



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
**DÉLIBÉRATION n°2021-01-26\_2239**  
Ivry-sur-Seine – Approbation du Compte  
Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) 2019  
de la ZAC du Plateau

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 2007, Grand Paris Aménagement est l'aménageur de la ZAC du Plateau. La fin du contrat de concession est prévue le 31/12/2021. Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 83 688 000 € HT dont 80 920 000 € ont été réglées à fin décembre 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 85 852 000 € dont 84 763 000 € ont été réglées à fin décembre 2019. Sur l'année 2019 :

- La principale dépense de la ZAC concerne un fond de concours au bénéfice de la ville de 1 550 000 € (72% des dépenses) en réalité diminué de 1 012 443 € correspondant à la régularisation d'acquisition foncières visées dans l'avenant 2 au TCA. 305 000€ ont été dépensés, par ailleurs, en travaux VRD (14% des dépenses).
- 100% des recettes sont liées à la perception de loyers par GPA (79 000€).

Sur l'année 2021, il est prévu une modification du dossier de réalisation de la ZAC. Notre Conseil, a en effet délibéré, le 17 novembre dernier pour approuver un avenant n°3 à la concession d'aménagement. Il avait pour objet de prolonger d'un an la durée du traité de la concession d'aménagement, et également de préciser que l'aménageur était dorénavant compétent pour réaliser toutes études nécessaires à l'opportunité d'étendre le périmètre de la ZAC. L'aménageur devrait également mener à terme les derniers travaux d'aménagement et procéder aux rétrocessions des équipements publics. Le Conseil municipal de la commune d'Ivry-sur-Seine a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 8 octobre 2020. Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC du Plateau à Ivry-sur-Seine présenté par Grand Paris Aménagement 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 Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**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 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 du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 21 décembre 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC du Plateau ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 21 décembre 2006 approuvant le traité de concession d'aménagement avec l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, signé le 14 février 2007, et notamment son article 19 faisant obligation à l'aménageur de transmettre le bilan financier à la collectivité avant le 15 novembre de chaque année ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 18 décembre 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics à réaliser ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 28 juin 2012 modifiant le programme des équipements publics de la ZAC du Plateau en ajoutant l'espace public situé en pied de l'immeuble de l'ensemble immobilier du lot 6 situé du 25 bis au 31 rue Pierre et Marie Curie à Ivry-sur-Seine (94200) ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 17 décembre 2015, approuvant la modification du périmètre de la ZAC, du programme des équipements publics et l'avenant n° 1 au traité de concession ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 19 octobre 2017, approuvant la modification du périmètre de la ZAC, en ajoutant la parcelle située au 117/119 avenue de Verdun, les parcelles situées au n° 28, 30, 32, rue Buessard et les parcelles situées au n° 54, 56, 58, 60, rue Picard à Ivry-sur-Seine ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 20 septembre 2018, approuvant l'avenant n° 2 au traité de concession, visant à transcrire financièrement deux régularisations liées aux acquisitions foncières et au financement d'un équipement public, à encadrer le versement d'une avance liée au retour à meilleure fortune et à proroger la durée du traité de concession d'aménagement ;

**Vu** le compte-rendu annuel 2019 présenté par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, devenue Grand Paris Aménagement, comportant l'état des dépenses et recettes arrêté au 31 décembre 2019, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ci-annexé ;

**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** la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 8 octobre 2020 approuvant le compte-rendu d'activité à la collectivité produit par Grand Paris Aménagement pour l'année 2019 concernant la ZAC du Plateau ;

**Considérant** que cette opération d'aménagement initiée par la Commune d'Ivry-sur-Seine n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par le Conseil de la Métropole du Grand Paris en application de la loi NOTRe susvisée ;

**Considérant** que la ZAC du Plateau 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 d'Ivry-sur-Seine dans ses droits et 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 du Plateau à Ivry-sur-Seine présenté par Grand Paris Aménagement 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 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.*

# **grandparis aménagement**

**Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre (EPT12)  
Ville d'Ivry sur Seine (94)  
ZAC du Plateau**

**COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES**

**Bilan prévisionnel  
Compte-rendu financier à fin décembre 2019**

## I – PREAMBULE

---

Par délibération du 24 novembre 2005, le Conseil Municipal a décidé de confier à l'AFTRP (aujourd'hui Grand Paris Aménagement), la réalisation de la ZAC du Plateau. Le traité de concession d'aménagement a été signé le 14 février 2007 pour une durée de 10 ans.

