

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 décembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-12-13_3020

Athis-Mons - Compte Rendu d'Activités
à la Collectivité Locale (CRACL) 2021 de
la ZAC Bords de Seine Aval à Athis-Mons

L'an deux mille vingt-deux, le 13 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 décembre 2022. 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	V. MORIN	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. VERMILLET	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K BEN-MOHAMED	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	L. SAUERBACH	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	A. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	F. SOURD	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	J-L. LAURENT	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	I. SOUID-BEN CHEIKH	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J-P VIC	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Absente		
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	A-G LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. GONZALES	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent (2)		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	A. LIPIETZ	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. DORRA	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
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	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	C. VEYRUNES-LEGRAIN	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. LEPRETRE	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	P. LESSELINGUE	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Absente		
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	E. GRILLON	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	D. GAULIER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Représenté	H. PECCOLO	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	J-C KENNEDY	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	G. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	L. TAUPIN	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		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	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent ⁽¹⁾		
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. BERENGER	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2998

(2) A partir de la délibération n° 3006

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2982 à 2998	60	28	88
2999 à 3005	59	28	87
3006 à 3044	60	28	88

Exposé des motifs

Depuis 2007, Essonne Aménagement est l'aménageur de la ZAC Bords de Seine Aval à Athis-Mons. La fin du contrat de concession est prévue le 31/12/2024.

La principale actualité de 2021 concerne la démolition de la friche industrielle "la presse automobile" qui va permettre la libération de 3000 m² pour le parc paysager de la ZAC. A ce jour, 80% de la surface du parc est aménagée et ouverte au public. D'importants travaux de voirie ont été réalisés également par Essonne Aménagement. Sur le volet foncier, l'aménageur relève qu'il peine à trouver des accords avec les propriétaires restants. Pour rappel, l'opération a été déclarée d'utilité publique par un arrêté de DUP en octobre 2019 et il reste à ce jour 4 parcelles à acquérir. La phase judiciaire de la Déclaration d'Utilité Publique reste à ce jour à enclencher pour permettre de finaliser les acquisitions.

Dans ce cadre, sur l'année 2021 :

- 78% des dépenses annuelles facturées par Essonne Aménagement ont été liées aux travaux : 1 028 754 € ont été engagés pour réaliser l'aménagement de voirie. 12% des dépenses annuelles ont concerné ensuite la mise en état des sols (démolition précitée) avec 155 282 € facturés. Les honoraires techniques ont constitué le 3^e poste de dépenses avec 63 444 € pour la maîtrise d'œuvre du parc paysager et les honoraires des coordinateurs SPS pour le suivi de chantier des travaux d'aménagement des espaces publics et des travaux de démolition. Viennent ensuite, dans une moindre mesure (10% restant), la rémunération de la SEM (38 576 €), les impôts et assurances (21 495 €), les frais divers (3 768 €) et les frais d'études liés au géomètre (1 430 €).
- En matière de recettes annuelles, 93% des mouvements sont liées la participation financière de l'EPT correspondant à 376 329,00 €. 7% sont liées à des produits de gestion (27 495 €) correspondant principalement des remboursements d'Enedis pour les raccordements des programmes constructeurs mais aussi des loyers perçus par le locataire du bien acquis par Essonne Aménagement.

Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève ainsi à 16 134 427 € HT dont 11 296 105 € ont été réglés à fin décembre 2021. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 16 135 795 € dont 13 717 578 € ont été réglés à fin décembre 2021.

Les lots E3 (Nexity – 146 logements, 68 % accession libre + 32% logements intermédiaires SNI), E2 (46 logements – 85% de logements libres – 15 % de logements maîtrisés) et lot F2 (48 logements sociaux (41 logements PLUS / 7 logements PLAI) ont été livrés en 2021. A ce jour, seul le lot G1 doit encore se faire délivrer son permis de construire où l'objectif est de réaliser une résidence pour personnes âgées.

En perspective, il reste à Essonne Aménagement à maîtriser le reste du foncier disponible pour achever la réalisation du parc. Une participation constructeur sur le lot G1 est également attendue par Nexity. Elle permettra de clôturer la ZAC Bords de Seine Amont à Juvisy.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Bords de Seine Aval à Athis-Mons pour l'année 2021 présenté par Essonne Aménagement comprenant financier au 31 décembre 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 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 communautaire de la Communauté de Communes des Portes de l'Essonne (CCPE) :

- du 15 décembre 2005 confirmant sa compétence pour mener à bien cette opération de ZAC en vertu des dispositions de la délibération d'intérêt communautaire du 17 mai 2005 relative aux compétences en aménagement de l'espace ;
- du 4 décembre 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC « Bords de Seine Aval » et lançant une consultation d'aménageurs suivant les modalités de la loi du 20 juillet 2005 et du décret du 31 juillet 2006 ;
- du 28 juin 2007 désignant la SEM « Essonne Aménagement », aménageur de la ZAC ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Essonne (CALPE) :

- du 31 mars 2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics de la zone conformément aux articles R. 311-7 et R. 311-8 du code de l'urbanisme et précisant que le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la TLE ;
- du 31 mars 2011 concédant la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement ;
- du 20 décembre 2012 approuvant un premier Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) ;
- du 20 décembre 2012 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession de la ZAC, précisant les modalités de versement des rémunérations de négociation et de commercialisation de l'aménageur ;
- du 14 février 2013 approuvant la convention de participation de Nexity à la réalisation des équipements publics en tant que constructeur et opérateur ;
- du 24 juin 2013 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2012 ;
- du 17 octobre 2013 accordant sa garantie d'emprunt à l'opération à hauteur de 80 % du montant de l'emprunt conformément à l'article 19 du traité de concession ;
- du 17 octobre 2013 approuvant la convention de versement des participations afin de financer les équipements publics de la ZAC Amont et de la ZAC Aval par les participations et charges foncières des programmes de construction ;
- du 26 juin 2014 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2013 ;
- du 17 décembre 2015 approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC ;
- du 17 décembre 2015 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC précisant les modalités de versement des participations publiques du concédant au bilan de l'opération et le forfait de rémunération de l'aménageur lié à la reprise du schéma d'aménagement ;
- du 17 décembre 2015 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2014 ;

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

- n° 16_06_28_159 du 28 juin 2016 approuvant les dossiers d'enquête conjointe préalable à la DUP et d'enquête parcellaire et autorisant le président à saisir le Préfet pour l'organisation des enquêtes conjointes ;
- n° 2016_09_26_248 du 26 septembre 2016 approuvant l'avenant à la convention de participation sur le lot G1 ;
- n° 2016_09_26_249 du 26 septembre 2016 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2015 modifié par la délibération n° 2016_11_22_308 du 22/11/2016 ;
- n° 2017_02_28_446 du 28 février 2017 approuvant le contrat d'amodiation sur la ZAC Bords de Seine Aval ;
- n° 2017-09-26_761 du 26 septembre 2017 approuvant l'avenant n°3 de la ZAC Bords de Seine Aval ;
- n° 2017-09-26_762 du 26 septembre 2017 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2016 ;
- n° 2017-11-07_823 du 07 novembre 2017 demandant l'ouverture d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire ;
- n° 2018-04-10_952 du 10 avril 2018 annulant la délibération du conseil territorial du 26 septembre 2016 relative à la convention de versement des participations constructeur et à l'avenant n°1 à la convention de versement des participations constructeur ;
- n° 2018-09-25_1167 du 25 septembre 2018 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2017 ;

- n° 2019-05-28_1408 du 28 mai 2019 approuvant la déclaration d'utilité publique de la ZAC Bords de Seine Aval, l'intérêt général de l'opération et la Déclaration de projet ;
- n° 2019-10-08_1605 du 08 octobre 2019 approuvant l'avenant n°4 de prolongation de la concession d'aménagement ;
- n° 2019-10-08_1606 du 08 octobre 2019 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2018 ;
- n° 2020-11-17_2086 du 17 novembre 2020 approuvant l'avenant N°1 à la convention de participation ;
- n° 2021-01-26_2234 du 26 janvier 2021 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC Bords de Seine Aval ;
- n° 2021-12-14_2614 du 14/12/2021 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2020 de la ZAC Bords de Seine Aval à Athis-Mons ;
- 2022-10-04_2913 du 4/10/2022 relatif à l'approbation de l'avenant n°5 la ZAC Bords de Seine Aval à Athis-Mons.

Vu le budget du Territoire ;

Considérant que le bilan de cette opération appelle une participation financière de la part de la collectivité ;

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

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

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

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

Considérant le Compte Rendu d'activités à la Collectivité (CRACL) pour l'exercice 2021 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Bords de Seine Aval à Athis-Mons pour l'année 2021 présenté par Essonne Aménagement comprenant l'état financier au 31 décembre 2021 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 88

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 19 décembre 2022 ayant été publiée le 19 décembre 2022



A Vitry-sur-Seine, le 16 décembre 2022
Le Président

Michel LEPRETRE
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.



ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

ZAC BORDS DE SEINE AVAL

CRACL

ATHIS-MONS

Compte rendu annuel aux collectivités locales

au 31.12.2021

2021



Préambule

Le présent Compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales (CRACL) a pour objet de faire un point sur l'état d'avancement de la ZAC BORDS DE SEINE AVAL à Athis-Mons au 31 décembre 2021. Cette opération a été concédée à Essonne Aménagement par la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (devenue l'EPT 12) via une délibération en date du 28 juin 2007. Le traité de concession a été notifié le 31 mai 2011.

Ce document a été élaboré conformément au traité de concession et à l'article L 300 – 5 du code de l'urbanisme.

Il rappelle :

- Le cadre juridique de l'opération d'aménagement,
- Le programme,
- L'ensemble des réalisations au 31 décembre 2021,
- Les réalisations prévues pour l'exercice 2022 et les exercices suivants,
- La situation financière de l'opération via un bilan prévisionnel actualisé des dépenses et des recettes et un plan de trésorerie,
- Les options retenues par le concessionnaire, en accord avec la collectivité,
- L'état des acquisitions foncières et de la commercialisation réalisées pendant la durée de l'exercice.

