Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2022-02-15_2683

L'Haÿ-les-Roses
Approbation du Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) 2021 de la ZAC "Entrée de ville Paul Hochart"

L'an deux mille vingt-deux, le 15 février à 19h15 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 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		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	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		C
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		C
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M.DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		C
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		.
Athis-Mons	M.GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
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	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-lloch	P
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	Présente		C
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	C
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		C
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	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	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 1 siège vacant : Viry-Chatillon			101
N° de délibérations	**Présents**	**Représentés**	**Votants**
2642 à 2693	59	36	95

Exposé des motifs

Pour toute concession d'aménagement, l'article L.300-5 du code de l'urbanisme précise qu'un compte rendu financier annuel (CRFA) doit être fourni chaque année par le concessionnaire.

Ce document permet au concédant d'exercer un contrôle financier des activités de la concession. Le CRFA comporte notamment en annexe :
- Le bilan actualisé des activités,
- Le plan de trésorerie actualisé,
- Un tableau des acquisitions et des cessions immobilières.

En vertu de ces dispositions, Eiffage Aménagement, concessionnaire de la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" a transmis le CRFA exposant les activités du concessionnaire et les états financiers depuis sa désignation.

1. Actions réalisées depuis la signature du traité de concession

Le CRFA rappelle en 1er lieu les procédures administratives et les études réalisées ou engagées. Sur l'année 2021, le CRFA mentionne les procédures suivantes :

Le dossier loi sur l'eau
Le dossier a été déposé le 10 novembre 2020 et approuvé le 23 mars 2021. Des adaptations ont été présentées à la police de l'eau et ont été approuvées en août 2021.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
L'enquête publique et parcellaire conjointe organisée par la Préfecture s'est déroulée du 13 septembre au 13 octobre 2021.

Les Procédures d'expulsions
L'expulsion concernant l'exploitant d'une casse automobile illégale sur la parcelle L 89 a été réalisée en juin 2021.
Le 16 mars 2021, le TGI de Créteil a rendu une ordonnance d'expulsion à l'encontre du camp de Roms installé le long de la RD 7 depuis 2019. L'expulsion a été réalisée le 30 septembre 2021.
Enfin, le squat du collectif « mieux vivre ensemble » qui occupait les anciens locaux de l'Oréal a fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion en mars 2021 et les lieux ont été libérés en avril 2021.

Les Acquisitions foncières
Le CRFA présente ensuite l'état des acquisitions foncières réalisées et rappelle le rachat effectif des terrains appartenant à la ville en 2020 pour une surface d'environ 1,5 ha.
L'aménageur a ensuite acquis la parcelle L 71 (anciens locaux l'Oréal appartenant à 2 SCI) en décembre 2020 et la parcelle L16 appartenant à Seqens au 1er trimestre 2021.
Il est ensuite fait état des parcelles restant à acquérir en précisant les négociations bien avancées pour la parcelle L79 propriété de Coallia, les négociations avec le Département qui possède un certain nombre de parcelles le long de la RD 7. Enfin, les pavillons situés au bout du chemin des Bouteilles font également l'objet de négociations.

La commercialisation des droits à construire
Le permis du lot 4 a été déposé par le promoteur Emerige en octobre 2021. Il comprend 55 logements sociaux et 89 logements en accession, 605 m^2 de commerces en RDC ainsi qu'un local de 132 m^2 pour accueillir une crèche.

L'état d'avancement des travaux et des équipements publics
Les travaux de VRD concernant le prolongement de la rue Gustave Charpentier et la réalisation de la voie nord-sud ont débuté cette année.
Les travaux du groupe scolaire et du gymnase ont débuté en septembre 2021.

2. Les modalités financières

Les dépenses
Le CRFA évoque la facturation en décembre 2020 des acquisitions de la parcelle L71 pour 7 400 K€ et de la parcelle L16 pour 800 K€.
Sur l'année 2021, les dépenses ont été engagées pour un montant de **12 068 347 euros.**
Le poste des dépenses le plus important concerne celui des acquisitions foncières et libération des sols pour 9 304 473 €HT.

Le deuxième poste concerne les frais de réalisation des équipements publics pour 1 077 255 € HT.

Viennent ensuite les frais de mobilisation des équipes pour 600 000 €HT puis les dépenses au titre des travaux de viabilisation pour 441 500 €HT.

Les recettes
Un montant de **3 000 000 €HT** a été perçu en 2021.
Deux versements de la subvention communale d'un montant de 1 400 000 € HT et 1 600 000 € HT ont été perçus sur l'année 2021.
En 2020, 17 147 100 €HT ont été perçus pour la vente des lots 2 et 3 à la SCCV Paul Hochart.

Le Conseil municipal de la commune de L'Haÿ-les-Roses a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 16 décembre 2021.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu Financier annuel pour l'exercice 2021 présenté par EIFFAGE AMENAGEMENT comprenant l'état financier au 30 novembre 2021 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 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 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 les délibérations du Conseil municipal de la commune de L'Haÿ-les-Roses :

- du 22/06/2006 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Entrée de ville – Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses;
- du 15/05/2008 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC "Entrée de ville – Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;
- du 18/11/2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC "Entrée de ville – Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses;
- du 17/12/2020 relative au Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) produit par Eiffage aménagement pour l'année 2020 pour la ZAC "Entrée de ville – Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses;

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

- n°CM2017/12/08/04 du 8/12/2017 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°2017-09-26_786 du 26/09/2017 relative à l'approbation du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif, signé le 22 novembre 2017 ;
- n° 2018-02-13_906 du 13/02/2018 relative à la reprogrammation de l'opération d'aménagement du secteur Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation ;
- n° 2018-02-13_907 du 13/02/2018 relative au lancement de la procédure de consultation de la concession d'aménagement pour l'aménagement du secteur Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2018-06-26_1080 du 26/06/2018 relative à la création d'une commission chargée d'émettre un avis dans le cadre de l'attribution d'une concession d'aménagement pour l'aménagement du secteur Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2018-06-26_1081 du 26/06/2018 relative au bilan de la concertation dans le cadre de l'aménagement du secteur Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses ;

- n° 2018-09-25_1166 du 25/09/2018 relative à la modification de la commission chargée d'émettre un avis dans le cadre de l'attribution d'une concession d'aménagement pour l'aménagement du secteur Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2019-04-09_1373 du 09/04/2019 relative aux modalités de poursuite de la concertation et de mise à disposition de l'étude d'impact dans le cadre de la ZAC "Entrée de ville- Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2019-06-29_1528 du 29/06/2019 relative au bilan de la concertation ZAC "Entrée de Ville - Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2019-06-29_1529 du 29/06/2019 relative à la modification du dossier de création de la ZAC "Entrée de ville – Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2019-06-29_1530 du 29/06/2019 relative à l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC "Entrée de ville – Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2019-12-21_1697 du 21/12/2019 relative à la convention de subvention tripartite entre l'EPT, la ville de L'Haÿ-les-Roses et Eiffage Aménagement pour la ZAC "Entrée de ville – Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2019-12-21_1698 du 21/12/2019 relative à la délégation du droit de préemption urbain renforcé à Eiffage Aménagement sur le périmètre de la "ZAC Entrée de ville – Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2020-06-23_1837 du 23/06/2020 relative à la définition des modalités de mise à disposition du dossier de réalisation et de l'actualisation de l'étude d'impact pour la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2020-06-23_1839 du 23/06/2020 relative à l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique de la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2020-10-13_1986 du 13/10/2020 relative à l'avenant n°1 au traité de concession de la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2020-10-13_1987 du 13/10/2020 relative au cahier des charges de cessions de terrains de la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2020-11-17_2089 du 17/11/2020 relative à l'approbation du bilan de la mise à disposition du dossier de réalisation de la "ZAC Entrée de ville - Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses et de son étude d'impact ;
- n° 2020-11-17_2090 du 17/11/2020 relative à l'approbation du dossier de réalisation de la "ZAC Entrée de ville - Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses et de son étude d'impact ;
- n° 2021-01-26_2242 du 26/01/2021 relative à l'approbation du Compte rendu Financier Annuel 2020 de la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses ;