**A compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2018**, l'EPT 12 exerce de plein droit la compétence aménagement en lieu et place de la commune d'Ivry Sur Seine.

L'arrêté de déclaration publique a été pris le 31 juillet 2007.

Autres dates clés :

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| ○ Dossier de création .....                   | 21 Décembre 2006                  |
| ○ Enquête publique PLU.....                   | du 11 Octobre au 13 novembre 2007 |
| ○ Approbation de la modification du PLU ..... | 31 janvier 2008                   |
| ○ Ordonnance d'expropriation .....            | 29 mai 2008                       |
| ○ Approbation du dossier de réalisation ..... | 18 décembre 2008                  |
| ○ Première promesse de vente .....            | 19 septembre 2008                 |
| ○ Premier permis de construire .....          | 11 février 2009                   |
| ○ Premier acte de vente .....                 | 27 Avril 2009                     |

L'avenant n°1 du 17/12/2015 a apporté les modifications suivantes :

- Prolongation du TCA au 31/12/2018 ;
- Modification du périmètre pour consolidation souterraines des rues ;
- Fixation de la clause de retour à meilleure fortune : 40% de l'excédent reversé pour remboursement de sa participation.

L'avenant n°2 du 31/12/2018 a apporté les modifications suivantes :

- Prolongation du TCA au 31/12/2020 ;
- Transcription financière de deux régularisations liées aux acquisitions foncières et au financement d'un équipement public ;
- Encadrement du versement d'une avance liée au retour à meilleure fortune.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le présent compte-rendu annuel comporte en annexe :

- le bilan prévisionnel actualisé faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et en recettes ainsi que l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser.
- le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019.

En préambule, il convient de préciser que Grand Paris Aménagement en accord avec la commune souhaite lancer l'extension de la ZAC avec pour objectif une modification des dossiers de Création et de réalisation en 2020.

L'avenant n°3 au TCA relatif au lancement des études nécessaires à l'extension sera signé d'ici la fin d'année 2020.

Les études relatives à la mise à jour des documents organiques de ZAC sont intégrées aux dépenses du présent CRACL sur l'année 2020 ((Etudes urbaines, Géomètre, Etudes géotechniques, Etude d'impact).

Les frais généraux de Grand Paris Aménagement et en particulier la ventilation des temps passés correspondants, ont également été intégrés.

Les acquisitions foncières relatives à l'extension de la ZAC ne sont pas intégrées.

## **ACTIONS MENEES en 2019 :**

### **FONCIER :**

- Remise en gestion des deux premières phases d'aménagement de la Rue Olympe de Gouges

### **TRAVAUX**

- Achèvement de la dernière phase de travaux de la rue Hoche
- Reprise des espaces verts sur la place du Général de Gaulle
- Achèvement des contrôles de confortement des sols

### **ETUDES**

- Contractualisation des marchés nécessaires à l'extension de la ZAC (Etudes urbaines, Géomètre, Etudes géotechniques, Etude d'impact).

## II – REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2019 (en K€ HT)

---

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à **83.688 K€ HT (dont 80.920 K€ réglés à fin décembre 2019)**.

Les montants se répartissent comme suit :

**1/ Etudes de montage : 3 906 K€ dont 3 476 K€ au 31 décembre 2019**

Ce poste intègre les frais de géomètre, la maîtrise d'œuvre urbaine ainsi que les postes liés à la mise en état des sols. Sur la totalité du budget de ce poste, 233 k€ ont été retirés car ils correspondaient à une tranche conditionnelle du marché de comblements de carrières, qui ne sera pas affermée.

