

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**N°CT2020.5/071-1**

L'an deux mil vingt, le deux décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Rosa LOPES, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie GOMES CORDESSE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Monsieur Vincent BEDU à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Bruno CARON à Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel WANNIN.

Etaient absents excusés :

Madame Dominique CARON, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE.

Secrétaire de séance : Madame Pauline ANAMBA-ONANA.

Nombre de votants : 71

Vote(s) pour : 71

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121302-AU-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121302-AU-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020

N°CT2020.5/071-1

**OBJET :** **Aménagement** - ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville - Adoption de la convention de participation de la commune d'Alfortville à l'opération.

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

**VU** le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2017.3/037-2 du 29 mars 2017 relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/061 du 20 juin 2018 désignant la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), aménageur de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/066-1 du 19 juin 2019 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble ;

**VU** le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement le 9 novembre 2018 ;

**CONSIDERANT** que la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble a été créée le 29 mars 2017, et que d'une superficie de 13 600 m<sup>2</sup>, elle se situe dans le périmètre du projet de rénovation urbaine du Sud d'Alfortville ;

**CONSIDERANT** que le projet a pour objet la requalification du centre commercial du Grand Ensemble et poursuit les objectifs suivants :

- Restructurer le centre commercial du Grand Ensemble en le désenclavant et en améliorant sa visibilité ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-1
Identifiant télérmission	094-200058006-20201202-lmc121302-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

- Redynamiser et pérenniser l'activité commerciale au sein du quartier du Grand Ensemble ;
- Développer une nouvelle offre de logements ;

**CONSIDERANT** que le programme prévisionnel des constructions prévoit la construction d'environ 9 886 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprend :

- La réalisation d'environ 8 204 m<sup>2</sup> SDP de logements ;
- La réalisation d'environ 1 682 m<sup>2</sup> SDP de commerces en rez-de-chaussée ;

**CONSIDERANT** que l'aménagement de la ZAC a été confié à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) aux termes d'un traité de concession d'aménagement conclu le 9 novembre 2018 ;

**CONSIDERANT** que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du conseil de territoire n° CT2019.3/066-1 du 19 juin 2019 ;

**CONSIDERANT** que la commune d'Alfortville souhaite participer au coût de cette opération d'aménagement sous la forme d'un apport en nature conformément aux stipulations prévues à l'article 17.6 du traité de concession d'aménagement conclu le 9 novembre 2018 entre GPSEA et la SPLA GPSEAD et en vertu des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales applicable aux sociétés publiques locales d'aménagement ;

**CONSIDERANT** qu'une convention spécifique doit être conclue entre GPSEA et la commune pour acter de l'accord préalable de GPSEA sur cette participation financière de la commune à l'opération d'aménagement ;

**CONSIDERANT** que cet apport en nature est constitué :

- D'une part, d'espaces publics d'une superficie de 3806 m<sup>2</sup>, évalués à 700 000 euros par un avis domanial du 18 septembre 2020 ; que 80% de ces espaces publics une fois réaménagés par la SPLA seront rétrocédés à la commune d'Alfortville ;
- D'autre part, du lot de copropriété n°2 du centre commercial du Grand Ensemble, local associatif d'une superficie de 70 m<sup>2</sup>, évalué à 77 000 euros libre d'occupation, par un avis domanial du 3 novembre 2020.

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 26 NOVEMBRE 2020,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20201202-lmc121302-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**ARTICLE 1** **ADOPTE** la convention, ci-annexée, de participation de la commune d'Alfortville relative à l'aménagement de la ZAC.