Ce compte-rendu doit être soumis pour approbation au conseil territorial de la collectivité concédante, l'Etablissement Public Territorial 12 – Grand Orly Seine Bièvre.

Table des matières

Partie 1 : Données générales de l'opération

Carte d'identité de l'opération	5
Programme de l'opération	6
Programme des constructions	7
Programme des équipements publics	8
Les faits marquants 2021.....	10
Photothèque.....	11
Partenaires de l'opération.....	13
Architectes des programmes	14

Partie 2 : Note de conjoncture

Partie 3 : Avancement opérationnel

Acquisitions	18
Commercialisation	18
Plan du foncier à acquérir.....	19

Partie 4 : Bilan financier

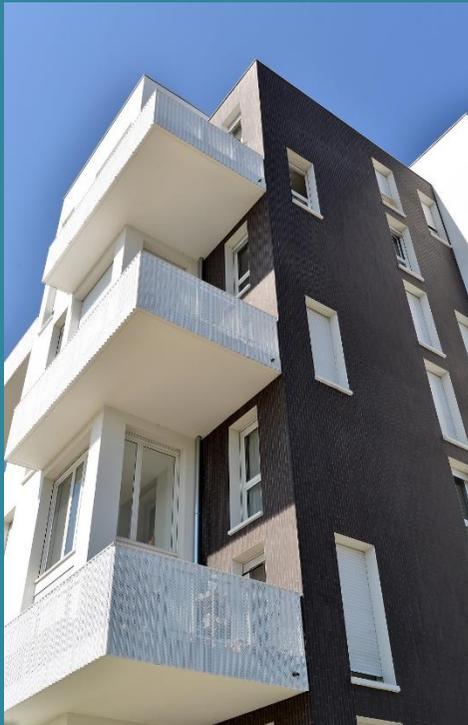
Bilan financier prévisionnel	21
Présentation du bilan financier.....	22
Dépenses.....	22
Recettes	27
Financements.....	30
Les enjeux et les risques identifiés.....	30

Annexes

Acquisitions foncières	32
Cessions foncières	33
Tableau de suivi des versements des recettes constructeurs	34
Délibérations de la collectivité	35

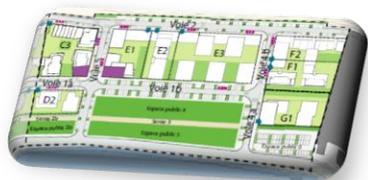
Partie 1 :

Données générales de l'opération



Carte d'identité de l'opération

ZAC BORDS DE SEINE AVAL	
Traité de concession	
Notification du traité	31 mai 2011
Durée	13 ans
Date de fin de traité	31 décembre 2024
Avenant n°1 – Préciser les modalités de versement des rémunérations de l'aménageur	5 janvier 2013
Avenant n°2 – Modification du PEP	22 décembre 2015
Avenant n°3 – Prolongation du traité	15 octobre 2017
Avenant n°4 – Prolongation du traité	8 octobre 2019
Avenant n°5 – Prolongation du traité	A délibérer
Zone d'Aménagement Concerté	
Approbation du dossier de création	4 décembre 2006
Approbation du dossier de réalisation	31 mars 2011



Superficie de la ZAC :

3.8 ha



Coût de l'opération :

16 M €



Nombre de logements :

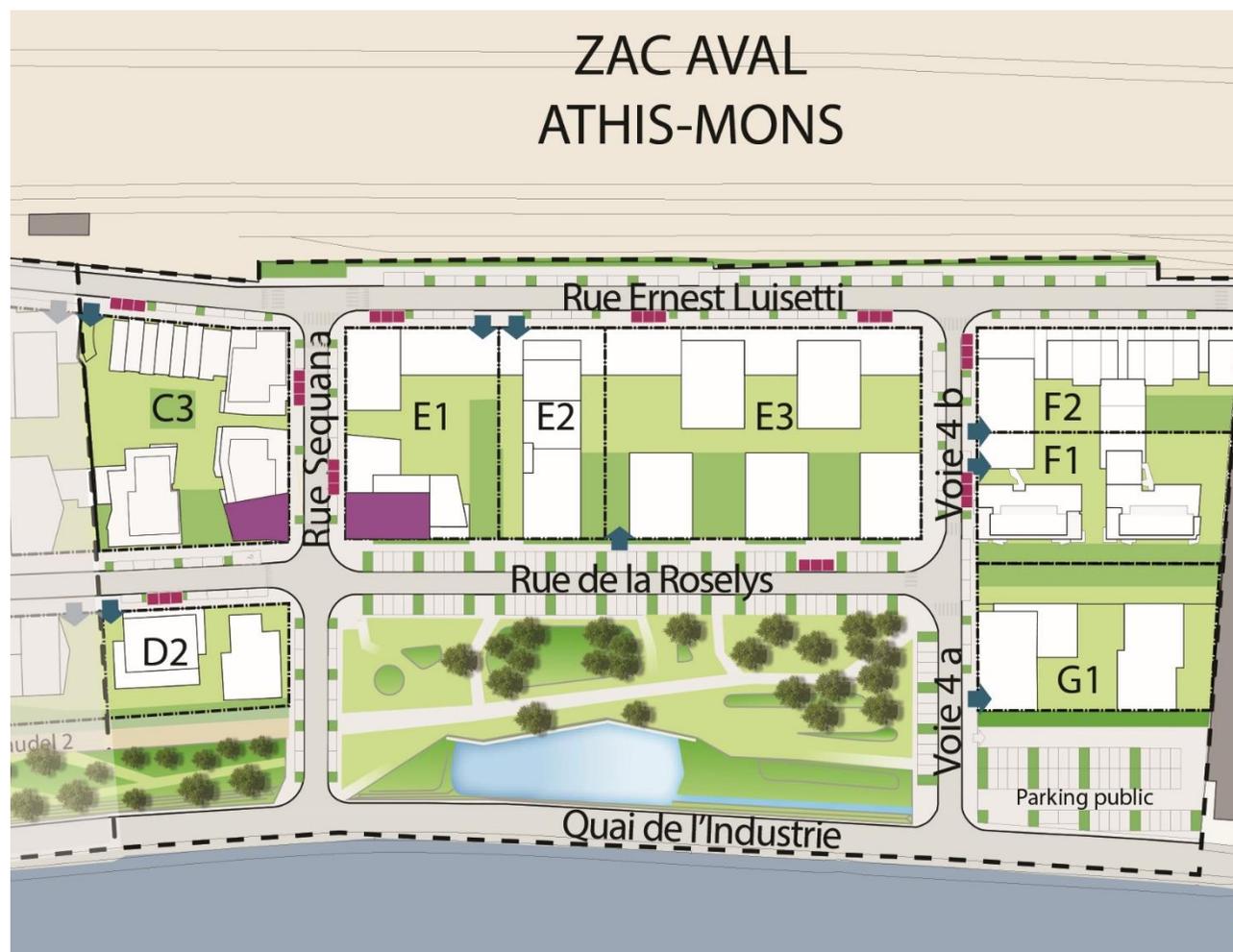
540



Nombre d'équipement :

1 parc de 8 500 m²

Programme de l'opération (conformément au dossier de réalisation approuvé le 31 mars 2011)



Programme de la ZAC :

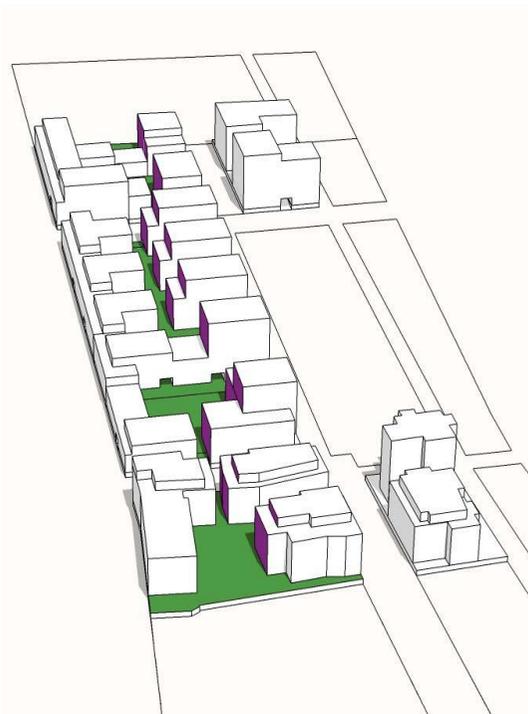
35 000 m² de SHON :

- 34 500 m² SHON de logements
- 500 m² SHON d'activités

Le programme de logements est composé de :

- 19 000 m² SHON (environ 55%) de logements en accession libre
- 3 250 m² SHON (environ 9%) de logements en accession libre à prix maîtrisé
- 5 250 m² SHON (environ 15%) de logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs institutionnels
- 7 000 m² SHON (environ 20%) de logements sociaux, soit environ 90 logements dont :
 - 45 logements prévus dans le cadre de reconstitution de l'ANRU du Noyer Renard à Athis Mons.
 - 45 logements environ de logements financés en PLS.

Programme des constructions (conformément aux permis de construire déposés)



Lot	Opérateurs	Typologie	% prix maîtrisés	Nb	m ² SP	m ² SP	Total
				Logts	Logt	Act.	m ² SP
D2	Nexity	Accession libre + maîtrisée	15%	37	2 685		2 685
C3	Nexity	Accession libre + maîtrisée	15%	73	4 864	216	5 080
E1	VEFA I3F par Nexity	Social : 100 % PLS		52	3 454	226	3 680
E2	Maignan	Accession libre + maîtrisée	15%	46	2 979		2 979
E3	Nexity	Accession libre + Logements intermédiaires SNI (47 Logts)	32%	146	9 148		9 148
F2	VEFA I3F par Nexity	Social : 41 logements en PLUS et 7 logements en PLAI		48	3 064		3 064
F1	Maignan	Accession libre + maîtrisée	15%	54	3 525		3 525
G1	Nexity	Accession libre	0%	84	5 234		5 100
TOTAL				540	34 953	442	35 395

La surface des logements de référence appliquée est la surface de plancher (SdP) conformément à la réforme en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012. Le ratio appliqué entre la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et la SdP est de 1 (1m² SHON = 1m² SdP).

