



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-02-15_2688

Villeneuve-Saint-Georges
Approbation du Compte-Rendu d'Activités à la
Collectivité Locale (CRACL) 2020
de la ZAC la Pologne

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 | | P |
| 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'Hay-les-Roses | M. DECROUY Clément | Représenté | M. Nowak | P |
| Savigny-sur-Orge | M. DEFREMONTE Jean-Marc | Présent | | P |
| 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 | | P |
| 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-Iloch | 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 | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme LEFEBVRE Fabienne | Représentée | P. 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 | 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 | P |
| 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. Bénêteau | P |
| Arcueil | Mme PECCOLO Hélène | Représentée | F. Bourdon | P |
| Ivry-sur-Seine | M. PECQUEUX Clément | Présent | | P |
| Cachan | M. PETIOT David | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme PIERON Marie | Représentée | JC. Kennedy | P |
| Fresnes | M. PIROLI 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 | | | 101 |
| 1 siège vacant : Viry-Chatillon | | | |
| N° de délibérations | Présents | Représentés | Votants |
| 2642 à 2693 | 59 | 36 | 95 |

Exposé des motifs

Depuis 2014, SADEV 94 est l'aménageur de la ZAC de la Pologne. La fin du contrat de concession est prévue le 24/10/2022. Cette opération d'aménagement est située au Sud-Est du territoire communal, sur un site s'étendant sur 7 hectares en limite avec Valenton. Elle a été transférée au Territoire Grand-Orly Seine Bièvre depuis le 1^{er} janvier 2018

Le site est aujourd'hui occupé par des gens du voyage sédentarisés et par des personnes originaires de l'Europe de l'Est : 277 habitations y auraient été recensées, pour environ 400 personnes présentes. Le secteur, fortement déqualifié, rencontre les problématiques suivantes :

- Insalubrité : plusieurs parcelles sont sur-occupées et composées d'habitat qualifié "d'indigne".
- Présence de dépôts sauvages de déchets.
- Réseaux précaires.

Le projet urbain a pour objectifs principaux :

- L'aménagement d'une entrée de ville qualitative ;
- Le désenclavement du quartier du Plateau, dans le contexte d'arrivée du Cable A - Téléal à quelques mètres du site, par la création d'un nouveau maillage viaire et par la valorisation des liaisons douces ;
- La résorption de l'habitat insalubre et le développement d'une offre nouvelle de logements diversifiés permettant de répondre à la demande ;
- La mixité sociale en répartissant à part égale le logement social et le logement en accession ;
- La création d'une offre commerciale ambitieuse tenant compte des commerces de proximité existants ;
- La réalisation d'un équipement public de proximité lié à l'accueil de jeunes enfants ;
- Le développement d'une offre de stationnement équilibrée ;
- La valorisation d'espaces publics de qualité.

Située en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly, l'opération d'aménagement est contrainte par la création d'un Secteur de Renouvellement Urbain (SRU) validé par arrêté préfectoral. Il s'agit également d'un préalable à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC. Or, si une demande de SRU a été formulée le 12 octobre 2016 auprès des services de l'Etat, celle-ci n'a pas abouti. Il a été jugé que le nombre de logements pérennes était trop élevé au regard des nuisances sonores auxquelles le site est exposé.

Dans ce cadre, si plusieurs échanges se sont poursuivis avec la DRIEA, sans aboutir à la création d'un arrêté, aucune action susceptible de générer des travaux n'a pu être encore entreprise. Par conséquent, les mouvements financiers présentés dans le cadre de ce CRACL 2020 sont limités :

- Les postes de dépenses annuelles (34 596 € HT) sont principalement liés aux frais financiers représentant 87% des factures (intérêts sur emprunt). Le solde correspond à des dépenses sur le foncier.
- Aucune recette n'est enregistrée sur 2020.

Le bilan prévisionnel de cette opération actualisé réalisé par la SADEV 94 est ainsi fixé à 23 340 000 € dont 423 850 € HT facturés fin 2020. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 23 340 000 € HT dont 12,86 € ont été facturés à fin décembre 2020.

