



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09_2510

Fresnes – Approbation du Compte Rendu d'Activités
à la Collectivité Locale (CRACL) 2020 de la ZAC
de la Cerisaie Sud

L'an deux mille vingt et un, le 09 novembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 03 novembre 2021.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absent		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. Dufour	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. Bounegta	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Vilain	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent ⁽³⁾	Mme Cabillic ⁽⁴⁾	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Absente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Représenté	M. Beucher	P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme Troubat	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Linek	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P

Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Lipietz	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Beneteau	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	Mme Vermillet	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Mraid	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent ⁽¹⁾	M. Id Elouali ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Maitre	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	Mme Osterrmeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. Lafon	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme Boivin	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Lerude	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Taupin	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	Mme Bensarsa Reda	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. Conan	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. 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	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	M. Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. Thiam	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

(1) jusqu'à la délibération n° 2531 / (2) à partir de la délibération n° 2532

(3) jusqu'à la délibération n° 2533 / (4) à partir de la délibération n° 2534

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 6 sièges vacants : 1 Arcueil / 5 Savigny-sur-Orge			96
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2493 à 2531	53	37	90
2532 à 2533	52	38	90
2534 à 2541	51	39	90

Exposé des motifs

1/ CONTEXTE :

Le traité de concession de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Cerisaie Sud a été signé le 29 janvier 2008 entre la ville de Fresnes et le groupement momentané d'entreprises constitué de l'OPAC du Val-de-Marne (devenu depuis Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne) et de la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Fresnes.

Le 10 février 2011, par délibérations n°2011-14 et 2011-15, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics.

Le traité de concession a fait l'objet de quatre avenants :

Un avenant n°1, signé le 10 octobre 2011, qui a eu pour objet de transférer la maîtrise d'ouvrage de la crèche du lot G de la Commune à l'aménageur.

Un avenant n°2, signé le 15 janvier 2013, qui a eu notamment pour objet le transfert, par mandat, de la réalisation du Centre d'Art du lot K en VEFA à Valophis Habitat, attributaire du lot et la prolongation de la concession.

Un avenant n°3, signé le 7 janvier 2015, qui a eu notamment pour objet la modification du programme global prévisionnel des constructions, dont l'augmentation du nombre de logements qui est passé de 700 à 900 logements environ et la prolongation de la concession jusqu'au 20 décembre 2020.

Un avenant n°4, signé le 28 janvier 2021 qui a eu pour objet la prolongation de la concession jusqu'au 20 décembre 2025.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la compétence aménagement, incluant notamment les ZAC, a été transférée à l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'est alors substitué à la Ville en tant que concédant.

Le 30 janvier 2020, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Commune ont passé une convention déterminant les conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Cerisaie Sud.

2/ FONDEMENTS JURIDIQUES :

L'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales dispose que les établissements publics territoriaux sont compétents en matière d'aménagement.

L'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme encadre le contenu et les modalités d'approbation du compte rendu annuel à la collectivité locale.

3/ MOTIVATION DE DROIT ET DE FAIT :

Le compte rendu annuel à la collectivité pour l'année 2020 est soumis pour approbation au Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre désormais compétent.

Dans un souci de bonne information des élus des Conseils municipaux des villes concernées par les périmètres de ZAC, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a instauré une procédure selon laquelle une présentation générale des documents au Conseil municipal doit avoir lieu préalablement à la délibération du Conseil territorial.

Par conséquent l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a transmis à la Ville le compte rendu annuel à la collectivité locale, ci-annexé, pour avis.

Réalisations 2020 :

Le compte rendu annuel rapporte les actions suivantes :

Concernant l'avancement des constructions :

Le lot B2 (62 logements sociaux) a été livré en septembre 2020.

Concernant les cessions de droits à construire :

L'ilot A1/A2 a été attribué à l'opérateur COFFIM pour 927 € HT / m² de surface de plancher.

Le permis de construire du lot J (résidence étudiante de 250 chambres) a été refusé par la Ville le 27 janvier 2020.

Le permis de construire du lot A3 (78 logements en accession sociale) a été refusé par la Ville le 6 février 2020.

Ces refus de permis font suite à la demande de la Ville de revoir la programmation de ces lots développée ci-dessous.

Concernant les infrastructures :

La phase 4 du programme VRD (voirie réseaux divers) qui concerne les aménagements des lots L, B1, B2, B3 situés rue Louise Bourgeois, rue Juliette Drouet, rue Marcel Duchamp et rue de Montjean a été finalisée.

Suivi administratif de la concession :

La durée de la concession d'aménagement a été prorogée au 20 décembre 2025.
Les dépenses 2020 s'élèvent à 1 130 338 euros H.T, et les recettes à 0 euros.

Prévisions 2021 :

Concernant l'avancement des constructions :

La livraison du lot B1-B3 (84 logements dont 38 logements en locatif intermédiaire) au 1^{er} trimestre 2021.

Programmation et reprise de faisabilité :

Par courrier du 23 juillet 2019, la Ville a demandé à l'aménageur que le programme de construction de la ZAC soit adapté pour permettre une densité moindre en prenant en compte les éléments suivants : la suppression de la résidence étudiante, la création d'un espace vert avec aire de jeux et la limitation des constructions à R+4, à l'exception du lot J situé en bordure d'autoroute et ayant une fonction de mur anti-bruit.

