4 à la concession d'aménagement ayant pour objet de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2015, de diminuer le montant de la participation de la Ville de 12 421 044 €HT à 11 421 044 €HT et d'abroger la délégation du droit de préemption au profit de SADEV'94.
- du 18 décembre 2019 approuvant le bilan de clôture de la concession d'aménagement de la ZAC Concorde Stalingrad présenté par SADEV'94 et sur l'inscription au budget de la Commune du solde définitif de l'opération.
- du 18 décembre 2019 approuvant la suppression de la ZAC Concorde Stalingrad ;

**Vu** la délibération du Conseil Territorial de ce jour approuvant le bilan de clôture de la concession d'aménagement de la ZAC Concorde Stalingrad présenté par SADEV'94 et l'inscription au budget de la Commune du solde définitif de l'opération.

**Considérant** le bilan de réalisation de la ZAC Concorde Stalingrad ;

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

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

1. Approuve la suppression de la ZAC Concorde Stalingrad, ayant pour effet de rétablir la taxe d'aménagement sur le secteur et nécessite la mise à jour du PLU de la Ville de Vitry-sur-Seine, tel que joint en annexe.
2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Vitry sur Seine pour une durée d'un mois.
  - mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
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 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.*



# ARRET DU BILAN DE CLOTURE ZAC CONCORDE STALINGRAD

Nom de la ville	VITRY SUR SEINE
Nom de l'opération	ZAC CONCORDE STALINGRAD
Numéro de l'opération	OP 222
Date	Février 2019

# I - PREAMBULE

La ZAC Concorde-Stalingrad a été créée par délibération du conseil municipal le 10 février 1999.

L'acte de création de la ZAC Concorde-Stalingrad précisait que l'aménagement et l'équipement de cette opération seraient conduits selon le mode de la régie directe.

Le conseil municipal de Vitry-sur-Seine, réuni en séance le 20 décembre 2000, a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Concorde-Stalingrad, contenant le P.A.Z., le programme des équipements publics et le cahier des charges général de cession de terrains, incluant le cahier des prescriptions architecturales.

Par délibération du 11 février 2004, le conseil municipal a successivement décidé :

- de modifier le dossier de création de la ZAC pour en changer le mode de réalisation, l'aménagement de la zone devant désormais être confié à une Société d'Economie Mixte ou à un Etablissement Public ;
- de confier à Sadev 94, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une convention publique d'aménagement pour une durée de 8 ans soit jusqu'au 11 février 2012.

## Les avenants à la concession d'aménagement

Le conseil municipal a approuvé le 21 novembre 2007 un avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement. Cet avenant a pour effet :

- de modifier la convention de concession d'aménagement suite à la parution de la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 ;
- d'adapter le programme et le périmètre de la concession à la réalité de l'opération ;
- définir la mise en œuvre de la collecte et de l'usage du fonds artistique.

Le conseil municipal a approuvé le 18 novembre 2009 un avenant n°2 à la convention de concession d'aménagement. Cet avenant a pour effet de formaliser les nouvelles modalités de participation de la commune de Vitry-sur-Seine au coût de l'opération, sans modification de son montant.

La concession d'aménagement venant à échéance au mois de Février 2012, un avenant n°3 au dit contrat a été signé entre la Ville et Sadev 94 en vue de proroger sa durée jusqu'au 31 décembre 2014. L'avenant n°3 à la concession a été approuvé par délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine numéro n°DL12118 en date du 15/02/2012.

Un avenant n°4 à la concession d'aménagement a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine le 30 juin 2014. En effet, bien que l'ensemble des Charges Foncières aient été cédées fin 2013, il



était nécessaire de proroger l'opération pour finaliser les différents travaux d'aménagement (allée de Sophoras, Ilot Beethoveen).

Cet avenant a eu pour effet :

- de proroger la concession jusqu'au 31 décembre 2015;
- de faire diminuer la participation de la Ville de 12 421 044 € HT à 11 421 044 € HT ;
- d'abroger la délégation de droit de préemption au profit de l'Aménageur.

## Le foncier

### Les acquisitions foncières et la procédure d'utilité publique

L'opération devant également conduire à libérer des emprises destinées à l'élargissement de la RD 5, l'Etat et la Commune ont signé le 15 janvier 1997 une convention destinée à traiter de la libération :

- des emprises d'élargissement à 40 mètres de la RN 305 entre le n° 86 et le n° 108 du boulevard de Stalingrad en vue de la mise en place d'un transport en commun en site propre,
- des terrains nécessaires à l'aménagement des secteurs adjacents.

Le Conseil municipal de Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2000, en même temps qu'il approuvait le dossier de réalisation de la ZAC, a sollicité de Monsieur le Préfet du Val-de-Marne la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération.

L'utilité publique de la ZAC Concorde-Stalingrad a été déclarée le 26 mars 2001 par arrêté préfectoral, sur l'ensemble de la ZAC.

### 1ère phase de maîtrise foncière :

Une enquête parcellaire partielle, portant sur les îlots "Lamouroux" et "Concorde Nord", a été réalisée à l'initiative de la Ville dans le cadre de la D.U.P. du 17 juin 2002 au 5 juillet 2002.