En perspective, il est prévu que la SADEV, l'EPT et la ville, engagent un travail de redéfinition du programme de l'opération en vue d'obtenir un accord de la DRIEA pour l'arrêté de constructibilité. Deux pistes sont en particulier envisagées :

- Intégrer une catégorie de logements plus propice à la vocation résidence senior, résidence étudiante, logements de fonctions... ;
- Inscrire la ZAC dans une logique territoriale, en cohérence avec les réflexions conduites sur le quartier NPNRU du Plateau.

Le Conseil municipal de la commune de Villeneuve-Saint-Georges a pris acte de ce compte rendu d'activités lors de sa séance du 19 décembre 2021.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC de la Pologne à Villeneuve-Saint-Georges pour l'exercice 2020 présenté par SADEV 94 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 général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1523-3 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 300-5 ;

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 les délibérations du Conseil municipal de la commune de Villeneuve-Saint-Georges :

- n° 14.1.5a) du 13 février 2014 tirant le bilan de concertation de la ZAC et le bilan de mise à disposition du public de l'étude d'impact ;
- n° 14.1.5b) du 13 février 2014 approuvant le dossier de création de ZAC et lançant la procédure de désignation de l'aménageur ;
- n° 14.6.7 du 29 septembre 2014 désignant SADEV 94 comme aménageur et approuvant le traité de concession en résultant, signé entre la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et SADEV 94 le 24 octobre 2014 ;
- n°16.1.12 du 28 janvier 2016 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession signé avec la SADEV 94 ;

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°16-06-28_168 du 28 juin 2016 relative au projet de délimitation de secteur de renouvellement urbain pour les projet de la ZAC de la Pologne, du projet d'habitat adapté rue des Sapeurs-Pompiers de Paris et des secteurs Pasteurs, Confluence et de l'Accueil situés dans la zone C du PEB de l'aéroport de Paris ;
- n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 ;
- n° 2018-12-18_1286 du 18 décembre 2018 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2017 de la ZAC de la Pologne ;
- n°2019-12-21_1705 du 21 décembre 2019 approuvant la convention de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC la Pologne ;
- 2021-01-26_2245 du 26 janvier 2021 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2017 de la ZAC de la Pologne ;

Vu le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) 2020 présenté par SADEV 94 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 19 décembre 2021 prenant acte du Compte Rendu d'Activités à la Collectivité produit par SADEV 94 pour l'année 2020 comprenant l'état financier au 31 décembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente ;

Considérant que cette opération d'aménagement initiée par la Commune de Villeneuve-Saint-Georges 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 de la Pologne est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en est donc le nouveau concédant et se substitue à la commune de Villeneuve-Saint-Georges 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 la ZAC de la Pologne se situe dans la zone C du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly et que de ce fait elle doit faire l'objet d'un Secteur de renouvellement urbain ;

Considérant qu'une demande de création de Secteur de renouvellement urbain a été faite par l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre auprès du préfet le 12 octobre 2016 ;

Considérant que cette demande n'a pas été acceptée en l'état par les services de l'Etat ;

Considérant qu'un travail est à engager permettant de préciser l'éligibilité de la ZAC ou d'une partie de la ZAC au dispositif de résorption de l'habitat insalubre encadré par l'ANAH ainsi que les modalités de demande des subventions pouvant être mobilisées dans ce cadre ;

Considérant la nécessité de faire évoluer la programmation de l'opération notamment au regard du nombre de logements et du contexte urbain ayant évolué depuis la création de la ZAC en 2014 ;

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

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

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC la Pologne à Villeneuve-Saint-Georges présenté par la SADEV 94 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.

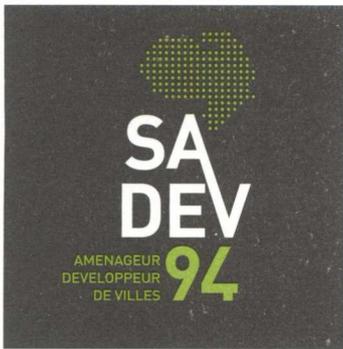
Vote : Pour 95

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



A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022
Le Président

Michel LEPRETRE



31 rue Anatole France
94306 Vincennes cedex
Tel : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69

www.sadev94.fr

E.P.T. Grand-Orly
Seine Bièvre
Arrivé le
06 OCT. 2021

| | Peur | Info |
|----------------------------------|------|------|
| Président | | |
| Cabinet | | |
| DG | | |
| DGA FI & Com. pub. | | |
| DGA RH & Moy gén. | | |
| DGA Esp. pub | | |
| DGA Dev. Ter | X | |
| DGA Pro. Ter | | |
| DGA Cult, Sport, Patrim. Bât. | | |
| SG | | |