Les frais relatifs à l'Extension de ZAC sont intégrés à ce poste, à savoir :

- Etudes géotechniques (40 k€)
- Etude d'impacts (40 k€), y compris études associées (mobilités, EnR, Faune / Flore)

**Géomètre** : le géomètre Techniques Topo désigné en 2007 a réalisé l'ensemble des plans de bornage et des relevés topographiques et des héberges avant la signature des actes de vente (170 K€ réalisés à fin décembre 2019).

Les frais relatifs à l'Extension de ZAC sont intégrés à ce poste, à savoir 15 k€.

**Architecte de ZAC** : Ces frais de l'Agence BDVA regroupent :

- la réalisation du plan-masse et des mises à jour régulières
- la constitution des dossiers de consultation des promoteurs / bailleurs
- la définition puis l'actualisation des cahiers de prescriptions, le découpage de lots, et la définition des espaces publics et privés des lots.
- le suivi des concours de maîtrise d'œuvre
- l'examen des permis de construire avant leur dépôt
- 

Les frais relatifs à l'Extension de ZAC sont intégrés à ce poste, à savoir :

- Etudes urbaines (Diagnostics urbain et études de faisabilité) : 25 k€

**Mise en état des sols** :

- Dépollution et conformité des sols
- Travaux de comblement de carrières.
- Honoraires techniques liés aux comblements de carrières

**2/ Foncier : 52 738 K€ dont 52 738 K€ au 31 décembre 2019**

Ce poste recouvre l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que les frais afférents. Ces dépenses comprennent : les frais d'entretien courant, les charges locatives, les frais de gardiennage, les travaux de mise en sécurité.

Il n'y a plus de dépenses à réaliser car toutes les acquisitions ont été effectuées.

### 3/ Travaux :

14 037 K€ dont 13 291 K€ au 31 décembre 2019  
317 K€ de dépenses en 2019

Ce poste couvre quatre types de dépenses :

- **Mise en état des sols : démolitions, nettoyage, clôtures, sondages... (4 678 K€ à terminaison) :**  
Aucune dépense n'a été affectée en 2019.
- **VRD et réseaux divers (6 224 K€ à terminaison) :**  
Ce poste comprend la réalisation des trois espaces publics d'envergure (mail bureaux Monique Maunoury, Place Général de Gaulle et Rue Hoche/Rue Olympe de Gouges) et les raccordements aux réseaux nécessaires à la desserte des îlots de construction.  
  
305 K€ ont été dépensés à fin 2019.
- **Dépollution (1.660 K€ à terminaison) :**  
Ce poste intègre les coûts de dépollution pour l'ensemble des lots de construction sur la ZAC. En effet, l'opération participe à l'évacuation de terres polluées dans le cadre des terrassements.  
Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2019.
- **Honoraires techniques (1.474 K€ à terminaison) :**  
Ils comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre de conception des espaces publics, du BET environnement et de diverses études. Au 31 décembre 2019, le détail des dépenses est de 1.228 K€, dont 12 K€ en 2019.

### 4/ Participations :

5 606 K€ dont 4 150 K€ au 31 décembre 2019  
Aucune dépense en 2019

Un appel de la Ville pour la somme de 1.545.360 € est intervenu en 2019.

Cette somme sera diminuée du montant de 1.012.443 €, correspondant à la régularisation d'acquisitions foncières visée dans l'avenant n°2 au TCA.

Le montant de 1.012.443 € est compensé avec le titre de recettes *Remboursement Ville / Foncier art 9 TCA*.

Ainsi, par compensation entre les titres de recettes émis et reçu, l'aménageur versera à la Ville une participation de 532.916 euros.

Par ailleurs, Grand Paris Aménagement consent à la Commune une avance sur la part de résultat excédentaire prévisionnel lui revenant au titre de la clause de retour à meilleure fortune, d'un montant de 1.012.443 €. Ce versement est également intervenu en 2019.

