



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
**DÉLIBÉRATION n°2021-01-26\_2237**  
Fresnes – Approbation du Compte Rendu à la  
Collectivité Locale (CRACL) 2019 de  
la ZAC de la Cerisaie Sud

L'an deux mille vingt et un, le 26 janvier à 18h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 20 janvier 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représenté	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	R. Dell'agnola	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	K. Cabillic	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	M. Kacimi	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	A.Troubat	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	A.Troubat	P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	JM. Vilain	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	B. Guillaumot	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	JL. Laurent	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	-		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	B. Guillaumot	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	F. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Représenté	B. Vermillet	P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	JM. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	C. Vielhescaze	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	G. Lafon	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	C. Janodet	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	C. Decrouy	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	C. Pecqueux	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	-		-
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	-		-
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Y. Pirolli	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	Y. Pirolli	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	S. Daumin	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	D. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	P. Lesselingue	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	P. Bouyssou	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	R. Boivin	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	S. Moualhi	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. Dorra	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	E. Grillon	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	D. Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	C. Pecqueux	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	-		-
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	JJ. Grousseau	P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	JM. Vilain	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	C. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	JJ. Grousseau	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	A. Id Elouali	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	E. Grillon	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	P. Gaudin	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	C. Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Lesselingue	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	C. Spano	P

**Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			102
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2204 à 2250	39	58	97

## Exposé des motifs

Depuis 2008, le groupement Valophis Habitat – SEMAF est l'aménageur de la ZAC de la Cerisaie Sud. La fin du contrat de concession est prévue le 20/12/2025.

Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 54 045 000 € HT dont 47 625 499 € HT ont été engagés à fin décembre 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 54 049 332 € HT dont 35 547 102 € HT ont été engagés à fin décembre 2019.

Sur l'année 2019 :

- Aucune recette n'a été perçue sur cette opération.
- Les mouvements financiers sont liés dès lors exclusivement à des dépenses.
  - o Près d'un tiers d'entre elles sont liés aux travaux de démolition (525 K€) et un second tiers sont liés à des travaux de VRD.
  - o Le solde correspond pour 16% à des frais financiers et pour 8% à la rémunération de l'aménageur.

La principale actualité de la ZAC est la préparation prochaine d'un avenant au dossier de réalisation eu égard aux adaptations souhaitées par l'Exécutif municipal qui impacteront le programme de constructibilité, le programme des équipements et le bilan d'aménagement de la ZAC. Une modification sera possible du PLU. Il faut rappeler que cette opération a fait l'objet d'un avenant lors du Conseil territorial de décembre dernier pour intégrer ces nouveaux éléments, lui permettant d'être prolongée jusqu'au 20 décembre 2025.

Le Conseil municipal de la commune de Fresnes a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 10 décembre 2020.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Cerisaie Sud à Fresnes présenté par le groupement Valophis Habitat/SEMAF pour l'année 2019 comprenant l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

## DELIBERATION

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment son article L. 300-5 ;

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1523-3 ;

**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** le traité de concession d'aménagement de la ZAC Cerisaie Sud conclu entre la ville de Fresnes et Valophis Habitat en date du 29 janvier 2008 ;

**Vu** le dossier de réalisation de la ZAC Cerisaie Sud, en date du 10 février 2011 ;

**Vu** l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement en date du 10 octobre 2011 portant sur le transfert de la maîtrise d'ouvrage de la crèche, confiée par mandat à l'aménageur, à Expansiel Promotion ;

**Vu** l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement en date du 15 janvier 2013 portant sur le transfert de la maîtrise d'ouvrage du centre d'arts par la commune à Valophis Habitat et sur la réalisation de la crèche par Expansiel Promotion au profit de la ville de Fresnes et non de l'aménageur ;

**Vu** l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement en date du 7 janvier 2015 portant sur l'augmentation du nombre de logements à réaliser, des modifications financières concernant le programme des équipements publics, et la prorogation de la concession jusqu'au 20 décembre 2020 ;

**Vu** la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC Cerisaie Sud en date du 18 décembre 2014 ;

**Vu** la délibération du conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017 relatif à la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement métropolitain ;

**Vu** la délibération n°2018-02-13\_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération n°2018-12-18\_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 ;

**Vu** le compte-rendu annuel à la collectivité locale de la ZAC Cerisaie Sud pour l'exercice 2019 ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Fresnes en date du 10 décembre 2020 ;

**Considérant** que la ville de Fresnes a concédé l'aménagement de la ZAC Cerisaie Sud au groupement Valophis Habitat – SEMAF par un traité de concession du 29 janvier 2008 ;

**Considérant** que cette opération initiée par la ville de Fresnes n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par le Conseil de la métropole du Grand Paris en application de la loi NOTRe ;

**Considérant** que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la compétence aménagement a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

**Considérant** que la ZAC Cerisaie Sud est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en devient le nouveau concédant et se substitue à la commune de Fresnes dans ses droits et ses obligations ;

**Considérant** que, conformément aux articles L. 300-5-II-3° du code de l'urbanisme et à l'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales, le concédant qui a décidé de participer financièrement au coût de l'opération exerce un contrôle technique, financier et comptable ;

**Considérant** qu'à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte-rendu financier comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

**Considérant** que l'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ;

**Considérant** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2019 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

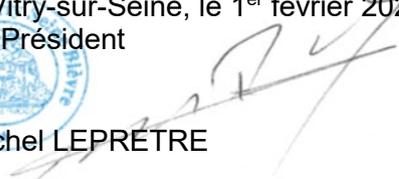
**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

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

1. Approuve le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Cerisaie Sud à Fresnes présenté par le groupement Valophis Habitat/SEMAF pour l'année 2019 comprenant l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 97**

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 2 février 2021  
ayant été publiée le 2 février 2021

A Vitry-sur-Seine, le 1<sup>er</sup> février 2021  
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.*

**Valophis Habitat, OPH 94**, Agissant en qualité de mandataire Solidaire du Groupement Momentané avec la **SEMAF**, Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes, désigné ci-après « l'Aménageur »

**FRESNES (94) :**

**ZAC de la Cerisaie Sud**

Compte-rendu à la Collectivité Locale (CRACL)

**Exercice 2019**

(Réalisé au 31/12/2019 et prévisionnel 2020)

PM : CRACL exercice 2017 approuvé par le CM du 15/11/2018  
et par le CT du 18/12/2018

CRACL exercice 2018 : absence de délibérations (abstention)

**CM = 10/12/2020**

# SOMMAIRE

- I. Note de présentation
- II. Etat d'avancement de la ZAC au 31/12/2019
- III. Prévisions 2020
- IV. Bilan et modalités prévisionnelles de financement actualisés au 31/12/2019
- V. Annexes :

**ANNEXE 1 : PRESENTATION DU SITE**

PLAN DE SITUATION  
PERIMETRE DE ZAC

**ANNEXE 2 : PROGRAMME URBAIN**

PLAN MASSE DE LA ZAC  
PLAN DE LOCALISATION DES ILOTS

**ANNEXE 3 : BILAN ET ECHEANCIER PREVISIONNEL**

**ANNEXE 4 : SYNTHESE DES ACQUISITIONS REALISEES AU  
31/12/2019**

**ANNEXE 5 : SYNTHESE DES DEMOLITIONS REALISEES AU  
31/12/2019**

**ANNEXE 6 : SYNTHESE DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

# **I. Note de présentation**

## **Préambule**

La Ville de Fresnes a engagé un processus d'aménagement urbain du secteur de la Cerisaie Sud en approuvant le dossier de création de la ZAC le 8 février 2007.