Il est à noter que le programme des constructions a légèrement évolué à la hausse par rapport au dossier de réalisation. Cette hausse des superficies construites a été arbitrée suite à la modification du programme des équipements publics approuvée en 2015. En effet, afin de permettre le maintien de l'équilibre du bilan, les recettes ont été augmentées par la mise en place d'une participation publique et par une augmentation des recettes perçues par les promoteurs et donc des surfaces construites.

Cette augmentation reste mesurée, puisque le programme global des constructions est de 35 000 m². Cela ne nécessite pas la modification du dossier de réalisation, d'autant plus que la typologie du programme reste identique.

Programme des équipements publics

(Conformément à la modification du dossier de réalisation approuvée le 22 décembre 2015)

Le programme des équipements publics de la ZAC Bords de Seine Aval sur Athis-Mons est constitué par :

- L'ensemble des voies de desserte de la ZAC, trottoirs et stationnements (repéré voie 1a, 1b, 2, 4a, 4b, 5 et espace public 6 sur le plan d'aménagement) ;
- L'ensemble des réseaux publics nécessaires à la viabilisation des terrains :
 - adduction d'eau potable et incendie ;
 - assainissement des eaux usées ;
 - assainissement et régulation des eaux pluviales ;
 - gaz ;
 - électricité moyenne et basse tension ;
 - éclairage public.
- Un parc public d'environ 1 ha (repérés espace public 2b, 4, 5, sur le plan d'aménagement) ;
- Les voies piétonnes (repérées sentes 2b et 3 sur le plan d'aménagement) ;
- 10 points d'apport volontaire constitués de 3 bornes de tri sélectif (OM/emballage/verre).

A l'extérieur de la ZAC :

Participation à une partie de la construction d'un groupe scolaire de 14 classes :

- Un groupe scolaire de 11 classes sur l'îlot A2 (2 660 m² SHON) financé par chacune des ZAC Bords de Seine Amont et ZAC Bords de Seine Aval au prorata des besoins propres de chacune des ZAC ;
- Au sein du groupe scolaire, la réalisation de 3 classes complémentaires et locaux péri et post scolaires (665 m² SHON) financés par la commune de Juvisy-sur-Orge pour ses besoins propres.

Programme des équipements publics

(Conformément à la modification du dossier de réalisation approuvée le 22 décembre 2015)

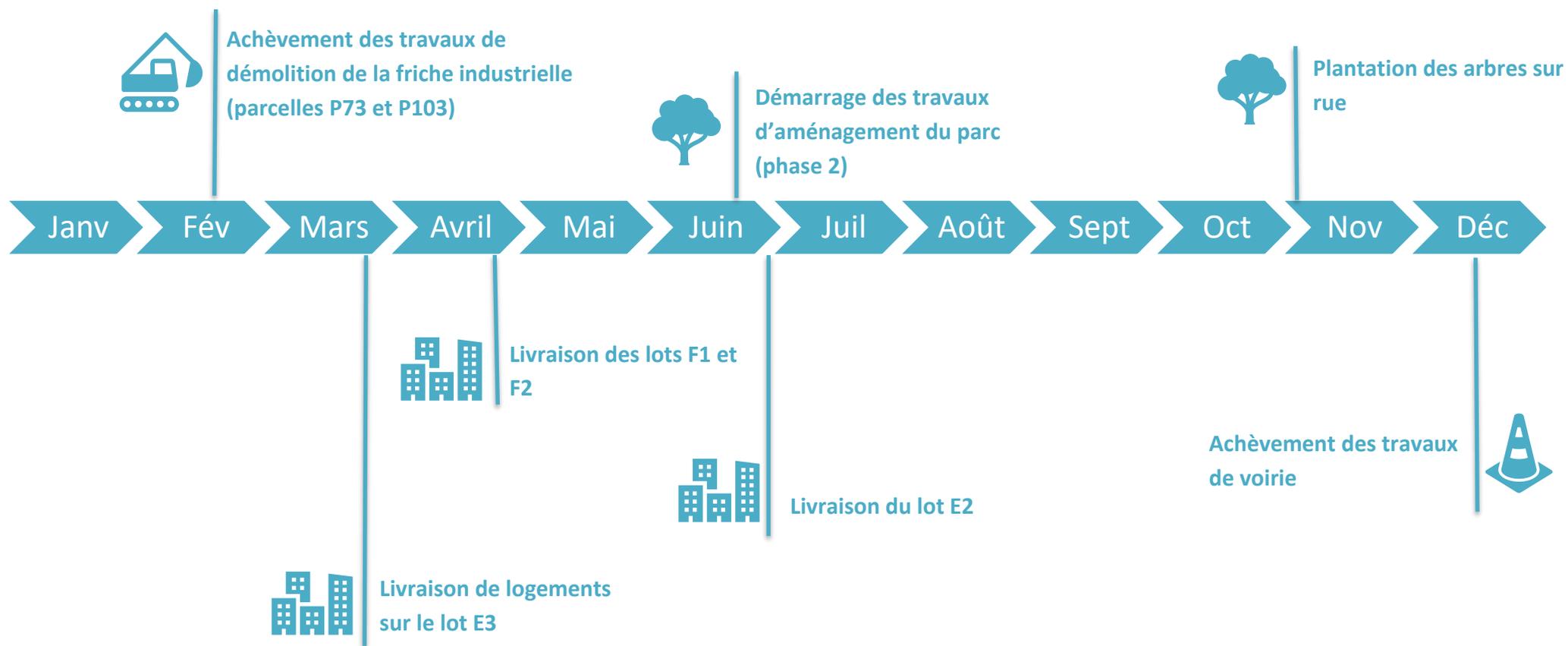
Suite au changement d'équipe municipale et communautaire en 2014, le programme des équipements publics a été modifié dans un double objectif :

- Offrir plus de stationnement sur l'espace public ;
- Modifier les espaces publics pour intégrer la nouvelle vision communale de reconquête des berges de Seine impliquant la suppression de la circulation sur les quais et son report sur la voie 2.

Le projet d'aménagement a donc été modifié de la façon suivante :

- Aménagement de 173 places complémentaires de stationnement public, pour un total de 216 places publiques ;
- Aménagement de l'allée piétonne/pompier du parc en voie circulée à sens unique pour distribuer des places de stationnement ;
- Prolongement de la voie 5 pour boucler la circulation de la ZAC sur la partie des quais Timbaud et de l'Industrie qui resteront circulés à terme ;
- Mise en sens unique des voies 1a (Rue de la Roselys) et 2 (Rue Ernest Luisetti) pour éviter le report de la circulation de la ZAC Amont lors de la suppression des quais à terme ;
- Prolongement de la voie 2 vers le Nord de la ZAC (entre la voie ferrée et le lot F2) ;
- Mise en sens unique de la voie 4a (vers le quai) ;
- Renforcement de la structure de chaussée des voies 2 et 5 afin de devenir des axes de circulation structurants lors de la fermeture des quais à la circulation ;
- Réduction du périmètre du parc de 32% lié à l'aménagement de places de stationnement complémentaires et au nouveau schéma de circulation.

Les faits marquants 2021



Photothèque

Cour intérieure du lot C3



Lot C3



Vue depuis la Rue de la Roselys



Lot D2



Propriétés acquise et démolie



Cellule commerciale du lot C3



Lot E1



Lot F1



Parc



Lot F2



Partenaires de l'opération



Architectes des programmes



Partie 2 :

Note de conjoncture



L'année 2021 a été marquée par de nombreux travaux sur la ZAC Bords de Seine Aval qui ont permis de transformer le quartier.

La **démolition** de l'importante friche industrielle « La presse automobile » à la fin du 1^{er} trimestre 2021 a permis de modifier considérablement le paysage sur le quartier et d'offrir aux nouveaux logements une vue sur le futur parc et sur la Seine. Cette emprise foncière libérée de près de 3 000 m² a laissé place à un **parc paysager**. La phase 2 des travaux d'aménagement du parc a débuté au 2nd trimestre 2021 et s'achèvera par l'ouverture du parc aux habitants à la fin du 2^{ème} trimestre 2022. A ce jour, 80% de la superficie totale du parc est aménagée. Le reste de l'aménagement dépend des acquisitions foncières.

Sur le **volet foncier**, Essonne Aménagement peine à trouver de nouveaux accords avec les propriétaires restants. Il reste 4 parcelles à acquérir pour finaliser l'aménagement des espaces publics. La phase judiciaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) va donc être enclenchée en 2022 pour permettre de finaliser les acquisitions.

Concernant les **travaux des promoteurs**, l'année 2021 a vu l'arrivée de nombreux nouveaux habitants avec la livraison d'environ 300 logements, répartis en 4 programmes immobiliers. Les livraisons du lot E3, démarrées en 2020 se sont poursuivies au mois de mars 2021 pour s'achever en mai 2021. Le lot E3 est le programme le plus important de la ZAC et intègre à lui seul l'ensemble des typologies de logements (du T1 au T5 en passant par le duplex) et sur plusieurs formes (logement social, logement intermédiaire et logement en accession libre). Le mois d'avril a ensuite vu la livraison des lots F1 et F2, dont le lot F2 a été livré au bailleur social I3F. Et enfin le dernier lot livré est le lot E2 qui se compose principalement de logements en accession libre et des logements à prix maîtrisés. L'ensemble des programmes permet ainsi une mixité sociale sur le quartier et de présenter une offre de logement complète.

Seul le lot G1 reste à construire sur la ZAC. Nexity Apollonia est déjà propriétaire du foncier et il reste à trouver un accord sur la programmation de ce lot pour satisfaire les intérêts de chaque parties (ville, aménageur et promoteur). L'objectif de programmation est de s'orienter vers une résidence pour séniors permettant ainsi de diversifier d'avantage l'offre de logement sur le quartier, de limiter les impacts sur les effectifs du groupe scolaire et de répondre à un besoin de plus en plus important dans notre société actuelle. Un accord doit donc être trouvé en 2022 pour permettre l'achèvement de la ZAC.