Sadev 94, qui a bénéficié du transfert du bénéfice de la DUP en date du 13 mai 2004, a obtenu le 9 novembre 2004 un arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation a été prise le 9 décembre 2004. Elle concerne les îlots Concorde nord et Lamouroux et les parcelles suivantes :

#### Ilots Concorde Nord et Lamouroux

Numéro de parcelle	Adresse	Surface
AE 14	96-98 boulevard de Stalingrad	5 030 m <sup>2</sup>
AC 1	94 – 94 bis boulevard de Stalingrad	795 m <sup>2</sup>
AC 2	92 boulevard de Stalingrad	1773 m <sup>2</sup>
AC 3	92 boulevard de Stalingrad	319 m <sup>2</sup>
AC 225	90 boulevard de Stalingrad	143 m <sup>2</sup>
AC 215	3 impasse Lamouroux	326 m <sup>2</sup>
AC 193	7 impasse Lamouroux	593 m <sup>2</sup>

La totalité des parcelles a été acquise par Sadev 94.

### 2ème phase de maîtrise foncière :

Une deuxième enquête parcellaire s'est déroulée du 10 au 28 octobre 2005. Elle portait sur les îlots « Champs Fleuris » et « Beethoven nord ». L'arrêté de cessibilité a été obtenu le 16 mars 2006 et l'ordonnance d'expropriation le 30 mars 2006.

Cette ordonnance d'expropriation concerne les parcelles suivantes :

#### Ilot Champs Fleuris

Numéro de parcelle	Adresse	Surface
AL 260	107 boulevard de Stalingrad	1927 m <sup>2</sup>
AL 242	105 boulevard de Stalingrad	86 m <sup>2</sup>
AL 241	105 bis boulevard de Stalingrad	444 m <sup>2</sup>
AL 100	105 boulevard de Stalingrad	425 m <sup>2</sup>
AL 99	105 boulevard de Stalingrad	430 m <sup>2</sup>

#### Ilot Beethoven nord

Numéro de parcelle	Adresse	Surface
AL 112	87 boulevard de Stalingrad	1823 m <sup>2</sup>
AL 247	85 boulevard de Stalingrad	666 m <sup>2</sup>
AL 246	85 boulevard de Stalingrad	502 m <sup>2</sup>
AL 118	81 boulevard de Stalingrad	1147 m <sup>2</sup>
AL 245	79 boulevard de Stalingrad	751 m <sup>2</sup>
AM 96	77 boulevard de Stalingrad	110 m <sup>2</sup>

Cette ordonnance a transféré de fait la propriété à Sadev 94.

Les notifications d'offres et la saisine du juge de l'expropriation ont eu lieu en octobre 2006 à l'encontre de ces propriétaires et occupants. Les jugements ont été prononcés fin 2007 et début 2008.

La maîtrise foncière totale de ces îlots est aujourd'hui effective.

Par arrêté préfectoral n°2008/2755 en date du 4 juillet 2008, une enquête parcellaire complémentaire, préalable à l'arrêté de cessibilité des parcelles cadastrées AC 15 à 23, a été ouverte, destinée à identifier exactement les propriétaires des parcelles de terrain à acquérir pour procéder à la requalification de l'impasse Marie Sorin Defresne située dans le périmètre de la ZAC Concorde-Stalingrad.

Les jugements ont été prononcés entre 2009-2010.

Les derniers versements indemnitaires ont été réalisés en 2011.

## II -PROGRAMME DE LA ZAC

La ZAC Concorde Stalingrad a permis de réaliser le programme de construction suivant :

- La création de 879 logements dont 43% en locatif social.
- La création d'un pôle commercial de 8500 m<sup>2</sup> shon comprenant notamment un supermarché Carrefour Market et un magasin Kiabi livré début 2011
- Une résidence hôtelière livrée mi 2010
- Une résidence jeunes travailleurs de 119 logements livrée mi 2010
- Une école maternelle de 10 classes livrée en septembre 2009
- Un nouveau square ouvert en 2015
- La création de nouvelles voiries et espaces publics : Allée Pierre Lamouroux, Passage Louise Michel, rue Federico Garcia Lorca, Impasse des Sophors, Placettes Concorde/ Stalingrad et Beethoveen/Stalingrad
- Requalification de l'impasse Marie Sorin Defresne, des rues de la Concorde, Marie Sorin Defresne et Campollion (pour partie)
- Implantation de deux œuvres d'art.

Le plan masse de la ZAC a été réalisé par l'agence DAQUIN FERRIERE. La conception des espaces publics a été assurée par l'Agence HYL, associé à EPDC, Bureau d'Etudes.