Afin de mener à bien ce projet, la Ville de Fresnes a signé le 29 janvier 2008 avec le groupement momentané d'entreprises formé par Valophis Habitat et la SEMAF (cf. convention de Groupement d'études et d'aménagement du 18/06/2007) un traité de concession d'aménagement leur déléguant la réalisation de l'opération d'aménagement et le mandat de Maîtrise d'Ouvrage des équipements publics de superstructure

A la suite de cette désignation, Valophis et la SEMAF ont mené les études complémentaires qui ont permis d'affiner le projet d'aménagement, notamment dans son programme et dans sa dimension financière afin de finaliser la rédaction d'un dossier de réalisation et d'un programme des équipements publics dont l'approbation a été validée par le Conseil municipal du 10 février 2011.

### **1.1. Présentation du site**

La ZAC se situe le long de l'autoroute A6 au sud-est de la commune de Fresnes

Le périmètre de la ZAC est délimité par un quartier pavillonnaire à l'ouest, l'avenue de la cerisaie au Nord, l'autoroute A6 à l'Est et la rue de Montjean au sud.

Le bâti d'origine de la ZAC se composait de 3 bâtiments d'activités et du centre technique municipal.

Sur les 5,2 hectares constituant l'emprise foncière de la ZAC, l'Aménageur a acquis la totalité des emprises privées nécessaires au projet et une partie des emprises publiques.

### **1.2. Procédures – Administratif**

#### **1.2.1) Concernant la procédure ZAC :**

##### **1.2.1.a) Création :**

- a) Dossier de création de la ZAC de la Cerisaie sud approuvé par CM du 08/02/2007.
- b) Modification du périmètre de la ZAC (ajustement du périmètre côté Avenue de la Cerisaie) approuvé par CM du 10/02/2011.

##### **1.2.1.b) Concession d'Aménagement :**

- a) Traité de concession et de mandat pour les équipements publics de superstructure avec le groupement Valophis/SEMAF) approuvé par CM du 13/12/2007 (délibération n° 2007-21) signé le 29/01/2008 et notifié le 20/02/2008 pour une durée d'effet de 84 mois.
- b) Avenant n° 01 (transfert de la Maîtrise d'Ouvrage de la crèche multi accueil de la ville de Fresnes à l'Aménageur avec réalisation en VEFA par Expansiel Promotion), approuvé par CM du 20/09/2011 (délibération n° 2011-72) signé le 10/10/2011 et notifié le 06/01/2012.
- c) Avenant n° 2 (Annulation Avenant n° 01, prolongation de la durée de la concession d'aménagement de 84 mois à 120 mois (soit jusqu'au 20 février 2018), modification de la répartition des équipements publics de superstructure réalisés par mandant

par l'Aménageur et réalisation en VEFA pour la Ville de Fresnes par les attributaires des lots K et G respectivement du centre d'art et de la crèche multi accueil, approuvé par CM du 13/12/2012 (délibération n° 2012-148) et notifié le 14 janvier 2013.

d) Avenant N° 3 à la concession d'aménagement : pour proroger la durée à 154 mois (soit jusqu'au **20 décembre 2020**) et modifier les modalités et tenir des évolutions financières du bilan d'aménagement, approuvé par le CM du 18/12/2014 (délibération n° 2014-181) et notifié le 20 janvier 2015.

### **1.2.1.c) Dossier de réalisation et programme des équipements publics**

a) Dossier de réalisation et programme des équipements publics élaborés par l'Aménageur, approuvé par CM du 10/02/2011 (délib n° 2011-15).

b) Modification n° 01 au programme des équipements publics (réalisation de la crèche multi accueil en Maîtrise d'Ouvrage directe de l'Aménageur hors mandant) approuvé par CM du 20/09/2011 (délib n° 2011-73).

c) Modification n° 02 au programme des équipements publics (abrogation délibération CM n° 2011-73, réalisation de la crèche multi accueil en VEFA pour la Ville de Fresnes par attributaire du lot G, Expansiel Promotion ainsi que réalisation du Centre d'Art en VEFA pour la Ville de Fresnes par attributaire du lot K, Valophis Habitat) approuvé par CM du 13/12/2012 (délibération n° 2012-149).

d) Modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics pour tenir compte des avenants N° 1 à 3 à la concession d'aménagement ainsi que des dépenses VRD à la suite de l'estimation du coût travaux définitif établi par les études de PRO (Projet), approuvé par le CM du 18/12/2014 (délibérations n° 2014-183 et 2014-182).

## **1.2.2) Concernant les documents d'urbanisme impactant la ZAC**

**1.2.2.a)** PLU approuvé par CM du 22/10/2009 (secteur de la ZAC de la Cerisaie Sud classé en secteur plan masse, zone UD).

**1.2.2.b)** Modification n° 01 approuvé par CM du 10/02/2011 (délib 2011-11). Création dans l'emprise de la ZAC Cerisaie Sud de 2 zones UDb et UDa se distinguant par des affectations possibles avec des règles particulières de prospects ou de hauteurs le secteur UDb situé à proximité de l'A6 est plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement.

**1.2.2.c)** Modification simplifiée n° 01  
Approuvée par CM du 21/05/2012 (délibération 2012-42) (correction erreurs matérielles en particulier sur la « pleine terre », augmentation de la hauteur max des constructions dans la limite de 20%).

**1.2.2.d)** Modification simplifiée n° 02  
Approuvée par CM du 17/12/2015 portant sur la suppression de la possibilité d'avoir des toitures terrasses d'une hauteur de 10 mètres.

## **1.2.3) Concernant les autres procédures**

**1.2.3.a) Dossier loi sur l'eau**

Cette opération étant soumise à l'obligation de présenter un dossier de déclaration, un dossier a été déposé à la DRIEE d'Ile de France le 17/05/2011 – Récépissé de déclaration notifié le 31/08/2011, accord tacite de déclaration à partir du 03/10/2011.

### **1.2.3.b) Archéologie**

Suite à une demande en date du 17/03/2010 (SEMAF), le service régional de l'archéologie a confirmé l'absence de risque archéologique dans le périmètre de la ZAC par courrier émanant de la DRAC en date du 07/07/2010.

### **1.2.3.c) Pollution**

L'étude historique préliminaire établie par SEMOFI dans son rapport du 09/11/2010 a déterminé la présence de 2 installations classées correspondants au transformateur pyralène situé dans l'entrepôt 37 rue Mont jean ainsi que le dépôt de liquides inflammables du centre technique municipal :

- a. Poste transformateur à pyralène :  
L'évacuation de cette installation dans un centre de traitement adapté a été réalisée dans le cadre des travaux de déconstruction en 2011.  
Par courrier du 25/06/2012, le Préfet a notifié le récépissé de déclaration de cession d'activité
- b. Dépôt de liquides inflammables du centre Technique municipal  
La déclaration de Cessation d'activité de l'ICPE a été envoyée et prise en compte par la Préfecture.

### **1.2.3.d) ABF**

Suivant le périmètre modifié en 2011 (dans le cadre de la modification du PLU), l'ensemble du secteur de la ZAC de la Cerisaie n'est pas concerné par les contraintes de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **1.3. Programme** (cf dossier de réalisation et programme des équipements publics validés par CM du 10 février 2011 et modifié par le CM du 13/12/2012 et du 18/12/2014) :

Il est prévu la démolition totale des bâtiments existants pour permettre la création d'un nouveau maillage viaire et paysager et la construction de logements, de commerces, de locaux d'activités et d'équipements publics (un groupe scolaire, un centre d'art et une crèche).