**ARTICLE 2** : **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer cette convention.

FAIT A CRETEIL, LE DEUX DÉCEMBRE DEUX MIL VINGT.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20201202-lmc121302-AU-1-1

**Convention de participation de la commune d'Alfortville relative à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du centre commercial du Grand Ensemble sur le territoire de la Commune d'Alfortville**

**ENTRE :**

**L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA)**

Identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015, dont le siège est sis 14 rue le Corbusier – 94 000 CRETEIL, créé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil de territoire n°CT2020.XXX en date du XXXX 2020 (annexe n°1)

Ci-après dénommé « GPSEA »,

D'une part,

**ET :**

**La Commune d'ALFORTVILLE**

Représentée par Monsieur Luc CARVOUNAS, Maire, dûment habilité à signer la présente convention par la délibération du conseil municipal n°XXX en date du XXX 2020 domicilié Hôtel de Ville – Place François Mitterrand 94140 Alfortville (annexe n°2)

Ci-après dénommée « la Commune »,

D'autre part,

Ensemble dénommés « Les Parties »

## PRÉAMBULE

Le centre commercial du Grand Ensemble a été reconnu d'intérêt communautaire par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne n°CC2012.5/139 du 12 décembre 2012.

Par délibération du conseil communautaire n°CC2015.2/018 du 2 avril 2015, la communauté d'agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne a pris l'initiative de la création d'une ZAC à vocation mixte d'habitat et de développement économique et a fixé les objectifs du projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble.

Les objectifs du projet ont également été approuvés par la commune d'Alfortville par délibération du conseil municipal n°2015/28 du 12 février 2015.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, GPSEA s'est substitué de plein droit à la Communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne constituée des communes d'Alfortville, Créteil et Limeil-Brévannes.

Par délibération du conseil de territoire n°CT2017.3/037-2 du 29 mars 2017, GPSEA a décidé de créer la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble.

Par ailleurs, l'article L. 5219-5 IV du CGCT dispose que l'établissement public territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du présent code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles.

GPSEA est donc en charge de la compétence en matière de définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme pour toutes celles de ces opérations qui n'ont pas été déclarées d'intérêt métropolitain.

En application de ces dispositions, l'organe délibérant de la Métropole du Grand Paris a délibéré le 8 décembre 2017 sur la « *définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain* ». Cette délibération précise qu'elle prendra effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La ZAC du centre commercial du Grand Ensemble n'ayant pas été reconnue d'intérêt métropolitain, GPSEA a conservé cette opération d'aménagement au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Aussi, en partenariat avec Alfortville, GPSEA porte le projet de ZAC dite du centre commercial du Grand Ensemble.

La réalisation de l'opération d'aménagement a été concédée à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), dans le cadre d'un traité de concession conclu le 9 novembre 2018.

La commune d'Alfortville souhaite participer au coût de cette opération d'aménagement par un apport en nature conformément aux stipulations prévues à l'article 17.6 du traité de concession d'aménagement.

En vertu des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme « *l'opération*

*d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'État, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Dans ce cas, le traité de concession est soumis aux dispositions du II, même si le concédant ne participe pas au financement de l'opération. Le concessionnaire doit également rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées ».*

En outre, l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales applicable aux sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) réserve la possibilité pour une collectivité territoriale d'apporter son aide financière à une SPLA.

L'article L. 1523-2 indique précisément que :

*« Le traité de concession peut prévoir les conditions dans lesquelles d'autres collectivités territoriales apportent, le cas échéant, leur aide financière pour des actions et opérations d'aménagement public visées aux articles L. 300-1 à L. 300-5 du code de l'urbanisme. Un accord spécifique est conclu entre le concédant et la collectivité qui accorde la subvention ».*

C'est dans ce contexte qu'une convention spécifique doit être conclue entre GPSEA et la commune pour acter de l'accord préalable de GPSEA sur la participation apportée en nature par la commune à l'opération d'aménagement.

Tel est l'objet de la présente convention.

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> : OBJET**

La présente convention a pour objet de formaliser l'accord de GPSEA sur la participation apportée en nature par la commune à la ZAC du centre commercial du Grand ensemble, dont la consistance et la nature sont décrits en annexe n°3.

### **ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DES PARTIES**

La commune s'engage à participer à l'opération de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble sous la forme d'un apport en nature, tel que figurant en annexe n°3, et ce conformément à l'avis domanial n°réf. Lido 2020-002V0646 en date du 18 septembre 2020 et à l'avis domanial n°réf. Lido 2020-002V0890 en date du 3 novembre 2020 figurant en annexe 4 de la présente convention.

La commune s'engage également à réaliser une procédure de déclassement par anticipation préalablement afin de permettre la cession.