## III – BILAN DE L'OPERATION AU 31/12/2015

La concession d'aménagement s'achevait au 31 décembre 2015. Le bilan de l'opération à cette date, présenté dans le cadre du Cracl, approuvé par le conseil municipal en date du 1er février 2017 était le suivant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC	A fin 2015	2016	2017
	Budget actualisé					
10-Vente de Charges Foncières	25 949 439	3 857 567	<b>29 807 006</b>	29 807 007		-1
20-Cessions Collectivités	1 175 007	15 521	<b>1 190 528</b>	1 190 528		
40-Participations	11 421 044	1 026 537	<b>12 447 581</b>	12 062 223	385 357	1
50-Produits de Gestion	489 355	5 718	<b>495 073</b>	281 833		213 240
<b>Sous-total recettes</b>	<b>39 034 845</b>	<b>4 905 343</b>	<b>43 940 188</b>	<b>43 341 591</b>	<b>385 357</b>	<b>213 240</b>
10-Etudes	-55 975	-10 729	<b>-66 704</b>	-66 704		
20-Acquisitions	-18 094 616	-96 863	<b>-18 191 479</b>	-18 165 523		-25 956
30-Mise en État des Sols	-7 353 976	-1 463 553	<b>-8 817 529</b>	-8 724 212		-93 317
40-Travaux	-8 518 756	-1 601 589	<b>-10 120 345</b>	-9 451 267	-464 522	-204 556
60-Honoraires Techniques	-157 885	-31 154	<b>-189 039</b>	-126 459	-480	-62 100
70-Impôts et Assurances	-225 816		<b>-225 816</b>	-225 545		-271
80-Contentieux	-90 061	-13 206	<b>-103 267</b>	-94 742		-8 525
90-Gestion Locative	-11 105	-168	<b>-11 273</b>	-11 272		-1
A10-Commercialisation	-162 288	-31 709	<b>-193 997</b>	-193 997		
A20-Frais Divers	-33 000	-4 179	<b>-37 179</b>	-28 591		-8 588
A30-Frais Financiers	-1 370 990	-337	<b>-1 371 327</b>	-1 357 598		-13 729
A40-Rémunération Société	-2 368 422		<b>-2 368 422</b>	-2 316 745		-51 677
A50-TVA non Récupérable	-130		<b>-130</b>	-130		
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-38 443 020</b>	<b>-3 253 487</b>	<b>-41 696 507</b>	<b>-40 762 785</b>	<b>-465 002</b>	<b>-468 720</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>-1 651 856</b>	<b>-1 833 812</b>		<b>181 956</b>
<b>Trésorerie brute</b>				<b>744 994</b>	<b>665 349</b>	<b>591 825</b>

En effet, le bilan financier présentait des engagements non soldés et des budgets non arrêtés. Seuls les postes Acquisitions et Commercialisation étaient arrêtés en Dépenses et Ventes de Charges foncières et Cessions Collectivités en Recettes.

Le bilan financier arrêté au 31 décembre 2015 présentait donc un caractère provisoire avec des provisions pour reste à réaliser ci-dessus reportées.

### III-1 – BILAN DES DEPENSES HT AU 31 DECEMBRE 2015

**Le budget de dépenses hors taxes depuis le début de l'opération et jusqu'au 31 décembre 2015 s'élève à 38 443 020 € HT (41 696 507 € TTC)**

**10 - Etudes ..... 55 975 € HT (66 704 € TTC)**

Les frais d'études correspondent à la réalisation des études au stade esquisse des espaces publics par l'équipe de paysagiste de l'Agence HYL.

**20 – Acquisitions .....18 094 616 € HT (18 191 479 € TTC)**

Le budget acquisition a permis de réaliser l'ensemble des acquisitions foncière nécessaires à la réalisation de l'opération. Il intégrait également l'ensemble des frais liés aux actions de maitrises foncières. Le tableau ci-dessous présente l'état des acquisitions au 31 décembre 2015 :