Cela représente au total approximativement **95 000 m<sup>2</sup> de SDP**, répartis en plusieurs îlots constructibles tels qu'ils figurent sur le plan masse en annexe 2.

En 2017, la commune de Fresnes demande de privilégier les lots en accession. Les superficies jusqu'ici toujours présentées en SHON sont donc converties en SDP (coefficient de 0,92 appliqué) y compris les permis de construire déjà obtenus.

La programmation est donc modifiée comme suit :

Locatif social : lots B2, C, F, G1 et K1  
Accession : lots A1, A2, A3, B1, B3, D1, D2, D3, G2, H et I  
Hébergement : lot K2  
Commerces : lots D3, G2, H et I  
Equipements : lots E, K4 et G1  
Activités : lot K3  
Hôtel : lot L  
Autre : lot J

Par ailleurs, le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC de la Cerisaie Sud prévoit les ouvrages suivants :

- Equipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage aménageur (VALOPHIS Habitat/ SEMAF) :
  - La reprise et le prolongement de la rue des Tilleuls
  - La reprise du trottoir rue de Montjean
  - La reprise du chemin de Montjean
  - La création de nouvelles voiries (devant l'école et desserte du cœur de ZAC)
  - La création de nouveaux espaces publics (Parvis, « chemin vert », jardin public) ;
  - La création des réseaux (Electricité, eau, assainissement, télécommunication, éclairage public).
  - Carrefour n° 1 et 3
- Equipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage concessionnaire (SOFREGE) :
  - Réseau de géothermie
- Equipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage Conseil Général 94 :
  - Carrefour n° 2 et 4
- Equipements publics pour la ville de Fresnes :
  - Groupe scolaire et salle de sport (mandat de maîtrise d'ouvrage Aménageur)
  - Centre d'art (VEFA Attributaire du lot K = Valophis Habitat)
  - Crèche (VEFA Attributaire du lot G = Expansiel Promotion)

Par ailleurs, le projet urbain a bénéficié d'une réflexion en matière de développement durable qui a influencé fortement le plan masse, notamment par la mise en place d'une barre « antibruit » (ilots J, K et L), et par l'intégration d'une trame verte paysagère centrale. Le dossier déposé par la Ville de Fresnes a été retenu, à ce titre, dans le cadre de la consultation lancée par la Région Ile-de-France sur les Nouveaux Quartiers Urbains (NQU).

## **II. ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC AU 31/12/19**

### **2.1. Procédure - Administratif**

- Sans objet

### **2.2. Foncier – acquisition**

- Rappel des acquisitions réalisées au 31/12/2018 :  
Cf. annexe 4
- Acquisition en cours au 31/12/2019 :  
Procédure d'acquisition de la parcelle K n°203, propriété de la ville de Fresnes. Il s'agit de la dernière des parcelles issues des délaissés de l'autoroute A6 acquises par la ville de Fresnes à l'euro symbolique auprès de l'Etat.  
Les premières parcelles issues de ces délaissés ont ensuite été cédées à Valophis Habitat à l'euro symbolique. La ville de Fresnes a souhaité solliciter l'avis des Domaines pour cette dernière parcelle et a reçu un avis d'un montant de xxxxxx €.

### **2.3 Démolition**

- Rappel des démolitions réalisées au 31/12/2019 :  
Cf. annexe 5
- Démolition réalisée en 2019 :  
Démolition du bâtiment Strauss :
  - o Obtention du permis de démolir : 27/06/2018
  - o Désignation de l'entreprise travaux : 21/12/2018  
Groupement Amiantexpress / Lennuyeux Le Foll pour un montant de 458.798,60 € HT. Des travaux supplémentaires dus à la découverte d'amiante supplémentaire au démarrage du chantier ont ramené le coût total travaux à 535 740 € HT.
  - o OS de démarrage : 21/12/2018
  - o PV de réception avec levé des réserves : 28/10/2019

### **2.4 Foncier-cession**

#### **Rappel des Lots livrés au 31/12/2018 :**

- **Lot E** (Groupe scolaire) livré en juin 2013  
*Groupe scolaire ; MO : SEMAF/Valophis Habitat ; MOE : Chartier Dalix*
- **Lot G** livré en juillet 2014  
*126 logements ; MO : Expansiel Promotion ; MOE : Valero et Gadan Architectes*
- **Lot D2** livré en septembre 2014  
*52 logements ; MO : Demathieu Bard Immobilier ; MOE : Platane et Ilic*
- **Lot D3** livré en octobre 2014  
*77 logements ; MO : Akerys Promotion ; MOE : Gera Architectes*
- **Lot F** livré en novembre 2014

91 logements ; MO : Valophis Habitat ; MOE : Tequi Architecture

- **Lot D1** livré en mars 2015

94 logements ; MO : Crédit Agricole ; MOE : Thierry Lanctuit

- **Lot C** livré en septembre 2016

54 logements ; MO : SEMAF ; MOE : Marc Farcy Architecte

- **Lot K** livré en octobre 2016

Centre d'art, résidence sociale, résidence pour étudiants ; MO : Valophis Habitat ;  
MOE : Ferrière/Ilic

### **Lot livrés en 2019**

- **Ilot L** : Création d'une résidence hôtelière de 134 chambres en VEFA représentant au total 3996 m<sup>2</sup> de SDP  
MO : SEMAF  
MOE : Ferrière  
DPC : 22/12/2016  
pour 999.000,00 € HT  
OS de démarrage des travaux : janvier 2018  
Livré en septembre 2019

### **Lots en cours de réalisation au 31/12/2019 :**

- **Ilot B1/B3** Création de 84 logements en accession représentant au total 4371 m<sup>2</sup> de SDP  
MO : PierreVal  
MOE : F8 Architecture  
Promesse de vente signée le 24/06/2016 pour 4.327.290,00 € HT  
Acte de vente signé le 22 décembre 2017  
OS de démarrage des travaux : septembre 2018  
Date de livraison prévisionnelle : juin 2020
- **Ilot B2** Création de 62 logements en locatif social représentant au total 3903 m<sup>2</sup> de SDP  
MO : Valophis Habitat  
MOE : 3AIDF  
Passation foncière : 20/06/2016 pour 2.300.860,00 € HT  
OS de démarrage des travaux : juillet 2018  
Date de livraison prévisionnelle : janvier 2020

### **Cessions de droits à construire en 2019 :**

- **Ilot J** Création d'une résidence étudiante de 250 chambres totalisant 6819 m<sup>2</sup> de SDP  
MO : COFFIM  
MOE : Galliot-Vannier  
Promesse de vente signée le 21/02/2019 pour 2.462.070,00 € HT  
PC déposé le 29/07/2019. Eu égard au souhait de la maire de procéder à une adaptation de la constructibilité sur les lots restant à bâtir sur la ZAC, un refus de permis est vraisemblable.
- **Ilot A1/A2** Lancement d'une consultation promoteur pour la réalisation de 4100 m<sup>2</sup> de SDP en accession

Remise des offres : 30/04/2019

Attribution le 07/10/2019 à l'opérateur COFFIM pour 927 € HT / m<sup>2</sup> de SDP

- **Ilot A3** Création de 78 logements en accession sociale totalisant 4696 m<sup>2</sup> de SDP  
MO : SCCV Fresnes Cerisaie  
MOE : Atelier Gemaile Rechak  
Passation foncière signée le 08/02/2019 pour un montant de 630 € HT / m<sup>2</sup> de SDP soit 2.958.490,00 € HT  
PC déposé le 27/09/2019. Eu égard au souhait de la maire de procéder à une adaptation de la constructibilité sur les lots restant à bâtir sur la ZAC, un refus de permis est vraisemblable.