GPSEA accepte dans le cadre de la présente convention cette participation de la commune à l'opération d'aménagement de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble.



### **ARTICLE 3 : ENTRÉE EN VIGUEUR, DUREE ET RESILIATION ANTICIPÉE**

La présente convention entre en vigueur à compter de la date de signature des présentes. Elle prend fin à la date de la signature par les parties de l'acte authentique d'apport des biens immobiliers décrits à l'annexe 3 de la présente convention.

Elle peut être résiliée sur accord des parties.

### **ARTICLE 4 : CONTRÔLE**

GPSEA procédera aux contrôles financiers nécessaires à la bonne exécution de la présente convention.

GPSEA pourra faire procéder à toutes vérifications qu'il jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente Convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

### **ARTICLE 5 : LITIGES**

Les Parties s'engagent, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente Convention, à rechercher toute voie amiable de règlement avant de soumettre le différend au Tribunal administratif de Melun.

Fait à ....., le .....

Pour la Commune,

Pour l'EPT

**Annexe n° 1** : Délibération du conseil de territoire n°XXX

**Annexe n° 2** : Délibération du conseil municipal n°XXX

**Annexe n° 3** : Consistance et nature des biens immobiliers faisant l'objet d'apport en nature à l'Aménageur de la ZAC

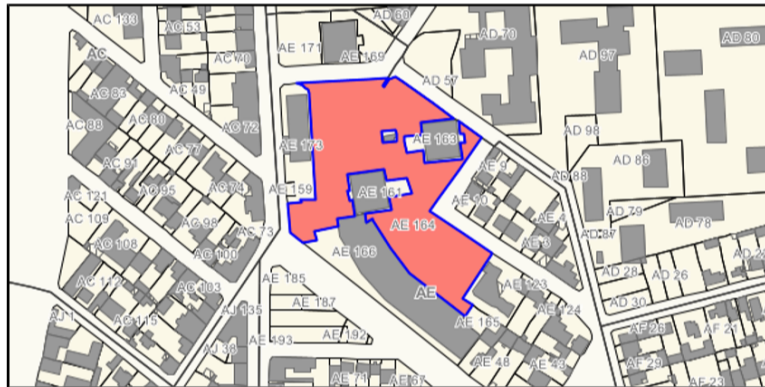
**Annexe n° 4** : Avis domaniaux n°réf. Lido 2020-002V0646 ; n°réf. Lido 2020-002V0890.

**Annexe n° 3 : Consistance et nature des biens immobiliers faisant l'objet d'apport en nature à l'Aménageur de la ZAC**

Référence Cadastrale	Nature	Surface totale	Surface prévisionnelle à apporter à l'opération de ZAC	Adresse ou lieu dit	Servitudes	Destination
AE 164	Parking	8 846 m <sup>2</sup>	<b>2 465 m<sup>2</sup> environ</b>	4, rue de Londres 94140 ALFORTVILLE	Servitude perpétuelle De stationnement pour voiture Servitude de vue, de prospect, de non aedificandi Servitude perpétuelle de passage.	Parking Voiries Espaces publics Immeuble à destination de commerces
AD 57	Parking	920 m <sup>2</sup>	<b>920 m<sup>2</sup></b>	Rue de Londres 94140 ALFORTVILLE	Servitudes de droit privé instauré par le cahier des charges du lotissement du Grand Ensemble.	Voirie Espaces publics Immeubles à destination de commerces et logements
AD 92	Parking	26 511 m <sup>2</sup>	<b>421 m<sup>2</sup> environ</b>	Rue de Londres 94140 ALFORTVILLE	Servitudes de droit privé instauré par le cahier des charges du lotissement du Grand Ensemble.	Voirie Espaces publics Immeubles à destination de commerces et logements
AD 70 Lot n°2 de la copropriété du Grand Ensemble	Local Commercial	70 m <sup>2</sup>	<b>70 m<sup>2</sup> environ</b>	Rue de Londres 94140 ALFORTVILLE	Servitudes de droit privé instauré par le cahier des charges du lotissement du Grand Ensemble.	Immeubles à destination de commerces et logements après démolition Espaces publics