EPT 12
K A2106216 KFK
u le 06/10/2021

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Bâtiment Askia
11, avenue Henri Farman
BP 748 - 94398 ORLY AEROGARE CEDEX
A l'attention de Monsieur le Président

Vincennes, le 04 Octobre 2021

RECOMMANDE AR n° 2C 112 676 8708 8

Réf : S:\VILLENEUVE SAINT GEORGES\OP 394 ZAC DE LA POLOGNE\FINANCIER\CRACL\2020\2021 10 04_EPT -Ville Envoi CRACL Officiel - Année 2020.docx

Objet : VILLENEUVE SAINT GEORGES – ZAC de la Pologne - Compte Rendu Aux Collectivités Locales – Année 2020

Monsieur le Président,

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-joint, le Compte rendu d'activité au concédant qui précise, l'avancement physique, financier, administratif et juridique de la ZAC de la Pologne, au 31 décembre 2020.

L'établissement de ces documents qui s'inscrit dans la dynamique de la convention de concession d'aménagement et dans le respect des dispositions de l'article L.300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article L. 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales vise à vous donner toutes informations pour suivre et gérer l'évolution de ces projets.

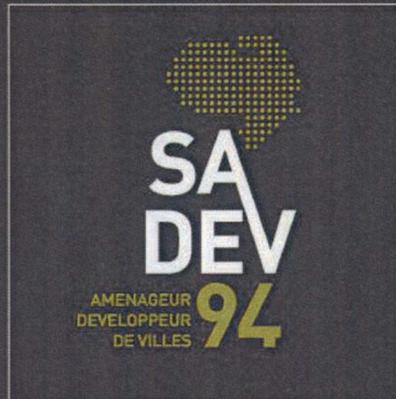
L'examen de ces documents conformément aux dispositions de l'article L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme ; doit être mis à l'ordre du jour de la prochaine réunion de votre assemblée délibérante.

Restant à votre disposition pour vous apporter tout commentaire ou toutes précisions sur ces documents, nous vous prions, d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Nicolas FLOREANCIG
Directeur opérationnel

P.J. : CRACL 2020

Frédérique DIELAINE
Secrétaire générale



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

| | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Nom de la ville | VILLE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES |
| Nom de l'opération | ZAC DE LA POLOGNE |
| Numéro de l'opération | OP-394 (référence interne) |
| Date | Juin 2021 |

I-Note de présentation

1-Création et réalisation

La commune de Villeneuve-Saint-Georges a décidé de créer et de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Concerté à vocation mixte habitat et commerce sur le secteur de la Pologne, constituant une des entrées de la ville par le quartier du plateau, située à l'Est de l'agglomération Villeneuveoise.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de :

- ⇒ Désenclaver le quartier et améliorer son fonctionnement en créant un nouveau maillage viaire et en favorisant les liaisons douces,
- ⇒ Proposer une offre nouvelle de logements diversifiés permettant de répondre à la demande en matière de logements et aux exigences du développement durable,
- ⇒ Favoriser la mixité sociale en répartissant à part égale le logement social et le logement en accession,
- ⇒ Créer une offre commerciale ambitieuse en tenant compte des commerces de proximité existants,
- ⇒ Réaliser un équipement de proximité,
- ⇒ Développer une offre de stationnement équilibrée,
- ⇒ Valoriser les espaces publics en créant un mail planté et un parvis urbain,
- ⇒ Proposer de nombreux espaces verts de qualité en développant le concept de « parc habité »,
- ⇒ Favoriser l'intégration urbaine du projet dans le tissu environnant,
- ⇒ Inscrire l'ensemble du projet dans une démarche de développement durable en impulsant une démarche d'écoquartier, de la conception du projet urbain jusqu'à la définition de cibles environnementales,

Lors de sa séance du 13 février 2014, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation qui avait été organisée à partir du 26 juin 2012 dans les conditions édictées par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Il a, lors de la même séance, délibéré sur les enjeux et les objectifs de l'opération ci-dessus rappelés, et approuvé le dossier de création de la ZAC dite de la Pologne.