## **2.5 Programme des équipements publics**

### **2.5.1 Programme d'infrastructure – VRD Phase 1**

Marché concernant la viabilisation de la ZAC, et notamment les travaux préparatoires, les opérations de terrassement, la réalisation de structure de chaussée et le déploiement des réseaux secs et d'assainissement.

Titulaire : les Paveurs de Montrouge

OS de démarrage : 05/12/2011

Réception : 27/07/2012

### **2.5.2 Programme d'infrastructure – VRD Phase 2**

Marché recouvrant les travaux de finitions de voiries qualitatives, l'éclairage public, le raccordement électrique des immeubles, les travaux d'espaces verts et la mise en place du mobilier urbain.

OS de démarrage des travaux : 03/02/2014

Lot VRD : Les Paveurs de Montrouge

Lot Eclairage Public/ Electricité BT : Segex Energie

Lot espaces verts : Groupement SFRE/SFEV

Réception TF : 10/02/2015

Réception TC : 23/03/2017

### **2.5.3 Programme d'infrastructure – VRD Phase 3**

Divers travaux d'entretien et de reprise d'espaces verts et de VRD

### **2.5.4 Programme d'infrastructure – VRD Phase 4**

Travaux d'aménagement des abords des lots L, B2 et B1/B3, comprenant :

- au droit du lot L : réalisation du parvis, du trottoir de la rue Louis Bourgeois et reprise du chemin de Montjean

- au droit des lots B2 et B1/B3 : aménagement de la rue Juliette Drouet et du trottoir Marcel Duchamp, aménagement du trottoir et reprise de la chaussée de la rue de Montjean.

OS de démarrage des travaux : 08/02/2019

Lot VRD : Les Paveurs de Montrouge

Lot Eclairage public / Electricité : INEO Infrastructure

Lot Espaces verts : Dufay Mandre

Montant global : 640.382,00 € HT

## 2.6 Rétrocession

Une convention de gestion entre l'aménageur et la commune de Fresnes est signée le 20/02/2017. Elle prévoit la prise en charge par la commune du nettoyage des espaces publics livrés ainsi que, à partir du 01/01/2018, de l'entretien des végétaux. Un état des lieux réalisé le 01/06/2018 a formalisé la remise en gestion des espaces verts à la commune.

# **PREVISIONS 2020**

## **3.1 Administratif – urbanisme**

- Préparer la prorogation de la concession d'aménagement dont l'échéance est programmée au 20/12/2020.
- Préparer un avenant au dossier de réalisation eu égard aux adaptations souhaitées par la Maire. Un impact est à prévoir sur : le programme de constructibilité, le programme des équipements et le bilan d'aménagement de la ZAC.
- Le cas échéant, et selon les modifications de programme qui seront retenues et validées, prévoir une modification du PLU.

## **3.2 Programmation et reprise de faisabilité**

- Dans un courrier en date du 23 juillet 2019, la maire de Fresnes a fait part de sa volonté d'adapter le programme de construction de la ZAC. Lors de la réunion de coordination du 12/12/2019, les services de la ville ont apporté les précisions suivantes : supprimer la résidence étudiante, dédensifier et diminuer l'emprise au sol des bâtiments pour permettre la création d'un espace vert avec aires de jeux et aires de rencontres, limiter les constructions au R+4.  
Une reprise d'étude est donc à prévoir en 2020 permettant de répondre à cette demande. Un impact financier important est à prévoir.

## **3.3 Acquisition foncière**

- Parcelle K n°203 : signature d'un acte authentique d'acquisition auprès de la ville de Fresnes suivant l'avis des Domaines.

## **3.4 Démolition**

### **3.3.1) Bâtiment Schubert**

Relocalisation de l'ESAT : recherche de nouveaux locaux à Fresnes en fonction de besoins actualisés  
Etude de programmation sur les anciens locaux d'Optique Fichou à Fresnes

## **3.5 Cession droits à construire**

### **Ilot J :**

Dans le cas de l'obtention du permis de construire : signature de l'acte de vente avec l'opérateur COFFIM.

Dans le cas d'un refus de permis de construire : poursuite d'un travail partenarial avec l'opérateur selon nouvelle programmation validée.

### **Ilot A3**

Dans le cas de l'obtention du permis de construire : signature de l'acte de vente avec la SCCV Fresnes Cerisaie.

Dans le cas d'un refus de permis de construire : poursuite d'un travail partenarial avec l'opérateur selon nouvelle programmation validée.

- **Ilot A1/A2**

Signature de la promesse de vente ou redéfinition de l'ilot selon nouvelle programmation validée.

### **3.6 Programme des équipements publics :**

#### **3.5.1) Equipements publics d'infrastructure – VRD phase 4**

- Sans objet

#### **3.5.2) Equipements publics de superstructure**

- Sans objet

### **3.7 Rétrocession**

- Signature d'une convention de gestion des réseaux d'assainissement non rétrocedés à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.
- Avenant à la convention de gestion Valophis Habitat / Ville de Fresnes pour intégration des espaces publics de la phase 4.

### **III. Bilan et modalité prévisionnelles de financement actualisé au 31/12/2019**

(Cf. Bilan en annexe 3)

Le bilan de la ZAC présenté est établi sur la base des documents contractuels en cours de validité à savoir le dossier de réalisation et ses avenants successifs et le programme des équipements publics de la ZAC.

Dans le cas d'une évolution de la programmation de la ZAC, le bilan financier sera actualisé en fonction des modifications apportées au dossier de réalisation et au programme des équipements publics qui devront être validées par toutes les parties prenantes (EPT, Ville, Aménageur)

#### **4.1 Recettes et dépenses 2019**

##### **4.1.1) Dépenses : 1256 K€ engagées sur 2019 dont :**

- 52 K€ HT de dépenses liées à la gestion du foncier (entretien et sécurisation)
- 525 K€ HT de dépenses de travaux de démolition (dont honoraires et concessionnaires)
- 540 K€ HT de dépenses de travaux VRD (dont honoraire et concessionnaires)
- 16 K€ HT de frais d'études
- 6 K€ HT de frais divers
- 117 K€ de frais de gestion

**Avancement global des dépenses au 31/12/2019 : 47 625 499 €,00 € HT**

##### **4.1.2) Recettes : 0 K€ HT**

**Avancement global des recettes au 31/12/2019 : 35.547.102,00 € HT**

#### **4.2 Recettes et dépenses prévisionnelles pour 2020**

##### **4.2.1) Dépenses : 609 K€ HT à engager dont :**

- 41 K€ HT de frais de démolition du bâtiment Strauss (travaux + honoraires)
- 215 K€ HT de dépenses de travaux VRD (dont concessionnaires)
- 27K € HT de frais d'études
- 4 K€ HT de frais divers
- 240 K€ d'intérêts sur emprunt
- 82 K€ d'honoraires de gestion