L'aménageur a, dans ce cadre, lancé une étude d'impact de ces demandes sur le programme de constructibilité, le programme des équipements et le bilan d'aménagement. Le cabinet d'architecture Séméio a été désigné à cet effet, permettant de répondre à cette demande. Une fois déterminée en concertation avec la Commune, cette nouvelle programmation fera l'objet d'un avenant.

Démolitions :

Pour le bâtiment Schubert (lots H et I), l'ESAT doit être relocalisé à Fresnes en fonction de leurs besoins actualisés.

Rétrocession :

Préparation du dossier de rétrocession pour les espaces publics réalisés en phases 1 à 4 dont la mise en service à usage public s'est échelonnée entre 2012 et 2020.

4/ INTÉRÊT POUR LA COMMUNE ET L'EPT

Ce compte rendu permet à la Ville et à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre d'être informés de l'ensemble des actions effectuées, en cours et à venir au sein du périmètre de la Z.A.C Cerisaie Sud.

Le Conseil municipal de la commune de Fresnes a pris acte de ce compte rendu d'activités lors de sa séance du 14 octobre 2021.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Cerisaie Sud à Fresnes présenté par le groupement Valophis Habitat/SEMAF pour l'année 2020 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 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 l'avis de la commission permanente ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de Fresnes :

- n° 2007-121 du 13 décembre 2007 approuvant le traité de concession d'aménagement de la ZAC Cerisaie Sud conclu entre la ville de Fresnes et Valophis Habitat;
- n° 2011-14 du 10 février 2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Cerisaie Sud,
- n° 2011-72 du 20 septembre 2011 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement portant sur le transfert de la maîtrise d'ouvrage de la crèche, confiée par mandat à l'aménageur, à Expansiel Promotion ;
- n°2012-148 du 13 décembre 2012 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement portant sur le transfert de la maîtrise d'ouvrage du centre d'arts par la commune à Valophis Habitat et sur la réalisation de la crèche par Expansiel Promotion au profit de la ville de Fresnes et non de l'aménageur ;
- n°2014-181 du 18 décembre 2014 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement portant sur l'augmentation du nombre de logements à réaliser, des modifications financières concernant le programme des équipements publics, et la prorogation de la concession jusqu'au 20 décembre 2020 ;
- n°2014-182 du 18 décembre 2014 approuvant la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC Cerisaie Sud ;

Vu la délibération du conseil métropolitain de la Métropole du Grand Paris :

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

Vu les délibérations du Conseil territorial de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre :

- n°2018-02-13_903 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 ;
- n°19-12-12_1692 du 21 décembre 2019 approuvant des conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Charcot Zola et la ZAC Cerisaie Sud
- n°2020-12-15_2173 du 15 décembre 2020 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession portant sur la prolongation du traité de concession à 214 mois, soit jusqu'au 20 décembre 2025 ;

Vu le compte-rendu annuel à la collectivité locale de la ZAC Cerisaie Sud pour l'exercice 2020 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Fresnes en date du 14 octobre 2021 prenant acte du Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Cerisaie Sud à Fresnes présenté par le groupement Valophis Habitat/SEMAF pour l'année 2020 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

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

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

Considérant que depuis le 1^{er} janvier 2018, la compétence aménagement a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

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

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

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

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

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

Considérant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale pour l'exercice 2020 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

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

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Cerisaie Sud à Fresnes présenté par le groupement Valophis Habitat/SEMAF pour l'année 2020 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 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.

Votes : Pour 90

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 16 novembre 2021 ayant été publiée le 16 novembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 12 novembre 2021
Le Président

Michel LEFRETRE

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

FRESNES (94) :

ZAC de la Cerisaie Sud

Compte-rendu à la Collectivité Locale (CRACL)

Exercice 2020

(Réalisé au 31/12/2020 et prévisionnel 2021)

Pour mémoire :

CRACL exercice 2017 approuvé par le CM du 15/11/2018 et CT du 18/12/2018 CRACL
exercice 2018 : absence de délibérations (abstention)

CRACL exercice 2019 : approuvé par CM du 10/12/2020 et CT du 26/01/2021

CM = 14/10/2021

CT = 09/11/2021

SOMMAIRE

- I. Note de présentation
- II. Etat d'avancement de la ZAC au 31/12/2020
- III. Prévisions 2021
- IV. Bilan et modalités prévisionnelles de financement actualisés au 31/12/2020
- V. Annexes :

ANNEXE 1 : PRESENTATION DU SITE

PLAN DE SITUATION
PERIMETRE DE ZAC

ANNEXE 2 : PROGRAMME URBAIN

PLAN MASSE DE LA ZAC
PLAN DE LOCALISATION DES ILOTS
SYNTHESE DE LA COMMERCIALISATION (cf matrice EPT)
SYNTHESE DES LIVRAISONS (cf matrice EPT)

ANNEXE 3 : BILAN ET ECHEANCIER PREVISIONNEL

**ANNEXE 4 : SYNTHESE DES ACQUISITIONS REALISEES AU
31/12/2020**

**ANNEXE 5 : SYNTHESE DES DEMOLITIONS REALISEES AU
31/12/2020**

ANNEXE 6 : SYNTHESE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

ANNEXE 7 : SYNTHESE DES RETROCESSIONS

I. Note de présentation

Préambule

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

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

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

1.1. Présentation du site

La ZAC se situe le long de l'autoroute A6 au sud-est de la commune de Fresnes (cf Annexe 1)