2-Rappel du programme :

Cette opération a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de réaliser le projet de programme global prévisionnel de construction de 56 000 m² de surface de plancher (SDP) environ se détaillant comme suit :

- 17 000 m² de SDP environ de logements locatifs aidés,
- 17 000 m² de SDP environ de logements en accession libre,
- 17 000 m² de SDP environ de commerces, de locaux d'activités économiques et de services,
- 5 000 m² de SDP maximum d'équipements publics de superstructure,

3-Les missions de Sadev 94 :

En vue de la réalisation de sa mission, la SEM prendra en charge les tâches suivantes :

Missions opérationnelles

- a) **Procéder aux études** nécessaires à la réalisation des travaux et équipements dont elle a la charge, et notamment à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction (géotechnique, pollution, étude sécurité, maîtrise d'œuvre...),
- b) **Acquérir** la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, tels que ceux-ci sont listés à l'article 8 ci-après, au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, suivant les conditions et modalités fixées audit article 8,
- c) **Rechercher** toutes les dispositions visant à permettre le relogement d'une partie des occupants du site et faciliter la mise en place et l'animation d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale relogement.
Lorsque pour réaliser sa mission d'aménageur, ce dernier acquiert des immeubles occupés, le Concédant assure en liaison avec l'aménageur et les administrations intéressées, le cas échéant avec l'appui d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, dite MOUS, pilotée par la collectivité concédante, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire,
- d) **Gérer** les biens acquis. L'aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires. La gestion des immeubles acquis incombe à l'Aménageur. Son coût sera imputé au bilan de l'opération,
- e) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition s'avèrera nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement. L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisable les parties libérées de ces immeubles dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible,
- f) **Dépolluer** les sols, le cas échéant, conformément aux nécessités de programme prévisionnel et assurer le traitement des terres conformément aux réglementations en vigueur.
- g) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructure et de superstructure concourant à l'opération, destinés à être remis à la collectivité concédante, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- h) **Participer**, selon le principe de proportionnalité posé par l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, au financement des équipements qui figureront au programme des équipements publics concourant à l'opération globale d'aménagement réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concédant, ou d'autres collectivités publiques en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.

- i) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- j) **Négocier les conventions de participation** qui seront conclues entre le concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association à l'aménagement de la Zac prévues par l'article L. 311-5 du même code.
- k) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération : remise du compte rendu financier annuel au concédant visé au paragraphe II de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
- l) **Faire assurer** par des prestataires conformément à la réglementation en vigueur les missions de maîtrise d'œuvre architecturales et urbaines.
- m) **Réaliser** les démarches pour obtenir les différentes participations et subventions auprès des différentes collectivités territoriales et de l'Etat.

Participation à la conduite globale du projet

Dans le cadre de l'opération d'aménagement et afin de créer les conditions d'une information mutuelle et d'une concertation entre les parties, un comité de pilotage, un comité technique et des ateliers thématiques auxquels participeront les représentants du concédant et de l'aménageur sont prévus dans le cadre du traité de concession.

4- Actions menées depuis le début de l'opération

4.1. Actions menées entre 2014 et 2017

Les principales actions menées par Sadev 94 sont les suivantes :

- Signature de la concession d'aménagement
- Lancement de l'appel d'offres de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC
- Désignation du groupement de maîtrise d'œuvre
- Réalisation du schéma d'aménagement de la ZAC par l'urbaniste de ZAC
- Réalisation d'un diagnostic social auprès des personnes présentes sur le périmètre de ZAC
- Réalisation de l'étude de stationnement et de circulation
- Réalisation d'une expertise commerciale pour valider la programmation de la ZAC
- Démarrage des premières négociations foncières
- Réalisation du relevé topographique global de la ZAC
- Poursuite des négociations amiables liées aux acquisitions foncières
- Poursuite du travail de la maîtrise d'œuvre urbaine sur le schéma d'aménagement de la ZAC
- Réunion d'échange avec la DRIEA le 2 mars 2017 sur l'avancement des études et les attentes de la ville et l'aménageur quant aux conditions d'obtention de l'arrêté de constructibilité
- Réalisation d'une note complète par JGConsultant répondant aux interrogations soulevées par la DRIEA suite à la réunion du 2 mars 2017