##### **4.2.2) Recettes : 0 K€ HT à encaisser**

### **4.3 Actualisation du bilan d'Aménagement au 31/12/2019 :**

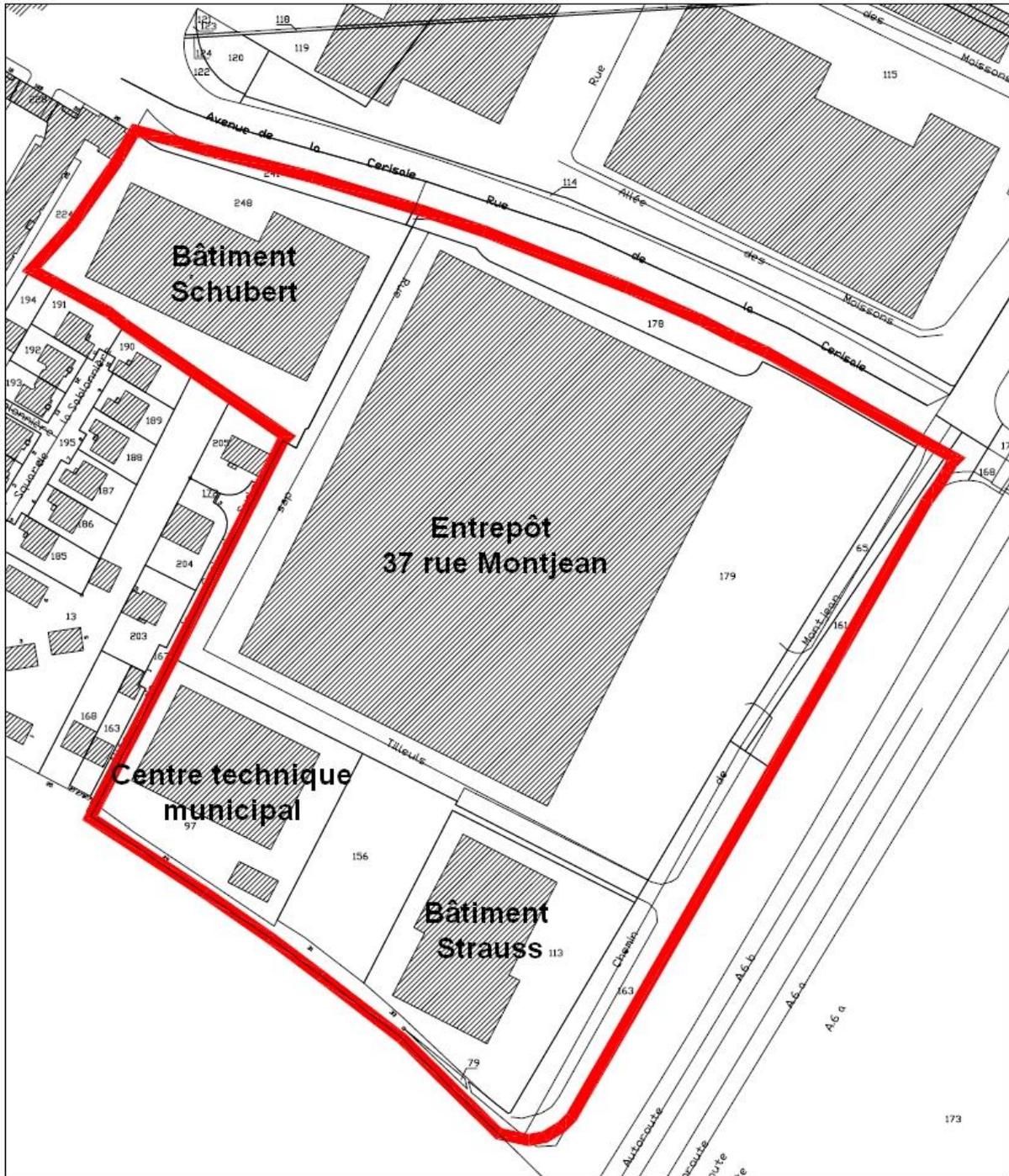
- Bilan global de dépenses prévisionnelles actualisée à **54 045 K€ HT**, équilibrées par une subvention de la région de **345 K€** et la cession des droits à construire pour **91 114 M2 SDP** représentant un chiffre d'Affaire de **53 704 K€ HT**
- Portage financier conséquent tenant compte d'un engagement de dépenses cumulées au 31/12/2019 de **47 625 K€ soit 88%** du budget pour un encaissement cumulé de Charges foncières et subventions au 31/12/2019 de **35 547 K€ soit 66 %** du budget
- Les frais financiers engendrés par ce déficit s'élèvent à environ 240 K€/ an.