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

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

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

1.2. Procédures – Administratif

1.2.1) Concernant la procédure ZAC :

1.2.1.a) Création :

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

1.2.1.b) Concession d'Aménagement :

- a) Traité de concession et de mandat pour les équipements publics de superstructure avec le groupement Valophis/SEMAF) approuvé par CM du 13/12/2007 (délibération n° 2007-21) signé le 29/01/2008 et notifié le 20/02/2008 pour une durée d'effet de 84 mois soit jusqu'au **20 février 2015**
- b) Avenant n° 01 (transfert de la Maîtrise d'Ouvrage de la crèche multi accueil de la ville de Fresnes à l'Aménageur avec réalisation en VEFA par Expansiel Promotion), approuvé par CM du 20/09/2011 (délibération n° 2011-72) signé le 10/10/2011 et notifié le 06/01/2012.

- c) Avenant n° 02 (Annulation Avenant n° 01, prolongation de la durée de la concession d'aménagement de 84 mois à 120 mois soit jusqu'au **20 février 2018**, modification de la répartition des équipements publics de superstructure réalisés par mandant par l'Aménageur et réalisation en VEFA pour la Ville de Fresnes par les attributaires des Lots K et G respectivement du centre d'art et de la crèche multi accueil, approuvé par CM du 13/12/2012 (délibération n° 2012-148) et notifié le 14 janvier 2013.
- d) Avenant N° 03 à la concession d'aménagement : pour proroger la durée à 154 mois soit jusqu'au **20 décembre 2020** et modifier les modalités et tenir des évolutions financières du bilan d'aménagement, approuvé par le CM du 18/12/2014 (délibération n° 2014-181) et notifié le 20 janvier 2015.
- e) Convention de transfert de la concession d'aménagement de la Ville à l'EPT GOSB approuvé par le CM du 19/11/2019 et le CT du 21/12/2019
- f) Avenant N°04 à la concession d'aménagement pour proroger à nouveau de 5 ans la durée de la concession soit jusqu'au **20/12/2025**, approuvé par le CT du 15/12/2020 (délibération n°2020-12-15-2173) et le CM du 10/12/2020 (délibération n°2020-119)
- g) Sadev 94 missionnée par la Ville de Fresnes pour reprendre la gestion de la Semaf et assurer les missions définies dans la convention de groupement

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

- a) Dossier de réalisation et programme des équipements publics élaborés par l'Aménageur, approuvé par CM du 10/02/2011 (délibération n° 2011-15).
- b) Modification n° 01 au programme des équipements publics (réalisation de la crèche multi accueil en Maîtrise d'Ouvrage directe de l'Aménageur hors mandant) approuvé par CM du 20/09/2011 (délibération n° 2011-73).
- c) Modification n° 02 au programme des équipements publics (abrogation délibération CM n° 2011-73, réalisation de la crèche multi accueil en VEFA pour la Ville de Fresnes par attributaire du lot G, Expansiel Promotion ainsi que réalisation du Centre d'Art en VEFA pour la Ville de Fresnes par attributaire du lot K, Valophis Habitat) approuvé par CM du 13/12/2012 (délibération n° 2012-149).
- d) Modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics pour tenir compte des avenants N° 1 à 3 à la concession d'aménagement ainsi que des dépenses VRD à la suite de l'estimation du coût travaux définitif établi par les études de PRO (Projet), approuvé par le CM du 18/12/2014 (délibérations n° 2014-183 et 2014-182).

1.2.2) Concernant les documents d'urbanisme impactant la ZAC

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

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

1.2.2.c) Modification simplifiée n° 01

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

1.2.2.d) Modification simplifiée n° 02

Approuvée par CM du 17/12/2015 portant sur la suppression de la possibilité d'avoir des toitures terrasses d'une hauteur de 10 mètres.

1.2.3) Concernant les autres procédures

1.2.3.a) Dossier loi sur l'eau

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

1.2.3.b) Archéologie

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

1.2.3.c) Pollution

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

a. Poste transformateur à pyralène :

L'évacuation de cette installation dans un centre de traitement adapté a été réalisée dans le cadre des travaux de déconstruction en 2011.

Par courrier du 25/06/2012, le Préfet a notifié le récépissé de déclaration de cession d'activité

b. Dépôt de liquides inflammables du centre Technique municipal

La déclaration de Cessation d'activité de l'ICPE a été envoyée et prise en compte par la Préfecture.

1.2.3.d) ABF

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

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

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

Cela représente au total approximativement **95 000 m² de SDP**, répartis en plusieurs îlots constructibles tels qu'ils figurent sur le plan masse en annexe 2.

