



Etablissement  
Public Territorial

**Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DÉLIBÉRATION n°2021-01-26\_2240**  
**Ivry-sur-Seine – Approbation du Compte**  
**Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) 2019**  
**de la ZAC Ivry Confluences**

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 2011, SADEV 94 est l'aménageur de la ZAC Ivry-Confluences. La fin du contrat de concession est prévue le 31/12/2030.

Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 726 644 460,00 € HT dont 423 288 310,32 € ont été réglées à fin décembre 2019. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 726 644 460,56 € dont 242 803 778,97 € ont été réglées à fin décembre 2019.

Sur l'année 2019 :

- Près de 16 M€ ont été dépensés en maîtrise foncière avec 28 actes réalisés (43% des dépenses). Les travaux de mise en état des sols constituent le second poste de dépenses avec près de 9,8 M€ (principalement démolition/dépollutions).
- En matière de recettes, près de 31M€ ont été réalisées par la vente de charges foncières. Deux principales recettes supplémentaires expliquent les mouvements financiers 2019 : versement de la participation de la commune d'Ivry-sur-Seine pour 6,3 M€ (au titre de la subvention aux équipements publics) et versement de la subvention du Conseil départemental du Val-de-Marne pour 4,2 M€ (au titre de la réalisation des voiries départementales).

En 2021, plusieurs procédures sont appelées à se poursuivre sur la ZAC. Pour rappel, lors de notre Conseil territorial du 13 octobre, une demande d'ouverture d'enquête parcellaire a été approuvée. Les études de maîtrise d'œuvre se poursuivront ainsi que les acquisitions. Des travaux de mise en état des sols seront réalisés également au gré de la libération des biens acquis.

Ce compte-rendu annuel sera soumis à la séance du Conseil municipal de la commune d'Ivry-sur-Seine le 11 février 2021.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine présenté par la SADEV 94 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** ses délibérations en date du 25 juin 2009 approuvant les objectifs d'aménagement poursuivis et les orientations programmatiques de l'opération Ivry-Confluences, le lancement d'une consultation par le choix d'un aménageur et sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prenant acte de l'engagement, à l'initiative du Maire d'Ivry-sur-Seine, d'une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences et approuvant les modalités de la concertation unique portant à la fois sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et sur la révision simplifiée du PLU ;

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

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

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

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

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

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

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

**Vu** la délibération 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 (CRACL) au 31 décembre 2019 de la ZAC Ivry-Confluence notamment l'état financier au 31 décembre 2019 et le bilan prévisionnel actualisé présenté par la SADEV 94 ;

**Considérant** que cette opération d'aménagement 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 Ivry-Confluences 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 Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine présenté par la SADEV 94 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**

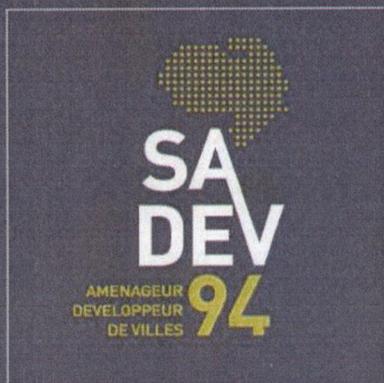
La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 2 février 2021  
ayant été publiée le 2 février 2021



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.*



## COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la collectivité	Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
Nom de l'opération	ZAC Ivry Confluences
Numéro de l'opération	333
Exercice	2019

---

# Préambule

## A – Historique

### ➤ Schéma d'aménagement de référence Avenir Gambetta

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

### ➤ Concession de Restructuration Urbaine

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

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

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

### ➤ Projet Urbain "Ivry Confluences"

L'identification de nouvelles disponibilités foncières (65 hectares au total) notamment au sud de la place Gambetta (emprises Philips, Nathan notamment) et l'élargissement du périmètre de l'opération à la boucle de la Seine et aux terrains du secteur "Sernam", ainsi que la prise en compte de la dimension métropolitaine du projet au regard du contexte territorial en forte évolution (création de l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis-Seine Amont notamment) ont conduit la commune d'IVRY-SUR-SEINE à définir de nouveaux objectifs d'aménagement, tant en matière d'espaces publics et de déplacements que de programmation et de constructibilité, cette dernière étant portée à un maximum de 1 300 000 m<sup>2</sup>.

Par son positionnement géographique et son incorporation dans le périmètre de la Grande Opération d'Urbanisme d'Intérêt National Orly-Rungis-Seine Amont dont le principe a été arrêté par l'Etat lors du Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire en date du 6 mars 2006, l'opération "Avenir

Gambetta” est devenue un projet urbain à l’échelle métropolitaine dorénavant dénommé “Ivry Confluences”.