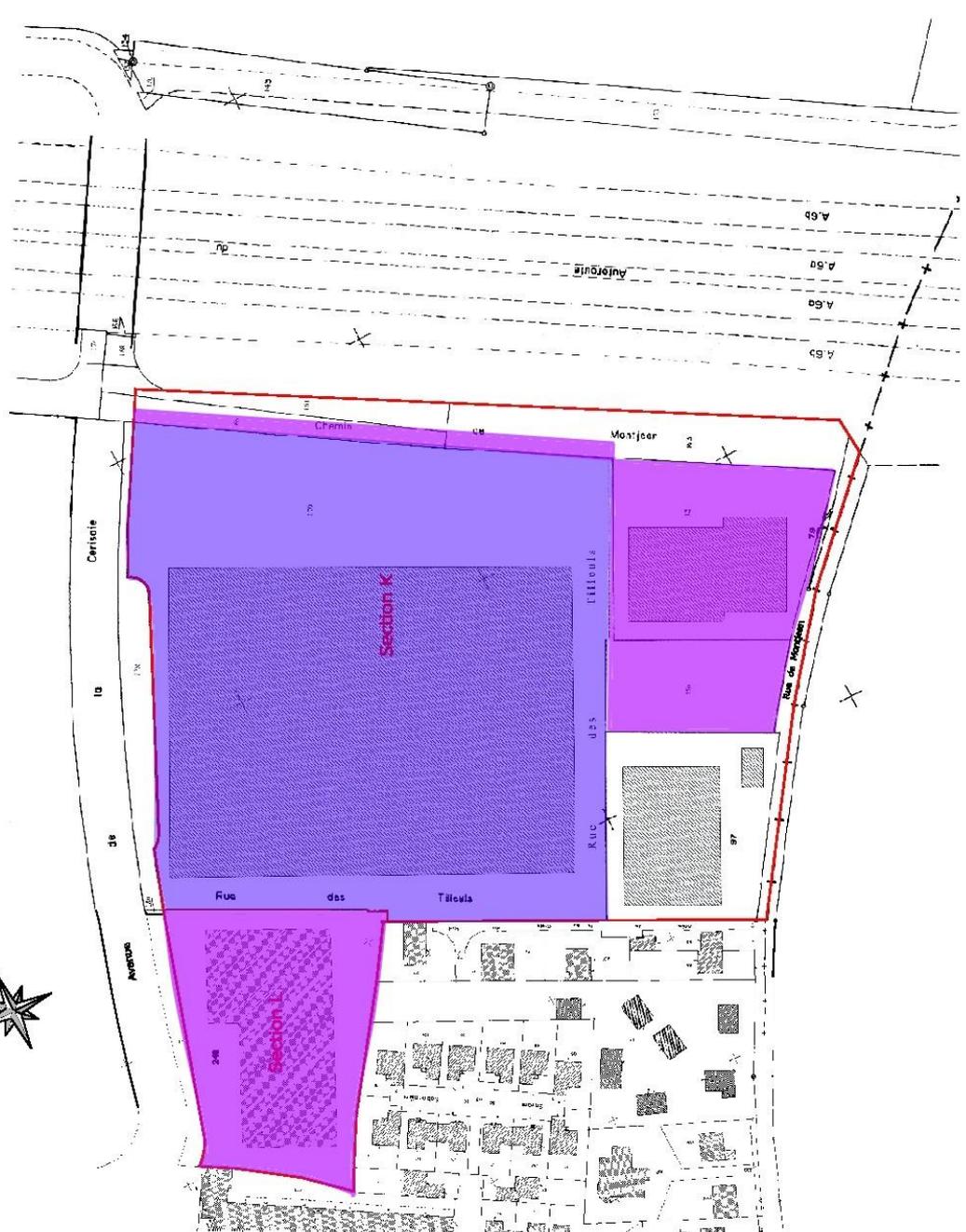
## **ANNEXE 1 : PRESENTATION DU SITE**

- PLAN DE SITUATION**
- PERIMETRE DE ZAC**
- PLAN PARCELLAIRE**



## PERIMETRE DE LA ZAC





07 Novembre 2006

Département du Val-de-Marne  
Commune de FRESNES

**PLAN CADASTRAL DU SITE  
CERISAIE SUD**

Cadastre section K et L  
Commence dans le levant : 52,760m<sup>2</sup> environ



Plan dressé en vertu de la loi n° 100 du 19/05/2000

Echelle 1/500

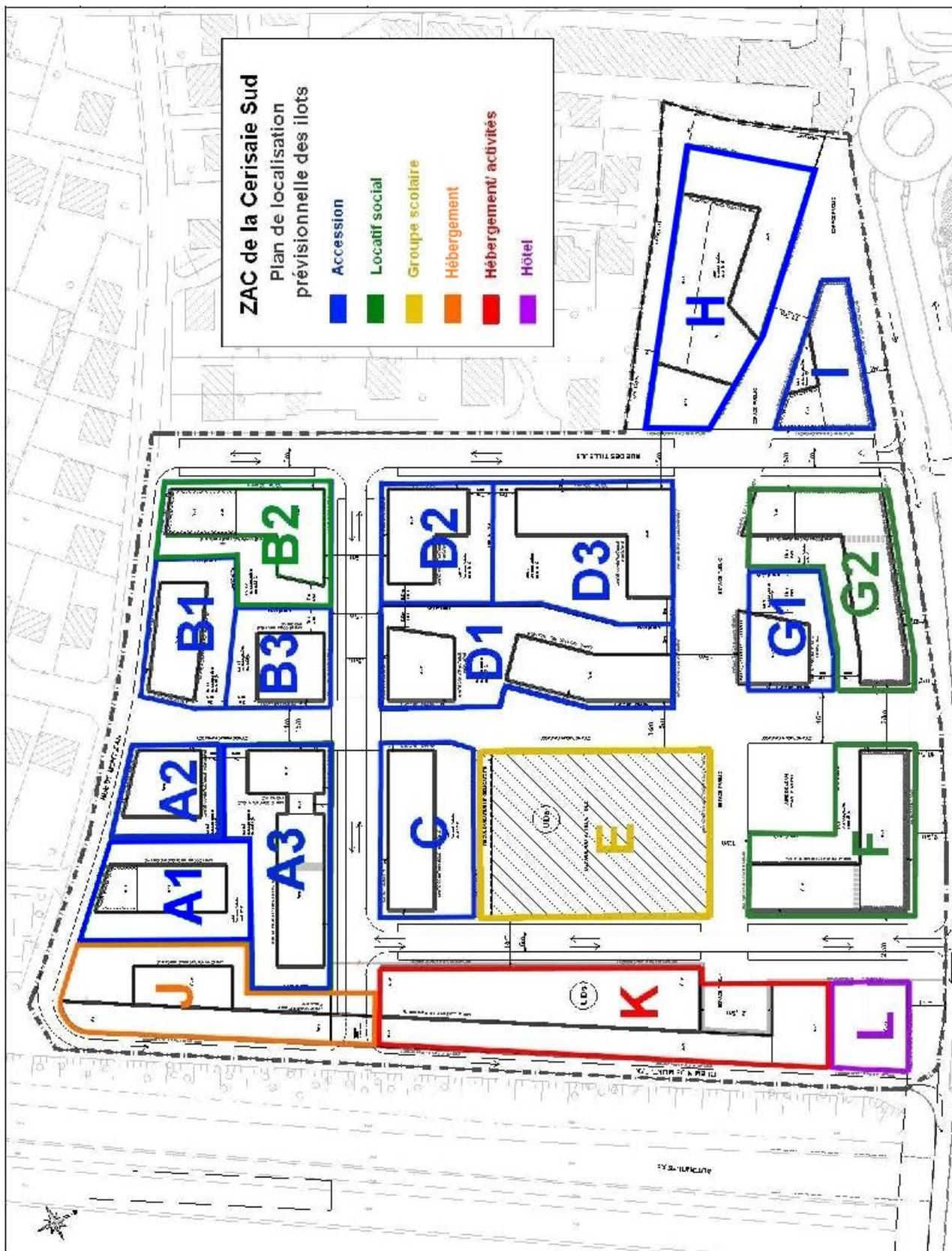


## **ANNEXE 2 : PROGRAMME URBAIN**

- PLAN MASSE DE LA ZAC**
- PLAN DE LOCALISATION DES ILOTS**



# PLAN DE LOCALISATION DES ILOTS



## **ANNEXE 3 : BILAN ET ECHEANCIER PREVISIONNEL**

FRESNES - ZAC DE LA CERISAIE SUD

AMENAGEUR : Groupement SEMAF/ VALOPHIS HABITAT, mandataire  
9 route de Choisy, 94000 CRETEIL

Membre du GIE EXPANSIEL  
9 route de Choisy 94000 CRETEIL

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Réalisation 2019 / Prévisions 2020

CRAC 2019

Rédacteur : DAA/Ale

Mise à jour:  
Edition:

