



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-01-26_2238
Fresnes – Approbation du Compte Rendu
à la Collectivité Locale (CRACL) 2019
de la ZAC Charcot-Zola

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

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

Exposé des motifs

Depuis 1998, SEMAF est l'aménageur de la ZAC Charcot Zola. Le présent CRACL a été néanmoins produit par la SADEV94 désigné comme mandataire en charge du suivi opérationnel, financier et administratif de la SEM. La fin du contrat de concession est prévue le 31/12/2024.

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 23 614 492 € HT dont 23 221 988 € TTC ont été réglés à fin décembre 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 23 771 976 € TTC dont 19 848 051 € ont été réglés à fin décembre 2019. Sur l'année 2019 :

- 90% des dépenses réalisées sur 2019 sont liés aux travaux de VRD réalisés sur la ZAC (711K€ - travaux d'aménagement de la place du Marché). Viennent ensuite les frais financiers pour 51 K€, les frais divers pour 14K€, et les honoraires pour 12K€.
- En matière de recettes, on relève le versement d'une partie de la participation de la ville pour 480 000 € TTC pour l'aménagement de la place du marché.

A ce jour, il faut noter qu'un seul lot reste à commercialiser pour parachever cette ZAC. Il s'agit du lot G1 correspondant au foncier occupé par le marché dont la propriété reste à maîtriser (ville de Paris). Il est prévu en 2021 que la SADEV 94 réinterroge le programme et le montage opérationnel initialement prévu sur ce lot. Une étude de capacité sera ainsi confiée à un architecte urbaniste pour vérifier sa constructibilité. Un travail de rétrocession des équipements publics à la Ville de Fresnes se fera en parallèle. De la même façon que la ZAC de la Cerisaie Sud, un prolongement de la ZAC a été acté au Conseil territorial de décembre dernier jusqu'au 31 décembre 2024. 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 approuver le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Charcot Zola à Fresnes 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 la délibération n° 98-26 du Conseil municipal de Fresnes en date du 26 mars 1998 approuvant la convention de concession d'aménagement de la ZAC Charcot-Zola passée avec la SEMAF ;

Vu la délibération n° 99-31 du Conseil municipal de Fresnes en date du 15 avril 1999 approuvant le dossier de création réalisation de la ZAC Charcot-Zola ;

Vu la délibération n° 99-68 du Conseil municipal de Fresnes en date du 24 juin 1999 approuvant l'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement ;

Vu la délibération n° 2000-127 du Conseil municipal de Fresnes en date du 21 décembre 2000 approuvant l'avenant n°2 à la convention de concession d'aménagement ;

Vu la délibération n° 2004-49 du Conseil municipal de Fresnes en date du 10 juin 2004 approuvant la modification du dossier de création-réalisation ;

Vu la délibération n° 2004-140 du Conseil municipal de Fresnes en date du 16 décembre 2004 approuvant l'avenant n°3 à la convention de concession d'aménagement ;

Vu la délibération n° 2007-27 du Conseil municipal de Fresnes en date du 29 mars 2007 approuvant l'avenant n°4 à la convention de concession d'aménagement ;

Vu la délibération n° 2012-40 du Conseil municipal de Fresnes en date du 21 mai 2012 approuvant l'avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement ;

Vu la délibération n° 2016-55 du Conseil municipal de Fresnes en date du 30 juin 2016 approuvant l'avenant n°6 à la convention de concession d'aménagement ;

Vu la délibération n° 2018-03-20-926 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 20 mars 2018 approuvant l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement ;

Vu la délibération n° 2019-03-26-1313 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 mars 2019 approuvant d'une part l'avenant n°8 à la convention de concession d'aménagement et d'autre part la convention de subvention de la ville de Fresnes au programme des équipements publics de la ZAC ;

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 2019 de la ZAC Charcot-Zola ci-annexé ;

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 Charcot-Zola à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes (SEMAF) par une convention de concession d'aménagement en date du 26 mars 1998 ;

Considérant que cette opération initiée par la Commune 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^{er} janvier 2018, la compétence aménagement a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Considérant que la ZAC Charcot-Zola 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 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 Charcot Zola à Fresnes 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^{er} février 2021
Le Président

Michel LEPRÉTRE

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.

Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes
« SEMAF »

S.A. au capital de 228 673 Euros
Siège social : Hôtel de Ville – 94260 Fresnes
R.C.S. : Créteil B 413 161 258

ZAC Charcot-Zola
-
Compte-Rendu Au Concédant
-
Exercice 2019

Rédacteur : Sadev 94 en tant que titulaire du mandat de gestion opérationnel de la Semaf signé le 05 juin 2020

Date de rédaction : 19 octobre 2020

SOMMAIRE

- I- Fiche administrative**
- II- Présentation de l'opération**
- III- Bilan prévisionnel d'opération au 31 décembre 2019**
- IV- Echancier prévisionnel de trésorerie au 31 décembre 2019**

AVANT PROPOS

A la suite du départ des équipes opérationnelles et de direction de la Semaf courant 2019, une mise en concurrence a été lancée afin de désigner un mandataire en charge du suivi opérationnel, financier et administratif de la SEM.

Sadev 94 et la présidente de la Semaf ont ainsi signé le 05 juin 2020 un mandat d'une durée de 20 mois reconductibles pour 10 mois supplémentaires pour poursuivre d'une part le pilotage des ZAC Charcot et Cerisaie, et d'autre part gérer la société.

Le présent CRACL a ainsi été produit par Sadev 94, et est présenté selon le modèle des CRACL approuvés jusqu'à présent. Sadev 94 réalise en parallèle un travail d'audit afin de réinterroger les perspectives d'avenir de l'opération jusqu'à sa clôture.

I - FICHE ADMINISTRATIVE

Compte-rendu au concédant (CRAC)

Nom de la Société : Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes
Sigle de la société : SEMAF
Collectivité concédante : EPT Grand Orly Seine Bièvre
Opération - Désignation : ZAC Charcot Zola

Nature de la convention établie entre la société et la collectivité : Concession d'aménagement

Dates

Délibération d'approbation de la collectivité	26 mars 1998
Dépôt de la délibération en préfecture / validité	9 avril 1998
Délibération du conseil d'administration	26 février 1998
Signature de la convention	26 mars 1998
Avenant n°1	24 juin 1999
Avenant n°2	26 février 2001
Avenant n°3	16 décembre 2004
Avenant n°4	6 avril 2007
Avenant n°5	21 mai 2012
Avenant n°6	30 juin 2016
Avenant n°7	8 février 2018
Avenant n°8	20 décembre 2018
Fin de validité de la convention	21 décembre 2021

Procédure d'aménagement

Création / Réalisation de la ZAC	15 avril 1999
Modifié le	10 juin 2004

Budget prévisionnel de l'opération

Approbation du CRPO (ex BPO) initial	26 février 1998
Approbation du dernier CRPO	15 novembre 2018

Information de la collectivité

Examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC	15 novembre 2018
Remise du précédent CRAC	22 octobre 2018

Concertation et enquêtes

	Date d'ouverture	Date de bilan et fin
Concertation	2 octobre 1997	28 février 1999
Enquête publique PAZ	12 octobre 1998	14 novembre 1998
Concertation dossier	23 juin 2003	4 juillet 2003
Enquête publique dossier modifié	28 novembre 2003	3 janvier 2004

Financement de l'opération

K€

Montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité	-	0
Montant de la part garantie par la collectivité des emprunts	80%	2 000
Montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts	20%	500

Garantie contractuelle de bonne fin de l'opération

Risque assuré par la collectivité	OUI
-----------------------------------	-----

II – PRESENTATION DE L'OPERATION

1 – Situation juridique et administrative

La SEMAF réalise cette opération dans le cadre d'une convention de concession d'aménagement. Celle-ci a été passée entre la SEMAF et la commune de Fresnes et approuvée par une délibération du Conseil municipal en date du 26 mars 1998, et de ses avenants 1 à 8 approuvés en délibérations du Conseil municipal puis territorial tel qu'indiqué sur le tableau en page précédente, étant donné le transfert de la compétence aménagement aux territoires à compter du 1^{er} janvier 2018, en application de la loi Notre du 7 août 2015.

Cette convention de concession prévoyait deux phases distinctes, l'une d'étude jusqu'à l'approbation du dossier de ZAC et l'autre de réalisation.

La procédure juridique de cette opération d'aménagement est une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée).

La spécificité de ce dossier est de présenter un dossier de « création-réalisation ».

Par délibération du 25 juin 1998, le Conseil municipal a arrêté le projet de dossier de création-réalisation réalisé avec le concours de la Société d'Economie Mixte de Fresnes (SEMAF), comprenant le projet de plan d'aménagement de zone, le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement et autorisé Monsieur le Maire à soumettre à enquête publique le projet de PAZ.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 octobre 1998 au 14 novembre 1998.