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

La programmation est donc modifiée comme suit :

Locatif social : lots B2, C, F, G1 et K1

Accession: lots A1, A2, A3, B1, B3, D1, D2, D3, G2, H et I

Hébergement: lot K2

Commerces: lots D3, G2, H et I

Equipements: lots E, K4 et G1

Activités: lot K3

Hôtel: lot L

Autre : lot J

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

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

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

II. ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC AU 31/12/20

2.1. Procédure - Administratif

- Avenant N°4 à la concession d'aménagement pour proroger de 5 ans la durée de la concession déjà prorogée par avenant N°3 soit jusqu'au 20/12/2025 , validé en CT le 15/12/2020 (délibération n° 2020-12-15_2173) et en CM le 10/12/2020 (délibération n°2020-119)
- Sadev 94 missionnée par la Ville pour reprendre la gestion de la Semaf et assurer les missions définies dans la convention de groupement

2.2. Foncier – acquisition

- Rappel des acquisitions réalisées au 31/12/20 :
Cf. annexe 4
- Acquisition en cours au 31/12/2020 :
Procédure d'acquisition de la parcelle K n°203, propriété de la ville de Fresnes. Il s'agit de la dernière des parcelles issues des délaissés de l'autoroute A6 acquises par la ville de Fresnes à l'euro symbolique auprès de l'Etat.
Les premières parcelles issues de ces délaissés ont ensuite été cédées à Valophis Habitat à l'euro symbolique. La ville de Fresnes a souhaité solliciter l'avis des Domaines pour cette dernière parcelle et a reçu un avis d'un montant de 320.000 € HT.

2.3 Démolition

- Rappel des démolitions réalisées au 31/12/2020 :
Cf. annexe 5
- Démolition en cours au 31/12/2020 : sans objet

2.4 Foncier-cession

2.4.1 Rappel des Lots livrés au 31/12/2019 :

- **Lot E** (Groupe scolaire) livré en juin 2013
Groupe scolaire ; MO : SEMAF/Valophis Habitat; MOE : Chartier Dalix
- **Lot G** livré en juillet 2014 (Résidence des Tilleuls)
126 logements dont 32 logements en accession et 94 logements en LLS ; MO : Expansiel Promotion; MOE : Valero et Gadan Architectes
- **Lot D2** livré en septembre 2014 (Les Balcons de la Cerisaie)
52 logements en accession ; MO : Demathieu Bard Immobilier ; MOE : Platane et Ilic
- **Lot D3** livré en octobre 2014 (Plein Sud)
77 logements en accession ; MO : Akerys Promotion ; MOE : Gera Architectes
- **Lot F** livré en novembre 2014
91 logements en LLS; MO : Valophis Habitat : MOE : Tequi Architecture
- **Lot D1** livré en mars 2015 (Résidence Urban Grey)
94 logements en accession ; MO : Crédit Agricole ; MOE : Thierry Lanctuit

- **Lot C** livré en septembre 2016
54 logements en LLS; MO : SEMAF ; MOE : Marc Farcy Architecte
- **Lot K** livré en octobre 2016
Centre d'art, résidence sociale, résidence pour étudiants ; MO : Valophis Habitat ;
MOE : Ferrière/Ilic
- **Ilot L** livré en septembre 2019
Résidence hôtelière de 134 chambres en VEFA; MO: Semaf ; MOE: Daquin
Ferrière

2.4.2 Lot livré en 2020 :

- **Ilot B2** : Création de 62 logements en locatif social représentant au total 3903 m² de SDP
MO : Valophis Habitat
MOE : 3AIDF
Passation foncière : 20/06/2016 pour 2.300.860,00 € HT
OS de démarrage des travaux : juillet 2018
Date de livraison : septembre 2020

2.4.3 Lots en cours de réalisation au 31/12/2020 :

- **Ilot B1/B3** : (Résidence HANAMI) Création d'un programme collectif de 4371 m² de SDP représentant à l'origine 74 logements porté 84 logements selon PCM délivré le 20/02/2018 comprenant 38 logements en LLI et 46 logements en accession à la propriété
MO : PierreVal
MOE : F8 Architecture
Promesse de vente signée le 24/06/2016 pour 4.327.290,00 € HT
Acte de vente signé le 22 décembre 2017
OS de démarrage des travaux : septembre 2018
Date de livraison prévisionnelle : juin 2020 reportée au T1 2021

2.4.4 Cessions de droits à construire en 2020 :

- **Ilot J** Création d'une résidence étudiante de 250 chambres totalisant 6819 m² de SDP
MO : COFFIM
MOE : Galliot-Vannier
Promesse de vente signée le 21/02/2019 à 390 €HT/m² SDP soit un montant global de 2 659 941 € HT avec un délai de réitération au plus tard le 20/02/2020P
PC déposé le 29/07/2019 pour 6819 m² SDP. Eu égard au souhait de la maire de procéder à une adaptation de la constructibilité sur les lots restant à bâtir sur la ZAC, un refus de permis a été notifié au pétitionnaire le 27/01/2020.
De fait la promesse de vente a été prorogée jusqu'au 15/09/2021 par échanges de courriers.
- **Ilot A1/A2** Lancement d'une consultation promoteur pour la réalisation de 4100 m² de SDP en accession
Remise des offres : 30/04/2019

Attribution le 07/10/2019 à l'opérateur COFFIM pour 927 € HT / m² de SDP

Signature d'un protocole d'accord en date du 02/04/2020

- **Ilot A3** Création de 78 logements en accession sociale totalisant 4696 m² de SDP

MO : SCCV Fresnes Cerisaie

MOE : Atelier Gemaile Rechak

Passation foncière signée le 08/02/2019 pour un montant de 630 € HT / m² de SDP soit 2.958.490,00 € HT

PC déposé le 27/09/2019. Eu égard au souhait de la maire de procéder à une adaptation de la constructibilité sur les lots restant à bâtir sur la ZAC, un refus de permis a été notifiée au pétitionnaire en février 2020