30/09/2020  
23/10/2020

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

DEPENSES	Réalisation N°2 18/12/2014	TOTAL €HT	TVA	TOTAL €TTC
<b>1- Foncier</b>				
Acquisition foncières	19 900 000	20 329 910	-	23 751 892
Indemnités d'éviction	2 600 979	3 599 688	719 938	4 319 626
Démolition	2 227 407	2 798 285	489 607	3 287 892
Divers foncier (taxes, sondages, géomètre, imprévus etc.)	854 343	957 218	95 727	1 052 945
<b>Total FONCIER</b>	<b>25 582 729</b>	<b>27 685 100</b>	<b>1 305 272</b>	<b>32 412 354</b>
<b>2- Etudes - communication</b>				
Etudes pré-opérationnelles	529 000	292 774	58 555	351 329
Communication	100 000	115 632	23 126	138 758
Autres (reprographie, divers)	80 140	27 660	5 532	33 192
<b>Total ETUDES - COMMUNICATION</b>	<b>709 140</b>	<b>436 066</b>	<b>87 213</b>	<b>523 279</b>
<b>3.1 Sous-total travaux VRD</b>				
Travaux VRD	8 821 250	7 657 981	1 531 596	9 189 577
Actualisation - révisions	299 923	-	-	-
<b>3.2 Sous-total honoraires techniques</b>				
Honoraires MOE - BET VRD	9 121 173	7 657 981	1 531 596	9 189 577
Autres honoraires (SPS, OPC etc.)	580 000	788 102	157 620	945 722
Actualisations - révisions	72 969	111 951	22 390	134 341
<b>3.3 Divers - Imprévus</b>				
Actualisations - révisions	250 000	-	-	-
<b>Total INFRASTRUCTURE</b>	<b>10 087 350</b>	<b>8 764 666</b>	<b>1 752 933</b>	<b>10 517 599</b>
<b>Total SUPERSTRUCTURE</b>				
Travaux + honoraires de superstructure	50 000	9 750	1 950	11 700
Participation Aménageur aux équipements publics	10 207 856	10 194 921	2 038 984	12 233 905
<b>Total SUPERSTRUCTURE</b>	<b>10 257 856</b>	<b>10 204 671</b>	<b>2 040 934</b>	<b>12 245 605</b>
<b>5 - Frais généraux</b>				
Frais financiers	1 675 088	3 017 193	-	3 017 193
Honoraires de gestion	3 754 195	2 690 320	538 064	3 228 384
Honoraires de commercialisation ext + divers	1 877 770	2 494 494	249 499	2 743 993
<b>Total FRAIS GENERAUX</b>	<b>5 517 053</b>	<b>6 955 007</b>	<b>787 563</b>	<b>7 742 570</b>
<b>TOTAL DEPENSES en €</b>	<b>52 154 128</b>	<b>54 045 510</b>	<b>5 973 915</b>	<b>63 441 406</b>

ECHEANCIER PREVISIONNEL

Fin du traité de concession (base + avenants : notation +154 mois) = (20/02/2008 +12 ans et 10 mois ) soit 20/12/2020

≤ 2018	2 019	2020 Fin concession	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	Solde	TOTAL € HT
20 009 910	-	-	320 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 329 910
2 188 472	51 727	-	-	1 159 490	200 000	-	-	-	-	-	-	-	3 599 688
1 180 196	525 268	40 546	30 000	180 250	842 025	-	-	-	-	-	-	-	2 798 285
546 316	1 318	-	85 270	201 364	117 700	5 250	-	-	-	-	-	-	957 218
<b>23 924 894</b>	<b>578 312</b>	<b>40 546</b>	<b>435 270</b>	<b>1 541 104</b>	<b>1 159 725</b>	<b>5 250</b>	-	-	-	-	-	-	<b>27 685 100</b>
100 230	16 028	27 426	49 090	20 000	40 000	20 000	15 000	5 000	-	-	-	-	292 774
90 472	1 000	4 160	-	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	-	-	-	-	115 632
17 660	-	-	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	-	-	-	-	27 660
<b>208 362</b>	<b>17 028</b>	<b>31 586</b>	<b>51 090</b>	<b>27 000</b>	<b>47 000</b>	<b>27 000</b>	<b>22 000</b>	<b>5 000</b>	-	-	-	-	<b>436 066</b>
5 828 607	510 373	199 001	-	20 000	220 000	330 000	550 000	-	-	-	-	-	7 657 981
<b>5 828 607</b>	<b>510 373</b>	<b>199 001</b>	-	<b>20 000</b>	<b>220 000</b>	<b>330 000</b>	<b>550 000</b>	-	-	-	-	-	<b>7 657 981</b>
580 043	23 184	13 717	-	15 400	23 100	37 657	-	-	-	-	-	-	788 102
12 202	6 840	2 460	-	2 449	17 600	26 400	44 000	-	-	-	-	-	111 951
<b>687 245</b>	<b>30 024</b>	<b>16 177</b>	-	<b>2 449</b>	<b>33 000</b>	<b>49 500</b>	<b>81 657</b>	-	-	-	-	-	<b>900 053</b>
171 632	4 050	-	-	10 000	10 000	5 950	5 000	-	-	-	-	-	206 632
<b>6 687 483</b>	<b>544 447</b>	<b>215 178</b>	-	<b>32 449</b>	<b>263 000</b>	<b>385 450</b>	<b>636 657</b>	-	-	-	-	-	<b>8 764 666</b>
9 750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 750
<b>10 194 921</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>10 194 921</b>
<b>10 204 671</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>10 204 671</b>
2 177 796	232 952	240 328	256 180	109 937	-	-	-	-	-	-	-	-	3 017 193
1 746 647	116 488	81 461	107 937	283 141	116 697	193 841	43 584	525	-	-	-	-	2 690 320
1 186 418	-	-	10 318	28 286	-	22 472	-	-	-	-	-	-	1 247 494
<b>5 110 862</b>	<b>349 440</b>	<b>321 788</b>	<b>374 435</b>	<b>421 364</b>	<b>116 697</b>	<b>216 313</b>	<b>43 584</b>	<b>525</b>	-	-	-	-	<b>6 955 007</b>
<b>46 136 271</b>	<b>1 489 228</b>	<b>609 099</b>	<b>860 795</b>	<b>2 021 917</b>	<b>1 586 422</b>	<b>634 013</b>	<b>702 241</b>	<b>5 525</b>	-	-	-	-	<b>54 045 510</b>
	47 625 499	88%											

RECETTES	m2 SDP	NB logts	(€HT/m2)	Réalisation N°2	TOTAL €HT	TVA	TOTAL €TTC
<b>1- Vente charge foncières</b>	<b>90 429</b>	-	-				
Charges Foncières logts Locatifs ( PLUS,PLAI)	21 509	321	581	16 917 540	12 493 880	1 249 388	13 743 268
Charges Foncières logts Accession	39 270	657	840	27 042 341	32 992 056	6 598 411	39 590 467
Charges Foncières Hébergements	14 788	360	369	2 798 700	5 458 110	1 091 622	6 549 732
Charge Foncières Hôtel	3 996	134	250	1 395 000	999 000	54 945	1 053 945
Charges Foncières commerce et divers	1 834	0	329	573 900	602 600	120 520	723 120
Charges Foncières Activités - bureaux	2 187	0	47	2 029 979	103 600	20 720	124 320
Charges Foncière Equipements publics	6 845	0	154	1 055 096	1 055 086	211 017	1 266 103
Autres Recettes ( Caution promoteur)	0	0	0	0	-	-	-
Autres Recettes ( recette locatives locaux Silic)	0	0	0	0	-	-	-
<b>Total CHARGES FONCIERES</b>				<b>51 812 556</b>	<b>53 704 332</b>	<b>9 346 623</b>	<b>63 050 955</b>
<b>2 - Subventions</b>							
Subvention Etat / ANRU (1)	-	-	-	-	-	-	-
Subvention Région (2)	-	-	-	345 000	345 000	-	345 000
Subvention département (3)	-	-	-	-	-	-	-
Participation Ville (4)	-	-	-	-	-	-	-
Autres subventions ( Sipperec etc)(5)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total SUBVENTIONS</b>				<b>345 000</b>	<b>345 000</b>	-	<b>345 000</b>
<b>TOTAL RECETTES en €</b>				<b>52 157 556</b>	<b>54 049 332</b>	<b>9 346 623</b>	<b>63 395 955</b>