Elle a été lancée à la demande de Monsieur le Maire de Fresnes, la commune étant dotée d'un POS. L'arrêté municipal n°98-498 du 20 août 1998 en définit les modalités d'ouverture.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable, sans réserves, dans son rapport du 4 décembre 1998.

Par délibération du 25 février 1999, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation conformément aux objectifs définis dans la délibération du 2 octobre 1997 et aux modalités de la concertation dans le cadre de la procédure dite de création-réalisation, et a décidé d'arrêter le projet de création-réalisation de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola.

Celui-ci a été mis à la disposition du public, en mairie, à la direction des services techniques du 3 mars au 3 avril 1999 ainsi que le programme des équipements publics.

Ce dossier de ZAC a été approuvé lors d'une délibération du Conseil municipal de Fresnes en date du 15 avril 1999.

Prorogation de la convention de concession :

Par délibération du Conseil municipal du 8 février 2018, la Ville a approuvé la prorogation de la convention de concession pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021.

Dossier modifié de la ZAC :

Comme cela a été décrit dans de précédents CRAC, cette modification a été engagée compte tenu d'une demande de plus en plus importante de logements, la Municipalité a souhaité modifier le programme de la ZAC, en lui donnant un aspect urbain plus marqué.

Ainsi, par délibération du 15 mai 2003, le Conseil municipal a décidé la concertation préalable à la modification du dossier de Création et Réalisation de la ZAC et a défini les modalités de cette concertation. Le bilan de cette concertation qui s'est déroulée entre le 23 juin et le 4 juillet 2003 a été approuvé par le Conseil municipal le 18 septembre 2003.

Afin de modifier les dispositions réglementaires de la ZAC (ancien PAZ), soumis au régime juridique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), une enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 21 octobre 2003.

Cette enquête publique s'est déroulée entre le 28 novembre 2003 et le 3 janvier 2004 inclus.

Le Commissaire enquêteur dans son rapport du 30 janvier 2004 a émis un avis favorable sur cette enquête.

Le dossier modifié de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10 juin 2004.

Le PLU de la Ville de Fresnes a été approuvé le 22 octobre 2009 et à cette occasion le RAZ et le PAZ ont été intégrés dans le PLU.

Pour tenir compte de l'évolution du projet, de par l'abandon du terminus de la ligne 187 au sein du quartier, une modification a dû être apportée à la partie réglementaire de la ZAC dans sa zone U2.

Cela permettra la construction d'un immeuble d'habitation en lieu et place du terminus du bus 187 et la diminution du projet de l'immeuble, rue H. Boucher. L'enquête publique de cette modification du PLU s'est déroulée du 21 octobre au 20 novembre 2010. La réunion publique était programmée le 25 janvier 2011 et le dossier a été soumis au Conseil municipal du 10 février 2011.

2 – Présentation sommaire de la ZAC Charcot-Zola

2.1 Situation du projet dans la ville de Fresnes

Située à l'ouest du département du Val-de-Marne et à environ 7 km au sud de Paris, la ville de Fresnes occupe un territoire de 358 ha et fait partie de ces communes de la petite couronne, qui, dans les années 1950 à 1970, suite à la forte demande sociale de l'époque, voient s'implanter entre les terrains d'origine agricole laissés vacants par les lotissements et pavillons de la « loi Loucheur » de nombreuses constructions de petits et moyens collectifs.

De ces 20 ans d'histoire urbaine, qui à eux seuls regroupent 85% des constructions de la commune, il résulte aujourd'hui un tissu urbain assez hétérogène et une population forte d'environ 27 800 habitants (INSEE 2014).

2.2 Le site de la ZAC Charcot-Zola au cœur de la partie nord

Situé entre les rues Zola et Charcot et l'avenue de la Paix, il a pour vocation de devenir un centre urbain de quartier pour restructurer ce secteur et pouvoir contribuer à supprimer la coupure existante en créant, notamment par l'aménagement de la N186, un axe reliant cette zone nord au centre ville actuel de la zone sud.

Il s'agit donc de redonner à tout un quartier plutôt isolé, un lieu central, tout en rééquilibrant à terme l'urbanisme de Fresnes et en lui donnant plus de cohérence.