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

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

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

#### ➤ Concession d’aménagement Ivry Confluences

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

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

#### ➤ Avenant au traité de concession d’aménagement

La création de la Métropole du Grand Paris a transféré la compétence aménagement pour les opérations d’intérêt métropolitain, des communes vers les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) en date du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La compétence aménagement pour les autres opérations est transférée aux Etablissements Publics Territoriaux à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Dans le cas de la ZAC Ivry Confluences, c’est l’EPT Grand-Orly Seine Bièvre qui reprend cette compétence.

De ce fait, un avenant au traité de concession d’aménagement a été signé afin d’acter le changement d’autorité concédante et ainsi redéfinir les modalités de gouvernance de la ZAC Ivry Confluences en s’appuyant sur le principe de coopérative des villes.

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

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

## B – Rappel des procédures

### ➤ ZAC Ivry Confluences

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

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

Par une délibération en date du 24 juin 2010, le Conseil Municipal de la Ville d'IVRY-SUR-SEINE a tiré le bilan des deux concertations, donné un avis favorable au dossier de ZAC, autorisé le maire à demander au préfet la création de la ZAC Ivry Confluences et arrêté le projet de PLU.

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

Ainsi, le 17 septembre 2010, la DRIEA Ile-de-France a remis son avis sur l'étude d'impact de la ZAC et le 28 octobre 2010, le préfet du Val-de-Marne a créé par arrêté ladite ZAC Ivry Confluences.

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

Par une délibération du Conseil Municipal de la Ville d'IVRY-SUR-SEINE en date du 18 octobre 2018 et une délibération du Conseil Territorial de Grand Orly Seine Bièvre (GOSB) en date du 13 novembre 2018, ces deux collectivités ont approuvé l'avenant au traité de concession d'aménagement de la ZAC Ivry Confluences, et autorisé la signature dudit avenant le 19 novembre 2018.

### ➤ Approbation du PLU

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

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

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

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

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

#### ➤ Loi sur l'eau

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

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

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

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

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

Parallèlement, Sadev 94 a engagé un travail sur la modification du dossier loi sur l'eau pour tenir compte des modifications apportées au projet d'origine. Ces modifications tiennent à des impératifs de libération du foncier et à des contraintes techniques. La conséquence majeure est la volonté de n'utiliser qu'un seul exutoire en Seine pour les eaux pluviales de la ZAC au lieu des deux prévus dans le dossier loi sur l'eau. En 2018, Sadev a sollicité le SIAAP pour utiliser son usine de retraitement des eaux située dans la ZAC, et ce dans le but de faciliter la gestion ultérieure pour la collectivité concédante.

#### ➤ DUP / Enquête parcellaire / cessibilité / expropriation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par arrêté n°2016/1699 en date du 26 mai 2016, le Préfet du Val-de-Marne a prorogé l'arrêté n°2011/2275 du 11 juillet 2011 déclarant d'utilité publique, l'opération d'aménagement de la ZAC Ivry-Confluences et relatif à l'acquisition des immeubles et droits réels immobiliers situés dans le périmètre de la ZAC, sur la commune d'Ivry-sur-Seine.

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

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

Sadev 94 a adressé en date du 17 novembre 2017 une demande auprès du préfet du Val de Marne de prendre l'arrêté de cessibilité correspondant à l'enquête et transmettre une copie de l'arrêté de cessibilité au Juge de l'Expropriation en vue du rendu de l'ordonnance d'expropriation.

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

Par arrêté n°2019/3359 en date du 22 octobre 2019, le Préfet du Val-de-Marne a porté ouverture d'une troisième enquête parcellaire relative à l'aménagement de la ZAC Ivry-Confluences et correspondant à la seconde phase d'acquisition foncière de l'opération d'aménagement. L'enquête parcellaire s'est déroulée du 12 novembre 2019 au 3 décembre 2019 inclus.

#### ➔ Dossier de réalisation / Programme des équipements publics

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

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

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

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

#### ➔ Etude sureté et sécurité publique

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

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

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

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

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

## C – Programme de l'opération

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

### ➤ Programme global

La Surface Hors Œuvre Nette globale s'établit à **1 300 000 m<sup>2</sup>** maximum.

### ➤ Logements

Environ 520 000 m<sup>2</sup> HON destinés à l'implantation de logements (40 % de la SHON globale), soit 6 500 logements environ, dont :

- 455 000 m<sup>2</sup> de logements familiaux (50% en logements sociaux et 50 % de logements en accession)
- 65 000 m<sup>2</sup> de logements spécifiques (logements en direction des personnes âgées, des étudiants, des jeunes salariés, des apprentis, etc...);

### ➤ Activités économiques

Environ 650 000 m<sup>2</sup> HON de locaux d'activités et de tertiaire (50 % de la SHON globale) ;

### ➤ Equipements publics

Environ 130 000 m<sup>2</sup> HON d'équipements de proximité pour les scolaires et la petite enfance mais aussi d'accompagnement (sport ; culture ; social ; etc.) et grands équipements (10 % de la SHON globale).