Compte tenu de ces éléments, il est nécessaire de prolonger le traité de concession de deux années, soit jusqu'au 31 décembre 2024. Cette prolongation devra faire l'objet d'un avenant au traité de concession et d'une délibération par Grand Orly Seine Bièvre.

Partie 3 :

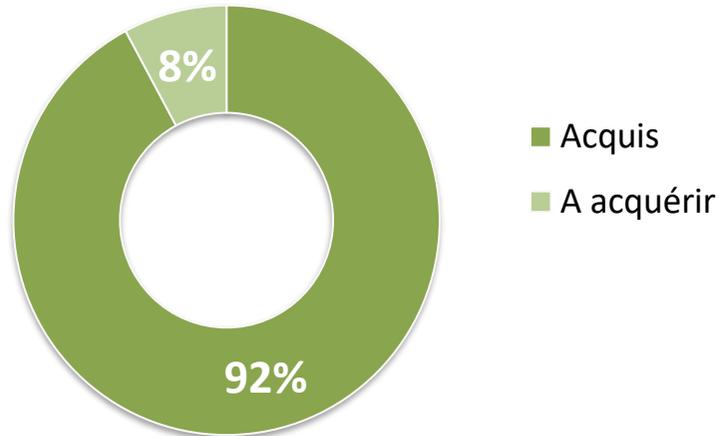
Avancement opérationnel



Acquisitions

au 31.12.2021

Maitrise foncière*



**Répartition en m² de surface de terrain.*

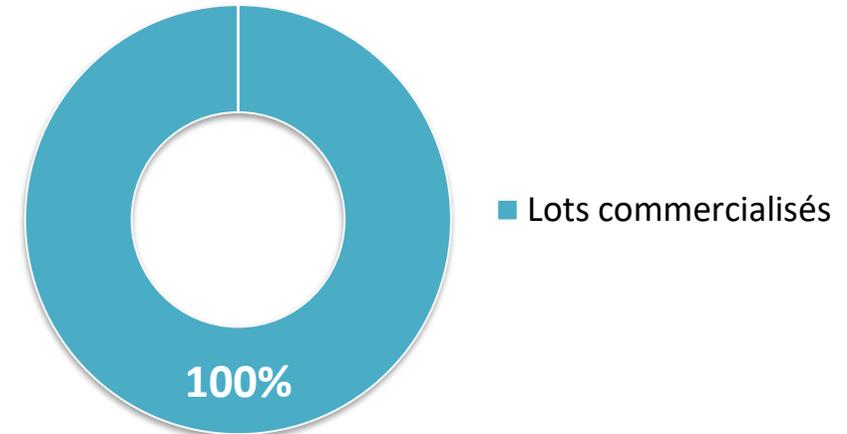
La superficie globale de l'opération est de 3.8 ha. Le foncier à acquérir représentait 19 961 m² de terrain, dont 12 330 m² ont été acquis auprès de Nexity Apollonia pour la réalisation des espaces publics mais également la cession de 3 293 m² à Marnhan pour la construction des lots E2 et F1.

Il reste désormais à acquérir auprès de propriétaires privés les emprises foncières pour la réalisation d'une partie du parc paysager. Sur les 10 parcelles du parc de la ZAC Aval, 6 sont maîtrisées (au total, 92 % de l'assiette foncière l'est). Il reste ainsi 4 parcelles à acquérir.

Commercialisation

au 31.12.2021

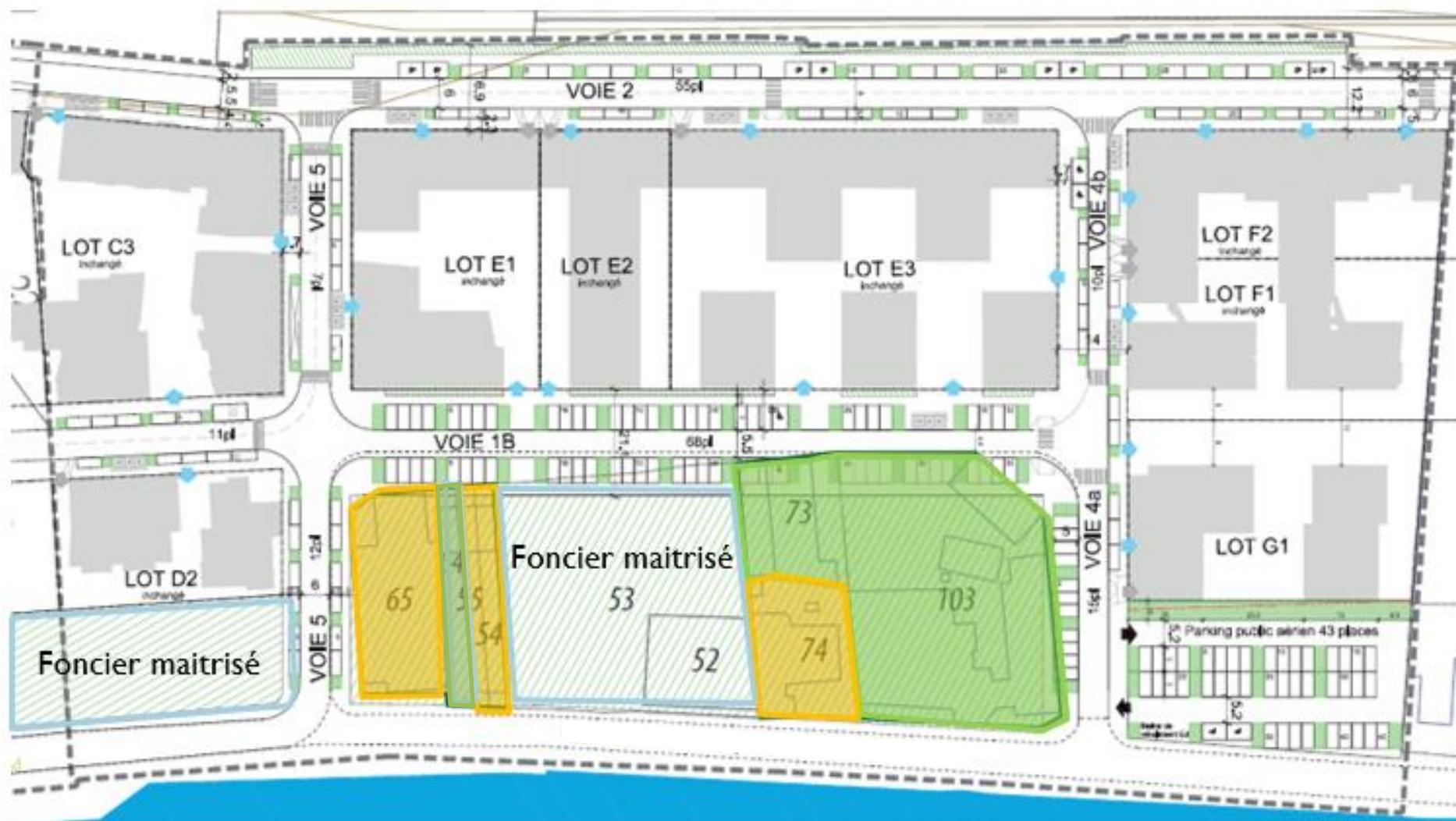
Commercialisation des lots promoteurs



Tous les lots sont commercialisés soit par le biais d'une convention de participation constructeurs, soit par la signature d'un acte de vente :

- Deux lots sont actuellement livrés depuis 2015 : les lots C3 et D2.
- Les lots E2 et F1 ont été cédés en décembre 2017 au promoteur BPD Marnhan.
- Quant aux lots restants (E1, E3, F2 et G1), ils font l'objet d'une convention de participation avec le promoteur Nexity Apollonia.

Plan du foncier à acquérir



 Foncier acquis auprès de Nexity

 Foncier acquis

 Foncier en cours de négociation

 Propriétaires non-vendeurs

Partie 4 :