Vu la délibération n° 2021-76 du Conseil Municipal du 16 décembre 2021 de la commune de L'Haÿ-les-Roses émettant un avis favorable au Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) de la ZAC « Entrée de ville - Paul Hochart » à L'Haÿ-les-Roses produit par Eiffage aménagement pour l'année 2021 comprenant l'état financier au 30 novembre 2021 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente et demandant à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de délibérer et d'approuver en ses instances le présent CRFA ;

Considérant que cette opération d'aménagement initiée par la Commune de L'Haÿ-les-Roses 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 la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en est le nouveau concédant et se substitue à la commune de L'Haÿ-les-Roses 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 Financier Annuel au 30 novembre 2021 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 la majorité,

1. Approuve le Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) 2021 de la ZAC "Entrée de Ville-Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses présenté par Eiffage Aménagement comprenant l'état financier au 30 novembre 2021 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 88 – Contre 7

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 21 février 2022 ayant été publiée le 21 février 2022

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022
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.

L'Haÿ-les-Roses

ZAC Entrée de Ville Paul Hochart

Compte-rendu financier annuel

Au 30 novembre 2021

Sommaire

A. Procédures administratives 4

B. Etudes et programmation 6

C. Acquisitions foncières 7

D. Commercialisation des droits à construire 8

E. Avancement des travaux de VRD et espaces publics 8

F. Avancement des équipements publics 9

G. Modalités financières d’exécution de la concession 13

H. Evolution de la concession 14

I. Divers 14

Préambule

Le dossier de création initial de la ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart a été approuvé en juin 2006.

Le dossier de réalisation initial a été approuvé en novembre 2008.

Une première tranche de l'opération a été réalisée par la SADEV 94 portant sur environ 18 000m² de logements et une résidence sociale.

En 2014, l'aménageur a indiqué à la commune qu'il n'était plus en mesure de réaliser le programme tel qu'il était prévu initialement du fait notamment de la part importante de l'activité économique prévue qui s'avérait inadaptée au marché actuel.

Le programme de la ZAC a donc été modifié. Ces modifications apportées au programme initial nécessitent de procéder à la modification du dossier de création et de réalisation. Un dossier de création modificatif de la ZAC a donc été approuvé en 2019. Un nouveau Dossier de Réalisation a été mis à disposition du public le 10 septembre 2020, présenté au Conseil municipal du 5 novembre 2020 et approuvé par le Conseil Territorial du 17 novembre 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2016 conforte l'aménagement du secteur Hochart par la création d'une OAP. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 et d'une seconde approuvée le 17 novembre 2017.

Le 22 novembre 2017, les partenaires, dont la Commune de l'Haÿ-les-Roses et l'EPT GOSB, ont signé le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de l'Haÿ-les-Roses et Villejuif, qui intègre le périmètre de la ZAC Paul Hochart.

Sur la base du nouveau programme de la ZAC, une consultation visant à désigner un nouvel aménageur a été lancée en décembre 2018 par la Ville de l'Haÿ-les-Roses et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. Eiffage Aménagement a été désigné aménageur de la ZAC le 9 septembre 2019.

Un premier CRFA a été présenté et approuvé en décembre 2021.

Le présent CRFA fait état des actions réalisées depuis cette date.

A. PROCEDURES ADMINISTRATIVES

I. Actions réalisées depuis septembre 2019

- **Désignation des prestataires**

Entre septembre et décembre, Eiffage Aménagement a lancé les consultations visant à désigner ses prestataires de ZAC.

Les contrats des prestataires suivants ont été signés :

-Becardmap : Urbaniste de ZAC ;
-Land'Act : Paysagiste ;
-CL Infra : BET Voiries et Réseaux Divers ;
-Vizea : Bureau d'étude Environnement ;
-Geofit : Géomètre ;
-360 : Bureau d'étude en charge de l'Ordonnancement, du Pilotage et de la Coordination (OPC) ;
-Qualiconsult : Coordonnateur en charge de la Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) ;
-BS Consultants : Géotechnicien ;
-ERG environnement : bureau d'études sur la qualité sanitaire des sols ;
-Batimo Conseils : diagnostiqueur amiante et plomb ;
-Ibiza : agence de communication ;
-Burgéap : AMO relative aux procédures environnementales (Loi sur l'Eau) ;
-Ginger-Deleo : maître d'œuvre démolition.

- **Etude d'impact**

La modification de programme de la ZAC nécessitait une mise à jour de l'étude d'impact.
Cette mise à jour de l'étude d'impact, réalisée par Burgéap, a été soumise à la DRIEE le 5 juin 2020.
La réponse de la MRAE a été remise le 30 juillet.
Les éléments d'informations supplémentaires demandés ont été complétés par Burgéap.
L'étude d'impact actualisée a été mise à disposition du public le 10 septembre 2020.
Elle a été approuvée par le Conseil Municipal du 5 novembre et par le Conseil Territorial du 17 novembre 2020.

- **Dossier de Réalisation**

Le Dossier de réalisation, comportant notamment le programme des équipements publics, a été mis à jour, afin d'intégrer le parking public d'environ 100 places et la salle polyvalente de 150 m².

Le dossier de réalisation de la ZAC a été soumis à la DRIEE dans le même temps que l'étude d'impact et mis à disposition du public le 10 septembre 2020.

Il a été approuvé par le Conseil Municipal du 5 novembre et par le Conseil Territorial du 17 novembre 2020.

- **Cahiers des Charges de Cession de Terrains et annexes**

Le cahier des Charges de Cessions de Terrains de la ZAC, ainsi que ses annexes (Fiche de la SDP autorisée par lot, Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, notice hydraulique, Cahier des limites de prestations Aménageur/Acquéreurs, Charte Chantier Vert et Faible nuisance, Charte Locale d'Insertion NPNRU) ont été présentés au Conseil Municipal du 24 septembre 2020 et ont été approuvés au Conseil Territorial du 13 octobre 2020.

- **Dossier Loi sur l'Eau**

Les sondages nécessaires à la réalisation du Dossier Loi sur l'Eau ont été réalisés par Burgéap.
Le DLE a été déposé le 10 novembre 2020, suivant le régime de Déclaration et approuvé le 23 mars 2021.
Les adaptions du projet ont fait l'objet d'un porté à connaissance approuvé par la Police de l'Eau le 25 août 2021.

- **Déclaration d'Utilité Publique**

Le Conseil Territorial de juin 2020 a délibéré sur le lancement de la procédure de DUP sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.
L'avancement des différentes négociations avec les propriétaires est décrit ci-dessous.
L'enquête publique et parcellaire conjointe s'est tenue du 13 septembre au 13 octobre 2021.

- **Droit de Préemption urbain**

Une délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2019 délègue le droit de préemption à Eiffage Aménagement.
Une délibération du Conseil Territorial du 21 décembre 2019 confirme cette délégation du droit de préemption urbain.