2.3 Rappel de l'historique de la ZAC Charcot-Zola

La mairie a relancé en 1997 la procédure complète de création-réalisation suite à un premier projet. La ville en a profité pour mûrir le dossier et notamment résoudre un litige de « cour commune » (bâtiment situé derrière l'actuel petit centre commercial de quartier) que la concertation a fait émerger avec la copropriété de la Vallée du Renard. Ceci a abouti à un accueil favorable par la population lors de l'enquête publique.

2.4 Le site de la ZAC et son environnement

L'urbanisation du nord de Fresnes est assez récente et le site de la ZAC, principalement occupé par des équipements publics, est entouré au sud, à l'ouest et au nord ouest par des collectifs des années 1960-1970. Au nord, et au sud-est de part et d'autre de l'emprise du stade de la Paix, se trouvent deux zones pavillonnaires des années 1930.

2.5 Sa définition et son programme

Le périmètre de la ZAC Charcot-Zola est schématiquement défini par la rue Emile Zola à l'ouest, l'emprise du lycée Frédéric Mistral au sud, la rue Hélène Boucher au nord ; la limite est par l'avenue de la Paix, plus un terrain libre de l'autre côté de cette voie situé à l'ouest du collège Charcot alors récemment construit.

Il détermine ainsi un territoire d'une superficie de 47 300 m² modifié pour 46 875 m² auparavant comprenant actuellement principalement des équipements publics, dont les parties obsolètes devaient être démolies et reconstruites en relation avec les gestionnaires respectifs.

Les études sur la programmation de ces équipements à partir des besoins de la population, ainsi que toutes les autres études (paysagère/CAUE, morphologique, socio-économiques, etc. reprises par l'étude d'impact) ont abouti après un long processus de concertation avec la population depuis 1990, à un projet se traduisant pour ce centre du quartier nord de Fresnes, par un parti d'urbanisme très marqué :

- Une grande place publique entourée d'équipements et de commerces en rez-de-chaussée ;
- Un axe piéton est/ouest, largement planté et s'ouvrant sur un espace vert de proximité ;
- La construction de fronts bâtis sur les rues Emile Zola et de la Paix.

A noter, la présence (enterrée) à l'ouest de la ZAC, de l'aqueduc Médecis, monument historique protégé et construit au XVII^e s. pour alimenter Paris en eau depuis les sources de Rungis. Aucun regard classé n'est dans le périmètre de la ZAC, mais un volume enveloppe devra être conservé par tout bâti autre que l'ouvrage enterré et son passage en souterrain devra être mis en valeur au niveau de la surface.

A ce jour, la SEMAF possède la maîtrise foncière à 95% des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC, le solde étant la parcelle relative au marché nord appartenant à la Ville de Paris dont les discussions sont toujours en cours.

Avenants n°7 à la convention de concession :

Le Conseil territorial du 20 mars 2018 a approuvé par délibération l'avenant n°7 modifiant programme des équipements prévus dans la convention de concession, après avis favorable par délibération du Conseil municipal du 8 février 2018.

Les équipements suivants étaient préalablement déjà à la charge de la convention de concession :

- Les murs de la crèche municipale,
- Les vestiaires du gymnase,
- Le parking public,
- Le bassin de rétention,
- L'ensemble des travaux de création et restructuration des VRD, hormis le revêtement final de la place du marché et des équipements inhérents et du mail piétonnier.

Par avenant n°7 a été ajouté, pour des raisons techniques :

- Le revêtement final de la place du marché et ses équipements inhérents.

La participation du concédant, initialement la Ville et désormais l'EPT, a ainsi été augmentée d'un montant prévisionnel de 800 000 euros H.T.

Avenant n° 8 à la convention de concession :

Le Conseil territorial du 29 mars 2019 a approuvé par délibération l'avenant 8 du traité de concession, après avis favorable du Conseil municipal en date du 20 décembre 2018, permettant à la Ville et non le concédant de contribuer financière au revêtement de la place du marché, dans le cadre de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

En effet, la place du marché étant un équipement communal qui ne relève pas des compétences de l'EPT, il doit être rétrocédé in fine à la ville de Fresnes, conformément au programme des équipements publics et à l'article correspondant du traité de concession.

Par avenant n°8 ont été approuvés :

- Le versement à l'opération de subventions d'autres collectivités territoriales que le concédant et la précision que la subvention pour réalisation du revêtement finale de la place du marché sera versée par la Ville. La participation par le concédant a par voie de conséquence été diminuée de cette somme.
- Le montant de cette subvention, correspondant au coût final de l'équipement et non au montant prévisionnel de 800 000 €HT, dûment justifié par l'aménageur.