# I - Dépenses au 31 décembre 2019

Ce Compte-Rendu Annuel présente les dépenses HT arrêtées au 31 décembre 2019 qui ont été facturées dans le cadre de la mission confiée à Sadev 94.

Le budget des dépenses de la ZAC Ivry Confluences au 31 décembre 2019 est de **726 644 460,00 € HT**. Le montant total des dépenses réalisées depuis le début de l'opération est quant à lui de **423 288 310,32 € HT**.

Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2019 représentent un montant de **38 684 333 € HT** et se répartissent comme suit :

## A – Etudes : 7 746 893, 27 € HT

### 1 – Mission de Maîtrise d'œuvre urbaine

Le budget de ce poste s'élève à **10 247 938,48 € HT** et correspond aux études urbaines et techniques nécessaires à la définition du projet et aux honoraires de la maîtrise d'œuvre urbaine.

La mission de coordination des études de l'agence Bruno Fortier s'achevant en 2020 et celle des urbanistes de secteur s'étant achevée en 2018, une consultation a été lancée fin 2018 afin de désigner un nouveau groupement. En accord avec la collectivité, le principe d'une seule équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, répartie en deux lots, a été préférée au dispositif précédent.

C'est ainsi qu'en mai 2019 a été désignée par le biais d'un accord cadre, la nouvelle maîtrise d'œuvre composée d'upS (mandataire), Aclaa, What Time is I.T. et ZEFECO pour le lot 1 (urbanisme, architecture, paysage et concertation) Berim et EPDC pour le lot 2 (BET structure et VRD). La nouvelle équipe de maîtrise urbaine ne comprend plus d'équipes d'urbanistes de secteurs. Toutefois, l'agence Nicolas Michelin & Associés (ANMA) conservera le suivi des macro-lots 4E et 4G dont le travail est déjà engagé et dont le contrat n'est pas encore arrivé à son terme.

Elle a pour objectif d'apporter une nouvelle vision au projet urbain en intégrant notamment davantage les enjeux environnementaux et la concertation citoyenne dans ses réflexions, comme la collectivité en a exprimé le souhait.

L'activité cette nouvelle équipe en 2019 a principalement été marquée par l'appropriation des études précédentes et du démarrage de la réflexion sur le parti pris d'ensemble. Elle a également poursuivi les études opérationnelles déjà engagées sur certains projets initiés avant sa désignation.

Le mouvement sur l'année 2019 s'élève à **566 197,52 € HT**.

## **B – Acquisitions foncières : 203 415 794, 63 € HT**

Le budget de ce poste s'élève à **324 949 767,76 € HT**. Il comprend les acquisitions, les évictions commerciales, les frais notariés et les frais d'avocats liés aux acquisitions

Le mouvement sur l'année 2019 s'élève à **16 460 768,17 € HT**.

Au cours de l'exercice 2019, Sadev 94 a signé 28 actes pour l'acquisition et/ou d'éviction pour la prise de possession de :

- 53 lots de copropriété comprenant :
  - 16 logements d'une superficie utile totale d'environ 748 m<sup>2</sup>
  - 12 caves
  - 1 local commercial d'une superficie utile de 92 m<sup>2</sup>
  
- 6 Parcelles de terrain nu (dont une supportant bâti propriété d'autrui) d'une superficie totale de 3 355 m<sup>2</sup>
- 1 Hôtel Meublé habitat indigne de 4 chambres bâti sur sol d'autrui d'une superficie utile de 147 m<sup>2</sup>
- 1 immeuble de rapport composé de 10 logements d'une superficie utile de 408 m<sup>2</sup>
- 5 locaux d'activité d'une superficie utile de 6 829 m<sup>2</sup>
- 2 Evictions commerciales dont :
  - Une métallerie
  - Une miroiterie

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

## **C – Mise en état des sols : 33 952 188, 13 € HT**

Le budget de ce poste s'élève à **50 358 182 € HT** soit une augmentation de 18 263 454 € HT par rapport au CRACL précédent. Cette augmentation s'explique en premier lieu par le transfert vers ce poste du budget de dépollution du collège pour un montant de 13 500 000 € HT initialement intégré dans le poste Equipements Publics. Le reste de cette augmentation (+ 4 472 548,98 € HT) s'explique par l'augmentation du budget des travaux de démolition et des honoraires de BET afférents afin de correspondre aux montants réellement engagés et permet de prévoir une provision pour les travaux à venir.

Ce poste correspond à la réalisation de diagnostics géotechniques, à la dépollution des sols, aux travaux de désamiantage et démolition des biens acquis dans le cadre de l'opération ainsi qu'aux

travaux de fouilles archéologiques. Il intègre également les honoraires de maîtrise d'œuvre, de SPS et de contrôle technique.