- **Expulsions**

Deux procédures d'expulsion ont été engagées et menées à terme sur les terrains acquis par Eiffage Aménagement :

-Casse-automobile, parcelle L89 : Une ordonnance du 3 juillet 2020 du juge des référés du Tribunal Judiciaire de Créteil ordonne l'expulsion de M. Bouchara, exploitant de la casse-automobile. L'expulsion a été organisée en juin 2021.

-Camp de Roms : Les parcelles squattées sont : L92, 94, 96, 98, 40, 100 : propriétés d'Eiffage Aménagement et L41, 42, 29, 28 : propriété du Département du Val de Marne. Les terrains squattés sont le futur lot 5, dont les chantiers doivent débuter en 2021 et 2022 et la future place d'entrée de Ville. La procédure d'expulsion a été engagée dès janvier 2020. Malgré plusieurs audiences, le tribunal n'a pas encore autorisé l'expulsion des squatteurs. L'ordonnance d'expulsion a été rendue le 16 mars 2021 par le TGI de Créteil. L'expulsion a été réalisée le 30 septembre 2021.

-Squat du collectif « mieux vivre en ville », parcelle L71 : La procédure d'expulsion a été lancée en juillet 2020 par les propriétaires de la parcelle : Foncia et Perial. L'ordonnance d'expulsion a été rendue en mars 2021 et les lieux ont été libérés en avril 2021 sans nécessiter de recours à la force publique.

- **Référé préventif**

Les travaux VRD ainsi que le chantier de démolition des bureaux l'Oréal sur la parcelle L71 nécessitent la réalisation préalable d'un référé préventif à l'échelle de toute la ZAC.
Les visites de site avec l'expert ont eu lieu le 24 juillet 2020.
L'expert a remis son rapport à la mi-octobre 2020.

- **Permis de démolir**

Un permis de démolir a été déposé par Eiffage Aménagement le 19 août 2020 pour le pavillon situé au 135 rue Paul Hochart, sur le terrain d'assiette des futurs lots 2 et 3. Ce permis a été accordé par la Ville le 26 août 2020.

Un permis de démolir a été déposé par Eiffage Aménagement le 25 septembre 2020 pour les anciens bâtiments l'Oréal, il a été obtenu le 1er octobre 2020.

Tableau récapitulatif des procédures :

Procédure	Conseil municipal	Conseil territorial
Déclaration d'Utilité Publique	4 juin 2020	23 juin 2020
Délégation du Droit de Préemption urbain	7 novembre 2019	21 décembre 2019
Approbation des Cahiers des Charge de Cession de Terrains	24 septembre 2020	13 octobre 2020
Approbation du Dossier de Réalisation	5 novembre 2020	17 novembre 2020
Approbation de l'étude d'impact	5 novembre 2020	17 novembre 2020

B. ETUDES ET PROGRAMMATION

- **Programme de la ZAC**

Dans la continuité de la signature du protocole de préfiguration ANRU, les partenaires ont fait évoluer la programmation de l'opération d'aménagement Paul Hochart. Les conclusions du Comité National d'Engagement de juin 2019 ont conduit à adapter le programme de la ZAC.

A ce jour, la ZAC permet de développer environ 61 000 m² de surface de plancher qui se décomposent ainsi :

- Environ 54 330 m² dédiés aux logements, dont :
  - 39 730 m² de logements en accession libre, soit environ 615 logements,
  - 4 700 m² dédiés à la reconstruction sur site d'une résidence sociale Coallia, soit 175 logements,
  - 3 200 m² représentant 50 logements, réservés pour la reconstitution de logements sociaux démolis sur le secteur de Lallier;

    - 6 700 m², représentant environ 120 logements pour une résidence service seniors (RSS) privée, ces logements seront d'une surface moyenne de 45 m².
- Environ 1 800 m² d'activités économiques et commerciales qui se situeront essentiellement en pied d'immeuble, autour de la nouvelle place à réaliser (à l'angle de la rue Paul Hochart et de la RD 7) et le long de la RD 7 ;
- 4 710 m² dédiés à la création d'un groupe scolaire de niveaux maternelle et élémentaire, d'une capacité de 25 classes (3 650 m²) et d'un équipement sportif (1 060 m²). Une salle polyvalente de 160 m² sera située dans le lot 3 (ce local sera réalisé en VEFA et aménagé par l'Aménageur).
- Un parking public d'environ 107 places sera réalisé sous le lot 2-3.

Depuis la désignation d'Eiffage Aménagement en septembre 2019, les modifications suivantes ont été portées au programme :
-L'ajout du parking public d'une centaine de places,
-L'ajout d'une salle polyvalente, dans le lot 3,
-L'ajout d'une résidence services séniors dans le lot 2.

Le plan masse figurant en **Annexe 1** a été approuvé au conseil territorial du 17 novembre 2020.

- **Etudes techniques réalisées**

Les études de pollution, Evaluations Quantitatives des Risques Sanitaires, ont été réalisées sur les lots 1, 2, 3, 4, 7 et 8, afin de statuer sur la compatibilité du site avec son usage et son aménagement projeté.

Concernant les parcelles des futurs logements : l'étude conclut que l'état des milieux est compatible avec l'usage futur de bâtiment à usage résidentiel avec ou sans niveau de sous-sol.

Concernant les parcelle du groupe scolaire et du gymnase : les sondages et leur analyse concluent à la compatibilité du site avec la création d'un groupe scolaire, en intégrant la précaution de la création d'un vide sanitaire.

Concernant les études géotechniques, une G2 AVP a été réalisée sur les lots des équipements publics, et sur les espaces publics.

Pour mettre à jour l'étude d'impact, une étude de gestion des eaux pluviales, ainsi qu'une étude électromagnétique ont aussi été réalisées. L'étude électromagnétique conclut à l'absence de risque.

C. ACQUISITIONS FONCIERES

Les parcelles de la section cadastrale L numérotées 89, 75, 73, 57, 40, 100, 98, 96, 94, 92, 90, 67, 19, 139, 134 ont été acquises par Eiffage Aménagement en janvier 2020 auprès de la commune de l'Haÿ-les-Roses.

La parcelle L71 a été acquise par Eiffage Aménagement en décembre 2020 auprès des deux SCI propriétaires : Pierrevenus et PF Grand Paris.

La parcelle L16 était propriété de Seqens (France Habitation). Cette parcelle est actuellement à l'état de friche. L'acte d'acquisition a été signé pour cette parcelle entre Eiffage Aménagement et Seqens au T1 2021.

- **Les parcelles restant à acquérir dans le périmètre de l'opération :**

La parcelle L79 est propriété de Coallia, à usage d'habitation, elle accueille un foyer de travailleurs migrants. Les échanges entre Coallia et l'aménageur sont avancés. Coallia attend confirmation de ses subventions de droit commun avant d'engager la cession de son foncier pour une démolition et reconstruction du foyer plus à l'Est de la ZAC (lot 6). Une cession amiable interviendra sur cette parcelle.

La partie des parcelles appartenant au département du Val de Marne cadastrées L41, 42, 29, 28 et 83 et 85 nécessaires au projet d'aménagement sont aujourd'hui en friche, et partiellement occupées par un camp de roms. L'autre partie de ces parcelles a servi au réaménagement de l'Avenue de Stalingrad dans le cadre de l'implantation de la ligne de tramway T7, lequel est désormais terminé depuis plusieurs années.