Pour acter la contribution financière de la Ville de Fresnes, il convient de conclure une Convention tripartite, avec la Ville, l'EPT et la SEMAF, qui définit les modalités de versement. Cette convention tripartite a été approuvée par le même conseil territorial du 29 mars 2019.

2.6 Description des dispositions réglementaires du projet

Le plan d'aménagement de zone était destiné à remplacer sur le périmètre de la ZAC Charcot Zola les dispositions réglementaires soumis au régime juridique du PLU. A la clôture de la ZAC, le périmètre restera régi par les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

Le PLU de Fresnes en vigueur, approuvé par délibération du 26 juin 2018, attribue deux zonages sur le périmètre de la ZAC : les secteurs UZ et UN. Leurs délimitations et règles sont définies par le plan de zonage et le règlement. Les règles s'appliquant au périmètre de la ZAC sont par ailleurs complétées par le plan masse n°3.

- Secteur UN : Zone destinée à l'implantation d'équipements ;
- Secteur UZ : Zone correspondant à la ZAC Charcot Zola (zone de plan masse).

3 – Etat d'avancement actuel du dossier de ZAC

3.1. Aspect administratif

En 2019, le Conseil territorial a approuvé l'avenant n°8 du traité de concession, relatif à la prise en charge directe par la Ville et non le concédant, de la contribution financière du revêtement de la place du marché via la signature d'une convention tripartite Ville / EPT / Semaf, du montant définitif des travaux, et non prévisionnel.

En 2020, Sadev 94 propose de proroger le traité de concession par approbation du Conseil territorial de décembre, à ce jour valable jusqu'en décembre 2021, afin d'appuyer notamment la nécessaire prorogation du prêt de la Saar Landesbank échouant en janvier 2021.

A partir de 2021 enfin, Sadev 94 s'attachera à mener la rétrocession des espaces publics à la Ville.

3.2 Aspect cession des droits à construire

Il reste à céder le lot G1.

3.3 Aspect études et travaux

Avec la livraison de l'immeuble du lot D/E à Immobilière 3F et de la place publique, dite du marché, en octobre 2018, les travaux de VRD majeurs sont terminés. Il restera les travaux de démolition du bâtiment actuel du lot G1 ainsi que les travaux de voirie et de raccordement aux réseaux concessionnaires de la future opération immobilière qui s'y développera..

Une étude faisabilité architecturale sur l'emprise foncière G1 sera lancée en 2020 par Sadev 94 concernant le lot G1. Elle reposera sur plusieurs hypothèses de programme du projet architectural à affiner avec les services de la Ville et toute autre personne ressource identifiée d'une part, et d'autre part plusieurs hypothèses de montage opérationnels et financiers à élaborer par Sadev 94.

3.4 Aspect maîtrise du foncier

Depuis 2015, aucune acquisition n'a été faite. Il reste à acquérir le foncier du marché Nord (Lot G1) dont les discussions avec la Ville de Paris, propriétaire du foncier, n'ont pour l'heure pas abouti.

3.5 Aspect financier

3.5.1. Emprunt auprès de la SAAR Landesbank :

Pour assurer la trésorerie de l'opération, un emprunt de 2,5 M€ a été contracté. Celui-ci est prévu d'être remboursé in fine, le 21 janvier 2021. Sadev 94 négociera une prolongation de la durée de ce prêt à l'appui de la reprogrammation amorcée du lot G1 et d'un nouveau calendrier opérationnel prévisionnel.

3.5.2. Bilan de l'opération :

Le bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 qui vous est présenté tient compte des dépenses et recettes déjà réalisées et à engager, permettant la présentation d'un budget prévisionnel TTC jusqu'à l'achèvement de l'opération.

Comme évoqué en avant propos, Sadev 94 a initié un travail de mise au point du budget de l'opération conformément aux normes en vigueur. Toutefois, n'étant pas à ce jour en possession de l'ensemble des éléments pour aboutir ce travail, le bilan du CRACL 2019 est présenté selon le modèle précédent.