## Parcelle AE 164

### Descriptif détaillé de la parcelle : 94002 AE 164



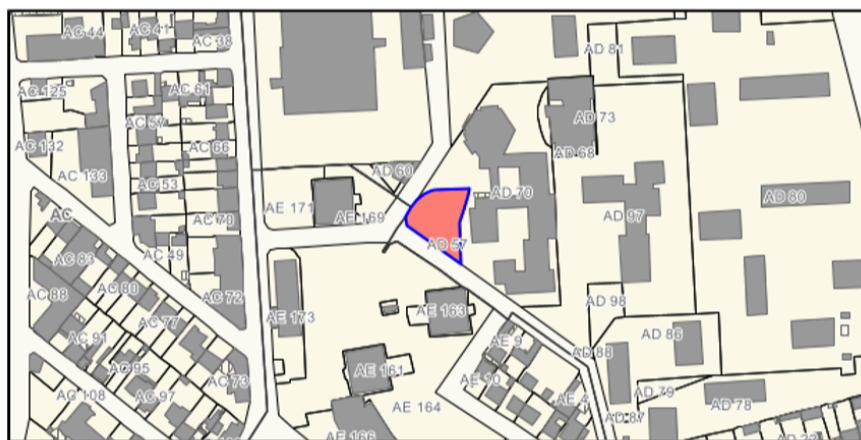
#### PARCELLE

Adresse : 0004 RUE DE LONDRES Date de l'acte : 28/06/2016 N° de primitive : 0013 Contenance : 8846 m<sup>2</sup>  
 Propriétaire : COMMUNE D ALFORTVILLE  
 HOTEL DE VILLE PL FRANCOIS MITTERRAND 94140 ALFORTVILLE

Référence Cadastre	Nature	Surface totale	Surface prévisionnelle à apporter à l'opération de ZAC	Adresse ou lieu-dit	Servitudes
AE 164	Parking	8 846 m <sup>2</sup>	2 465 m <sup>2</sup> environ	4, rue de Londres 94140 ALFORTVILLE	Servitude perpétuelle De stationnement pour voiture Servitude de vue, de prospect, de non aedificandi Servitude perpétuelle de passage.

## Parcelle AD 57

### Descriptif détaillé de la parcelle : 94002 AD 57



#### PARCELLE

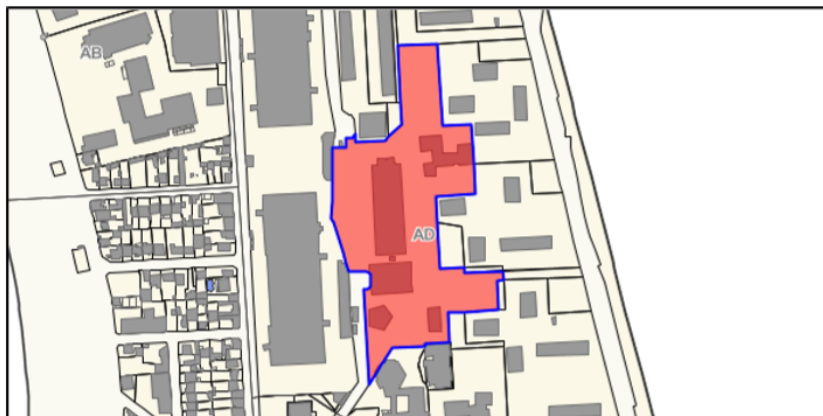
Adresse : RUE DE LONDRES Date de l'acte : 06/11/1996 N° de primitive : 0052 Contenance : 920 m<sup>2</sup>

Propriétaire : COMMUNE D ALFORTVILLE  
HOTEL DE VILLE PL FRANCOIS MITTERAND 94140 ALFORTVILLE

Référence Cadastre	Nature	Surface totale	Surface prévisionnelle à apporter à l'opération de ZAC	Adresse ou lieu-dit	Servitudes
AD 57	Parking	920 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>	Rue de Londres 94140 ALFORTVILLE	Servitudes de droit privé instauré par le cahier des charges du lotissement du Grand Ensemble.