Les parcelles L13 et L14 qui accueillent chacune un pavillon sont la propriété de particuliers et occupées à titre de résidence principale. Elles ont fait l'objet d'une estimation des Domaines. La procédure d'expropriation a été engagée. Les négociations amiables se poursuivent en parallèle.

La parcelle L15 est occupée par un pavillon d'habitation, résidence secondaire d'autres particuliers. Elle a également fait l'objet d'une estimation des Domaines et inscrite dans le périmètre d'expropriation.

D. COMMERCIALISATION DES DROITS A CONSTRUIRE

I. Actions réalisées en 2020

Lot 2-3

Le permis du construire du lot 2-3 a été déposé en Mairie le 30 juillet par les promoteurs Emerige et Eiffage Immobilier, et délivré le 21 décembre 2020. Ce programme a pour objectif la réalisation d'un ensemble immobilier mixte comportant 108 logements en accession, une résidence service séniors comptant 120 logements, une salle polyvalente à l'angle de la rue Gustave Charpentier et de la voie nouvelle, un parking public de 107 places au niveau -1 et un parking privé de 130 places au niveau -2.

Le projet prévoit ainsi la construction de 14 197m² de SDP dont :

-7062 m² SDP de logements en accession

-6993m² SDP de résidences services séniors dont :

-1 salle polyvalente de 96m²

-1 restaurant de 142 m²

-150m² SDP, à vocation de salle polyvalente

Les deux bâtiments sont travaillés avec un vocabulaire classique. Le bâtiment de logements en accession offre des courbes sur la rue Gustave Charpentier et sur la rue Paul Hochart, afin d'apporter une fluidité à la façade. Les soubassements sont marqués par une matérialité différente et ponctués d'ensemble vitrés tels que les halls d'entrée, un grand hall traversant, les ouvertures de l'annexe de l'école. Le corps du bâtiment côté rue reçoit une double peau partielle et courbe qui accompagne les nombreux balcons. Les niveaux supérieurs sont traités en attiques avec un jeu de volume formant le couronnement de l'immeuble.

Lot 2-3 – Vue depuis le square central – Agence Bécard-Map

Lot 2-3 – Vue depuis la rue Paul Hochart – Agence Bécard-Map

La promesse de vente de cession du lot 2-3 a été signée par Eiffage Aménagement avec les promoteurs Eiffage Immobilier et Emerige le 5 novembre 2020. L'acte de vente a été signé en décembre 2020.

Le permis de construire du lot 4 a été déposé par Emerige le 30 octobre 2021.

Le programme a pour objectif la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant logements (55 logements sociaux et 89 logements en accession), crèche et commerces dans un immeuble s'élevant à R+16.Programmecomplétépar deux niveaux de sous-sol accueillant 89 places de stationnements nécessaires aux logements en accession, des places de stationnement prévus pour les véhicules à 2 roues motorisées, locaux vélos et divers locaux techniques nécessaires à l'opération. Le projet prévoit la construction de 10 208.50m² de la surface de plancher administrative, dont :

-6 234m² de logements en accession
-3237m² de logements sociaux
-605.50 m² de commerces
-132m² de crèche.

- ⇨ Actions à réaliser d'ici fin 2021 : signature des promesses de vente des lots 4 et 5.

E. AVANCEMENT DES TRAVAUX DE VRD DES ESPACES PUBLICS

I. Actions réalisées :

Janvier 2020 :
-Désignation du bureau d'études pour la conception des voiries et réseaux divers (VRD) : CL infra

Juillet-novembre 2020 :
-Réalisation de l'avant-projet d'espaces publics et présentation à la Ville

Janvier-mai 2021 :
-Réalisation du PRO et validation par la Ville
-Lancement de la consultation et désignation des entreprises pour la réalisation des 3 lots VRD, éclairage, espaces verts

Juillet-août 2021 :

-Lancement du chantier VRD dont la première phase s'achève en décembre 2021 : réalisation de la voie nord-sur et du prolongement de la rue Gustave Charpentier.

F. AVANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS DONT L'AMENAGEUR EST MAITRE D'OUVRAGE

I. Actions réalisées :

Septembre 2019 – mai 2020 : Consultation du groupement de conception-réalisation

- 11 septembre 2019 : lancement de la phase candidature
- 05 novembre 2019 : sélection de 3 candidats invités à remettre une offre :
    - Léon Grosse – A26
    - Sylvamétal – Nomade
    - Eiffage Construction Equipements – Atelier A/Concept

Le groupement Léon Grosse – A26 n'a finalement pas remis d'offre

- 28 février 2020 : Remise des offres initiales
- 9 mars 2020 : Audition des 2 groupements candidats.
- 15 mai 2020 : Remise des offres finales
- 04 juin 2020 : Rejet de l'offre de Sylvamétal.

Juin 2020 – Juillet 2020 : Mise au point du marché et dépôt des autorisations administratives

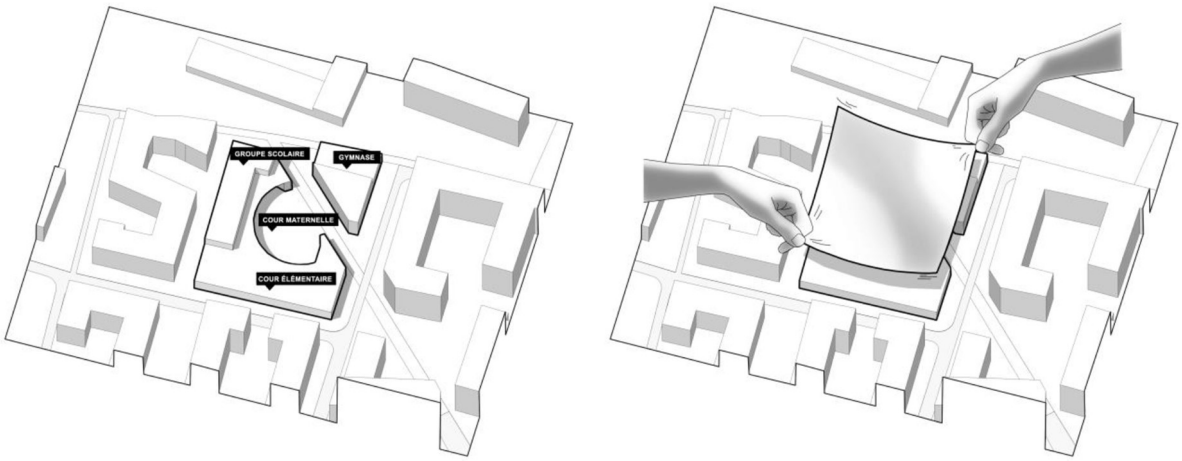
- 16 juillet 2020 : Signature du marché de conception-réalisation avec le groupement Eiffage Construction Equipements – Atelier A/Concept
- 30 juillet 2020 : Dépôt des permis de construire du groupe scolaire et du gymnase.

Bien qu'implanté sur deux parcelles distinctes séparées par un chemin public, le projet retenu propose une lecture unifiée de l'ensemble groupe scolaire – gymnase par la réalisation d'une toiture commune surplombant l'espace publique. Le projet sera une figure de proue architecturale de la nouvelle entrée de Ville.

Un bardage métallique en deux tons de couleurs, mate et brillant, viendra rythmer les rues bordant le projet et l'intérieur, coupé par le chemin des bouteilles, sera en finition béton pour créer deux ambiances distinctes : Une extérieure publique plus animée et une intérieure, plus intime.