Ilot	Parcelle	Superficie au m²	Propriétaire	Coût d'acquisition	année d'acquisition	
Champollion	AC 239, 240, 250, 252, 253	1 865	Ville de Vity sur Seine	0	2005	
	AC 248	4	M Martinier	744	2005	
	AC 125	2021	Sté OMNIUM	256 656	2005	
Concorde	AC 215	326	M Ribeiro	210 000	2005	
	AC 193	593	M Chevallier	251 267	2005	
	AC 2	2092	Mme Gholtikowa	1 965 826	2006	
			<i>Quittance complémentaire</i>	267 034	2007	
	AC 1	795	Mme Gholtikowa, M Greuzat	733 965	2006	
			<i>Quittance complémentaire</i>	89 230	2007	
	AE 14	5030	BLOT	712 579	2006	
	AC 225	143	SARL ABSG	228 250	2006	
	AC 283 et 284	329	Ville de Vitry sur Seine	115 150	2008	
	AC 194		Département du Val de Marne	3 500	2008	
	AC 262, 264 et AE 79		Département du Val de Marne	532 865	2008	
	AC 20	68	Madame CADIOT	10 480	2010	
	AC 19	68	Monsieur et Madame JEFFREDO	14 846	2010	
	AC 17	56	Monsieur FRAGA CARDOSO	15 392	2010	
	AC 15	94	Madame DENIS	4 712	2010	
	AC 16	30	Monsieur FERREIRA	11 135	2010	
	AC 22	60	Monsieur et Madame LEGESSE	18 250	2010	
	AC 18	67	Monsieur TIEN TEN FOU	13 070	2010	
	AC 21	69	Madame et Monsieur MANENC	18 044	2011	
	Beethoven	AL 245	751	GAOUAQUI	13 522	2007
				Consorts Lejolivet	150 000	2007
WEN HUE				11 290	2007	
Mme KERFRIDEN				11 750	2008	
M et Mme MATEOS				107 042	2009	
M SIMONETTI				17 984	2008	
M ANTUNES				20 000	2009	
Ville de Vitry sur Seine				439 950	2008	
AL 246 et 247		502	M YOUSSEF Ghazi	457 402	2008	
			SCI BAYABAT	576 198	2009	
			M YOUSSEF Mourad	68 578	2009	
			Mme BREUILLE	51 605	2009	
			M BARDOT	138 429	2008	
AM 96		351	Ville de Vitry sur Seine lots 1 à 5	120 750	2008	
AL 112		1823	M BLOT	1 020 000	2008	
AL 118		Consorts SERTIN MIGEON	1 339 506	2009		
AM 96	351	M et Mme BROUILLARD	221 000	2009		
Champs Fleuris	AL 254	335	M GUILLOU	46 616	2007	
	AL 260	1927	Consorts SERTIN MIGEON	614 737	2008	
	AL89, AL 254 et AM265		Ville de Vitry sur Seine	510 843	2008	
	AL 241	444	SCI WINNER	260 000	2008	
	AL 264, 266, 268, 270	3712	Département du Val de Marne	896 448	2009	
	AL 242	86	Association Bouddhistes	119 700	2009	
	AL 99, 100	855	SCI KO FUANG SHAN	917 987	2009	
	AL 254	335	Ville de vitry sur Seine (rue des malass	75 000	2009	
AC 10, 11, 14, 115, 195, 192, 197, 215 lot 2, 254, AE 72, 9, AL 244, 162, AM 263, 242, 236	7138	Ville de Vitry sur Seine	1 220 215	2007		
<b>Total indemnités de dépossession</b>				<b>14 899 547</b>		

Evictions commerciales					
Concorde	AC 2		Sté IFIRQ	129 500	2005
	AC 2		M SITRUCK	11 430	2005
	AC 2		EURL Cojan	77 207	2006
	AC 2		SARL Open Bike	636 280,48	2006
	AC 2		SARL Veuve Gilet Grossi	368 650	2006
Beethoven	AL118		SARL Garage CHAN	47 341	2007
	AL 245		SARL Vitry Carrosserie	146 330	2007
	AL 246		SARL Amilkar	49 094	2010
	AL 246		Vitry Coiffure	23 124	2010
	AL 118		REault	128 454	2010
	AL 118		REault (indemnité complémentaire)	11 862.10	2012
Champs Fleuris	AL 241		JL WELTER	130 000	2008
	AL 260		SARL Pagès frères	331 129	2008
	AL 254		SARL MGDG	180 000	2009
	AL 254		2MPE	310 000	2010
<b>Total évictions commerciales</b>				<b>2 580 401.58</b>	
Frais de notaire				150 075.75	
Frais d'avocats et d'huissiers (pollution)				65 265,86	
Frais d'avocats et d'huissiers (procédures d'expropriation)				232 160.73	
Frais de contentieux et divers				26 872.52	
Frais de relogement				102 388	
<b>Total des frais connexes</b>				<b>576 762,86</b>	

TOTAL : 18 056 710,90€ HT

### 30 - Mise en état des sols ..... 7 353 976 € HT (8 817 529 € TTC)

Les dépenses de mise en état des sols se décomposent comme suit :

- Travaux de démolition et terrassement pour un montant de 1 457 178,03 € HT. Ces travaux de démolition se sont déroulés entre 2005 et 2012 avec les sociétés DUSSEL et PEREZ et MORELLI ;
- Travaux de consolidation et de conformement de carrière pour un montant de 4 388 217,75 € HT, réalisés entre 2005 et 2012 avec la société SOLETANCHE BACHY ;
- Travaux de dépollution pour un montant de 646 607,31 € HT avec la réalisation d'un chantier de dépollution délégué à la société Bouygues Immobilier ;
- Neutralisations de réseaux avant démolition pour un montant de 45 740,11 € HT ;
- Des honoraires de maîtrise d'œuvre pour un montant de 627 313,31 € HT, se répartissant comme suit :
  - ✧ Le suivi des travaux de démolition ;
  - ✧ La réalisation d'études environnementales (diagnostics de pollution et études quantitatives de risque sanitaire) ;
  - ✧ Le suivi des travaux de comblement de carrière.
- La réalisation de sondages géotechniques et environnementaux pour un montant de 127 383,50 € HT ;
- Des fouilles archéologiques pour un montant de 2 551,00 € HT.

Au 31/12/2015, une provision d'un montant de 93 317 € TTC a été conservée afin de permettre la clôture des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre contractualisés par Sadev 94.