2.5 Programme des équipements publics

2.5.1 Programme d'infrastructure – VRD Phase 1

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

Titulaire : les Paveurs de Montrouge pour un montant de 1 481 629,40€HT

OS de démarrage : 05/12/2011

Réception : 27/07/2012

DGD à 1 562 316,90€HT

2.5.2 Programme d'infrastructure – VRD Phase 2

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

Lot VRD : Les Paveurs de Montrouge pour un montant de 1 900 247 ,60 €HT

Lot Eclairage Public/ BT : Segex Energie pour un montant de 170 090,30 €HT

Lot espaces verts : Groupement SFRE/SFEV pour un montant de 250 787,57 €HT

OS de démarrage des travaux : 03/02/2014

Réception TF : 10/02/2015

Réception TC : 23/03/2017

DGD respectivement à 1 971 762,47 €HT / 157 649,30 €HT / 283 471,87 €HT

2.5.3 Programme d'infrastructure – VRD Phase 3

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

Titulaire : Les Paveurs de Montrouge pour un montant de 58 831,35 €HT

OS de démarrage des travaux : 13/04/2017

Réception : 28/04/2017

2.5.4 Programme d'infrastructure – VRD Phase 4

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

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

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

Lot VRD : Les Paveurs de Montrouge pour un montant de 526 922.75 €HT

Lot Eclairage public / BT : INEO Infrastructure pour un montant de 31 733.30 €HT

Lot Espaces verts : Dufay Mandre pour un montant de 81 726.19€HT

OS de démarrage des travaux : 08/02/2019

Réception : 06/06/2020

DGD respectivement de 553 770.15 €HT/ 34 345.50 €HT/ 84 717,94 €HT

2.6 Rétrocession

Une convention de gestion entre l'aménageur et la commune de Fresnes est signée le 20/02/2017. Elle prévoit la prise en charge par la commune du nettoyage des espaces publics livrés ainsi que, à partir du 01/01/2018, de l'entretien des végétaux. Un état des lieux réalisé le 01/06/2018 a formalisé la remise en gestion des espaces verts à la Commune. (cf Annexe 7).

III. PREVISIONS 2021

3.0 Programmation et reprise de faisabilité

- Dans un courrier en date du 23 juillet 2019, la maire de Fresnes a fait part de sa volonté d'adapter le programme de construction de la ZAC. Lors de la réunion de coordination du 12/12/2019, les services de la ville ont apporté les précisions suivantes : supprimer la résidence étudiante, dédensifier et diminuer l'emprise au sol des bâtiments pour permettre la création d'un espace vert avec aires de jeux et aires de rencontres, limiter les constructions au R+4.
- Une reprise d'étude est donc à poursuivre en 2021 avec le Cabinet Séméio désigné à cet effet permettant de répondre à cette demande.

3.1 Administratif – urbanisme

- Préparer un avenant N°2 au dossier de réalisation et un avenant N°3 au programme des équipements publics eu égard aux adaptations souhaitées par la Maire car un impact est à prévoir sur : la constructibilité, le programme des équipements et le bilan d'aménagement de la ZAC.
- Le cas échéant, et selon les modifications de programme qui seront retenues et validées, prévoir une modification du PLU.
- Préparer un avenant N°5 à la concession d'aménagement pour modifier la programmation de la ZAC et l'échéance si nécessaire

3.2 Acquisition foncière

- Parcelle K n°203 : signature d'une promesse de vente pour d'acquisition auprès de la ville de Fresnes suivant l'avis des Domaines. Nécessité au préalable de faire valider par CM le principe de déclassement, la désaffectation n'intervenant qu'au moment de l'acte authentique.

3.3 Démolition

3.3.1) Bâtiment Schubert

Relocalisation de l'ESAT : recherche par la Semaf de nouveaux locaux à Fresnes ou sur le Territoire en relation avec l'EPT GOSB en fonction des besoins à actualiser.

3.4 Cessions Droits à construire

- **Ilot J :**

Suite au refus du permis de construire : poursuite d'un travail partenarial avec COFFIM selon nouvelle programmation validée dans le cadre de la reprise d'étude.

- **Ilot A3**

Suite au refus de permis de construire : poursuite d'un travail partenarial avec la SCCV Fresnes Cerisaie selon nouvelle programmation validée dans le cadre de la reprise d'étude.

- **Ilot A1/A2**

Signature de la promesse de vente ou redéfinition de l'ilot selon nouvelle programmation validée dans le cadre de la reprise d'étude.

3.5 Programme des équipements publics :

3.5.1) Equipements publics d'infrastructure

- Sans objet

3.5.2) Equipements publics de superstructure

- Sans objet

3.6 Rétrocession :

Mise au point du dossier de rétrocession des espaces publics réalisés en phases 1 à 4 dont la mise en service à usage public s'est échelonnée entre 2012 et 2020.