Les bâtiments aux alentours surplombent notre projet et auront une vue plongeante sur la toiture de l'école, d'où l'importance du traitement soigné apporté à la vue du ciel.

La toiture, traitée comme une cinquième façade, viendra donner un paysage à voir depuis les bâtiments environnants par ses mouvements courbes et redessiner la Skyline du quartier. Cette solution esthétique, mais également technique, sert de préau à la cour des élémentaires et permet également de cacher des éléments techniques en toiture, pour traiter au mieux la 5ème façade.



Créer une continuité et harmonie en cœur d'ilôt

Mars 2021 :

- Validation de l'APD

Aout 2021 :

- Validation du PRO
- OS Travaux

Septembre 2021 :

- Les travaux ont débuté en septembre 2021 pour une livraison de l'équipement à la Ville au printemps 2023.

Novembre 2021 :

- Montage de la grue le 12/11/2021.
- L'avenant N°1 intégrant les prestations complémentaires intégrées lors des études et en accord avec l'utilisateur futur a été signé pour un montant de **1 277 670 € HT** portant ainsi le montant du marché de conception-réalisation a **20 872 670 € HT.** Ces prestations complémentaires sont financées par une amélioration du bilan d'aménagement de la concession.

  Cet avenant intègre :

1. Concernant les adaptations architecturales :

- La forme de la toiture a été revue et intègre désormais une mise en lumière mettant en valeur l'architecture du bâtiment.
- La charpente métallique initialement prévue dans le dojo est remplacée par une charpente bois.
- Un châssis vitré est intégré au dojo donnant une vue sur la salle omnisport.
- Les modèles de garde-corps ont été revus. Ils ont également été rehaussés pour répondre à la demande d'une sécurité renforcée, souhaitée par l'utilisateur être réglementairement conformes.

2. Concernant les adaptations fonctionnelles :

- Un châssis vitré est intégré au local vélo permettant une surveillance naturelle du local.
- Les sèche-mains papiers sont remplacés par des sèche-mains électriques dans les sanitaires adultes et élémentaires du groupe scolaire.
- La lingerie du R+1 est remplacée par une réserve pédagogique.
- Les sanitaires du R+2 ont été réorganisés afin d'intégrer des sanitaires adultes additionnels.
- Après échange avec la ville, les cloisons mobiles de l'ALSH sont supprimées.
- Le mobilier général prévu dans le cahier des charges est surabondant, un certain nombre de meubles sont supprimés conformément au retour de la ville du 16.04.2021 (annexe jointe).
- Les distributeurs de savon et les essuie-mains sont fournis par un prestataire de la ville et donc supprimés du marché.
- Les auges destinées aux enfants ne seront raccordées qu'à l'eau froide, les éviers destinés aux adultes restent raccorder à l'eau mitigé. Les lavabos des vestiaires de l'équipement sportif sont raccordés en eau froide afin de pouvoir se désaltérer.
- Les sanitaires de la maternelle du rez-de-chaussée sont réorganisés pour augmenter le nombre de sanitaires disponibles. La surface du local stockage voisin a été réduite, pour permettre l'augmentation de ces sanitaires.

3. Concernant les adaptations techniques :

- 40cm de terres végétales sont intégrées au niveau de la toiture végétalisée située en R+3 du groupe scolaire afin d'être conforme aux prescriptions environnementales de la ZAC.
- L'équipement et le raccordement de 9 places de stationnement (bornes de 22kvA) sont intégrés pour aller au-delà des mesures conservatoires règlementaires (réserve dans le bilan de puissance pour le raccordement ultérieur de 4 places).
- Cet équipement augmente le bilan de puissance global du groupe scolaire, un tarif jaune distinct pour la cuisine est donc intégré.
- Pour anticiper les évolutions climatiques et suite à une simulation « canicule 2003 », un complément d'occultations, de type stores toiles extérieurs fonctionnant en radio, est intégré. Ces occultations sont motorisées.
- Afin de garantir une gestion des eaux pluviales vertueuses et pour respecter les préconisations indiquées dans le porter à connaissance transmis à la police de l'eau le 05.08.2021, du béton drainant sera mis en œuvre sur 100% de la surface de la cour maternelle.
- Suite au comité technique du 16.04.2021, certains départs eau froide côté groupe scolaire sont mutualisés.

- Le suivi de la nappe et l'étude du niveau des plus hautes eaux connues révèlent qu'en période de battement décennal et exceptionnel le parking pourrait être inondé. Le cuvelage du parking souterrain à une côte correspondant à la protection vis-à-vis d'un battement exceptionnel est donc intégré.

G. MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

I. Bilan d'aménagement (Annexe 2) :

Les charges supportées par l'aménageur sont avancées sur fonds propres.

L'évolution du bilan d'aménagement se décompose comme suit :

Facturé entre 2020 et 2021 :

Foncier :

- 7 400 000€ HT consacrés à l'acquisition des terrains appartenant Foncia et Perial en décembre 2020. Cette acquisition était prévue à 7 800 000€ mais a été portée à 7 400 000€ après négociations avec les propriétaires, et acquisition de la parcelle squattée.
-800 000€ HT consacrés à l'acquisition de la parcelle Seqens.
- 133 031€ HT consacrés aux frais de notaire pour l'acquisition des terrains,
-148 500€ HT consacrés au gardiennage. A noter : le poste « Protection du terrain contre les intrusions » a été augmenté de 100 000€ au vu des nombreux squatts des parcelles de la ZAC,
-136 800€ HT de désamiantage sur les bâtiments Foncia et Perial (travaux terminés) ; le poste désamiantage/dépollution a été réhaussé à la suite de découverte d'amiante en toiture des Biens Foncia/Perial
-466 141€ HT de démolition des bâtiments Foncia et Perial et du pavillon au 135 rue Paul Hochart, hors désamiantage (travaux terminés),
- 5 000 €HT de maintenance et nettoyage du site ont été dépensés pour l'enlèvement des épaves de véhicules ; ce poste budgétaire a été significativement revu à la hausse notamment pour l'évacuation du camp de roms dont les devis s'élèvent à environ 120 000€ HT qui n'ont pas encore été facturés.

Honoraires:
-20 000€ HT consacrés à l'urbaniste (fiches de lots 2-3, 4 et 6, évolutions du plan masse),
-101 960€ HT consacrés à la maîtrise d'œuvre VRD, paysagiste, dépollution, démolition,
-25 000€ HT consacrés à l'OPC pour la coordination des chantiers de la ZAC,
-12 974€ HT pour le coordinateur sécurité (SPS),
-40 000€ HT consacré à l'AMO général.

Etudes :
-34 685€ HT Consacrés aux postes suivants : Géomètre, étude d'impact, étude géotechnique, AMO développement durable

Espaces publics

Travaux de viabilisation : les travaux ont été engagés en juillet et ont fait l'objet d'une facturation à hauteur de 441 500 €HT à la rédaction de ces lignes.
Frais de concessionnaires : 18 000 €HT ont été facturés pour les premiers raccordements électriques de chantier et les études des différents concessionnaires.

Participation / Réalisation équipement public sous MOA Aménageur :

Les dépenses totales sur l'équipement sont au global à ce niveau d'avancement :
Honoraires et études de l'aménageur

- 60 000 € HT d'indemnisation concours,
- 52 349,79 € HT d'honoraires techniques liés aux missions géotechniques, à des frais d'économiste, à des frais juridiques.
- 22 443,97 € HT d'honoraires de contrôleur technique et d'impression.
- 300 000 € HT d'honoraires de gestion

Marché de conception-réalisation

- 295 581 € HT d'honoraires d'études APS et PC
- 318 855 € HT d'honoraires d'études APD
- 319 025 € HT d'honoraires d'études PRO
- 69 000 € HT d'honoraires d'études complémentaires liées à l'acoustique, le paysage, la sûreté publique et l'aménagement de la cuisine.