Les dépenses en 2019 ont concerné les lignes suivantes :

- Travaux de VRD :
Les marchés de travaux d'aménagement de la place du marché ont été soldés pour un montant de 711 897 €TTC en 2019 et 3 510 €TTC ont été engagé pour le paiement de potelets supplémentaires en 2020, impliquant une augmentation du budget de + 474 155 €TTC par rapport au CRACL 2018.
- Architectes et BET VRD :
En 2019, 12 203 €TTC ont été dépensé au titre des honoraires techniques aménagement. 30 000 €TTC ont été provisionnés pour l'étude de faisabilité du lot G1 en 2020, impliquant une augmentation du budget de + 18 078 €TTC par rapport au CRACL 2018.
- Frais divers
A cette ligne ont été imputés 14 598 €TTC de dépenses, correspondant aux frais bancaires et taxes foncières notamment. La même somme a été engagée, dans l'attente d'une consolidation de ce budget. Ce budget a été augmenté de + 24 196 €TTC par rapport au CRACL 2018.

- Frais financiers
Le montant des intérêts sur emprunts en 2019 s'élève à 51 250 €TTC, et la même somme a été engagée en 2020 au même titre. Le budget n'a pas été modifié.

Les recettes en 2019 ont été mises à jour au regard du paiement par la Ville de Fresnes du montant définitif des travaux de revêtement :

- Le montant prévisionnel des travaux de revêtement de la place du marché était de 800 000 €HT et s'élève en définitive à 1 003 270,92 €HT soit 1 203 925,10 €TTC. Ce montant est prévu d'être perçu en deux versement, 400 000 HT en 2019 correspondant à 50% du montant prévisionnel, et le solde en 2020.
- Les recettes attendues pour le lot G1 n'ont à ce stade pas été mises à jour, en attente de la réalisation de l'étude de faisabilité architecturale et financière lancée par Sadev 94 en 2020.

4 – Perspectives 2020

Au-delà des échanges avec la Ville concernant ses attentes en termes de programmation sur le lot G1, Sadev 94 propose de réinterroger le programme et le montage opérationnel de ce lot.

Une étude de capacité à confier à une architecte urbaniste permettra de vérifier la constructibilité de ce lot mitoyen du groupe scolaire.

En fonction de la capacité de constructibilité de ce lot, différentes modalités de cession de cette parcelle pourront être explorées (ex : vente de charges foncière, ou convention de participation en cas de non maîtrise foncière par l'aménageur), et le montant de recette à attendre confirmé ou réajusté. Cet exercice s'inscrit dans un travail de mise au point globale du bilan de l'opération, mené en parallèle.

Les objectifs pour 2020 sont donc les suivants :

- Désignation d'un groupement en charge de l'étude de faisabilité du lot G1 et démarrage de l'étude.
- Préparation de la rétrocession des équipements publics à la Ville.
- Prorogation par avenant 9 de la durée du Traité de Concession de la ZAC Charcot Zola

ZAC CHARCOT ZOLA

III - BILAN PREVISIONNEL CRAC 2019

DEPENSES (ACTIF) €TTC	TOTAL TTC REGLE AU 31/12/2019	TOTAL TTC A ENGAGER	BUDGET TOTAL TTC 2019
ACQUISITIONS FONCIERES			
DATION VILLE DE FRESNES	2 754 829 €		2 754 829 €
FONCIER VILLE	1 150 000 €		1 150 000 €
FONCIER PMI CRECHE CG 94/SIC	919 840 €		919 840 €
FONCIER MARCHÉ NORD	- €	774 000 €	774 000 €
FONCIER CENTRE COMM. E. ZOLA	2 216 325 €		2 216 325 €
SOUS TOTAL FONCIER	7 040 994 €	774 000 €	7 814 994 €
FRAIS DE NOTAIRES	189 265 €	8 000 €	197 265 €
DEPOLLUTION	89 700 €	48 000 €	137 700 €
GEOMETRE	26 447 €	3 000 €	29 447 €
SONDAGES	31 718 €		31 718 €
DEMOLITION	830 483 €		830 483 €
TOTAL	8 208 607 €	833 000 €	9 041 607 €
TRAVAUX EQUIP. CONC. ZAC			
TRAVAUX DE VRD	5 503 157 €	3 510 €	5 506 667 €
DATION DGHa	239 829 €		239 829 €
ANNEXE GYMNASÉ	605 747 €		605 747 €
DATION DGHa	1 449 296 €		1 449 296 €
RESTAURATION MARGUERITES	1 846 141 €		1 846 141 €
SOUS TOTAL TRAVAUX	9 644 170 €	3 510 €	9 647 680 €
ALEAS et IMPREVUS	315 932 €	10 000 €	325 932 €
ARCHITECTES ET BET VRD	278 811 €	30 000 €	308 811 €
ARCHI. Amgt Vest. Crèche et Dalle	112 406 €		112 406 €
BUREAU DE CONTRÔLE	16 628 €		16 628 €
COORDINATEUR SECURITE	17 308 €		17 308 €
TOTAL	10 385 255 €	43 510 €	10 428 765 €
HONORAIRES			
ETUDES PREALABLES	128 972 €		128 972 €
ETUDES DES COMMERCES	97 571 €		97 571 €
CONCOURS PLACE	82 909 €		82 909 €
ARCHITECTE ZAC	225 283 €		225 283 €
HONORAIRES AMENAGEUR	1 296 373 €		1 296 373 €
TOTAL	1 831 108 €	- €	1 831 108 €
DIVERS			
FRAIS DIVERS	855 556 €	14 598 €	870 154 €
FRAIS FINANCIERS	1 868 391 €	51 250 €	1 919 641 €
ASSURANCE DO CNR	43 017 €		43 017 €
PUBLICITE	30 654 €		30 654 €
TOTAL	2 797 618 €	65 848 €	2 858 966 €
TVA	- 545 954 €	-	545 954 €
TOTAL ACTIF	22 676 634 €		23 614 492 €