Au cours de l'exercice 2019, Sadev 94 a réalisé les travaux suivants pour un montant de **9 795 554,55 € HT** :

- Démolitions (y compris frais d'études et de débranchements des réseaux concessionnaires), terrassements (y compris dépollution), murages pour un montant de 6 323 060,26 € HT.
- Travaux de dépollution pour un montant de 2 824 420,21 € HT y compris travaux de dépollution du collège pour un montant de 2 718 598,51 € HT ;
- Les honoraires afférents aux bureaux d'études ayant piloté les opérations de mise en état des sols représentent quant à eux 648 074,08 € HT.

Il est à noter qu'il y avait une erreur dans le CRACL 2018 qui omettait de reporter la dépollution du collège à hauteur de 5 442 739 €. Le montant facturé en 2018 sur ce poste est ainsi en réalité de 24 156 633,58 € HT.

## **D – Travaux d'espaces publics : 55 254 871, 28 € HT**

Le budget de ce poste s'élève à **141 681 138 € HT**. Il correspond aux travaux d'équipements d'infrastructures, ainsi qu'aux frais de maîtrise d'œuvre afférents, aux raccordement, débranchements et déplacement d'ouvrages appartenant aux concessionnaires de réseaux, à la protection des réseaux des concessionnaires (GRT-gaz), ainsi qu'aux honoraires de SPS et de contrôleur technique.

Au cours de l'exercice 2019, les principaux travaux réalisés concernent la finalisation des travaux d'aménagement des espaces suivants :

- La réalisation de la partie centrale du Cours et le démarrage des travaux de ce même boulevard urbain au sud de la rue Maurice Gunsbourg ;
- La fin des travaux de requalification de la place Gambetta ;
- Le démarrage des travaux du square Prudhon.

A ces travaux s'ajoutent les frais de maîtrise d'œuvre en charge de la direction technique des travaux.

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

Le mouvement sur l'année 2019 s'élève ainsi à **2 807 780,95 € HT**.

## **E – Equipements publics : 53 666 998,29 € HT**

Le budget de ce poste s'élève à **90 587 408 € HT** soit une diminution de 13 500 000 € HT par rapport au CRACL précédent correspondant au budget des travaux de dépollution du collège qui sont transférés dans le poste Mise en état des sols.

Ce budget intègre les travaux de réalisation des équipements en superstructure de la ZAC inscrit au programme des équipements publics (PEP) tels que les groupes scolaires et le collège.

Les dépenses réalisées en 2019 concernent essentiellement les études de conception du second groupe scolaire et gymnase pour un montant de 1 056 411,69 € HT

Le mouvement global sur l'année 2019 s'élève à **1 057 211,69 € HT**.

Il est à noter qu'il y avait une erreur dans le CRACL 2018 qui intégrait les travaux de dépollution du collège alors qu'ils ont été transférés à la ligne mise en état des sols à compter du 31 décembre 2017. Le montant facturé en 2018 sur ce poste est ainsi en réalité de 52 609 786,60 € HT.

## **F – Frais divers et généraux : 51 925 732,32 € HT**

Le budget de ce groupe de dépense est de **90 132 404,56 € HT**. Il correspond aux frais d'honoraires techniques (conseil juridique, géomètre...), aux impôts et assurances, à la gestion locative, à la gestion des contentieux, aux frais de commercialisation, aux frais divers et généraux et à la rémunération de l'aménageur.

Le mouvement de ce poste sur l'année 2019 s'élève à **6 476 726,64 € HT**.

Les honoraires techniques (géomètre, conseil juridique) ont représenté un montant de **114 553, 86 € HT**.

Les impôts (taxes sur les logements vacants, taxes foncières, taxes sur les bureaux...) et les assurances ont représenté un montant de **1 738 238,79 €**.

Les frais de contentieux et les frais divers (tirages, reprographie, coursiers) ont représenté un montant de **2 112,60 € HT** pour l'année 2019.

Les frais de gestion locative se sont élevés à **1 953 282,88 € HT**.

Ces frais divers et généraux intègrent également les frais de communication et de culture pour un montant de **420 238,51 € HT**.

Enfin, est également comptabilisée dans ce poste la rémunération de Sadev 94, calculée selon les termes de la concession d'aménagement en vigueur. Pour l'année 2019, elle s'est élevée à un montant de **2 248 300 €**.

## **G – Frais financiers : 17 325 832,40 € HT**

Le budget de ce poste est de **18 687 620,81 € HT**. Il regroupe les frais financiers générés par les emprunts et lignes de trésorerie sollicités auprès des banques.