IV. Bilan et modalité prévisionnelles de financement actualisé au 31/12/2020

(Cf. Bilan en annexe 3)

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

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

4.1 Recettes et dépenses 2020

4.1.1) Dépenses : 1130K€ engagées sur 2020 dont :

- 40 K€ HT de dépenses de travaux de démolition (dont honoraires et solde travaux)
- 32 K€ HT de frais d'études
- 357 K€ HT de dépenses de travaux VRD (dont honoraire et concessionnaires)
- 699 K€ HT de frais de gestion et frais financiers

Avancement global des dépenses au 31/12/2020 : 48.796.111,00 € HT

4.1.2) Recettes : 0 K€ HT

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

4.2 Recettes et dépenses prévisionnelles pour 2021

4.2.1) Dépenses : 731 K€ HT à engager dont :

- 430 K€ HT de frais d'acquisition foncière (délaisé de l'A6 rue de Montjean) et d'études diverses
- 70 K€ de frais d'études
- 20 K€ HT de dépenses de travaux VRD (dont honoraires et concessionnaires)
- 211 K€ HT de frais de gestion et frais financiers

4.2.2) Recettes : 0 K€ HT à encaisser

4.3 Actualisation du bilan d'Aménagement au 31/12/2020 :

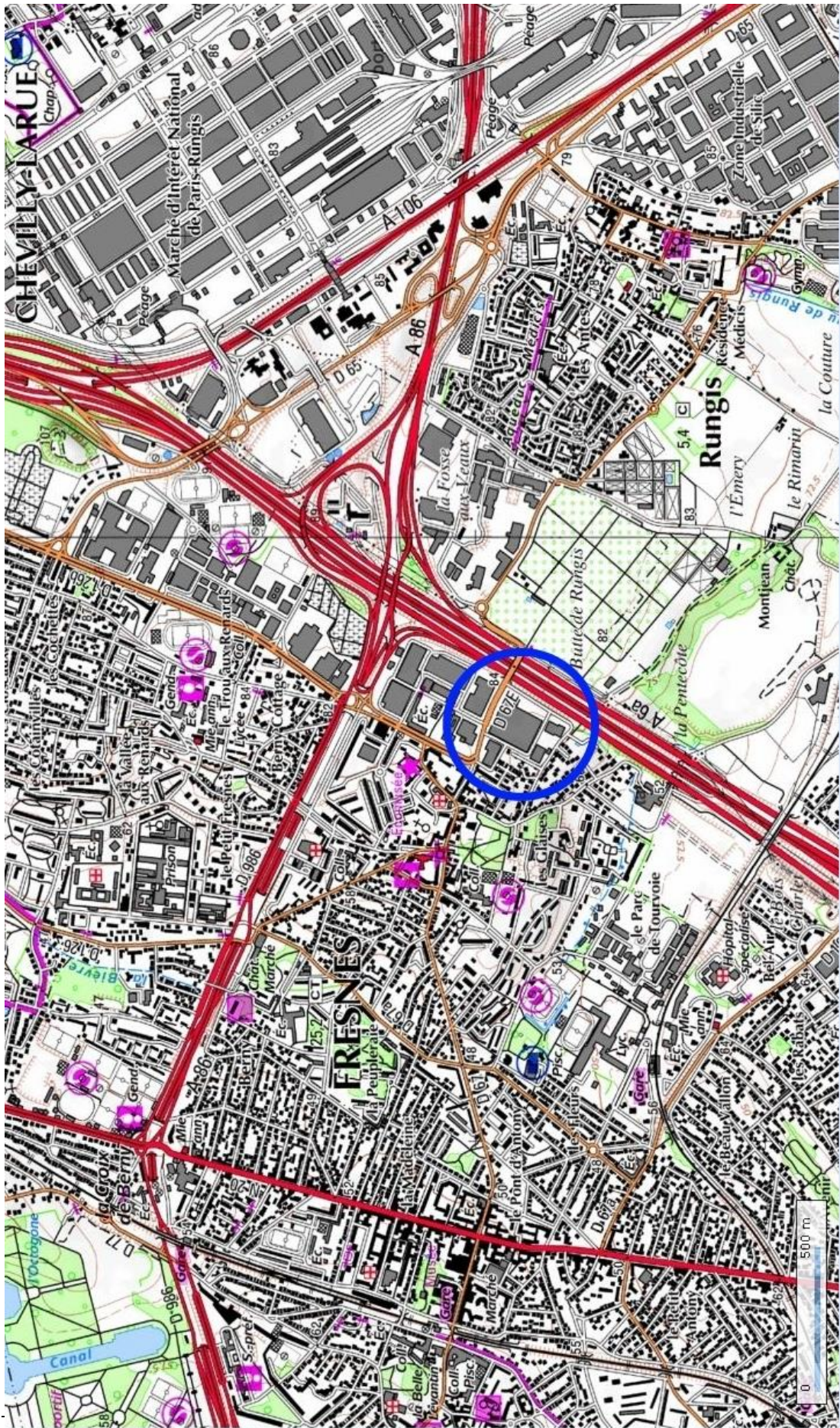
Le montant global des dépenses à l'exception des frais fi générés par un décalage des recettes foncières des ilots J et A1/A2 est sensiblement identique à celui du CRACL 2019. L'équilibre du bilan de l'opération est donc assuré par une augmentation des charges foncières des lots restant à commercialiser (Ilots H et I)

Pour mémoire : La trésorerie de la ZAC a été assurée jusqu'en 2018 par la mise en place de deux emprunts l'un de 13 000 000 € signé avec la CDC en 2008 et remboursable sur les années 2009 à 2017 et un autre de 9 300 000 € signé avec la CDC en 2015 et remboursable sur les années 2016 à 2018. Le montant total des frais financiers facturés pour ces deux emprunts est de 2 802 173.82 €. A cela s'ajoute les frais de portage sur fonds propres Valophis Habitat générés depuis 2018 soit 183 K€ en 2019 portant ainsi le montant total des frais financiers à 2 985 K€ au 31/12/2019