RECETTES (PASSIF) €TTC	TOTAL TTC REGLE AU 31/12/2019	TOTAL TTC A ENGAGER	BUDGET TOTAL TTC 2019
CESSION DES DROITS LOGEMENTS			
LOT A et B	2 175 187 €		2 175 187 €
LOT D et E (vefa)	3 500 000 €		3 500 000 €
LOT G1 (vefa)	- €	3 200 000 €	3 200 000 €
LOT G2	2 542 075 €		2 542 075 €
LOT F et H	3 255 625 €		3 255 625 €
LOT J	1 784 001 €		1 784 001 €
LOT DGHa	941 239 €		941 239 €
TOTAL DES DROITS LOGEMENTS	14 198 127 €	3 200 000 €	17 398 127 €
CESSION DES DROITS COMM.			
LOT A et B	507 228 €		507 228 €
LOT D et E	- €		- €
LOT F	155 402 €		155 402 €
TOTAL DES DROITS COMM.	662 630 €	- €	662 630 €
TOTAL ACTIVITE	- €		- €
EQUIPEMENTS			
CDL	360 000 €		360 000 €
DATION DGHa	239 829 €		239 829 €
TOTAL EQUIPEMENTS	599 829 €	- €	599 829 €
TOTAL EQUIPEMENTS CESSION ZAC	2 754 829 €		2 754 829 €
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	202 028 €		202 028 €
TOTAL PARTICIPATION VILLE	1 169 754 €	723 925 €	1 893 679 €
TOTAL LOYERS	24 947 €		24 947 €
TOTAL REMBOURSEMENT CHAUFFAGE URBAIN	113 022 €		113 022 €
TOTAL REMBOURSEMENTS DIVERS	122 885 €		122 885 €
TOTAL PASSIF	19 848 051 €	3 923 925 €	23 771 976 €

IV. Echancier prévisionnel de trésorerie au 31 décembre 2019

REALISE TTC 2019	TOTAL TTC EXERCICE 2020	TOTAL TTC EXERCICE 2021	BUDGET TOTAL CRAC 2019
---------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------

ACTIF EN K€

TOTAL ACTIF hors frais financiers et TVA	21 354	34	833	22 245
FRAIS FINANCIERS	1 868	51	-	1 915
TVA NON DEDUCTIBLE	- 546			- 546
TOTAL ACTIF	22 676	85	833	23 614
TOTAL ACTIF CUMULE	22 676	22 761	23 594	23 614

PASSIF EN K€

TOTAL PASSIF	19 848	724	3 200	23 772
TOTAL PASSIF CUMULE	19 848	20 572	23 772	23 772
SOLDE ANNUEL	- 2 828	639	2 367	158
SOLDE ANNUEL CUMULE	- 2 828	- 2 189	178	158
CREDIT BANCAIRE	2 500		- 2 500	- 325
CREDIT BANCAIRE CUMULE	2 500	2 500		- 325
SOLDE BANCAIRE hors avance trésorerie	120	- 325	350	25