Bilan financier



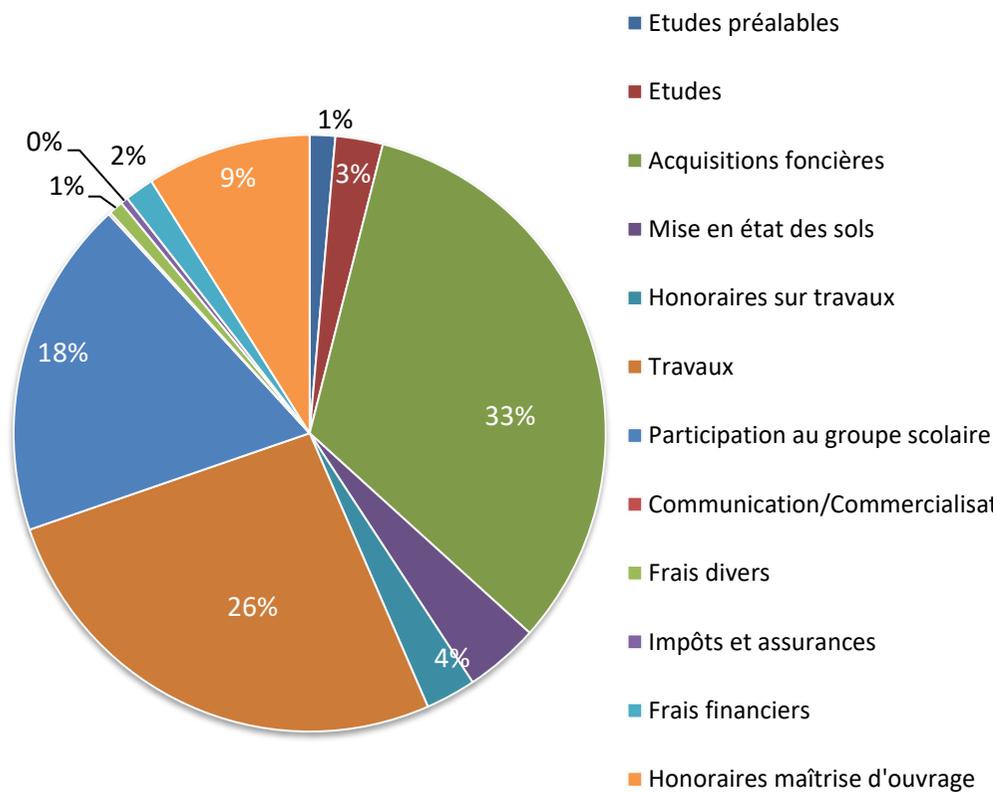
Bilan financier prévisionnel

€ HT	Bilan CRACL 2020/2021	Bilan CRACL 2021/2022	Ecart Ancien-Nouveau	Réalisé	2021	2022					2023	2024
	Intitulé	31/05/21	Nouveau	Evolution	Total	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année
DEPENSES	16 098 794	16 134 427	35 633	11 296 105	1 313 352	149 100	134 458	108 490	595 336	987 384	1 772 829	2 078 106
ETUDES PREALABLES	224 085	224 086	1									224 086
ETUDES	438 287	418 287	-20 000	355 702	1 430			1 000	40 802	41 802	18 068	2 714
ACQUISITIONS FONCIERES	5 319 673	5 273 823	-45 850	2 867 576			5 000		408 740	413 740	959 640	1 032 866
MISE EN ETAT DES SOLS	653 831	653 831		190 692	155 282							463 139
HONORAIRES SUR TRAVAUX	442 383	442 383		365 636	63 344		14 000			14 000	14 000	48 747
TRAVAUX	4 184 791	4 242 876	58 085	3 513 191	1 028 754	139 600	104 668	68 963	133 667	446 898	36 759	246 029
<i>Marché de travaux</i>	3 116 331	3 244 248	127 917	2 842 891	862 774	96 241	50 000	35 000	100 000	281 241	33 759	86 357
<i>Concessionnaires (travaux et consommations)</i>	250 000	200 000	-50 000	184 892	69 393	2 331	1 334	3 963	2 000	9 629	3 000	2 479
<i>Travaux divers et aléas</i>	60 134	30 000	-30 134	1 745	880	136		10 000	5 000	15 136		13 119
<i>Travaux du parc paysager</i>	758 326	768 628	10 302	483 662	95 707	40 892	53 333	20 000	26 667	140 892		144 074
PARTICIPATIONS AU GROUPE SCOLAIRE	2 963 157	2 963 157		2 253 473							709 684	
COMMUNICATION / COMMERCIALISATION	20 000	20 000		11 665	704						8 335	
FRAIS DIVERS	134 000	126 000	-8 000	114 420	3 768		1 157	750	2 160	4 067	3 000	4 513
IMPOTS & ASSURANCES	43 000	65 000	22 000	49 221	21 495		133	13 190	467	13 791	800	1 189
FRAIS FINANCIERS	255 765	255 765		255 765								
HONORAIRES MAITRISE OUVRAGE	1 419 822	1 449 220	29 398	1 318 766	38 576	9 500	9 500	24 587	9 500	53 087	22 543	54 823
RECETTES	16 125 800	16 135 795	9 995	13 717 578	403 824						2 011 800	406 418
CESSIONS CHARGES FONCIERES LOGEMENTS ACCESSION	4 779 105	4 779 105		4 779 105								
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	9 795 796	9 795 796		7 909 996							1 885 800	
PARTICIPATIONS PUBLIQUES	1 207 031	1 207 031		674 613	376 329						126 000	406 418
PRODUITS DIVERS	62 138	72 134	9 996	72 134	27 495							
PARTICIPATION ZAC AMONT AU PARC	280 800	280 800		280 800								
PRODUITS FINANCIERS	930	930		930								
RESULTAT D'EXPLOITATION	27 006	1 369	-25 637	2 421 472	-909 528	-149 100	-134 458	-108 490	-595 336	-987 384	238 971	-1 671 688
AMORTISSEMENTS	1 000 000	1 000 000		1 000 000								
MOBILISATIONS	1 000 000	1 000 000		1 000 000								
FINANCEMENT												
TRESORERIE		1 369			2 394 424	2 269 277	2 134 819	2 026 329	1 441 290	1 441 290	1 680 261	1 369

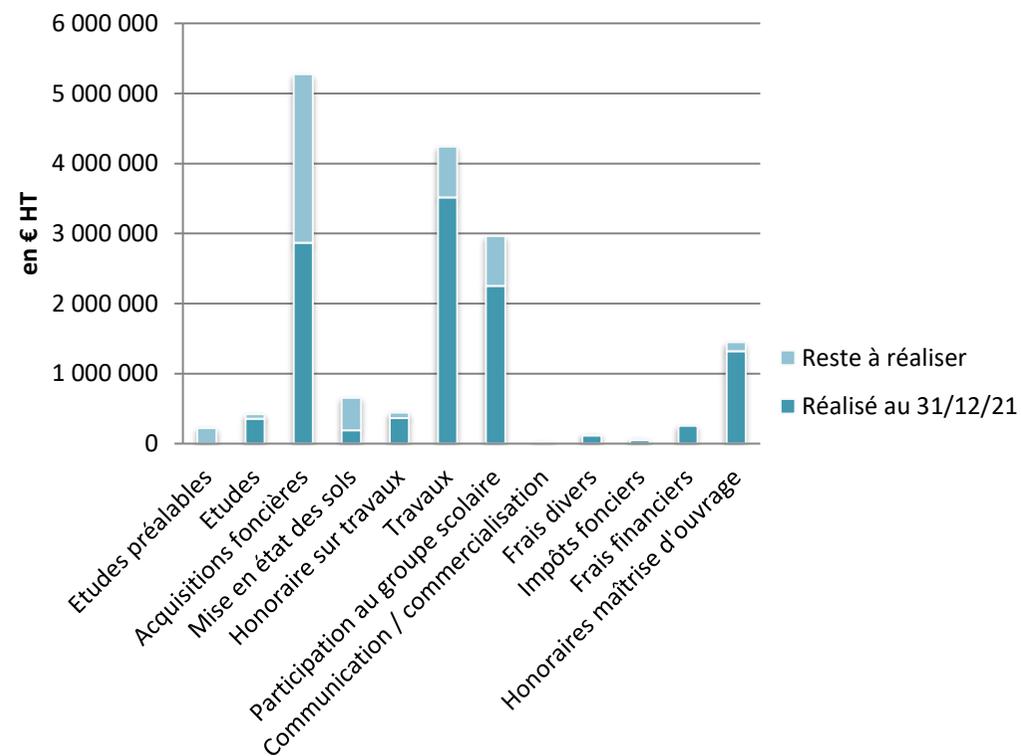
Présentation du bilan financier

Dépenses

PROPORTION DES DIFFÉRENTS POSTES DANS LE BILAN DE L'OPÉRATION



ÉTAT DES DÉPENSES AU 31.12.2021



Etudes préalables : 224 086 € HT

Description du poste : rachat des études préalables à la collectivité réalisées avant la signature du traité de concession.

Dépenses réalisées en 2021 : 0 € HT

Dépenses prévues pour 2022 : 0 € HT

Le rachat des études préalables réalisées par la CALPE s'élève à 224 086 € HT. Le remboursement de ces études à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre est prévu en fin de concession, soit en 2024.

Evolution du bilan : 1 € HT

Etudes réglementaires : 418 287 € HT

Description du poste : études techniques visant à préparer le projet d'aménagement et/ou à satisfaire aux exigences réglementaires. Elles regroupent le marché de l'architecte, urbaniste coordonnateur de la ZAC, les études du DLE, les études géotechniques, l'étude d'impact, les études de programmation et les frais de géomètre.

Dépenses réalisées en 2021 : 1 430 € HT

Cette somme correspond aux frais de géomètre pour le bornage des emprises du parc et également à des analyses amiante complémentaires effectuées pour les travaux de démolition de la friche industrielle.

Dépenses prévues pour 2022 : 41 802 € HT

Ces dépenses correspondent aux honoraires d'Atelier 2/3/4/ pour l'avis sur le permis de construire du lot G1 et également aux permis modificatifs déposés sur

les lots F2 et E3. Sont aussi provisionnés les honoraires du BET environnemental pour le suivi écologique du site.

Evolution du bilan : 0 € HT

Foncier : 5 273 823 € HT

Description du poste : Acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération (y compris les indemnités réglementaires), frais de notaire et d'avocats.

Dépenses réalisées en 2021 : 0 € HT

L'année 2021 n'a pas permis de sceller de nouveaux accords pour les acquisitions foncières.

Dépenses prévues pour 2022 : 413 740 € HT

L'objectif pour l'année 2022 est d'acquérir deux biens (P54 et P55) par voie amiable. L'acquisition de ces deux biens va permettre de maîtriser l'îlot de maisons individuelles.

Une enveloppe pour les frais d'avocat est également prise en compte en 2022 pour mener la procédure judiciaire de la DUP.

Evolution du bilan : - 45 850 € HT

Les frais de notaire ont fait l'objet d'un ajustement à la baisse pour correspondre au pourcentage de frais appliquées sur les précédentes acquisitions.

Mise en état des sols : 653 831 € HT

Description du poste : Ce poste comprend les frais liés aux démolitions de bâtiments (foncier nécessaire à la réalisation du parc) et les frais de dépollution des sols.

Dépenses réalisées en 2021 : 155 282 € HT

L'enveloppe prévue pour l'année 2021 correspond à la démolition des bâtiments de l'ancienne activité automobile. Cette démolition est un préalable à la réalisation de la suite du parc paysager. Les travaux de démolition se sont déroulés entre novembre 2020 et mars 2021. Les travaux sont désormais achevés et ont permis la continuité du parc paysager qui sera ouvert à l'été 2022.

Dépenses prévues pour 2022 : 0 € HT

Evolution du bilan : 0 € HT

Honoraires sur travaux : 442 383 € HT

Description du poste : Ce poste correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre (VRD et parc) et de coordination SPS.