- Bilan global de dépenses prévisionnelles actualisées à **54 857 K€ HT**, équilibrées par une subvention de la région de **345 K€** et la cession des droits à construire pour **90 783 M2 SDP** représentant un chiffre d'Affaire de **54 514 K€ HT**
 - Portage financier conséquent tenant compte d'un déficit de trésorerie de 13 249 K€ au 31/12/2020 générant des frais financiers de plus de **188K€** pour l'année 2020.
-

ANNEXE 1 : PRESENTATION DU SITE

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



Réseau Géométrique Français 1983 - coordonnées géographiques
 Longitude : 02° 21' 33.3" E Latitude : 48° 45' 58.2" N

CHAC 2020 - *version définitive*
 Rédacteur : VH/DAU/Ale
 Mise à jour : 31/08/2021



07 Novembre 2005
 Département du Val-de-Marne
 Commune de FRESNES
**PLAN CADASTRAL DU SITE
 CERISAIE SUD**

Ce site est sectioné K et L.
 Commencé dans le plan n° 12.760m² environ



Plan document créé par montage des feuilles cadastrales

Echelle : 1/500



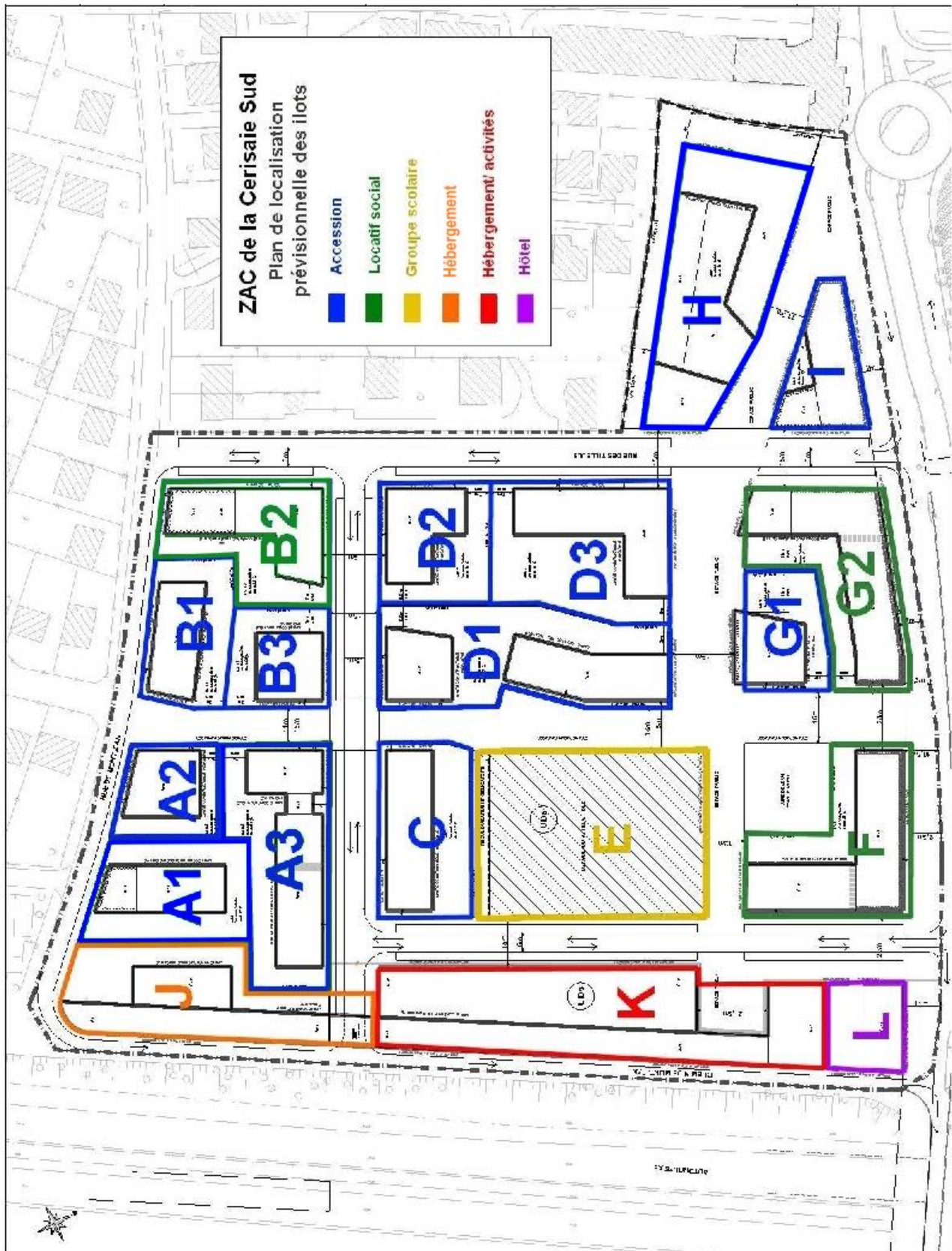
ANNEXE 2 : PROGRAMME URBAIN

- 2-1) PLAN MASSE DE LA ZAC
- 2-2) PLAN DE LOCALISATION DES ILOTS
- 2-3) SYNTHESE COMMERCIALISATION
- 2-4) SYNTHESE LIVRAISON

2-1) PLAN MASSE DE LA ZAC (cf Dossier réalisation de 2014)



2-2) PLAN DE LOCALISATION DES ILOTS (cf dossier réalisation de 2014)