### 5/ Divers :

2018 K€ dont 1 962 K€ au 31 décembre 2019

La poste divers se répartit come suite :

- Frais de communication
- Démarche culturelle
- Impôts et taxes
- Divers et imprévus

**6/ Frais généraux**

**4.940 K€ dont 4.880 K€ au 31 décembre 2019**

Ce poste recouvre les frais généraux de Grand Paris Aménagement. **Sur l'année 2019, 85 K€** sont imputés sur l'opération.

**4/ Frais financiers :**

**423 K€ dont 423 K€ au 31 décembre 2019**

**Aucune dépense en 2019**

Les frais financiers de l'opération sont calculés sur la base d'un taux bancaire ramené à 3 %. Au 31 décembre 2019, le montant de dépenses réalisées était de 423 K€.

### III – REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2019 (en K€ HT)

Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à **85.852 K€ HT** (dont 84 763 K€ à fin décembre 2019).

Un tableau récapitulatif de la réceptivité par îlot est joint en annexe. Ce tableau fait apparaître à titre d'information la réceptivité prévisionnelle de la ZAC selon le découpage des lots et portant la SDP globale à 122 800 m<sup>2</sup> sur le principe d'une équivalence 1m<sup>2</sup> Shon = 1m<sup>2</sup> SDP, pour les permis délivrés avant la réforme de la SDP.

Etat de la commercialisation au 31 décembre 2019 :

Répartition des recettes :

lot	adresse	Demandeur PC	SHON m <sup>2</sup>	SHON logements m <sup>2</sup>	SHON commerces m <sup>2</sup>	signature acte de vente	Prix acte vente logt	Prix acte vente activité / eq / commerce	total prix acte de vente	nb de logements
1A	7 - 13 Verdun	IDF Habitat	3 506	3 506		sept-15	1 462 440		1 462 440	77
1B	15 à 23 avenue de Verdun	Bouygues Immobilier	6 145		236	27 dec 2017		3 958 878	3 958 878	203 chambres
2	25-49 Verdun 57-69 Barbès	SCI SEMIIC	32 279			27-avr-09		15 200 093	15 200 093	
3	51-55 Verdun	Cogedim	5 048	4 208	840	27-juil-10	2 860 361	225 595	3 085 956	66
4	57-61 Verdun	Coopérer pour Habiter	7 019	6781 m <sup>2</sup> , dont 4a: 3890 m <sup>2</sup> ; 4b: 2891 m <sup>2</sup>	238	30-juil-10	2 621 650	83 196	2 704 846	97
5	63 - 67 Verdun	Coopérer pour Habiter	3 887	3 196	692 (crèche)	4 aout 2010	1 264 514	154 214	1 418 728	47
6	25b-31 PMC 103, 110-112 Hoche 93 Verdun	BNP Immobilier	13 572	12 441	1 131	14-nov-12	6 754 985	617 484	7 372 469	162
7	79-93 Verdun	BNP Immobilier	10 153	8 866	1 287	14-nov-12	4 786 804	737 814	5 524 618	118
8	97-103 Verdun	BNP Immobilier	12 271	10 351	1 920 dont Simply Market	14-nov-12	5 386 724	987 984	6 374 708	147
9	73-77 Hoche	OPH Ivry	4 123	4 123		sept-17	1 696 176		1 696 176	61
10	109 Verdun	Nexity	4 577	4 577		aout 2017	4 329 285		4 329 285	72
11	57-59 Hoche	SCI Ivry Plateau lot 11 Nexity	3 004			dec 2015	2 552 800		2 552 800	49
12	63/69 rue Hoche	Expansiel Promotion	11 505	11 505, dont 4575,6 access et 6929,7 LLS		dec 2015	7 652 960		7 652 960	171
13	123 Verdun	Logis Transports	5 773	5 319	200 + 237 m <sup>2</sup> artisanat	mai-18	1 933 155	120 175	2 053 330	77

#### Cessions de charges foncières

**65.836 K€ dont 65.768 K€ au 31 décembre 2019**

- **Logements en accession libre :** Montant total prévisionnel à terminaison de **12.279 K€**  
Ce montant correspond à la cession de 22.396 m<sup>2</sup> SDP répartis actuellement sur les lots 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 de la ZAC.