**40 - Travaux ..... 8 518 756 € HT (10 120 345 € TTC)**

Le budget travaux a permis la réalisation des aménagements d'espaces publics. Il intégrait les postes suivants :

- Les travaux VRD pour un montant de 6 370 962,98 € HT confiés pour l'essentiel aux sociétés Jean LEFEBVRE et COLAS IDFN ;
- Des travaux réalisés par les concessionnaires pour le raccordement des différents programmes de logements pour un montant de 643 276,30 € HT ;
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre du groupement HYL / EPDC ainsi que du BERIM pour un montant de 662 972,22 € HT ;
- Les honoraires du coordonnateur SPS, la société SECOBAT pour un montant de 25 430,50 € HT.
- Des travaux divers d'entretien pour un montant de 222 416,47 € HT ;
- Le coût de réalisation de deux œuvres d'art pour un montant de 488 277,30 € HT :
  - ✧ Une œuvre de Jaume PLENSA, Désir Rêve, livré en 2011 pour un cout total de 233 000 € HT,
  - ✧ Un œuvre de Didier MARCEL, le Pin noir d'Eau Triche, livré en 2016 pour un cout de 228 700 euros HT,

Au 31/12/2015, les différents budgets travaux ont été ramenés à un niveau proche des montants engagés. Le reste à réaliser s'élevait à 669 078 € TTC. Les sommes qui ont été versées après cette date correspondent aux règlements à effectuer par Sadev 94 sur des prestations réalisées mais non facturées par les entreprises.

**60 - Honoraires techniques ..... 157 885 € HT (189 039 € TTC)**

Ce poste intégrait les dépenses suivantes :

- La réalisation de prestations de géomètre expert sur le périmètre de l'opération confiée à Techniques Topo pour un montant de 62 472,86 € HT
- Les missions d'urbaniste-conseil confiées à Daquin Ferrière pour un montant de 77 670 € HT
- Des conseils juridiques

Au 31/12/2015, des factures étaient attendues pour la réalisation de plan de récolement, la clôture de marché de prestations intellectuelles ou du conseil juridique pour un montant de 62 580 € TTC



**70 - Impôts et assurances ..... 225 816 € (non soumis à TVA)**

Ce poste a permis de régler les impôts imputés aux parcelles portées par Sadev 94 ainsi que les frais d'assurance des biens de Sadev 94. Les dépenses ont été les suivantes :

- Impôts fonciers pour un montant de 215 816 € HT ;
- Assurances et autres taxes pour un montant de 9 727,78 € HT ;

Au 31/12/15, ce poste intègrait une provision pour le paiement de la taxe foncière pour les dernières parcelles appartenant à Sadev 94 et qui devaient être rétrocédées à la Ville, d'un montant de 272€ initial.

**80 - Contentieux ..... 90 061 € HT (103 267 € TTC)**

Ce montant a permis de réaliser les dépenses, pour un montant de 85 552,97€ HT, liées :

- Aux frais d'avocats dans le cadre de la mise en place de référés préventifs ;
- Aux frais d'huissiers pour les différentes procédures administratives de l'opération.

Au 31/12/15, ce poste intègrait une provision pour frais supplémentaires de 8 525 € TTC.

**A10 - Frais de commercialisation et de communication ..... 162 288 € HT (193 997 € TTC)**

Ce poste regroupait les dépenses pour la réalisation d'une charte graphique propre à l'opération et sur les informations aux riverains lors des temps forts de l'opération.

**A20 - Frais divers ..... 33 000 € HT (37 179 € TTC)**

Ce montant correspond à la reproduction de documents et à des frais de coursiers sur la durée de l'opération.

Au 31 décembre 2015, les dépenses facturées sur ce poste s'élèvent à 25 670,57 € HT. Un budget supplémentaire restait provisionné sur ce poste pour la clôture de l'opération d'un montant de 8 588 € TTC .

**A30 - Frais financiers ..... 1 370 990 € HT (1 371 327 € TTC)**

Les frais financiers, pour un montant de 1 357 257,66 € HT, sont liés à la mobilisation des emprunts et lignes de trésorerie :

- 787 277,51 € HT correspondent à des intérêts d'emprunts ;
- 569 980,15 € HT correspondant aux frais de mobilisation de lignes de trésorerie adossées aux promesses de vente.

Au 31/12/15, le solde des intérêts d'un emprunt de 4,5 millions n'avait pas encore été communiqué par l'établissement bancaire. Dans l'attente, une provision a été conservée sur ce budget d'un montant de 13 729 € TTC .

**A40 - Rémunération société ..... 2 368 422 € HT (2 368 422 € TTC)**

Le montant facturé correspond à la rémunération de l'aménageur telle que prévue dans la convention publique d'aménagement (articles 2.3.2.1 et 2.3.4.1). La rémunération d'aménagement est une imputation de charges au budget de l'opération et donc non taxable. La rémunération de commercialisation perçue par Sadev94 est adossée à une mission précise assujettie à la TVA. Cette rémunération correspond à la commercialisation des îlots 1.

Au 31 décembre 2015, la rémunération perçue s'élève à 2 316 745 € HT.