Dépenses réalisées en 2021 : 63 344 € HT

Les dépenses de l'année 2021 sur ce poste correspondent aux honoraires versés à la maîtrise d'œuvre du parc paysager et des travaux VRD. Sont également compris les honoraires des coordonnateurs SPS pour le suivi du chantier des travaux d'aménagement des espaces publics et des travaux de démolition.

Ce poste inclut également le solde des honoraires du maître d'œuvre (ANTEA) pour la démolition des bâtiments.

Dépenses prévues pour 2022 : 14 000 € HT

Les dépenses prévues en 2022 comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre du parc paysager, des travaux VRD et ceux du CSPS.

Evolution du bilan : 0 € HT

Travaux : 4 242 876 € HT

Description du poste : l'ensemble des travaux est regroupé dans ce poste.

Dépenses réalisées en 2021 : 1 028 754 € HT

Les dépenses correspondent principalement aux travaux d'aménagement de voiries. L'ensemble des lots commercialisés (en dehors du lot G1) ont été livrés en 2021. Les travaux d'aménagement des voiries se sont donc achevés en grande majorité. Il reste le parking public sous le lot G1 à réaliser et les derniers travaux de finition (marquage au sol, signalétique...).

Dépenses prévues pour 2022 : 446 898 € HT

Les dépenses en 2022 sont provisionnées principalement pour les travaux du parc paysager et les travaux de finition en VRD.

Evolution du bilan : + 58 085 € HT

Ce poste connaît une évolution importante en raison des révisions importantes appliquées sur le marché de travaux VRD.

Participation au groupe scolaire : 2 963 157 € HT

Description du poste : ce poste regroupe le versement des participations constructeur au groupe scolaire situé sur la ZAC Bords de Seine Amont.

Dépenses réalisées en 2021 : 0 € HT

Dépenses prévues pour 2022 : 0 € HT

Conformément à la convention de versement des participations, les participations des constructeurs finançant le groupe scolaire sont versées à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. L'EPT reverse ensuite cette somme à la Ville de Juvisy qui charge la somme de la TVA pour ensuite la reverser au bilan de la ZAC Amont. La TVA est appliquée

par la Ville de Juvisy, puisqu'elle est propriétaire de l'ouvrage et bénéficie à ce titre du mécanisme de FCTVA.

A ce jour, il ne reste plus que la participation pour le lot G1 à percevoir. Le versement de cette participation par Nexity à la ZAC Aval est renvoyé à 2023 à la purge du PC. La part pour le financement du groupe scolaire pourrait alors être versée à la ZAC Amont (709 684.04 € HT).

Il convient de préciser qu'aucun permis de construire n'est déposé sur le lot G1 et qu'un accord sur le programme de ce lot doit être trouvé.

Les montants des TVA seront versés par la ville de Juvisy-sur-Orge à Essonne Aménagement lors de la remise de la phase 2 du groupe scolaire.

Evolution du bilan : 0 € HT

Actions de communication : 20 000 € HT

Description du poste : frais de communication visant à promouvoir l'attractivité de la ZAC.

Dépenses réalisées en 2021 : 704 € HT

Ces frais correspondent au passage d'un photographe professionnel pour promouvoir la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC (parc paysager et voiries).

Dépenses prévues pour 2022 : 0 € HT

Evolution du bilan : 0 € HT

Frais divers : 126 000 € HT

Description du poste : Ce poste regroupe les frais de reprographie et de publicité, les frais d'huissier et de consultation juridique, ainsi que les autres frais de gestion.

Dépenses réalisées en 2021 : 3 768 € HT

En 2021, ce poste est essentiellement consommé par les frais d'avocats et de conseils juridiques pour mener à bien les acquisitions foncières et la procédure de DUP.

Dépenses prévues pour 2022 : 4 067 € HT

Il s'agit de provisions pour les frais d'avocat à verser dans le cadre de la phase judiciaire de la DUP.

Evolution du bilan : - 8 000 € HT

Le poste des frais de gestion bancaires a été ajusté à la baisse.

Impôts et assurances : 65 000 €

Description du poste : taxe foncière et police d'assurance.

Dépenses réalisées en 2021 : 21 495 €

La taxe foncière pour l'année 2021 s'élève à 20 879 €. Le raccordement en Seine pour le rejet des eaux pluviales nécessite de payer une taxe à VNF pour l'occupation du Domaine public.

Ces dépenses comprennent également l'assurance des biens acquis par ESSONNE AMÉNAGEMENT.

Dépenses prévues pour 2022 : 13 791 €

Cette provision comprend la taxe foncière qui sera à régler pour l'année 2022 et les frais de police d'assurance concernant l'acquisition des biens du parc.

Evolution du bilan : + 22 000 €

Le poste a été augmenté en fonction du montant important de la taxe foncière réglée sur 2021.

Frais financiers : 255 765 €

Description du poste : Frais financiers sur emprunt ou sur court terme (trésorerie négative).

Dépenses réalisées en 2021 : 0 €

Dépenses prévues pour 2022 : 0 €

Evolution du bilan : 0 €

Rémunération : 1 449 220 €

Description du poste : ce poste correspond à la rémunération de l'aménageur conformément à l'article 20 du traité de concession. La rémunération de l'aménageur se compose de :

- Une rémunération forfaitaire pour les études
- Une rémunération forfait de reprise du projet
- Une rémunération de gestion pour le suivi technique et administratif
- Une rémunération sur la commercialisation
- Une rémunération pour les tâches de négociations des participations
- Une rémunération de clôture de l'opération.

Dépenses réalisées en 2021 : 38 576 €

Pour l'année 2021, la rémunération correspond à la gestion pour le suivi technique et administratif.

Dépenses prévues pour 2022 : 53 087 €

En 2022, les dépenses pour ce poste seront principalement alimentées par la rémunération de gestion et aussi par la rémunération de négociations des participations constructeurs (Nexity Apollonia) avec la signature de l'avenant n°1 à la convention de participation pour le lot G1.

Evolution du bilan : + 29 398 €

Ce poste connaît une évolution en raison de la prolongation de la concession d'aménagement de deux ans. Pour les deux années supplémentaires, une rémunération de gestion complémentaire forfaitisée à 15 000 € par an est prévue dans le cadre de l'avenant n°5 au traité de concession.

Synthèse :

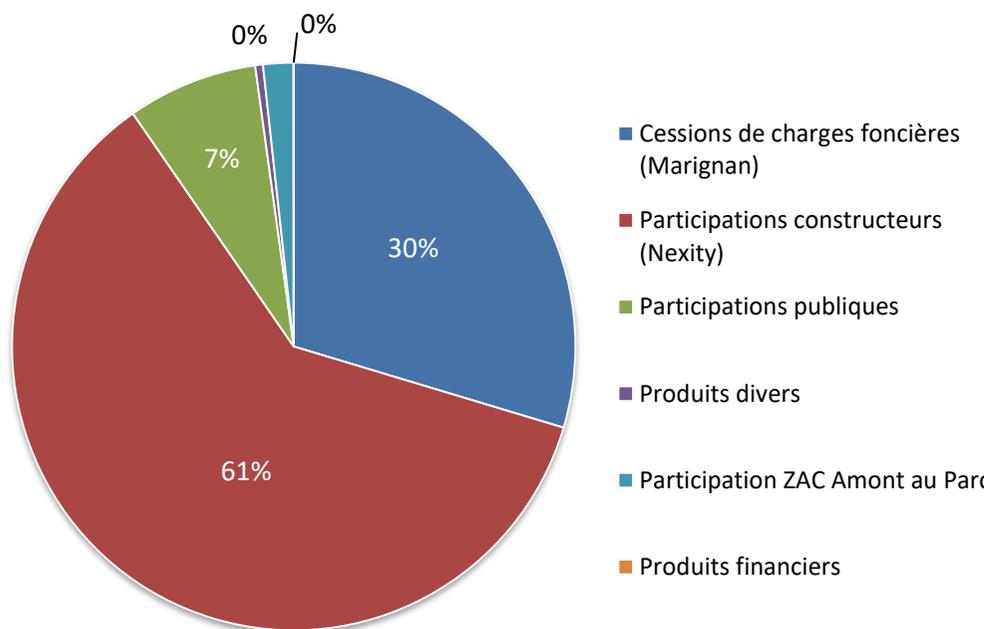
Total des dépenses prévues au nouveau bilan : 16 134 427 € HT

Total des dépenses réalisées en 2021 : 1 313 352 € HT

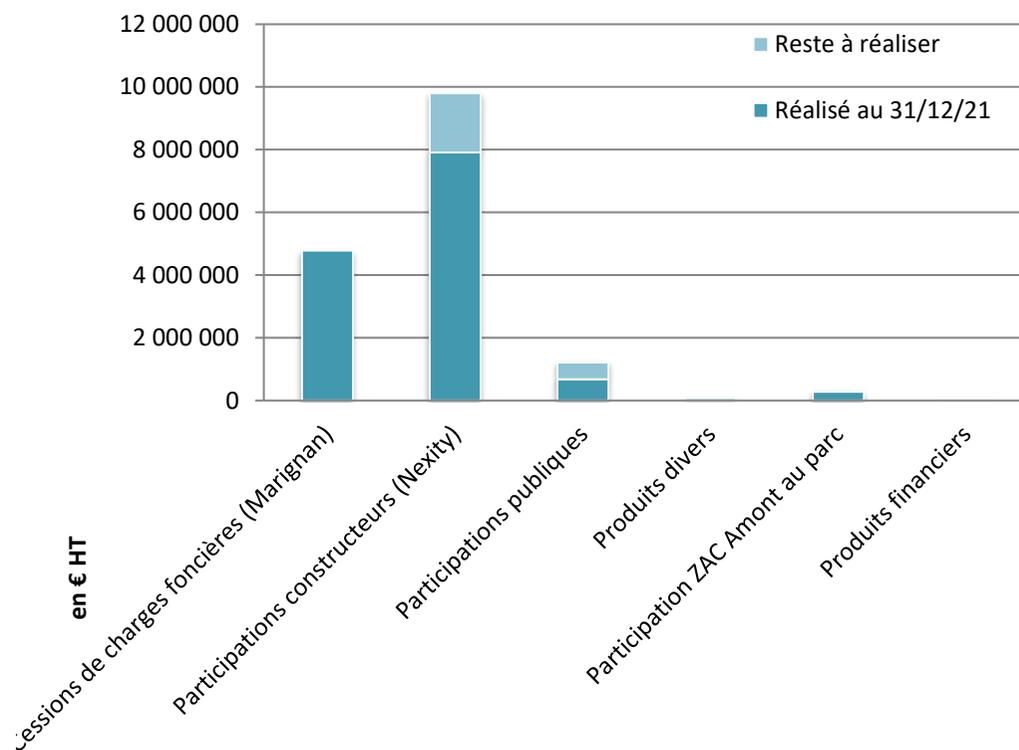
Total des dépenses réglées au 31.12.2021 : 11 296 105 € HT

Total des dépenses prévues pour 2022 : 987 384 € HT

PROPORTION DES DIFFÉRENTS POSTES DANS LE BILAN DE L'OPÉRATION



ÉTAT DES RECETTES AU 31.12.2021



Cessions de charges foncières : 4 779 105 € HT

Description du poste : recettes issues de la vente de charges foncières au promoteur BPD Marignan.