- **Logements en accession à prix maîtrisés :** Montant total prévisionnel à terminaison de **8.698 K€**  
Ce montant correspond à la cession de 7.806 m<sup>2</sup> SDP répartis actuellement sur les lots 6, 7, 8, 10, 11 et 13 ;

- **Logements en accession sociale :** Montant total prévisionnel à terminaison de **2.822 K€**  
Ce poste intègre des programmes d'accession sociale dans les lots 4, 12 et 13 avec un total de 8.956 m<sup>2</sup> SDP.
  
- **Logements en locatif social :** Montant total prévisionnel à terminaison de **19.542 K€**  
Ce montant correspond à la cession de 38.366 m<sup>2</sup> SDP répartis actuellement sur les lots 1a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 de la ZAC.
  
- **Lots à bâtir :** Montant total prévisionnel à terminaison de **407 K€**  
Ce montant correspond aux cessions de lots à bâtir.
  
- **Résidence hôtelière :** Montant total prévisionnel à terminaison de **3.959 K€**
  
- **Commerces et activités :** Montant total prévisionnel à terminaison de **2.929 K€**
  
- **Bureaux :** Montant total prévisionnel à terminaison de **15 200 K€**  
Ce montant correspond à la cession de 32.279 m<sup>2</sup> SDP localisés sur le lot 2 de la ZAC (Ministère du Budget)
  
- **Vente de logements ou terrains à particuliers :** Montant total prévisionnel à terminaison de **407 K€**

**Sous total activité** **22.088 K€ dont 22.088 K€ au 31 décembre 2019**

**Autres recettes**

- **Cession terrains Etat/Département Substitué par Département 94 :**  
Montant total prévisionnel à terminaison de **4 124 K€**

Ce montant correspond à la somme à verser par l'Etat à Grand Paris Aménagement en vue de l'acquisition du foncier nécessaire à l'élargissement de l'Avenue de Verdun, en vertu du protocole signé le 25 décembre 2005. Le Conseil Départemental du Val de Marne s'est substitué à l'Etat et un avenant de prorogation a été signé le 22 décembre 2010 portant l'échéance au 31 décembre 2016. Un total de 4 124 k€ a été versé à Grand Paris Aménagement au 31 décembre 2018.

- **Remboursement Ville des acquisitions foncières réalisées par l'aménageur :**

Conformément à l'avenant 2 au TCA, le montant de 1.012.443 € dû par la commune à Grand Paris Aménagement est compensé avec la participation (cf § 4).

- **Cession terrain communal :** Montant total prévisionnel à terminaison de **2 195 K€**

Ce montant correspond à la valeur vénale de la parcelle V51 cédée par la Ville à Grand Paris Aménagement en novembre 2007. Bien que le terrain ait été cédé à l'euro symbolique, cette somme est intégrée dans le coût du foncier de l'opération et apparaît donc en recettes sur le bilan.

- **Participation Etat/Ville/Région :** Montant total prévisionnel à terminaison de **10 035 K€**

Ce montant correspond à la participation à verser par la Ville à Grand Paris Aménagement en compensation du déficit d'opération, conformément à l'article 18-3 du Traité de Concession.

La totalité des versements ont été effectués à fin 2014.

Pour mémoire, les modalités de paiement de cette participation sont les suivantes :

- Mars 2008 : 3 010 K€ HT,
- Mars 2009 : 1 170 K€ HT,
- Mars 2010 : 1 170 K€ HT,
- Mars 2011 : 1 170 K€ HT,
- Mars 2012 : 1 170 K€ HT,
- Mars 2013 : 1 170 K€ HT,
- Mars 2014 : 1 175 K€ HT,

- **Participation des constructeurs :** Montant total prévisionnel à terminaison de **1.470 K€**  
Ce poste, inscrit dans le CRACL 2019, correspond au montant des remboursements des constructeurs concernant les travaux de consolidation réalisés sur les parcelles cédées.