Ces intérêts correspondent aux emprunts souscrits entre 2007 et 2019, soit :

- Un emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Épargne de 15.000.000 € et remboursable en 2020 ;
- Un emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier de 25.400.000 € et remboursable en 2021 ;
- Un emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Épargne de 9.600.000 € et remboursable en 2021 ;
- Un emprunt souscrit auprès de la Société Générale de 10.000.000 € et remboursable selon un profil d'amortissement négocié jusqu'en 2020 ;
- Un emprunt souscrit auprès de la Banque Postale de 20.000.000 € et remboursable jusqu'en 2023 ;
- Un emprunt souscrit en 2015 auprès de la Deutsche Pfandbriefbank AG (PBB) de 40.000.000 € et remboursable jusqu'en 2024 ;
- Un emprunt souscrit en 2017 auprès de la Banque Postale de 25.000.000 € et remboursable jusqu'en 2025 ;
- Un emprunt souscrit en 2019 auprès de la Banque ARKEA de 12.500.000 € et remboursable jusqu'en 2029 ;
- Un emprunt souscrit en 2019 auprès de la Caisse d'Épargne de 12.500.000 € et remboursable jusqu'en 2029 ;

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

Le mouvement sur l'année 2019 s'élève à **1 520 093,60 € HT**.

## II - Recettes au 31 décembre 2019

Au 31 décembre 2019, le budget en recettes est de **726 644 460 € HT**. Le montant total des recettes facturées depuis le début de l'opération est quant à lui de **240 765 714,32 € HT**.

Le mouvement sur l'année 2019 de l'ensemble de ces recettes facturées s'élève à **45 111 292,38 € HT** et se décompose comme suit :

### A – Charges foncières, produits de gestion locative et produits financiers : **149 209 158,01 € HT**

Ce poste correspond aux produits des ventes de charges foncières, de terrains à bâtir ou de biens immobiliers, aux indemnités financières des parcelles acquises mises à disposition d'occupants afin d'en réduire les coûts de portage (gardiennage et impôt foncier notamment) et aux produits financiers. Son budget est de **568 502 647 € HT**.

Le mouvement sur l'année 2019 est de **33 368 735,49 € HT**.

Il correspond :

- Aux ventes de charges foncières pour un montant de **31 166 314 € HT**, relatives aux lots suivants :

LOTS	MONTANT € HT
Vente du lot 30 à CAI Immobilier - IVRY CARMINEO	2 391 840,00 €
Vente du lot 2G2 ICADE PROMOTION LOGEMENT ICADE TERTIAL	7 964 227,32 €
Convention de participation aux équipements publics de la SCI SL	1 446,64 €
Complément de prix de vente versé par la SOCIETE B3M (BREMOND)	151 317,75 €
Vente de l'ilot 3H à SOGEPROM	14 141 000,00 €
Charges foncières de la réalisation de la résidence étudiante sur le lot 3E	5 760 600,00 €
Vente du lot 2L4 à la SCI STADIUM (SIRIUS)	385 882,50 €
Vente d'une partie de terrain initialement prévue pour le lot 5K5 à la SCI Foncière du 80 Jean Jaurès	50 000,00 €
Vente d'un immeuble avenue Jean Jaurès à Miguel CHEVALIER	320 000,00 €

- Aux produits de gestion locative pour un montant de **2 202 357,81 € HT**. Ces recettes proviennent de la gestion locative des biens et locaux en possession de Sadev 94 et mis à disposition d'utilisateurs.
- Aux produits financiers pour un montant de **63,47 € HT**.

## **B – Participations et Subventions collectivités : 93 153 104,36 € HT**

Ce poste correspond aux subventions et participations versées par la Ville, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, le Département, la Région, l'Etat et d'autres organismes (FEDER, CAF...) pour le financement des équipements publics de superstructure et d'infrastructure rendus nécessaires par l'opération d'aménagement.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 qui marque le transfert du traité de concession de la Ville vers l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, les participations de la Ville deviennent des subventions. Ainsi, tous les nouveaux versements de la Ville depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont intégrés dans la ligne Subvention Ville.

Le budget de ce poste est de **151 718 078,56 € HT**.

Le mouvement global de l'année 2019 pour l'ensemble de ce poste est de **11 670 101,04 € HT**.

Il s'agit de la facturation des subventions suivantes :

- Etat au titre du solde de la subvention GP3 pour un montant de **401 059,29 €**
- Région Ile de France au titre du solde de la subvention GP3 pour le proto-aménagement de la ZAC pour un montant de **661 177,20 €**
- Conseil Départemental du 94 au titre de la convention financière pour la réalisation des voiries départementales pour un montant de **4 248 214,55 €**
- La Ville d'Ivry au titre de sa subvention aux équipements publics pour un montant de **6 359 650 €**. Il est à noter qu'à la suite du transfert de la compétence aménagement et de la concession à l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre et comme indiqué plus haut, les participations de la Ville sont devenues des subventions. Au cours de l'année 2019, une partie de la participation de la Ville déjà versée d'un montant de 11 220 802 € HT a été retirée du poste participation Ville et a été transféré vers le poste subvention Ville.

La Ville d'Ivry a versé depuis le début de l'opération et jusqu'au 31 décembre 2017, un montant de 23 452 521,96 € de participation. Elle a versé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, un montant de 12 359 650 € de subvention.