Soit un total de **1 437 254,76 € HT** de dépenses sur le poste **Participation / Réalisation équipement public sous MOA Aménageur**, dont 1 077 255 €HT sur l'année 2021.

Frais de mobilisation des équipes : 600 000 € HT couvrant les frais de la structure Eiffage Aménagement pour le suivi de la concession.

Frais financiers (ligne de trésorerie) : 80 289 €HT de frais financiers ont été dépensés en 2021.

Frais divers : 312 212€ HT comprenant les impôts fonciers, assurances, communication (évènement de la Première Pierre du Groupe scolaire), et conseils juridiques.

Marge sur travaux

La valeur de la marge sur travaux évolue mécaniquement du fait de l'augmentation du budget de l'opération, sans que le taux de cette marge évolue. Elle s'élève prévisionnellement à 2 216 085 €HT.

Recettes :

Participation de la ville au titre de la remise de l'équipement public perçues depuis le lancement de l'opération :

- 700 000 € HT au titre du premier versement en septembre 2020
- 1 400 000 € HT au titre du second versement en juillet 2021
- 1 600 000 € HT au titre du troisième versement en novembre 2021

Subvention :

La Région Ile-de-France a confirmé le versement d'une subvention pour le groupe scolaire à hauteur de 2 025 000 €. Le CRFA 2020 précédent prévoyait une subvention de 1 500 000 €.

Vente de charges foncières : 17 147 100€ HT ont été perçus issus de la vente du lot 2-3 à la SCCV Paul Hochart (Emerige et Eiffage Immobilier).

Les ventes de charges foncières des lots 4 et 5, initialement prévues en 2021, sont reportées à 2022, suite au report de dépôt des PC.

H. EVOLUTION DE LA CONCESSION

Avenant n°1 au Traité de Concession du 9 septembre 2019

Celui-ci comprend notamment les modifications suivantes :

-L'ajout du parking public de 100 places, ainsi que la salle polyvalente, au programme des équipements publics ;
-L'ajout de tout épisode de pandémie ou épidémie comme cause légitime de retard dans la réalisation de l'opération ;
-La modification de l'article 27.5 sur la clause de retour à meilleure fortune ;
-La mise à jour des annexes : bilan financier et plannings de l'opération.

Cet avenant n°1 a été soumis et approuvé au conseil municipal du 24 septembre 2020.

I. DIVERS

I. Communication

Une identité graphique a été créée pour la ZAC en lien avec les services municipaux et le cabinet Ibiza

Des palissades présentant le futur quartier ont été installées sur le site.

Des panneaux annonçant l'arrivée du groupe scolaire ont été installés sur site et devant l'école Lallier.

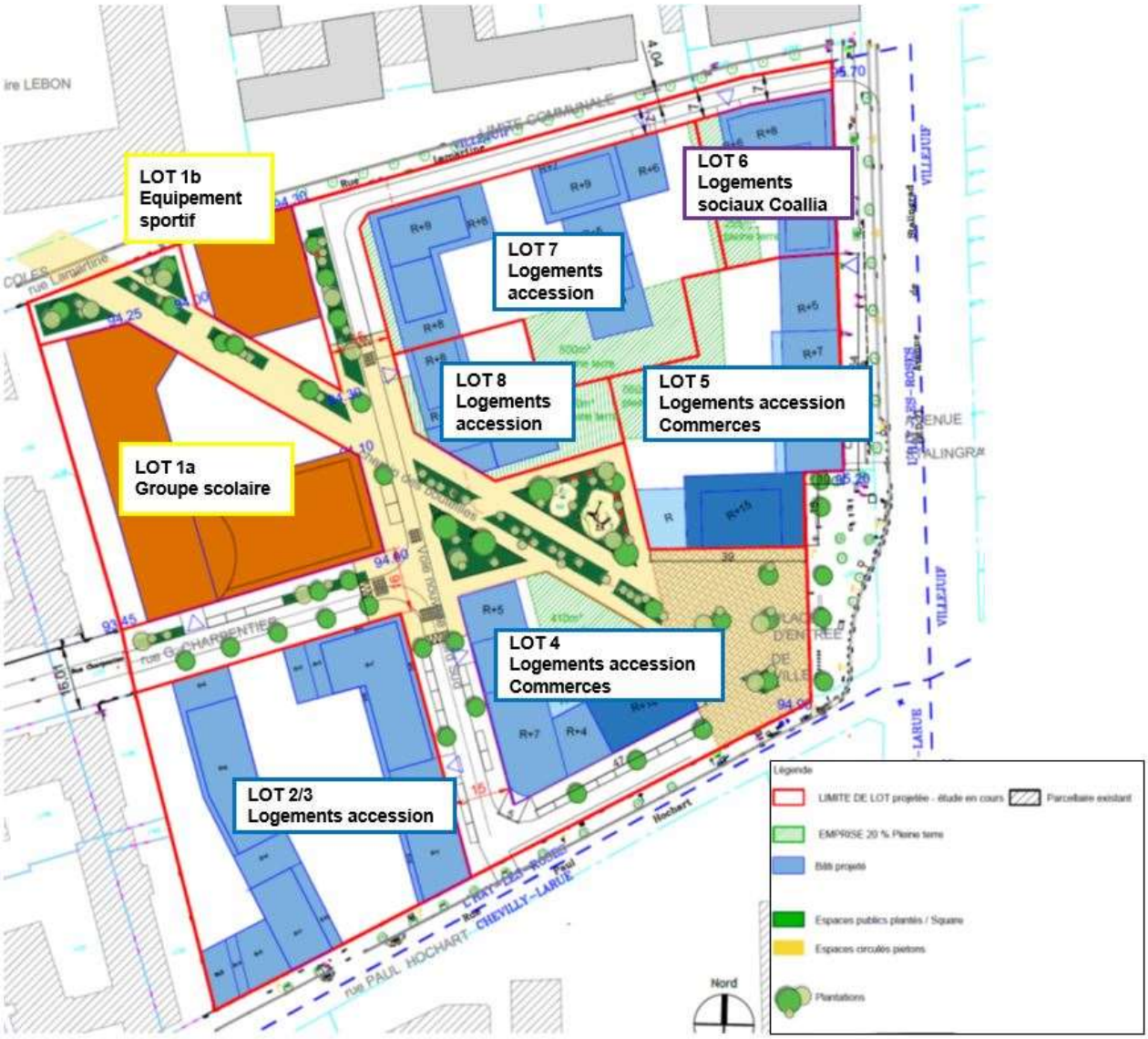
Des panneaux itinérants de présentation du projet ont été installés en Mairie.

Un événement de première pierre du groupe scolaire a été organisé le 12 octobre afin de marquer le lancement de ce chantier emblématique de la ZAC.