Les cessions de charges foncières correspondent à deux programmes réalisés par Marignan :

- Le lot F1 comprenant 54 logements en collectif pour une surface de plancher de 3 525 m². Le permis de construire a été délivré le 16 décembre 2016.
- Le lot E2 comptant 46 logements collectifs pour une surface de plancher de 2 979 m². Le permis de construire a été obtenu le 20 mars 2017.

Concernant le planning prévisionnel de construction, les travaux des lots F1 et E2 ont démarré au 2^{ème} trimestre 2019 et se sont achevées au 2^{ème} trimestre 2021.

Pour rappel, Marignan bénéficie d'un contrat d'amodiation pour la location de 7 places de parking sur l'espace public. Celles-ci seront mis à la disposition du promoteur avant la livraison des logements.

Recettes constatées en 2021 : 0 € HT

Recettes prévues pour 2022 : 0 € HT

La totalité de cessions de charges foncières est réalisée.

Evolution du bilan : 0 € HT

Participations des constructeurs : 9 795 796 € HT

Description du poste : recettes issues des participations versées par les constructeurs aux équipements publics conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme.

Nexity étant propriétaires du foncier sur lequel il construit, ce dernier ne verse pas de charges foncières mais une participation au financement des équipements publics.

Recettes constatées en 2021 : 0 € HT

Recettes prévues pour 2022 : 0 € HT

La participation du lot G1 sera versée par Nexity Apollonia en 2023. La perception de cette participation permettra de verser le solde des participations constructeurs au financement du groupe scolaire et de pouvoir ainsi clôturer la ZAC Bords de Seine Amont. Pour ce faire, un accord doit être trouvé sur le programme du lot G1.

Evolution du bilan : 0 € HT

Participations publiques : 1 207 031 € HT

Description du poste : ce poste regroupe la participation publique liée à la modification du schéma d'aménagement et à l'augmentation du poste foncier.

Recettes constatées en 2021 : 376 329 € HT

Cette recette correspond au versement du 2nd tiers de la participation publique de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre pour les travaux complémentaires. En effet, les travaux étant réalisés à plus de 50%, le 2^{ème} tiers a été versé par le concédant en janvier 2021.

En plus de la participation pour les travaux complémentaires, une participation pour les acquisitions foncière de 78 045 € HT a été versée.

Recettes prévues pour 2022 : **0 € HT**

Evolution du bilan : **0 € HT**

Produits divers : 72 134 € HT

Description du poste : ce poste regroupe les recettes diverses.

Recettes constatées en 2021 : **27 495 € HT**

Il s'agit principalement des remboursements par ENEDIS pour les raccordements des programmes des promoteurs, mais aussi des loyers perçus par le locataire du bien acquis par ESSONNE AMÉNAGEMENT.

Recettes prévues pour 2022 : **0 € HT**

Evolution du bilan : **+ 9 996 € HT**

L'augmentation des produits divers correspond aux recettes perçues en 2021 pour les loyers versés par le locataire.

Participations de la ZAC Amont au parc : 280 800 € HT

Description du poste : Cette recette correspond à la participation de la ZAC Bords de Seine Amont pour le financement du parc paysager au prorata de ses besoins propres.

Recettes constatées en 2021 : **0 € HT**

Recettes prévues pour 2022 : **0 € HT**

Evolution du bilan : **0 € HT**

Produits financiers : 930 €

Description du poste : recettes issues de la gestion bancaire (intérêts du compte).

Recettes constatées en 2021 : **0 €**

Recettes prévues pour 2022 : **0 €**

Evolution du bilan : **0 €**

Synthèse :

Total des recettes prévues au nouveau bilan : 16 135 795 € HT

Total des recettes réalisées en 2021 : 403 824 € HT

Total des recettes réglées au 31.12.2021 : 13 717 578 € HT

Total des recettes prévues pour 2022 : 0 € HT

Financements

Le financement de l'opération est assuré par la cession de charges foncières, les participations constructeurs, la participation de la ZAC Amont et la participation publique.

Les emprunts

Désormais l'opération ne fait plus l'objet d'emprunt.

Les enjeux et les risques identifiés

Un double enjeu existe désormais sur la ZAC Bords de Seine Aval :

- L'engagement de la phase judiciaire pour achever la réalisation du parc paysager. L'enjeu sur le foncier est également double : par la sécurisation du bilan financier, ainsi que par les prix d'acquisition et la réalisation du parc pour améliorer le cadre de vie des habitants. Des négociations foncières dites amiables, ont été engagées depuis de nombreuses années avec l'ensemble des propriétaires. Certaines ont abouti à des accords, d'autres se heurtent à des refus. L'acquisition par voie d'expropriation concernera les dernières parcelles qui n'auront pas été acquises à l'amiable. L'année 2022 va être ainsi marquée par le démarrage de la phase judiciaire de la procédure de DUP.
- La réalisation du lot G1 : un point de vigilance est à avoir sur le projet du lot G1, puisque l'avenant à la convention de participation tripartite n'est toujours pas signé. Il convient ainsi de sécuriser cette recette pour permettre de clôturer les ZAC Aval et Amont.

Annexes

Acquisitions foncières

Vendeur	Parcelles cadastrales	Superficie terrain	Montant de l'acte en € HT	Date de signature de la promesse	Date de signature de l'acte authentique
SCI Athis-Mons Quai de l'Industrie	P 102 P 130 P 125 P 127 P 113 P 123 P 117 P 121 P 122 P 126 P 52 P 53 P 115 P 119	15 623 m ²	2 068 401.50 €	-	27/07/17
Mme CHASTANG	P 64	151 m ²	88 000 €	-	11/06/18
TOTAL			2 156 401.50 €		

Cessions foncières

Acquéreur	Lot	Superficie terrain	Surface de plancher	Montant de l'acte en € HT	Date de signature de la promesse	Date de signature de l'acte authentique
SNC Marignan Résidence	Lots E2 (parcelle P115) et F1 (parcelle P 119)	3 293 m ²	6 533 m ²	4 779 105 €	07/07/16	28/12/17
TOTAL				4 779 105,00 €		

Tableau de suivi des versements des recettes constructeurs

Versement des participations constructeur (Nexity)

Participations dues par Nexity				Versement au Groupe Scolaire				Versement aux espaces publics de la ZAC Aval				TOTAL		
LOT	Échéance prévisionnelle de versement (PC purgé)	Montant de la participation (en € HT)	Montant de l'indexation (en € HT)	Montant de la participation après indexation (en € HT)	Versement par l'EPT 12 à la ville de Juvisy (en € HT)	TVA appliquée par la ville de Juvisy	Montant versé à la ZAC Amont (en € TTC)	Date de versement	Versement par Nexity à l'EPT 12 (en € HT)	TVA appliquée par l'EPT 12	Montant versé à la ZAC Aval (en € TTC)	Date de versement	HT	TTC
C3	Mars 2014	1 834 100,00 €	4 670,20 €	1 838 770,20 €	188 503,25 €	36 946,64 €	225 449,89 €	28/05/14	1 650 266,95 €	330 053,39 €	1 980 320,34 €	22/04/14	1 838 770,20 €	2 206 524,24 €
D2 (PC)	Mars 2014	956 020,00 €	1 912,04 €	957 932,04 €	188 503,25 €	36 946,64 €	225 449,89 €	28/05/14	769 428,79 €	153 885,76 €	923 314,55 €	22/04/14	957 932,04 €	1 149 518,45 €
F2	Juillet 2014	781 320,00 €	3 359,68 €	784 679,68 €	295 494,48 €	57 916,92 €	353 411,40 €	01/12/14	489 185,20 €	97 837,04 €	587 022,24 €	27/10/14	784 679,68 €	941 615,62 €
E1	Juillet 2014	929 586,00 €	3 997,22 €	933 583,22 €	351 112,51 €	70 160,51 €	421 273,02 €	01/12/14	582 470,71 €	116 494,14 €	698 964,85 €	27/10/14	933 583,22 €	1 120 299,86 €
D2 (PCM)	Avril 2018	31 224,00 €	62,45 €	31 286,45 €					31 286,45 €	6 257,29 €	37 543,74 €	22/05/18	31 286,45 €	37 543,74 €
E3	2ème trim 2018	3 273 952,00 €		3 273 952,00 €	1 229 859,48 €	245 971,90 €	1 475 831,38 €	Mai 2018	2 044 092,52 €	408 818,50 €	2 452 911,02 €	24/05/2018	3 273 952,00 €	3 928 742,40 €
E3	4ème trim 2018	89 792,00 €		89 792,00 €					89 792,00 €	17 958,40 €	107 750,40 €	Mars 2019	89 792,00 €	107 750,40 €
G1	2021	1 885 800,00 €		1 885 800,00 €	709 684,04 €	141 936,81 €	851 620,85 €		1 176 115,96 €	235 223,19 €	1 411 339,15 €		1 885 800,00 €	2 262 960,00 €
TOTAL		9 781 794,00 €	14 001,59 €	9 795 795,59 €	2 963 157,01 €	589 879,44 €	3 553 036,41 €		6 832 638,58 €	1 366 527,72 €	8 199 166,30 €		9 795 795,59 €	11 754 954,71 €
PERCU			14 001,59 €	7 820 203,59 €	2 253 472,97 €	134 848,00 €	2 701 415,57 €		5 656 522,62 €	1 131 304,52 €	6 787 827,14 €		7 909 995,59 €	9 491 994,71 €
RESTE A PERCEVOIR				1 975 592,00 €	709 684,04 €	455 031,44 €	851 620,85 €		1 176 115,96 €	235 223,19 €	1 411 339,15 €		1 885 800,00 €	2 262 960,00 €

NB : La TVA appliquée par la ville de Juvisy-sur-Orge sera versée par la Ville à la remise du groupe scolaire à la collectivité.