4.2. Actions menées en 2018 et 2020

- Plusieurs échanges avec la DRIEA ont été entrepris, sans aboutir à l'obtention d'un arrêté. En conséquence, aucune action susceptible de générer un avancement de l'opération n'a pu être entreprise entre 2018 et 2020. Tant qu'un arrêté de constructibilité délivré par les services de l'Etat et autorisant la réalisation de logements ne sera pas pris, il sera difficile de répondre aux objectifs rappelés dans le contrat de concession.
- Réunion de travail avec l'ANAH en septembre 20 au sujet de la possibilité de mobiliser une subvention pour les quartiers Blandin et Pologne (RHI).

4.3. Actions à mener en 2021 et au-delà

Le constat est fait que l'avancement de l'opération est contrarié par plusieurs obstacles (occupation des terrains et nécessité d'un arrêté de constructibilité), ce qui a provoqué une certaine inertie ces dernières années. Fort des échanges avec la DRIEA en 2019, l'objectif de l'année 2021 sera de réinterroger la programmation et les partis-pris arrêtés en début d'opération afin de déterminer de nouvelles ambitions pour la ZAC qui permettraient d'obtenir un arrêté de constructibilité. Dans ce but, les actions suivantes à mener en 2021/2022 ont été identifiées :

- Etude urbaine et prospective portant notamment sur la programmation de la ZAC en vue d'obtenir un accord de la DRIEA en ce qui concerne l'arrêté de constructibilité visé ci-dessus. Une des pistes de réflexions envisagée récemment est d'intégrer une catégorie de logements plus propice à de la vacation (résidence sénior, résidence étudiante, logements de fonctions ...)
- Mise à jour du diagnostic social, nécessaire pour la réflexion sur le relogement et la réimplantation des occupants actuels.

Par ailleurs, Sadev 94 acquerra deux parcelles qui ont été confisquées par l'AGRASC dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil mené par la GLTD, l'EPT ayant délégué le droit de priorité à Sadev 94 dans cet objectif.

Il s'agit des parcelles AL 77 et AL 225, à acquérir pour 23 800 et 33 000 €.

II-Réalisation des dépenses HT au 31 décembre 2020

Le budget des dépenses de l'opération s'élève à 23 340 000,00 € HT.

Au cours de l'exercice 2020, le montant total des dépenses s'est élevé à 34 596,42€ HT, à savoir :

B 20 – Acquisitions : 4 332,71 € HT

- Il s'agit des dépenses liées aux frais de portage (dont taxes foncières) et acquisitions.

BA 30 – Frais financiers : 30 133,71€ HT

- Cette dépense concerne les intérêts sur emprunt.

BA 40 – Rémunération Société : 130,00 € HT

- Il s'agit de la rémunération de Sadev 94 : 130,00 € HT.

III-Réalisation des recettes HT au 31 décembre 2020

Le budget des recettes de l'opération s'élève à 23 340 000,00 € HT.

En 2020, aucune recette n'a été perçue par Sadev 94. Montant de 0,0€ HT.

IV- Budget prévisionnel en Euros HT

1°- LES DEPENSES :

B 10 – Etudes : 315 000 € HT

Ce poste intègre :

- La réalisation d'un état parcellaire par la société SEGAT. Cette prestation a été nécessaire afin d'identifier clairement les personnes propriétaires des 93 parcelles de la ZAC, en vue de fiabiliser le montant prévisionnel des dépenses d'acquisition de l'opération
- Réalisation d'une étude de stationnement par la société COSITREX afin d'appréhender le flux des véhicules traversant les avenues du Rû de Gironde et du président JF. Kennedy, ainsi que modéliser les impacts dû à la mise en place d'un carrefour à feux au croisement de la rue des Peupliers prolongée et de l'avenue du Rû de Gironde, et ce, pour répondre aux inquiétudes liées à l'opportunité d'intégrer des enseignes commerciales sur ce secteur
- Etude programmatique commerciale par la société objectif ville permettant d'identifier clairement les surfaces et types d'enseignes à intégrer sur cette opération
- Mission de conseil et assistance par la société Objectif Ville sur le volet commercial
- Pré-test de commercialisation, afin d'identifier promoteurs et investisseurs intéressés par l'opération
- Réalisation d'un dossier technique répondant aux interrogations de la DRIEA suite à la réunion d'échanges du 2 mars 2017
- Mise à jour du diagnostic social réalisé en 2015 par la société SOLIHA afin d'actualiser les connaissances sur l'identité des personnes présentes sur les 7 ha de l'opération.
- Réalisation d'une nouvelle étude urbaine à vocation prospective, sur laquelle appuyer les réflexions pour relancer l'opération et définir un nouvel équilibre du projet.