ANNEXES

- Plan Masse
- Bilan de la ZAC

Annexe 1 : plan masse de l'opération



Bilan prévisionnel de l'opération ZAC Paul Hochart

Bilan prévisionnel - Concession d'Aménagement Secteur Paul Hochart

EIFFAGE AMÉNAGEMENT

22/07/2020

Ligne	Intitulé	TVA	Avancement au 30 nov 2021	TOTAL HT DE LA CONCESSION	2 020		Facturé entre novembre 2020 et novembre 2021			2 022			2 023			2 024			2 025			2 026			2 027			TOTAL HT DE LA CONCESSION
					Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	
1	ETUDES																											
100	Dossier loi sur l'eau	20	55 835	55 835	3 000	3 000	2 835	3 000	5 835																			55 835
101	Géomètre	20	18 758	50 000	6 250	6 250		6 250	6 250		6 250	6 250		6 250	6 250		6 250	6 250		6 250	6 250		6 242	6 242				50 000
102	Etude d'impact faune et flore (compléments)	20	21 100	21 100																								21 100
103	Etudes hydraulique *Inclus DLE*	20																										
104	Etudes géotechniques	20	60 000	150 000						20 000	20 000	40 000	20 000		20 000		20 000	20 000		10 000	10 000							150 000
105	Etudes énergétiques AMO DD	20	84 600	113 000			11 300	11 300	22 600		12 556	12 556		15 845	15 845													113 000
106	Archéologie préventive	20																										
	TOTAL ETUDES		240 293	389 935	9 250	9 250	14 135	20 550	34 685	20 000	38 806	58 806	20 000	22 095	42 095		26 250	26 250		16 250	16 250		6 242	6 242				389 935
2	ACQUISITION FONCIERE & LIBERATION DES SOLS																											
200	Acquisitions foncière à l'autorité concédante	20	14 598 050	14 598 050																								14 598 050
201	Acquisitions foncières à l'amiable																											
	Parcelle L71 SCI Foncia&Perial	20	7 400 000	7 400 000				7 400 000	7 400 000																			7 400 000
	Parcelle L79 Coallia	20		5 300 000									5 300 000		5 300 000													5 300 000
	Parcelles Département et Chemin des Bouteilles	20		1 095 600							1 095 600	1 095 600																1 095 600
	Parcelle L16 France Habitation	20	800 000	800 000				800 000	800 000																			800 000
	Parcelles L13, L14, L15 trois pavillons	20		750 000						375 000	375 000	750 000																750 000
	Provision pour contentieux L90	20		300 000							300 000	300 000																300 000
202	Acquisitions foncières sous expro.	20																										
203	Autres acquisitions foncières	20																										
210	Frais notaire		429 031	605 000			133 031		133 031	7 500	13 500	21 000	106 000	48 969	154 969													605 000
211	Indemnités d'éviction																											
220	Protection du terrain contre les intrusions	20	177 551	350 000	35 000	35 000	82 500	66 000	148 500	35 000	35 000	70 000	35 000	35 000	70 000	32 449		32 449										350 000
221	Frais de dépollution désamiantage	20	136 800	800 000			136 800		136 800	240 000	223 200	463 200	100 000	100 000	200 000													800 000
222	Frais de démolition	20	466 142	500 000			233 071	233 071	466 142		33 859	33 859																500 001
223	Maintenance et nettoyage du site	20	220 000	350 000			60 000	160 000	220 000	50 000	40 000	90 000		40 000	40 000													350 000
	TOTAL ACQUISITION FONCIERE & LIBERATION DES SOLS		24 227 574	32 848 650	35 000	35 000	645 402	8 659 071	9 304 473	707 500	2 116 159	2 823 659	5 541 000	223 969	5 764 969	32 449		32 449										32 848 651
3	TRAVAUX DE VIABILISATION																											
300	Travaux VRD + Espaces verts Zone 1 - Voies circulées	20	441 500	1 990 000				441 500	441 500	250 000	100 000	350 000	400 000	300 000	700 000	198 500	100 000	298 500	100 000	100 000	200 000							1 990 000
301	Travaux VRD + Espaces verts Zone 2 - Place d'entrée de Ville	20		1 130 000										107 000	107 000	110 000	90 000	200 000	200 000	200 000	400 000	200 000	200 000	400 000	23 000		23 000	1 130 000
302	Travaux VRD + Espaces verts Zone 3 - Square et coulée verte	20		1 080 000									407 000	200 000	607 000	80 000	67 000	147 000	16 000	10 000	26 000	150 000	150 000	300 000				1 080 000
303	Renforcement réseaux électriques	20																										
304	Participation travaux équipements généraux extérieurs	20																										
305	Voie structurante XXX	20																										
306	Voie structurante XXX	20																										
		20																										
310	Branchements concessionnaires	20	18 000	300 000				18 000	18 000	25 000	25 000	50 000	50 000	32 000	82 000	25 000	25 000	50 000	25 000	25 000	50 000	25 000	25 000	50 000				300 000
311	Travaux secondaires rue XXX	20																										
		20																										
320	Compensations zones humides	20																										
330	Travaux bâtiments (Equipements publics)	20																										
	Coût Travaux Groupe scolaire et équipement sportif	20	1 002 461	20 872 670			614 436	388 025	1 002 461	8 000 000	6 000 000	14 000 000	5 870 209		5 870 209													20 872 670
	HONORAIRES ET FRAIS DU GROUPE SCOLAIRE (INCLUS REVISIONS 1%)	20	374 794	1 528 496			45 869	28 925	74 794	350 000	350 000	700 000	350 000	103 702	453 702													1 528 496
	SALLE POLYVALENTE	20		408 650							204 325	204 325	204 325		204 325													408 650
	PARKING PUBLIC (107 places)	20		2 292 000						573 000	573 000	1 146 000	573 000	573 000	1 146 000													2 292 000
	PROVISION POUR PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES	20																										
	Indemnisation concours	20	60 000	60 000																								60 000
340	Modes doux	20																										
350	Espaces verts	20																										
360	Imprévus	20		344 500																						344 500	344 500	344 500
361	Révision de prix	20		277 908						16 542	6 617	23 159	53 398	40 164	93 562	25 706	17 005	42 712	20 909	13 895	34 805	23 159	23 159	46 318	30 735	6 617	37 352	277 908
	TRAVAUX DE VIABILISATION		1 896 755	30 284 224			660 305	876 450	1 536 755	9 214 542	7 258 942	16 473 484	7 907 932	1 355 866	9 263 798	439 206	299 005	738 212	361 909	348 895	710 805	398 159	398 159	796 318	53 735	351 117	404 852	30 284 223
4	HONORAIRES																											
	HONORAIRES																											
401	MAITRISE D'OE VRD/Paysagiste/Dépoliution/Démolition	20	137 981	254 900	76 470	76 470	50 000	51 960	101 960	12 745	12 745	25 490	12 745	12 745	25 490	12 745	12 745	25 490	12 745		12 745	12 745		12 745	14 959		14 959	254 900
402	Urbaniste en chef	20	99 542	200 000	60 000	60 000		20 000	20 000		20 458	20 458		20 000	20 000		20 000	20 000		20 000	20 000		20 000	20 000				200 000
403	COORDINATION SECURITE - CONTRÔLE TECHNIQUE	20	12 974	129 740			6 487	6 487	12 974	20 000	6 487	26 487	6 487	6 487	12 974	25 000	6 487	31 487	13 383	6 487	19 870	6 487	6 487	12 974	6 487	6 487	12 974	129 740
	Pilotage OPC	20	25 000	189 875	10 000	10 000	10 000	15 000	25 000	15 000	22 913	37 913	15 000	19 493	34 493	15 000	9 494	24 494	15 000	9 494	24 494	15 000	9 494	24 494	9 494	9 494	18 988	189 875
404	AMO général	20	103 804	220 000				40 000	40 000		36 667	36 667		36 667	36 667		36 667	36 667		6 196	6 196							220 000
	TOTAL HONORAIRES		379 301	994 515	146 470	146 470	66 487	133 447	199 934	47 745	99 270	147 015	34 232	95 392	129 624	52 745	85 392	138 137	41 128	42 177	83 305	34 232	35 981	70 213	30 940	15 981	46 921	994 515
	HONORAIRES AMENAGEUR																											
406	HONORAIRES FONCIERS																											
410	Gestion des ventes																											
411	Mobilisation équipes	20	2 095 000	3 732 806	504 687	504 687	300 000	300 000	600 000		461 545	461 545		300 000	300 000		300 000	300 000		200 000	200 000		200 000	200 000		176 261	176 261	3 732 806
420	Rem proportionnelle dépenses																											
422	HONORAIRES LIQUIDATION LIQUIDATION																											
	TOTAL HONORAIRES AMENAGEUR		2 095 000	3 732 806	504 687	504 687	300 000	300 000	600 000		461 545	461 545		300 000	300 000		300 000	300 000		200 000	200 000		200 000	200 000		176 261	176 261	3 732 806
5	FRAIS FINANCIERS																											
500	Frais financier sur court terme (ligne de trésorie)		229 845	984 101			40 145	40 145	80 289		263 050	263 050		200 000	200 000		150 000	150 000		90 000	90 000		51 206	51 206				984 101
501	Frais financiers sur emprunt																											
502	Frais bancaires																											
	TOTAL FRAIS FINANCIERS		229 845	984 101			40 145	40 145	80 289		263 050	263 050		200 000	200 000		150 000	150 000		90 000	90 000		51 206	51 206				984 101
6	FRAIS																											
600	FRAIS DIVERS (huissiers, AO, reprographie...)	20	100 000	100 000	50 000	50 000		50 000	50 000																			100 000
602	ASSURANCES	20	35 668	71 334	17 834	17 834		17 834	17 834		17 834	17 834		17 834	17 834													71 335
	Garantie Financière d'Achèvement	20	38 756	96 890	19 378	19 378		19 378	19 378		19 378	19 378		19 378	19 378		19 378	19 378										96 890
603	COMMUNICATION/COMMERCIALISATION	20	300 000	600 000	150 000	150 000		150 000	150 000		150 000	150 000		150 000	150 000													600 000
604	Impôts fonciers		150 000	240 000	100 000	100 000		50 000	50 000		40 000	40 000		30 000	30 000		20 000	20 000										240 000
605	Frais de conseils, juridique	20	50 000	100 000	25 000	25 000		25 000	25 000		25 000	25 000		25 000	25 000													100 000
606	Frais de géomètre (plans de vente)	20																										
	TOTAL FRAIS		674 424	1 208 224	362 212	362 212		312 212	312 212		252 212	252 212		242 212	242 212		39 378	39 378										1 208 225