Annexe 2-3) Tableau - Bilan et échéancier prévisionnel des commercialisations (promesse de vente)

Nom d'opération : **ZAC de la Cerisaie Sud FRESNES** Etabli au : 31/08/2021 Année CRACL : 2020

PROGRAMMATION	Programmation initiale		Programmation actualisée		< 2019		A fin 2019		2020		2021		2022		2023		2024		> 2024		2025		2026		2027		Prévisionnel			
	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb		
Nature	Dossier Réf. Réalisation N°2:18/12/2014																										Commercialisations			
LOGEMENTS	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb		
Nombre de logements démolis	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.																							0 m²	0 log.		
Nombre de logements réhabilité	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.																							0 m²	0 log.		
Nombre de logements neufs programmés	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb		
dont logements en accession libre	39 624 m²	642 log.	37 647 m²	604 log.	19 938 m²	255 log.					4 100 m²	63 log.			10 890 m²	168 log.												34 928 m²	486 log.	
dont logements locatifs sociaux	21 509 m²	323 log.	21 509 m²	323 log.	21 509 m²	323 log.																						21 509 m²	323 log.	
dont logements en accession sociale	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.																						0 m²	0 log.	
dont logements locatifs intermédiaires (LLI)	0 m²	0 log.	1 977 m²	38 log.	0 m²	38 log.																						0 m²	38 log.	
dont logements locatifs libres AFL	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.																						0 m²	0 log.	
dont logements en résidence étudiante	14 788 m²	475 log.	14 788 m²	475 log.	7 969 m²	255 log.	6 819 m²	220 log.																				14 788 m²	475 log.	
dont logements en résidence pour personnes âgées	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.																						0 m²	0 log.	
dont logements en résidence service	3 996 m²	134 log.	3 996 m²	134 log.	3 996 m²	134 log.																						3 996 m²	134 log.	
Sous total logements neufs (A)	79 917 m²	1 574 log.	79 917 m²	1 574 log.	53 412 m²	1 005 log.	6 819 m²	220 log.	0 m²	0 log.	4 100 m²	63 log.	0 m²	0 log.	10 890 m²	168 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	75 221 m²	1 456 log.
EQUIPEMENTS	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb		
dont équipement petite enfance (crèche, maison d'assistante maternelle, RAM ...)	472,0 m²		472 m²		472 m²																							472 m²	0 log.	
dont équipement scolaire du 1er degré (construction, extension de groupe scolaire...)	4 117 m²		4 117 m²		4 117 m²																							4 117 m²	0 log.	
dont équipement enfance (centre de loisirs)	0 m²		0 m²		0 m²																							0 m²	0 log.	
dont équipement scolaire du second degré (collège, lycée...)	0 m²		0 m²		0 m²																							0 m²	0 log.	
dont équipement sportif (gymnase, complexe sportif, mur d'escalade...)	0 m²		0 m²		0 m²																							0 m²	0 log.	
dont équipement socio-culturel (centre social et culturel, médiathèque, conservatoire, centre d'art...)	2 256 m²		2 256 m²		2 256 m²																							2 256 m²	0 log.	
dont équipement médico-social (centre municipal de santé, maison de santé, PMI, IME, ITEP, CMPP...)	0 m²		0 m²		0 m²																							0 m²	0 log.	
dont équipement polyvalent (salle polyvalente, salle de convivialité, maison de quartier/ associations ...)	0,0 m²		0 m²		0 m²																							0 m²	0 log.	
dont équipement commercial et de service (halle de marché...)	0,0 m²		0 m²		0 m²																							0 m²	0 log.	
Sous-total équipements (B)	6 845 m²		6 845 m²		6 845 m²		0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	6 845 m²	0 log.
Nombre de stationnements en superstructure (parking sous-sol, parking silo...)																														
ACTIVITES ECONOMIQUES	SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP			
dont surface de bureaux	0																											0 m²		
dont surface de locaux (industrie, ateliers artisanaux)	2 187 m²		2 187 m²		2 187 m²																							2 187 m²		
dont surface d'entrepôts (platef. logistique ou autre)	0 m²																											0 m²		
dont surface de tiers-lieux	0 m²																											0 m²		
dont surface d'hôtellerie	0 m²																											0 m²		
dont surface de commerce (centres com., RDC actifs)	1 834 m²		1 834 m²		726 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		1 108 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²			1 834 m²		
Sous-total activités (C)	4 021 m²		4 021 m²		2 913 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		1 108 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²			4 021 m²		
TOTAL (A+B+C)	90 783 m²	1 574 log.	90 783 m²	1 574 log.	63 170 m²	1 005 log.	6 819 m²	220 log.	0 m²	0 log.	4 100 m²	63 log.	0 m²	0 log.	11 998 m²	168 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	86 087 m²	1 456 log.

ANNEXE 3 : BILAN - ECHEANCIER PREVISIONNEL

ANNEXE 4 : SYNTHÈSE DES ACQUISITIONS

ANNEXE 5 : SYNTHESE DES DEMOLITIONS

ANNEXE 6 : SYNTHÈSE EQUIPEMENTS PUBLICS

- Programme des Equipements Publics de Superstructure -

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

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

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

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

ANNEXE 7 : SYNTHÈSE RETROCESSIONS

Annexe 7 :

Plan des terrains mis à disposition dans convention de gestion signée le 30/01/2017