## **C – Participations à la communication et à la culture : 441 516,60 € HT**

Ce poste correspond aux participations des constructeurs à la communication (maquettes...) et la culture (œuvres d'arts...). Son budget est de **6 423 735 € HT**.

Le mouvement de l'année 2019 est de **72 455,85 € HT**.

## III – Perspectives 2020

### A – Procédures administratives

En 2020, il est prévu la poursuite des procédures administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, à savoir :

➔ Procédure d'acquisition :

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

➔ Autres Procédures :

- Mise à jour de l'autorisation d'aménager délivrée au titre de la loi sur l'eau (autorisation d'infiltrer les eaux de pluie dans les noues végétalisées et précision de l'entendue du réseau séparatif et du rejet des eaux pluviales en milieu naturel, la Seine).
- Obtention de l'ordonnance d'expropriation à la suite de l'enquête parcellaire seconde phase ouverte en 2019. Démarrage des notifications d'offres de la seconde enquête parcellaire dans la foulée.

### B – Etudes

À la suite de la désignation de la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en mai 2019, l'année 2020 permettra la poursuite des missions réparties en quatre volets :

- Volet A (Conception urbaine) : parti pris d'ensemble, plan des transformations ;
- Volet B (Missions d'architecte urbaniste coordonnateur) : notamment suivi architectural et fiche de lot du lot 4D2, faisabilités des secteur BHV et Lampes y compris la relocalisation d'Axelis+ éventuellement dans le secteur Champs-Dauphin, des lots 2E et 4A/4B, reprise de la fiche de lot du lot 5N2... ;
- Volet C (maîtrise d'œuvre des espaces publics) : Aménagements d'infrastructures aux abords des projets en cours de réalisation et amorce des réflexions urbaines liées au parc et aux berges de Seine. Finalisation de la phase PRO des espaces publics de la deuxième phase ;
- Volet D (concert'action) : réflexions sur les modalités et mise en œuvre de la concertation.

## C – Acquisitions foncières

Parallèlement aux procédures d'expropriation, Sadev 94 poursuivra les acquisitions en fonction des opportunités qui se présenteront et afin de constituer des emprises mutables cohérentes qui permettront la réalisation des projets de construction.

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

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

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

## D – Mise en état des sols

Sadev 94 poursuivra ses travaux de mise en état des sols au gré de la libération des biens acquis en vue de préparer les terrains (travaux de désamiantage et de démolition, diagnostics environnementaux et géotechniques, diagnostics archéologiques et dépollution) qui seront ensuite cédés pour la réalisation des lots privés et des équipements publics de la ZAC.

Les travaux de mise en état des sols prévus en 2020 sont notamment ceux qui permettront la réalisation des lots 5C3, 5C4, 5H2, 2K1, 1B et 4C2.

Par ailleurs, les travaux de dépollution du collège qui étaient initialement intégrés au poste travaux de construction des équipements publics en superstructures sont depuis l'été 2019, à la demande de la Collectivité, intégrés au poste mise en état des sols. Le budget de ce poste est ainsi augmenté de 13 500 000 € HT, montant prévisionnel de ces travaux de dépollution.

## **E – Travaux d'espaces publics et honoraires techniques**

Les études PRO de la tranche 2 des espaces publics sont en cours de réalisation et permettront de désigner à l'été 2020 des entreprises en charge des travaux de raccordement des lots prochainement livrés (5K5, 2J2).

En outre, les travaux de réalisation du square Prudhon et le cours de l'industrie s'achèveront à l'été 2020.

## **F – Equipements publics**

Il est prévu en 2020 l'attribution du marché de travaux pour la réalisation du deuxième groupe scolaire et d'un gymnase pouvant accueillir 300 spectateurs ainsi que le démarrage des travaux.

## **G – Frais divers et généraux**

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

## **H – Frais financiers**

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

## **I – Recettes**

Les recettes de 2020 se composeront des cessions de charges foncières, des loyers des locataires occupants des biens de Sadev 94 et de subventions (Etat, Région, Département du Val-de-Marne, Ville et autres partenaires).

La cession des lots suivants est prévue sur l'exercice 2020 :

- Lot 1E2A (Coopimmo, 1 250 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession sociale)
- Lot 2K1 (Les Nouveaux Constructeurs, 6 820 m<sup>2</sup> SDP de bureaux et 300 m<sup>2</sup> SDP de commerces)
- Lot 3J1 (Emerige, 4 804 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession et 350 m<sup>2</sup> SDP de commerce/activité)

- Lot 3G (Icade promotion, 3 640 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession et sociaux et 340 m<sup>2</sup> SDP de commerce/activité)
- Lot 4C2 (Bart, 3 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux et 200 m<sup>2</sup> SDP de commerce)
- Lot 5C3 (Bouygues Immobilier, 8 978 m<sup>2</sup> de logements en accession et sociaux, 90m<sup>2</sup> SDP de commerce et 742 m<sup>2</sup> d'activité)
- Maison impasse Prudhon