EIFFAGE AMÉNAGEMENT

Ligne	Intitulé	TVA	Avancement au 30 nov 2021	TOTAL HT DE LA CONCESSION	2 020		Facturé entre novembre 2020 et novembre 2021			2 022			2 023			2 024			2 025			2 026			2 027			TOTAL HT DE LA CONCESSION
					Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	
7	MARGE																											
800	Marge sur travaux			2 216 085																						2 216 085	2 216 085	2 216 085
	TOTAL DEPENSES		**29 743 191**	**72 658 540**					**12 068 347**																			12 068 347
1	Participations Publiques																											
100	Participation concédant																											
110	Participation Financière																											
111	Participations au titre de la remise d'équipements publics	20	3 700 000	7 000 000			1 400 000	1 600 000	3 000 000	1 800 000	1 500 000	3 300 000																7 000 000
112	Apport foncier																											
	TOTAL PARTCIPATIONS CONCEDANT		3 700 000	7 000 000			1 400 000	1 600 000		1 800 000	1 500 000	3 300 000																7 000 000
120	Subventions																											
120	subventions région (équipement)			2 025 000						500 000	525 000	1 025 000	500 000	500 000	1 000 000													2 025 000
130	subventions autres			200 000						50 000	50 000	100 000	50 000		50 000	50 000		50 000										200 000
140	subventions Europe																											
150	subventions ETAT ANRU			1 220 000							610 000	610 000	610 000		610 000													1 220 000
	TOTAL SUBVENTIONS			3 445 000						550 000	1 185 000	1 735 000	1 160 000	500 000	1 660 000	50 000		50 000										3 445 000
2	CESSIONS DE TERRAINS A BATIR																											
200	Cession des terrains logement libre Lot 2-3	20	17 147 100	17 147 100	17 147 100	17 147 100																						17 147 100
201	Cession des terrains logement libre Lot 4	20		7 872 000						7 872 000		7 872 000																7 872 000
202	Cession des terrains logement libre Lot 5	20		14 272 000						2 854 400	11 417 600	14 272 000																14 272 000
204	Cession des terrains logement libre Lot 7	20		14 080 000						1 408 000		1 408 000	1 408 000	11 264 000	12 672 000													14 080 000
205	Cession des terrains logement libre Lot 8	20		5 591 040						559 104		559 104	559 104	4 472 832	5 031 936													5 591 040
		20																										
		20																										
210	Cession des terrains Locatif social Coallia lot 6	20		940 000							940 000	940 000																940 000
211	Cession des terrains Locatif social I3F lot 4	20		643 600						128 720	514 880	643 600																643 600
		20																										
		20																										
		20																										
220	Cessions de terrains lots artisanaux	20																										
		20																										
230	Cession de terrains lots tertaires	20																										
		20																										
240	Cession de terrains lots commerciaux lot 4	20		232 000						232 000		232 000																232 000
241	Cession de terrains lots commerciaux lot 5	20		298 200						298 200		298 200																298 200
		20																										
250	Cessions de terrains lots industriels	20																										
		20																										
260	Cessions de terrains pour équipements publics (coulée verte et salle poly.)	20		1 137 600							1 137 600	1 137 600																1 137 600
	TOTAL CESSIONS DE TERRAINS		17 147 100	62 213 540	17 147 100	17 147 100				13 352 424	14 010 080	27 362 504	1 967 104	15 736 832	17 703 936													62 213 540
3	PRODUITS DIVERS																											
350	PRODUITS FINANCIERS																											
351	Locations	20																										
360	Autres produits divers	20																										
	TOTAL PRODUITS DIVERS																											
4	PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS																											
400	Participations constructeurs																											
401	Autres participations constructeurs																											
	TOTAL PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS																											
	FINANCEMENT																											
	TOTAL RECETTES		**20 847 100**	**72 658 540**																								72 658 540
500	MOBILISATION AVANCE																											
				(0)																								
500	AMORTISSEMT AVANCE																											
	SOLDE ANN. AV. FINANCT																											
	SOLDE TRESORERIE SEMESTRE				32 541 175	32 541 175	(652 947)	(17 171 537)	(20 824 483)	11 425 274	12 662 406	24 087 680	(20 752 120)	27 836 809	7 084 689	(948 801)	(1 760 673)	(2 709 474)	(806 075)	(1 394 644)	(2 200 719)	(864 782)	(1 383 176)	(2 247 958)	(169 349)	(1 086 718)	(3 472 152)	
	TRESORERIE CUMULEE					32 541 175			11 716 692			35 804 372			42 889 062			40 179 587			37 978 869			35 730 911			32 258 760	