Afin de faire face aux dépenses provisionnelles restant à effectuer, un budget complémentaire reste provisionné sur ce poste d'un montant de 51 677 € TTC

**A50 - TVA non récupérable .....130,00 € (non soumis à TVA)**

### III-2 - BILAN DES RECETTES HT AU 31 DECEMBRE 2015

**Depuis le début de l'opération et jusqu'au 31 décembre 2015, le budget des recettes s'élève à 39 034 845 €uros HT (43 940 188 €uros TTC).**

#### 10 - Vente de charges foncières .....25 949 439 € HT (29 807 006 € TTC)

Programme	Charge foncière	shon	Total en € HT et après indexation	Total en € TTC	Signature acte de vente
Ilot Champs Fleuris (OPH Vitry)	Logement : 320 € Commerce : 200 €	4753 m <sup>2</sup> 274 m <sup>2</sup>	1 486 348	1 574 381	2010
Ilot Champollion (OPH de Vitry-sur- Seine)	Logements sociaux : 320 € Equipement : 320 €	7 226 m <sup>2</sup> 357 m <sup>2</sup>	2 549 131	2 689 333	2009
Ilot Lamouroux  (Bouygues Immobilier)	Logements : 581 € Foyer jeunes travailleurs : 319 € Résidence hotel : 319 € Commerce : 266 €	12 113 m <sup>2</sup> 2 616 m <sup>2</sup> 2 793 m <sup>2</sup> 8 437 m <sup>2</sup>	10 905 031	13 042 417	2008
Ilot Champs fleuris (Bouygues Immobilier)  (Accession)	Logement accession : 650 € Logements Sociaux : 580 € Commerce : 250 €	6 385.63 m <sup>2</sup> 2 137.08 m <sup>2</sup> 463.90 m <sup>2</sup>	5 572 127	6 664 264	2011
Ilot Champs fleuris (Bouddhistes)	Equipement 260 € Logement : 260 €	2 153 m <sup>2</sup> 120 m <sup>2</sup>	590 000	705 640	2011
Ilot Beethoven Nord (SEMISE)	Logement : 330 € Commerce : 200 €	11 792 m <sup>2</sup> 814 m <sup>2</sup>	4 221 495	4 471 272	2012
Ilot Beethoven Lagaisse (SEMISE)	Logements sociaux : 320 €	1 947 m <sup>2</sup>	625 307	659 699	2009

**20 - Cessions collectivités ..... 1 175 007 € HT (1 190 528 € TTC)**

Cette recette correspond à la cession des terrains au conseil Général dans le cadre de l'échange foncier lié à la régularisation foncière signée dans le cadre de l'élargissement de la RN305.

Cet échange foncier est intervenu le 15 juillet 2008.

Plusieurs cessions gratuites ou à l'euro symbolique ont également été consentie au profit de la ville de Vitry-sur-Seine :

- Terrain du groupe scolaire
- Rétrocession des espaces publics

**40 - Participations .....11 421 044 € HT (12 447 581 € TTC)**

La ville de Vitry-sur-Seine a versé des participations d'équilibre pour la réalisation de la ZAC Concorde Stalingrad. Voici un rappel des différents versements intervenus :

- En 2006 : 1 920 000 € sur la base des subventions Etat et Région perçues (pas de TVA).
- En 2007 : 880 653,01 € HT (1 053 261 €TTC) sur la base de la remise de la rue Garcia Lorca.
- En 2008 : 1 972 609 € sur la base des subventions Etat et Région perçues en janvier 2009 (pas de TVA).
- En 2009 : 894 554 € sur la base des subventions Etat et Région perçues en novembre 2009 (pas de TVA).
- En 2010 : 218.162.21 €HT (260 922 €TTC) sur la base de la remise du passage de l'école – îlot Champollion, saisi en 2010 mais perçue en février 2011.
- En 2011 : 2 347 967 €HT (2 808 168.53 € TTC) sur la base de la remise du parvis Lamouroux et de la placette Concorde, perçues respectivement en octobre et en décembre 2011.
- En 2011 : 1 423 372.93 € (pas de TVA) sur la base des subventions Etat et Région perçues en juillet et octobre 2011.
- En 2012 : 444 505.00 € HT (531 627.98 € TTC) en 2012 sur la base de la remise de l'impasse Marie Sorin Defresne, perçue en décembre 2012.
- En 2015 : 998 090.00 € HT (1 197 7008 € TTC) en 2015 sur la base d'un acompte pour la remise de l'allée des Sophoras et de la placette et du square Beethoven (versement 1).
- En 2016 : 321 131 € HT (385 357,20 € TTC) en 2016 sur la base de la remise de l'allée des Sophoras et de la placette et du square Beethoven (versement 2).

**50 - Produits de gestion ..... 489 335 € HT (495 073 € TTC)**

Ces recettes correspondent à :

- Des recettes liées aux appels de fond réalisés vers les constructeurs pour la réalisation des œuvres d'art pour un montant de 221 772 € HT
- Des produits divers tels que des refacturations de taxes foncières aux opérateurs et la refacturation. Ces produits s'élèvent à 60 072,71 € HT.

Au 31/12/2015, le montant du budget n'est pas stabilisé dans l'attente de l'aboutissement des négociations autour des participations des constructeurs à la deuxième œuvre d'art de l'opération. Un montant de 213 228,29 € TTC a été provisionné en cette attente.

### III-3 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

**Afin d'assurer le financement de la Zac Concorde Stalingrad, la trésorerie de l'opération a été soutenue par le biais de :**

#### **1- Emprunt de 5 M€**

**L'emprunt de 5 M€ auprès de l'organisme CALYON a été mobilisé en février 2006 après délibération des garants, Ville de Vitry sur Seine et Département du Val de Mame, pour 40% chacun.**

La composition du taux était euribor 3 mois + 0.5 %. Les échéances de remboursement étaient trimestrielles et fixées au 23 février, 23 mai, 23 août et 23 novembre 2009.