≤ 2018	2 019	2020 Fin concession	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	Solde	TOTAL € HT
12 493 880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 493 880
17 418 376	-	-	-	6 564 680	-	9 009 000	-	-	-	-	-	-	32 992 056
2 798 700	-	-	-	2 659 410	-	-	-	-	-	-	-	-	5 458 110
999 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	999 000
214 800	-	-	-	-	-	387 800	-	-	-	-	-	-	602 600
103 600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103 600
1 055 086	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 055 086
187 977	-	-	187 977	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>35 271 419</b>	-	-	<b>187 977</b>	<b>9 224 090</b>	-	<b>9 396 800</b>	-	-	-	-	-	-	<b>53 704 332</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
275 683	-	-	-	-	-	-	-	69 317	-	-	-	-	345 000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>275 683</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>69 317</b>	-	-	-	-	<b>345 000</b>
<b>35 547 102</b>	-	-	<b>187 977</b>	<b>9 224 090</b>	-	<b>9 396 800</b>	-	<b>69 317</b>	-	-	-	-	<b>54 049 332</b>
	35 547 102	66%											

TVA résiduelle en €				-	49 273
<b>RESULTAT NET en €</b>	<b>3 428</b>	<b>3 822</b>		-	<b>3 822</b>

	≤ 2018	2 019	Fin concessi	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	Solde
Trésorerie annuelle (hors prêt Gaia)	-10 589 169	-1 489 228	-609 099	-1 048 772	7 202 173	-1 586 422	8 762 787	-702 241	63 792	0			0
<b>Trésorerie cumulée (Hors prêt Gaia)</b>	<b>-10 589 169</b>	<b>-12 078 397</b>	<b>-12 687 496</b>	<b>-13 736 267</b>	<b>-6 534 094</b>	<b>-8 120 516</b>	<b>642 272</b>	<b>-59 970</b>	<b>3 822</b>	<b>3 822</b>			<b>3 822</b>
Prêt Gaia en cours (2008)	13 000 000	13 000 000	13 000 000	-13 000 000									
Intérêts remboursement prêt 2008				-299 000									
Réaménagement emprunt Gaia 2008				5 694 880	5 694 880	5 694 880	-5 694 880						
Intérêts remboursement prêt 2008 réaménagement				-105 355	-105 355	-105 355	-105 355						
Nouveau prêt Gaia 2014				9 300 000	9 300 000	9 300 000	-9 300 000						
Intérêts remboursement prêt 2014							-213 900						
Tésorerie avec prêt Gaia	<b>2 410 831</b>	<b>921 603</b>	<b>312 504</b>	<b>-12 040 387</b>	<b>8 355 431</b>	<b>6 769 009</b>	<b>-14 671 864</b>	<b>-59 970</b>	<b>3 822</b>	<b>3 822</b>			



Aménageur	Valophis Habitat		
Opération:	Fresnes	ZAC Cerisaie	A750

Mise à jour :	30/09/2020
Edition	23/10/2020
Rédacteur	DAU/Ale/JM

## ANNEXE - 4 - à la fiche historique d'opération

### TABLEAU DE BORD DES ACQUISITIONS

Acquéreur	Adresse	Vendeur	Description sommaire	Situation locative parcelle privée	Déclassement parcelle publique	Parcelle d'origine		Parcelle acquise m2			Domaines		BCA	CM	PV	Acte	
						Cadastre	Surface	DA	Cadastre	Surface M2	Estimation	Date					date
Valophis Habitat	37 rue de Montjean	SNC MURSAND	locaux d'activité	résiliation de bail surcouf		K 154	7800m² à rdc +1800m²		K179	29 774	10 200 000	14/03/2008	13/08/2008			18/04/2008	
Valophis Habitat	CTM - centre technique municipal 29 rue de Montjean	Ville de Fresnes	locaux d'activité	libre		K97	41A63CA		K97	4 169	2 900 000	23/10/14	18/11/2014		30/12/2014	21/12/2015	
Valophis Habitat	délaisés de voirie chemin de Montjean	Ville de Fresnes	voirie	-		K163	26A28CA		LOT 2	534	1	24/09/14	18/11/2014			30/12/2014	
						K65	10A43CA		LOT 3	630							
									LOT 4	154							
						K161	9A21CA		LOT 6	120							
Valophis Habitat	Batiment Strauss	Icade	locaux d'activité			K113			K113	4 765	6 800 000	07/02/2013	01/07/2014			09/09/2014	
						K156			K156	2 403							
Valophis Habitat	Batiment Schubert	Icade	locaux d'activité			K248			K248	6 716							
<b>TOTAL</b>										<b>49 265</b>							



## - Programme des Equipements Publics de Superstructure -

INTITULES	1) PROGRAMME				2) COUT TECHNIQUE										3) FONCIER	TOTAL 2+3
	Programme global	dont besoins du projet	Construction SHON en M2	Caractéristiques particulières	Coût Travaux unitaire € HT	Coût Travaux global € HT	Honoraires MOE	Honoraires Mandat MO ou frais de CO	Honoraires autres	Divers - Imprévus :	1% artistique	Cout Technique global € HT:	Maîtres d'Ouvrages	TOTAL COUT TECHNIQUE € TTC	TOTAL COUT FONCIER € TTC (CF + frais notaire)	TOTAL Prix de revient TECHNIQUE+ FONCIER € TTC
Groupe scolaire maternelle et primaire	20 classes	13 classes	4 274	Démarche HQE, géothermie, R+2 max	1 942	8 300 000	885 610	700 000	142 486	600 410	70 488	10 698 994	Ville	12 795 997	753 772	13 549 769
Salle de sport	Equipement intégré au Groupe scolaire															
Crèche	25 berceaux - 35 enfants	25 berceaux - 35 enfants	472	Démarche HQE, RDC	1 758	830 000	84 080	50 340	102 576	59 914	6 706	1 133 616	VEFA attributaire lot G	1 355 804	82 419	1 438 223
Centre D'Art			2 257	Démarche HQE, R+2 max	2 118	4 780 221	500 522	281 743	217 982	407 280	38 242	6 225 990	VEFA attributaire lot K	7 471 188	433 248	7 904 436
			6 576											21 622 989	1 269 439	22 892 428

INTITULES	PRIX DE REVIENT € TTC	MODALITES DE FINANCEMENT					MODALITES DE GESTION			
		a) Participation Aménageur		b) Autres financements		c) à Charge Ville	Livraison	Localisation	Propriétaires in fine	Gestionnaires in fine
		%	Montant € TTC	b-1) Subventions	b-2) FCTVA (cf nota 1)	Montant résiduel				
Groupe scolaire maternelle et primaire	13 549 769	70,00%	9 484 838	406 120	629 333	3 029 478	2013	ilot E	Ville de FRESNES	Ville de FRESNES
Salle de sport - Accueil de loisirs maternel										
Crèche	1 438 223	30,00%	431 467	511 250	155 866	339 640	2014	ilot G1	Ville de FRESNES	Ville de FRESNES
Centre D'Art	7 904 436	29,00%	2 292 286	2 843 350	868 873	1 899 926	2016	ilot K	Ville de FRESNES	Ville de FRESNES
<b>TOTAL</b>	<b>22 892 428</b>	<b>100,00%</b>	<b>12 208 592</b>	<b>3 760 720</b>	<b>1 654 072</b>	<b>5 269 045</b>				

PM: Participation cf Concession d'Aménagement : **10 565 386**

Nota 1 - Fond de compensation = taux de 15,482% sur dépenses réelles d'investissement d'un équipement dont le domaine d'activité n'est pas soumis à TVA