B 20 – Acquisitions : 11 600 000 € HT

Ce poste comprend les acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération et notamment :

- Acquisition des parcelles appartenant à la commune de Villeneuve-Saint-Georges pour un montant de 400 000 € HT,
- Acquisition des parcelles appartenant au SAF 94,
- Acquisition à l'amiable de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC, appartenant pour la plupart à la communauté des gens du voyage,
- Indemnités d'éviction ou transfert dues aux artisans dans le cadre de leur réinstallation,
- Frais notariés dus au titre de l'ensemble des acquisitions réalisées sur la ZAC.
- Frais de contentieux, avocats ou autre.
- Frais de gestions éventuels.

A ce jour, Sadev94 n'a procédé à aucune acquisition, seules des conventions de portage avec le SAF 94 ont été signées sur les parcelles AI 78, 200, 91, 95, 101, 118, 226, 254, 176, 189, 83, 122, 138, 139, 180, 181, 234, 194, 227, 229, 248.

B 30 – Mise en état des sols, démolitions : 1 550 000 € HT

Ce poste comprend les honoraires techniques liées à la mise en état des sols des futurs espaces constructibles ou espaces publics ainsi que la démolition de l'ensemble des éléments bâtis présents sur les 93 parcelles.

B 40 – Travaux VRD : 5 365 000 € HT

Ce poste comprend la réalisation des travaux d'espaces publics tels qu'ils sont prévus dans la concession d'aménagement, les dépenses liées aux interventions des concessionnaires et les honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordonnateur sécurité-santé et d'OPC.

Les travaux d'aménagements des espaces publics étant programmés prévisionnellement entre 2023 et 2025.

B 60 – Honoraires techniques : 200 000 € HT

Ce poste comprend essentiellement les dépenses de géomètre et de conseil juridique. Celles-ci s'échelonnent au fur et à mesure des besoins.

B 70 – Impôts et assurances : 100 000 € HT

Ce poste concerne les impôts fonciers et l'ensemble des assurances.

BA 10 – Communication - commercialisation : 100 000 € HT

Ce poste comprend l'ensemble des frais de communication nécessaires à l'opération (journaux, plaquettes, flyers, bâches, maison du projet ...).

BA 20 – Frais divers : 1 850 000 € HT

Ce poste comprend les frais de reprographies, de coursiers, le fonds de concours versé dans le cadre de la réalisation de l'équipement public de la ZAC et les frais divers de gestion de l'opération.

BA 30 – Frais financiers : 700 000 € (non soumis à TVA)

Ce poste comprend les frais financiers liés aux moyens de financement mobilisés sur l'opération. Il sera nécessaire d'avoir recours à des moyens de financement afin de faire face aux éventuels besoins de trésorerie de l'opération.

Les frais financiers seront dus au moment de la mobilisation des moyens de financement et jusqu'à leurs remboursements.

BA 40 – Frais généraux de Société : 1 560 000 € HT

La rémunération de l'aménageur, fixée par la concession d'aménagement, se décompose ainsi :

- Rémunération d'aménagement : 3% des dépenses TTC,
- Rémunération de commercialisation : 2% des recettes TTC,

- Rémunération de clôture : 0.3 % des dépenses et recettes TTC,

Les rémunérations liées aux missions d'aménagement et de commercialisation sont imputées annuellement au compte de l'opération en fonction des dépenses et recettes constatées.

La rémunération de clôture d'opération est versée en une seule fois, à la clôture de la concession.

2°- LES RECETTES :

A 10 – Cession charges foncières : 23 340 000 € HT

Les recettes de charges foncières sur l'opération se décomposent en trois catégories :

- La vente de charges foncières pour de l'accession libre à un ou plusieurs promoteurs,
- La vente de charges foncières à un ou plusieurs bailleurs sociaux,
- La vente de charges foncières à un promoteur pour la réalisation d'un programme commercial.