Le capital a été remboursé une première fois le 23 novembre 2009, à hauteur de 2.5 M€. Un deuxième remboursement a eu lieu en décembre 2010, à hauteur de 2.5 M€. L'emprunt est donc soldé.

#### **2- Découvert individualisé**

Pour faire face à un besoin de trésorerie important en 2006, deux découverts individualisés d'un montant de 3.6 millions € ont été contractualisés auprès du Crédit coopératif et adossées aux promesses de ventes signées avec l'OPH de Vitry le 03 novembre 2006.

Cette ligne de trésorerie a été portée en janvier 2007 à 6 millions €, et adossée à la promesse de vente Bouygues Immobilier (îlot Concorde Lamouroux). Elle a été remboursée le 24 juillet 2008.

Une ligne de trésorerie a été contractualisée auprès du Crédit coopératif pour un montant de 4.5 millions €. Le remboursement de cette ligne de trésorerie, initialement prévue fin 2010, a été décalé au premier semestre 2011. Le remboursement a été réalisé en janvier 2011.

Une nouvelle ligne de trésorerie a été mobilisée en décembre 2010 d'un montant de 3.5 millions € et adossée à la promesse de vente SEMISE (îlot Beethoven Nord). Elle a été remboursée le 22 juillet 2013, pour tenir compte du différé de paiement d'un an établi avec la SEMISE dans le cadre de l'acte de vente.

#### **3- Avance de trésorerie**

Une avance de trésorerie d'un montant de 2.650 millions € a été mobilisée en 2008 auprès de la ville de Vitry-sur-Seine. Elle a été remboursée le 15/02/2010.

Une deuxième avance de trésorerie de 1.3 million € a été mobilisée en janvier 2010 auprès de la ville de Vitry-sur-Seine. Un avenant de prorogation de cette avance de trésorerie a été signé en 2012. Le remboursement de l'avance est intervenu en 2013.

### **III-4 – BILAN DE L'OPERATION**

Au 31/12/2015, l'opération fait apparaître un solde positif de 591 825 €uros.

Toutefois, et comme évoqué dans la partie III du présent document, le bilan au 31 décembre 2015 présentait un caractère provisoire.

## IV - REDDITION DES COMPTES DES DEPENSES ET RECETTES APRES LE 31 DECEMBRE 2015

Le présent document a pour objet de clôturer définitivement le bilan financier de la Zac Concorde Stalingrad, en l'ajustant à la réalité de l'ensemble des dépenses et des recettes sur l'opération, et d'en constater le solde définitif.

La totalité des mouvements constatés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 est synthétisée dans le tableau ci-dessous :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Mouvements Provisionnés	Mouvements constatés
	TTC	TTC
A : 222/10-Vente de Charges Foncières	0	0
A : 222/20-Cessions Collectivités	0	1
A : 222/40-Participations	385 357	-1
A : 222/50-Produits de Gestion	213 240	251 427
<b>Sous-total recettes</b>	598 597	251 428
B : 222/10-Etudes		
B : 222/20-Acquisitions	25 956	-12 476
B : 222/30-Mise en État des Sols	93 317	-594
B : 222/40-Travaux	669 078	-272 345
B : 222/60-Honoraires Techniques	62 580	-60 264
B : 222/70-Impôts et Assurances	271	-7 082
B : 222/80-Contentieux	8525	-9 000
B : 222/90-Gestion Locative	-1	-9 294
B : 222/A10-Commercialisation		-2 464
B : 222/A20-Frais Divers	8 588	-3 995
B : 222/A30-Frais Financiers	13 729	
B : 222/A40-Rémunération Société	51 677	-51 576
B : 222/A50-TVA non Récupérable		
<b>Sous-total dépenses</b>	933 722	-425 095



## IV-1 - DETAIL DES MOUVEMENTS DU BUDGET DES DEPENSES HT REALISES APRES LE 31 DECEMBRE 2015

### 10 - Etudes

Ce poste n'a pas connu d'évolution

### 20 – Acquisitions 10 977 HT (12 476 € TTC)

Les frais d'acquisition engagés après le 31 décembre 2015 correspondent aux opérations de régularisation foncières engagées avec la société Conforama.

### 30 – Mise en état des sols .....594 € HT (594 € TTC)

Une facture GrDF a été régularisée en décembre 2017 pour un montant de 594 € HT (sans TVA).

### 40 – Travaux ..... 244 131 € HT ( 272 345 € TTC)

Le budget travaux a permis le règlement du solde des marchés de travaux et de prestations intellectuelles liés à la réalisation du Square Beethoven et à la réalisation de l'œuvre de Didier MARCEL le Pin Noir d'Eau Triche.

### 60 – Honoraires techniques ..... 50 220 € HT (60 264 € TTC)

Le budget honoraires techniques a permis de régler le solde du marché d'urbaniste coordonateur de la ZAC Concorde Stalingrad pour un montant de 36 450 € HT.