- **Produits de gestion :** Montant total prévisionnel à terminaison de **1180 K€**

Ce poste correspond aux loyers perçus par Grand Paris Aménagement au titre du portage foncier exercé dans le cadre de l'opération.

## IV – PERSPECTIVES POUR 2020

---

En 2020, il est prévu de poursuivre ou d'engager les actions suivantes :

### FONCIER :

- Remise en gestion de la dernière phase de travaux de la rue Hoche
- Rétrocession de l'espace public Charles de Gaulle, suite à la remise en gestion en 2016
- Rétrocession des espaces publics de la Rue Olympe de Gouges ainsi que des abords de la rue Hoche

### COMMERCIALISATION :

- Cession des lots passage hoche et Rue Picard

### ETUDES :

- Lancement des études nécessaires à l'extension de la ZAC du Plateau (Secteur Picard + Ville de Paris)

### ANNEXES

Annexe 1 - Bilan financier prévisionnel avec arrêt des comptes au 31 décembre 2019



DEPENSES	Bilan TCA à fin 2008	Bilan décembre 2018	REALISE		2 020	TOTAL reste à réaliser	Bilan prévisionnel à décembre 2019	Evolution (en %) 2019 bilan fin 2019	
			Réalisé à fin 2018	Réalisé en 2019					Réalisé à fin 2019
<b>A-ETUDES DE MONTAGE</b>									
Géomètre	90	202	168	2	170	32	32	202	0,0%
Etudes	565	3 681	3 155	151	3 306	398	398	3 704	0,6%
<b>Sous-total A</b>	<b>655</b>	<b>3 883</b>	<b>3 323</b>	<b>153</b>	<b>3 476</b>	<b>430</b>	<b>430</b>	<b>3 906</b>	<b>0,6%</b>
<b>B-FONCIER</b>									
Acquisitions	41 000	47 837	47 837	0	47 837	0	0	47 837	0,0%
Dépenses annexes	4 100	4 836	4 836	0	4 836	0	0	4 836	0,0%
Portage foncier		65	65	0	65	0	0	65	0,0%
<b>Sous-total B</b>	<b>45 100</b>	<b>52 738</b>	<b>52 738</b>	<b>0</b>	<b>52 738</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52 738</b>	<b>0,0%</b>
<b>C-TRAVAUX/V.R.D.</b>									
Mise en état des sols	2 571	4 678	4 678		4 678	0	0	4 678	0,0%
VRD et réseaux divers	3 352	6 214	5 420	305	5 725	499	499	6 224	0,2%
Dépollution	3 418	1 660	1 660		1 660	0	0	1 660	0,0%
Honoraires techniques	747	1 545	1 216	12	1 228	246	246	1 474	-4,6%
<b>Sous-total C</b>	<b>10 088</b>	<b>14 097</b>	<b>12 974</b>	<b>317</b>	<b>13 291</b>	<b>745</b>	<b>745</b>	<b>14 037</b>	<b>-0,4%</b>
<b>D-PARTICIPATIONS</b>									
Fond de concours groupe scolaire	3 900	3 900	2 600	1 300	3 900	0	0	3 900	0,0%
Local petite enfance (300 m² shon)	250	250	0	250	250	0	0	250	
versement intéressement		1 576	0	0	0	1 456	1 456	1 456	-7,6%
<b>Sous Total D</b>	<b>4 150</b>	<b>5 726</b>	<b>2 600</b>	<b>1 550</b>	<b>4 150</b>	<b>1 456</b>	<b>1 456</b>	<b>5 606</b>	<b>-2,1%</b>
<b>E-DIVERS</b>									
Frais de communication	160	95	84	3	87	2	2	89	-6,8%
Démarche culturelle		163	163	0	163	0	0	163	0,0%
Impôts et taxes	400	1 189	1 185	3	1 188	3	3	1 192	0,2%
Divers et imprévus	400	550	480	44	524	51	51	574	4,5%
<b>Sous Total E</b>	<b>960</b>	<b>1 997</b>	<b>1 912</b>	<b>49</b>	<b>1 962</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>2 018</b>	<b>1,0%</b>
<b>Total coût d'investissement</b>	<b>60 953</b>	<b>78 441</b>	<b>73 547</b>	<b>2 070</b>	<b>75 617</b>	<b>2 687</b>	<b>2 687</b>	<b>78 304</b>	<b>-0,2%</b>
Frais généraux	3 912	4 668	4 796	85	4 880	60	60	4 940	5,8%
<b>Total coût de revient</b>	<b>64 865</b>	<b>83 110</b>	<b>78 343</b>	<b>2 154</b>	<b>80 497</b>	<b>2 747</b>	<b>2 747</b>	<b>83 244</b>	<b>0,2%</b>
Frais financiers	995	423	423	0	423	0	0	423	0,0%
<b>TOTAL COUT</b>	<b>65 860</b>	<b>83 533</b>	<b>78 766</b>	<b>2 154</b>	<b>80 920</b>	<b>2 747</b>	<b>2 747</b>	<b>83 667</b>	<b>0,2%</b>