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

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

# ANNEXES

## A – Bilan synthétique HT de l'année 2019

Libellé	Budget HT	Engagé HT	Facturé HT	Mouvement année 2019 HT
Vente de charges foncières / produits de gestion / Produits financiers	568 502 647,00 €	149 560 120,40 €	149 209 158,01 €	33 368 735,49 €
Participations / subventions collectivités	151 718 078,56 €	94 308 186,37 €	93 153 104,36 €	11 670 101,04 €
Participation communication et culture	6 423 735,00 €	403 451,95 €	441 516,60 €	72 455,85 €
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>726 644 460,56 €</b>	<b>244 271 758,72 €</b>	<b>242 803 778,97 €</b>	<b>45 111 292,38 €</b>

Libellé	Budget HT	Engagé HT	Facturé HT	Mouvement année HT
Etudes	10 247 938,48 €	9 117 843,86 €	7 746 893,27 €	566 197,52 €
Acquisitions	324 949 767,76 €	211 721 361,02 €	203 415 794,63 €	16 460 768,17 €
Mise en état des sols	50 358 182,39 €	36 914 776,84 €	33 952 188,13 €	9 795 554,55 €
Travaux	141 681 138,00 €	68 091 268,87 €	55 254 871,28 €	2 807 780,95 €
Travaux de constructions	90 587 408,00 €	53 667 068,21 €	53 666 998,29 €	1 057 211,69 €
Honoraires Techniques	3 047 508,56 €	1 950 597,17 €	1 899 763,94 €	114 553,86 €
Impôts et Assurances	18 900 000,00 €	17 509 069,32 €	17 453 563,52 €	1 738 238,79 €
Contentieux	100 000,00 €	54 785,12 €	48 659,15 €	1 732,50 €
Gestion Locative	10 050 000,00 €	9 329 382,71 €	9 152 978,01 €	1 953 282,88 €
Commercialisation	12 847 470,00 €	3 997 568,20 €	3 626 502,25 €	420 238,51 €
Frais Divers	66 194,00 €	48 388,83 €	46 279,10 €	380,10 €
Frais Financiers	18 687 620,81 €	17 894 990,85 €	17 325 832,40 €	1 520 093,60 €
Rémunération	45 121 232,00 €	19 697 986,35 €	19 697 986,35 €	2 248 300,00 €
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>726 644 460,00 €</b>	<b>449 995 087,35 €</b>	<b>423 288 310,32 €</b>	<b>38 684 333,12 €</b>

## B – Echéancier prévisionnel

	Budget CRACL 2019			Facturé au 31/12/2019			2020 - 2023			2024 - terme de la CPA		
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC
Vente de charges foncières / produits de gestions	568 502 646	112 284 234	680 786 880	149 209 188	28 041 773	174 250 931	242 864 939	56 957 020	291 221 890	176 438 549	30 285 441	215 314 059
Participation collectivité	151 718 079	26 709 957	178 428 036	91 153 104	13 672 966	104 826 070	42 831 466	6 190 064	49 021 529	17 733 509	6 846 928	24 580 437
Participation communication et culture	6 423 735	0	6 423 735	441 517	76 007	517 524	1 668 924	0	1 668 924	4 313 295	-76 007	4 237 288
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>726 644 460</b>	<b>138 994 191</b>	<b>865 638 651</b>	<b>240 803 779</b>	<b>38 730 746</b>	<b>279 594 625</b>	<b>287 355 328</b>	<b>63 147 084</b>	<b>341 912 343</b>	<b>198 485 353</b>	<b>37 056 362</b>	<b>244 131 784</b>
Etudes	10 247 938	2 049 588	12 297 526	7 746 893	1 526 166	9 273 059	1 667 363	333 473	2 000 836	833 682	166 736	1 000 419
Acquisitions	324 949 768	1 775 208	326 724 975	203 415 795	2 191 533	205 607 328	110 392 087	0	110 392 087	11 141 886	0	11 141 886
Mise en état des sols	50 358 182	10 071 636	60 429 819	33 952 188	6 715 403	40 667 591	10 937 329	2 187 466	13 124 795	5 468 665	1 093 733	6 562 398
Travaux	141 681 138	28 336 228	170 017 366	55 254 871	10 741 274	65 996 145	15 318 677	3 063 735	18 382 412	71 107 590	14 221 518	85 329 108
Travaux de construction / équipements publics	90 587 408	18 117 482	108 704 890	53 666 998	13 808 519	67 475 517	19 172 668	3 834 534	23 007 202	17 747 742	3 549 548	21 297 290
Honoraires techniques	3 047 509	609 502	3 657 010	1 899 764	321 422	2 221 186	765 163	153 033	918 196	382 581	76 516	459 098
Impôts et assurances	18 900 000	171 431	19 071 431	17 453 563	47 663	17 501 216	964 291	0	964 291	482 146	0	482 146
Contentieux	100 000	20 000	120 000	48 659	7 668	56 317	34 227	6 845	41 073	17 114	3 423	20 536
Gestion locative	10 050 000	2 010 000	12 060 000	9 152 978	1 538 592	10 691 570	598 015	119 603	717 618	299 007	59 801	358 809
Animation - Culture	12 847 470	2 569 494	15 416 964	3 626 502	528 167	4 154 659	1 920 000	384 000	2 304 000	7 300 968	1 460 194	8 761 162
Frais divers	66 194	13 239	79 433	46 279	8 623	54 902	13 277	2 655	15 932	6 638	1 328	7 966
Frais financiers	18 687 621	0	18 687 621	17 325 832	0	14 038 701	907 869	0	907 869	453 929	0	453 929
Rémunération	45 121 232	0	45 121 232	19 697 986	0	15 198 861	17 196 463	0	17 196 463	8 226 783	0	8 226 783
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>726 644 460</b>	<b>65 743 807</b>	<b>792 388 267</b>	<b>423 288 309</b>	<b>29 648 743</b>	<b>452 937 052</b>	<b>179 887 420</b>	<b>10 085 344</b>	<b>189 972 764</b>	<b>123 468 730</b>	<b>20 632 797</b>	<b>144 101 528</b>