Des prestations de conseil juridique pour le montage du fond culturel ont été réglées, pour 11 166 € TTC ainsi que des prestations de géomètre pour les régularisations foncières de fin d'opération pour un montant de 2 604 € TTC.

### 70 – Impôts et assurances ..... 7 082 € HT (7 082 € TTC)

Le budget Impôts et assurances a permis le règlement des taxes foncières des parcelles maîtrisées par Sadev 94 dans l'attente de leur régularisation.

### 80 - Contentieux .....9 000 € HT (9 000 € TTC)

Le budget contentieux a permis de régler le solde de la procédure d'expertise diligentée dans le cadre des opérations réalisées par Sadev 94 sur l'impasse Marie Sorin Defresne.

**90 - Gestion locative ..... 8 487 € HT (9 294 € TTC)**

Des loyers non perçus depuis entre 2008 et 2009 ont été passés en dépense pour un montant de 8 487 € HT.

**A10 - Commercialisation ..... 2 464 € HT (2 464 € TTC)**

Une régularisation a été opérée au profit de la société Proximedia JT2M qui est intervenu en 2010 pour la distribution de supports de communication à destination des habitants.

**A40 - Rémunération société ..... 51 576 € HT (51 576 € TTC)**

La rémunération perçue par Sadev 94 après le 31/12/2015 s'élève à 51 576 € HT et comprend la rémunération de cloture de 25 000 euros.

## IV-2 - DETAIL DES MOUVEMENTS DU BUDGET DES RECETTES HT REALISES APRES LE 31 DECEMBRE 2015

**20 - Cession collectivités ..... 1 € HT (1 € TTC)**

Sadev 94 a réalisé la cession des dernières parcelles lui appartenant à l'euro symbolique.

**50 - Produits de gestion ..... 211 973 € HT (251 427 € TTC)**

Sadev 94 a perçu plusieurs recettes après le 31 décembre 2015 :

- 203 844,22 € HT correspondant aux participations des constructeurs pour la réalisation du Pin Noir d'Eau Triche de Didier Marcel
- 1311,95 € pour une régularisation de frais notariés
- 261,21 € HT d'es intérêts perçus sur l'échange Locindus-Conforama
- 6 555,62 € de dépôts de garantie conservés pour les locataires n'ayant pas finalisés leurs versements

## IV-3 – BILAN DE L'OPERATION

Au 31/12/2015, le bilan d'opération faisait apparaître un solde bénéficiaire de 591 825 euros TTC. A l'approbation du CRACL 2015, la Ville a obtenu le versement d'un acompte sur le résultat de 300 000 euros. A l'issue de l'ensemble des dépenses et recettes détaillées ci-dessus, le solde définitif de l'opération est de 857 339 euros.

En Euros HT	Budget cloture HT
A : 222/10-Vente de Charges Foncières	25 949 439
A : 222/20-Cessions Collectivités	1 175 008
A : 222/40-Participations	11 421 044
A : 222/50-Produits de Gestion	496 555
<b>Sous-total recettes</b>	<b>39 042 046</b>
B : 222/10-Etudes	-55 975
B : 222/20-Acquisitions	-18 067 688
B : 222/30-Mise en État des Sols	-7 294 997
B : 222/40-Travaux	-8 391 697
B : 222/60-Honoraires Techniques	-155 958
B : 222/70-Impôts et Assurances	-232 626
B : 222/80-Contentieux	-85 553
B : 222/90-Gestion Locative	-19 593
B : 222/A10-Commercialisation	-164 752
B : 222/A20-Frais Divers	-25 671
B : 222/A30-Frais Financiers	-1 357 258
B : 222/A40-Rémunération Société	-2 332 809
B : 222/A50-TVA non Récupérable	-130
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-38 184 707</b>

**Résultat**

**857 339**

Conformément à l'article 28.1.3 de la concession d'aménagement, Sadev 94 est débitrice du solde positif du bilan d'exploitation. Ainsi le montant de 557 339 € sera versé par Sadev 94 à la ville de Vitry sur Seine après adption de l'arrêt du bilan de clôture par délibération du territoire Grand Orly Seine Bièvre et la remise au contrôle de légalité.

En Euros TTC	Budget cloture TTC
A : 222/10-Vente de Charges Foncières	29 807 007
A : 222/20-Cessions Collectivités	1 190 529
A : 222/40-Participations	12 447 580
A : 222/50-Produits de Gestion	543 041
<b>Sous-total recettes</b>	<b>43 988 157</b>
B : 222/10-Etudes	-66 703
B : 222/20-Acquisitions	-18 164 476
B : 222/30-Mise en État des Sols	-8 724 205
B : 222/40-Travaux	-9 956 635
B : 222/60-Honoraires Techniques	-186 726
B : 222/70-Impôts et Assurances	-232 626
B : 222/80-Contentieux	-97 326
B : 222/90-Gestion Locative	-20 567
B : 222/A10-Commercialisation	-196 461
B : 222/A20-Frais Divers	-28 596
B : 222/A30-Frais Financiers	-1 357 594
B : 222/A40-Rémunération Société	-2 332 809
B : 222/A50-TVA non Récupérable	-130
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-41 364 856</b>