La perception de ces différentes recettes s'inscrit sur une période allant de 2023 à 2030.

3°- LES MOYENS DE FINANCEMENT

Pour financer les dépenses prévisionnelles, un emprunt a été mis en place.

Par une délibération en date du 30 septembre 2015, le Conseil municipal de la ville de Villeneuve-Saint-Georges a accordé la garantie de la commune à hauteur de 80% sur l'emprunt souscrit par Sadev 94 auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 5.000.000 €. Cet emprunt a été mis en place auprès du Crédit Coopératif en date du 6 octobre 2016.

V-Annexes

Annexe 1 : Bilan synthétique HT de l'opération.

Annexe 2 : Echancier prévisionnel TTC de l'opération.

ANNEXE 1

Bilan synthétique HT

Le bilan synthétique est présenté en **Euros HT**. Il est composé de quatre colonnes :

- « Budget » : budget de l'opération, poste par poste.
- « Engagé » : budget déjà engagé sur l'opération depuis sa création (marchés et lettres de commandes signés...).
- « Facturé » : dépenses et recettes d'ores-et-déjà facturés sur l'opération depuis sa création.
- « Mouvement année » : dépenses et recettes **facturées** au cours de l'année de l'exercice du CRACL.

PRODUITS

| Libellé | Budget | Engagé | Facturé | Mouvement année |
|---|---------------|--------|---------|-----------------|
| 10-Vente de Charges Foncières | 23 340 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 20-Cessions Collectivités | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 50-Produits de Gestion | 0,00 | 12,86 | 12,86 | 0,00 |
| 60-Produits Financiers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sous-total budget principal produits | 23 340 000,00 | 12,86 | 12,86 | 0,00 |
| 30-Subventions | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 40-Participations | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sous-total budget intercalaire produits | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL PRODUITS | 23 340 000,00 | 12,86 | 12,86 | 0,00 |

CHARGES

| Libellé | Budget | Engagé | Facturé | Mouvement année |
|-------------------------------------|---------------|--------------|------------|-----------------|
| 10-Etudes | 315 000,00 | 108 298,00 | 95 496,00 | 0,00 |
| 20-Acquisitions | 11 600 000,00 | 189 294,79 | 56 622,71 | 4 332,71 |
| 30-Mise en État des Sols | 1 550 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 40-Travaux | 5 365 000,00 | 544 072,79 | 34 331,68 | 0,00 |
| 50-Travaux de Construction | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 60-Honoraires Techniques | 200 000,00 | 26 800,00 | 26 800,00 | 0,00 |
| 70-Impôts et Assurances | 100 000,00 | 14 657,18 | 14 657,18 | 0,00 |
| A10-Commercialisation | 100 000,00 | 4 150,00 | 4 150,00 | 0,00 |
| A20-Frais Divers | 1 850 000,00 | 31,04 | 31,04 | 0,00 |
| A30-Frais Financiers | 700 000,00 | 194 732,05 | 183 820,54 | 30 133,71 |
| A40-Rémunération Société | 1 560 000,00 | 7 939,00 | 7 939,00 | 130,00 |
| A50-TVA non Récupérable | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sous-total budget principal charges | 23 340 000,00 | 1 089 974,85 | 423 850,15 | 34 596,42 |
| TOTAL CHARGES | 23 340 000,00 | 1 089 974,85 | 423 850,15 | 34 596,42 |

| | | | | |
|----------------|---------|----------------|----------------|------------|
| Marge brut | 0,00 | -1 089 961,99 | -423 837,29 | -34 596,42 |
| (% marge / CA) | (0,00%) | (-8475598,68%) | (-3295779,86%) | |

| | | | | |
|----------------|---------|----------------|----------------|------------|
| Marge net | 0,00 | -1 089 961,99 | -423 837,29 | -34 596,42 |
| (% marge / CA) | (0,00%) | (-8475598,68%) | (-3295779,86%) | |

| | | | | |
|---|---------|--------|------|--|
| Avancement résultat comptable à retenir | 0,00% x | 0,00 = | 0,00 | |
|---|---------|--------|------|--|