MOYENS	Bilan décembre 2018	RÉALISÉ			RESTE À RÉALISER		État actualisé à décembre 2018	Écart Bilan 2018 / État 2018
		Réalisé à fin décembre 2018	Réalisé en 2019	Réalisé à fin décembre 2019	2 020	TOTAL reste à réaliser		
<b>LOGEMENTS</b>								
accession prix marché (60%)	12 279	12 279	0	12 279			12 279	0,0%
accession prix maîtrisé (40%)	8 698	8 698	0	8 698			8 698	0,0%
accession sociale	2 822	2 822	0	2 822			2 822	0,0%
	0						0	
locatif social	19 542	19 542	0	19 542			19 542	0,0%
	0						0	
vente de logements	407	339	0	339	68	68	407	0,0%
<b>sous-total logements</b>	<b>43 748</b>	<b>43 680</b>	<b>0</b>	<b>43 680</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>43 748</b>	<b>0,0%</b>
<b>RESIDENCE HOTELIERE</b>								
	3 959	3 959	0	3 959			3 959	0,0%
<b>COMMERCES - ACTIVITES</b>								
	2 929	2 929	0	2 929			2 929	0,0%
<b>BUREAUX</b>								
	15 200	15 200	0	15 200			15 200	0,0%
<b>sous-total activités</b>	<b>22 088</b>	<b>22 088</b>	<b>0</b>	<b>22 088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 088</b>	<b>0,0%</b>
<b>CESSION TERRAINS ETAT</b>								
	0	0	0	0	0	0	0	
<b>SUBSTITUE PAR DPT 94</b>								
	4 124	4 124	0	4 124	0	0	4 124	
<b>RBT VILLE / FONCIER art 9 TCA</b>								
	1 012			0	1 012		1 012	
<b>SOUS TOTAL CESSIONS</b>	<b>70 972</b>	<b>69 892</b>	<b>0</b>	<b>69 892</b>	<b>1 080</b>	<b>1 080</b>	<b>70 972</b>	<b>0,0%</b>
<b>PARTICIPATION CONSTRUCTEUR</b>								
	1 470	1 470	0	1 470	0	0	1 470	0,0%
<b>APPORT EN NATURE (PARCELLE</b>								
	2 195	2 195		2 195	0	0	2 195	0,0%
<b>CESSION TERRAIN COLLEGE</b>								
	0						0	
<b>PARTICIPATION VILLE / ETAT / R</b>								
	10 035	10 035	0	10 035	0	0	10 035	0,0%
<b>Produits de gestion</b>								
	1 224	1 092	79	1 171	9	9	1 180	-3,6%
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>85 896</b>	<b>84 684</b>	<b>79</b>	<b>84 763</b>	<b>1 089</b>	<b>1 089</b>	<b>85 852</b>	<b>-0,5%</b>