Délibérations de la collectivité

Concession d'aménagement :

- ↗ Par délibération en date du 15 décembre 2005, la **Communauté de Communes les Portes de l'Essonne (CCPE)** a confirmé sa **compétence** pour mener à bien l'opération de ZAC Bords de Seine Aval en vertu des dispositions de la délibération d'intérêt communautaire du 17 mai 2005 relative aux compétences en aménagement de l'espace.
- ↗ Par délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2006, la CCPE a approuvé le **dossier de création de la ZAC « Bords de Seine Aval »**.
- ↗ Par délibération du 28 juin 2007, la **Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (CALPE)** a désigné **Essonne Aménagement** comme aménageur de la ZAC, suite à une consultation d'aménageurs lancée en application des articles L300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.
- ↗ Le **dossier de réalisation de la ZAC** et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil communautaire en date du 31 mars 2011, conformément aux articles R. 311-7 et R. 311-8 du code de l'urbanisme. Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la TLE.
- ↗ Par délibération du conseil communautaire en date du 31 mars 2011, la CALPE a concédé la réalisation de la ZAC à la SEM Essonne Aménagement. Le **traité de concession** a été signé le 4 avril 2011 pour une durée de 7 ans.
- ↗ Après signature du traité de concession d'aménagement, la **maîtrise d'ouvrage des marchés d'études** déjà engagés a été transférée à l'aménageur. A ce titre, la CALPE avait désigné le groupement Faubourg 234/ Y ingénierie comme architecte coordonnateur de ZAC le 29/11/2007 et TRANS-FAIRE en tant qu'AMO Qualité environnementale le 21/04/2008.
- ↗ Un **avenant n°1 au traité de concession** de la ZAC, précisant les modalités de versement des rémunérations de négociation et de commercialisation de l'aménageur a été approuvé par le Conseil communautaire de la CALPE le 20 décembre 2012.
- ↗ La **modification du programme des équipements publics** de la ZAC a été approuvée par délibération de la CALPE en date du 17 décembre 2015.
- ↗ Un **avenant n°2 au traité de concession** de la ZAC, précisant les modalités de versement des participations publiques du concédant au bilan de l'opération et le forfait de rémunération de l'aménageur lié à la reprise du schéma d'aménagement, a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 17 décembre 2015.
- ↗ Un **avenant n°3 au traité de concession** de la ZAC prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 mai 2020 a été approuvé par délibération de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre le 26 septembre 2017.
- ↗ **L'avenant n°4** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 8 octobre 2019.

Contrat d'amodiation :

- ↗ Le **contrat d'amodiation en faveur de BPD Marignan** concernant l'amodiation de 7 places de stationnement a été approuvée par le Conseil Territorial de l'EPT GOSB le 28 février 2017.

Convention de participation :

- ↪ La **convention de participation de Nexity** à la réalisation des équipements publics en tant que constructeur a été approuvée par le Conseil communautaire de la CALPE le 14 février 2013.
- ↪ La **convention de versement des participations** qui permet le financement des équipements publics de la ZAC amont et de la ZAC aval par les participations et charges foncières des programmes de logements a été signée par la CALPE, les communes de Juvisy-sur-Orge et Athis-Mons et Essonne Aménagement le 23 octobre 2013. Elle a été approuvée par la CALPE par une délibération en date du 17 octobre 2013.
- ↪ **Un avenant n°1 à la convention de participation** intégrant la réalisation du lot G1 par Nexity a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 26 septembre 2016.
- ↪ Par délibération datant du 10 avril 2018, l'EPT a annulé la délibération datant du 26 septembre 2016 afin d'approuver un nouvel avenant **n°1 à la convention de participation**.

Financement de l'opération :

- ↪ Par délibération du conseil communautaire du 17 octobre 2013, la CALPE a accordé sa **garantie d'emprunt** à l'opération à hauteur de 80 % du montant de l'emprunt (1 000 000 €) conformément à l'article 19 du traité de concession.
- ↪ Un **avenant n°1 au contrat de prêt bancaire** d'un montant de 1 000 000 € prolongeant l'emprunt d'un délai de 18 mois a été signé. Par délibération en date du 17 décembre 2015, la CALPE maintient son cautionnement à hauteur de 80% du montant de l'emprunt.

Expropriation :

- ↪ Par délibération du 28 juin 2016, l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE a approuvé les dossiers d'enquête conjointe préalable à la DUP et d'enquête parcellaire et à autoriser le Président à saisir le Préfet pour organiser les enquêtes conjointes.
- ↪ Par délibération du 7 novembre 2017, l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE a approuvé de nouveau les dossiers d'enquête conjointe préalable à la DUP et d'enquête parcellaire suite à leurs modifications et a demandé l'autorisation de la saisine du Préfet pour l'organisation des enquêtes conjointes.

Comptes rendus annuels aux collectivités locales :

- ↪ Le **CRACL 2011/2012** a été approuvé par le conseil communautaire de la CALPE le 20 décembre 2012.
- ↪ Le **CRACL 2012/2013** a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 24 juin 2013.
- ↪ Le **CRACL 2013/2014** a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 26 juin 2014.

- ↪ Le **CRACL 2014/2015** a été approuvé par délibération de la CALPE en date du 17 décembre 2015.
- ↪ Le **CRACL 2015/2016** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 22 novembre 2016 après correction de l'additif délibéré le 26 septembre 2016, qui comportait des erreurs.
- ↪ Le **CRACL 2016/2017** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 26 septembre 2017.
- ↪ Le **CRACL 2017/2018** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 25 septembre 2018.
- ↪ Le **CRACL 2018/2019** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 8 octobre 2019.
- ↪ Le **CRACL 2019/2020** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 26 janvier 2021.
- ↪ Le **CRACL 2020/2021** a été approuvé par délibération de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIÈVRE le 14 décembre 2021.

Tableau - Bilan et échéancier prévisionnel des démolitions, réhabilitations et livraisons

Nom d'opération : **ZAC BDS AVAL (ATHIS-MONS)** Etabli au : 30/10/2022 Année CRACL : 2021

PROGRAMMATION	Programmation initiale		Programmation actualisée		< 2019		A fin 2019		2020		2021		2022		2023		2024		> 2024		2025		2026		> 2027	
	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb
Nature	Selon DR de Mars 2011		Modification du dossier de réalisation en attente																							
LOGEMENTS	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb
Nombre de logements démolis (uniquement ZAC en NPNRU)		16 log.		16 log.																						
Nombre de logements réhabilité (uniquement ZAC en NPNRU)																										
Nombre de logements neufs programmés / Année de livraison	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb
dont logements en accession libre et prix maîtrisé	22 250 m²	300 log.	20 422 m²	309 log.	7 549 m²	110 log.					12 873 m²	199 log.														
dont logements locatifs sociaux	7 000 m²	90 log.	6 518 m²	100 log.					3 454 m²	52 log.	3 064 m²	48 log.														
dont logements locatifs libres AFL																										
dont logements en accession sociale																										
dont logements locatifs intermédiaires (lot E3 - SNI)	5 250 m²	70 log.	2 779 m²	47 log.					2 779 m²	47 log.																
dont logements en résidence étudiante																										
dont logements en résidence dite "Senior" (résidence Senior, résidence personnes âgées, résidence intergénérationnelle...)			5 234 m²	84 log.													5 234 m²	84 log.								
dont logements en résidence service																										
Sous total logements neufs (A)	34 500 m²	460 log.	34 953 m²	540 log.	7 549 m²	110 log.	0 m²	0 log.	6 233 m²	99 log.	15 937 m²	247 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	5 234 m²	84 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.
EQUIPEMENTS	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb
dont équipements publics petite enfance (crèche, maison d'assistante maternelle, RAM ...) (nombre de berceaux)																										
dont équipements privés petite enfance (crèche) - (nombre de berceaux)																										
dont équipements scolaires du 1er degré (construction, extension de groupe scolaire...) (nb de classes)																										
dont équipements enfance (centre de loisirs)																										
dont équipements scolaires du second degré (collège, lycée...) (nombre de classes)																										
dont équipement public du supérieur (site de formation, ...)																										
dont équipements sportifs (gymnase, complexe sportif, mur d'escalade...)																										
dont équipements socio-culturels (centre social et culturel, médiathèque, conservatoire, centre d'art...)																										
dont équipement publics médico-social (centre municipal de santé, PMI, IME, ITEP, CMPP...)																										
dont équipements médicaux privés (maison de santé)																										
dont équipements polyvalents (salle polyvalente, salle de convivialité, maison de quartier/ associations ...)																										
dont équipements commerciaux et de service (halle de marché...)																										
Sous-total équipements (B)	0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²	
ACTIVITES ECONOMIQUES	SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP	
dont surface de bureaux																										
dont surface de locaux (industrie, ateliers artisanaux)																										
dont surface d'entrepôts (platef. logistique ou autre)																										
dont surface de tiers-lieux																										
dont surface d'hôtellerie																										
dont surface de commerce (centres com., RDC actifs)	500 m²		442 m²		216 m²				226 m²																	
Sous-total activités (C)	500 m²		442 m²		216 m²				226 m²																	
TOTAL (A+B+C)	35 000 m²		35 395 m²		7 765 m²		0 m²		6 459 m²		15 937 m²		0 m²		0 m²		5 234 m²		0 m²		0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	