N.B : la TVA est prévisionnelle du fait de l'impossibilité de prévoir précisément son évolution et son champs d'application (ex : pour les ventes de CF, pour les acquisitions...)

## C – Tableaux des acquisitions foncières 2019

Adresse	Propriétaire (Collectivité, Institutionnel, personne physique ou morale)	Date d'Acquisition	Nature du bien	Lot(s) de copropriété	superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Surface habitable / utile (m <sup>2</sup> )
Quai Henri Pourchasse	Collectivité	31/01/2019	Activité + Terrain nu	-	22 751	4 901
Quai Henri Pourchasse	Personne physique bailleur	22/02/2019	Habitation	4 lots		34,19
Avenue Jean Jaurès	Personne physique bailleur	22/02/2019	Terrain ayant la particularité de dissocier la propriété du sol des constructions	1 lot	156	
Rue Lénine	Personne physique bailleur	22/02/2019	Habitation	2 lots		26,86
Avenue Jean Jaurès	Institutionnel	08/03/2019	Activité	-	423	423
Boulevard Paul Vaillant Couturier	Personne moral bailleur	25/03/2019	Activité	14 lots		490
Rue Pierre Galais	Personne moral bailleur	05/04/2019	Activité + Habitation	-	293	393
Boulevard Paul Vaillant Couturier	Personne physique bailleur	05/04/2020	Habitation	2 lots		33
Boulevard Paul Vaillant Couturier	Personne physique bailleur	06/05/2019	Activité + Habitation	5 lots		548,5
Boulevard Paul Vaillant Couturier	Personne moral	06/05/2019	Eviction commerciale	-	-	-
Boulevard Paul Vaillant Couturier	Personne physique bailleur	06/05/2019	Commerce	2 lots		92
Rue Lénine	Personne physique bailleur	17/05/2019	Habitation	2 lots		22
Rue Lénine	Personne physique bailleur	17/05/2019	Habitation	1 lot		28,56
Rue Galilée	Personne moral	17/06/2019	Terrain nu	-	366	
Rue Westermeyer	Personne physique bailleur	01/07/2019	Habitation	2 lots		24
Quai Henri Pourchasse	Personne physique bailleur	10/07/2019	Habitation	2 lots		23,8
Impasse Prudhon	Personne morale	10/07/2019	Terrain nu	-		834
Avenue Jean Jaurès	Personne physique bailleur	10/07/2019	Habitation sur sol d'autrui	1 lot		147
Boulevard Paul Vaillant Couturier	Personne physique bailleur	22/07/2019	Habitation	2 lots		30,92
Boulevard Paul Vaillant Couturier	Personne physique bailleur	22/07/2019	Habitation	2 lots		30
Boulevard Paul Vaillant Couturier	Personne physique bailleur	22/07/2019	Habitation	2 lots		25,08
Rue Lénine	Personne physique bailleur	22/07/2019	Habitation	1 lot		23
Boulevard de Brandebourg	Personne physique occupant	22/07/2019	Habitation	3 lots		23,78
Boulevard Paul Vaillant Couturier	Personne moral	31/07/2019	Eviction commerciale	-	-	-
Boulevard Paul Vaillant Couturier	Personne physique occupant	02/09/2019	Habitation	2 lots		42,01
Rue Galilée	Institutionnel	13/12/2019	Terrain	-	1 999	
Rue Edmée Guillou	Institutionnel	13/12/2019	Activité	-	817	715
Rue Molière	Personne physique bailleur	16/12/2019	Habitation		199	408
Avenue Jean Jaurès	Personne moral	19/12/2019	Habitation	3 lots		34,34