## Parcelle AD 92

### Descriptif détaillé de la parcelle : 94002 AD 92



#### PARCELLE


Adresse : RUE DE LONDRES      Date de l'acte : 01/01/1970      N° de primitive : 0042      Contenance : 26511 m<sup>2</sup>

Parcelle mère : 94002 AD 53 (filiation par division)

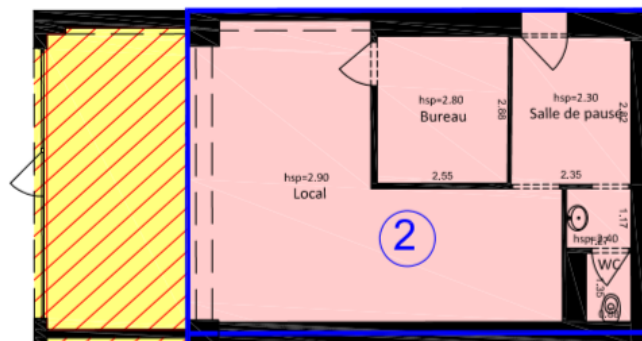
Propriétaire : COMMUNE D ALFORTVILLE  
HOTEL DE VILLE PL FRANCOIS MITTERAND 94140 ALFORTVILLE

Référence Cadastre	Nature	Surface totale	Surface prévisionnelle à apporter à l'opération de ZAC	Adresse ou lieudit	Servitudes
AD 92	Parking	26 511 m <sup>2</sup>	<b>421 m<sup>2</sup> environ</b>	Rue de Londres 94140 ALFORTVILLE	Servitudes de droit privé instauré par le cahier des charges du lotissement du Grand Ensemble.

## Lot n°2 de la copropriété du Centre Commercial du Grand Ensemble

 Surface hors emprise de lot

 Emprise du lot



Référence Cadastre	Nature	Surface totale	Surface prévisionnelle à apporter à l'opération de ZAC	Adresse ou lieudit	Servitudes
AD 70 Lot n°2 de la copropriété du Grand Ensemble	Local Commercial	70 m <sup>2</sup>	<b>70 m<sup>2</sup> environ</b>	Rue de Londres 94140 ALFORTVILLE	Servitudes de droit privé instauré par le cahier des charges du lotissement du Grand Ensemble.

## Annexe n° 4

Avis domanial n° réf. Lido 2020-002V0646



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

*Pôle d'évaluation domaniale*

*Téléphone : 01 41 94 80 44*

*Mél. : [ddrip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddrip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)*

**POUR NOUS JOINDRE :**

*Affaire suivie par : Franz LISSOSI*

*courriel : [franz.lissosi1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:franz.lissosi1@dgfip.finances.gouv.fr)*

*Réf. DS :*

*Réf lido : 2020-002V0646*

**7300-SD**



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL DE MARNE  
1 PLACE DU GÉNÉRAL PIERRE BILLOTTE  
94040 CRÉTEIL CEDEX

*Mairie d'Alfortville  
Service d'urbanisme - Hôtel de Ville BP 75  
Place François Mitterrand  
94142 ALFORTVILLE Cedex*

*Créteil, le 18/09/2020*

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**Désignation du bien : Terrains**

**Adresse du bien : Allée du 8 mai 1945 - ALFORTVILLE**

**Valeur vénale : 700 000 €, en valeur libre d'occupation**

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

#### **1 – SERVICE CONSULTANT**

*Commune d'Alfortville, Service de l'Urbanisme*

*affaire suivie par : Karim AMOKRANE – 01.49.77.25.64 – [Karim.AMOKRANE@mairie-alfortville.fr](mailto:Karim.AMOKRANE@mairie-alfortville.fr)*

#### **2 – DATE**

*de consultation : 11/08/2020*

*de réception : 11/08/2020*

*de visite : pas de visite*

*de dossier en état : 11/08/2020*

#### **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

*Apport en nature de terrains cadastrés propriétés de la Ville au bénéfice de GPSEA dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble afin de permettre la réalisation du programme (construction de commerces en RDC et de logements en étage, création d'espaces publics...).*

#### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

*Il s'agit des parcelles cadastrées section AE n° 164 (2 465 m<sup>2</sup>), AD n° 92 (421 m<sup>2</sup>) et AD n° 57 (920 m<sup>2</sup>), soit une contenance totale de 3 806 m<sup>2</sup>.*

*Ces parcelles sont des terrains nus ouverts au public, autrement à usage de voirie publique.*

*La commune d'Alfortville envisage la cession des terrains à l'euro symbolique.*

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

*Propriétaire : Commune d'Alfortville*

*Origine d'acquisition : Ancienne acquisition*

*Situation locative : libre d'occupation*

#### **6 – URBANISME - RÉSEAUX**

*La parcelle cadastrale est classée en zone UBe du PLU de la commune d'Alfortville, approuvé le 02/01/2019.*

*Cette zone correspond à des espaces à dominante d'habitat collectif.*

*Cette zone comprend cinq secteurs dont UBe :*

*- UBe : correspond au secteur Sud-Ouest du Grand Ensemble, dans lequel les dispositions réglementaires organisant la rénovation urbaine.*

#### **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

*Néant*

#### **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

**Suite à l'étude à laquelle il a été procédé, la valeur vénale du bien peut être estimée à 700 000 euros, en valeur libre d'occupation.**

#### **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

**La durée de validité de cet avis est de 12 mois.**

#### **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

*Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.*

*Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.*

*La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou type d'occupation.*

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,*



**LISSOSI Franz**  
*Inspecteur des finances publiques*





7300-SD



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL DE MARNE  
1 PLACE DU GÉNÉRAL PIERRE BILLOTTE  
94040 CRÉTEIL CEDEX

<i>Pôle d'évaluation domaniale</i>
Téléphone : 01 41 94 80 44
Mél. : <a href="mailto:ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr">ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr</a>
<b>POUR NOUS JOINDRE :</b>
Affaire suivie par : Franz LISSOSSI courriel : <a href="mailto:franz.lissossi1@dgfip.finances.gouv.fr">franz.lissossi1@dgfip.finances.gouv.fr</a> Réf. DS : 2786387 Réf lido : 2020-002V0890

MAIRIE D'ALFORTVILLE  
PLACE FRANCOIS MITTERRAND – BP 75  
94142 ALFORTVILLE CEDEX

Créteil, le 03/11/2020

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**Désignation du bien : Local associatif**

**Adresse du bien : Rue de Londres / 6 allée de la Commune - ALFORTVILLE**

**Valeur vénale : 77 000 €, en valeur libre d'occupation**

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

### 1 – SERVICE CONSULTANT

*Commune d'Alfortville*

*Affaire suivie par : Karim AMOKRANE – 01.49.77.25.64 – [karim.amokrane@mairie-alfortville.fr](mailto:karim.amokrane@mairie-alfortville.fr)*

### 2 – DATE

*de consultation : 22/10/2020*

*de réception : 22/10/2020*

*de visite : pas de visite*

*de dossier en état : 22/10/2020*

### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

*La commune d'Alfortville apporte en nature un local associatif à Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), qui le cédera à l'aménageur à l'euro symbolique.*

*L'objectif visé par cette opération de revitalisation est de permettre la réhabilitation urbaine par la démolition de l'actuel centre commercial et la création d'un nouvel ensemble constitué de logements et de surfaces commerciales.*

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

*Au sein du centre commercial Grand Ensemble à Alfortville, bâti sur la parcelle cadastrée section AD n° 70, d'une contenance de 6 010 m<sup>2</sup>, un ensemble de cellules commerciales dont*

la surface utile oscille entre 23 et 650 m<sup>2</sup>, dont un local associatif formant le lot n° 2 de la copropriété, d'une surface utile de 70 m<sup>2</sup>.

Le local est libre de toute occupation.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune d'Alfortville

Origine d'acquisition : Ancienne acquisition

Situation locative : libre d'occupation

#### 6 – URBANISME - RÉSEAUX

La parcelle cadastrale est classée en zone UBe du PLU de la commune d'Alfortville, approuvé le 02/01/2019.

Cette zone correspond à des espaces à dominante d'habitat collectif.

Cette zone comprend cinq secteurs dont UBe :

- UBe : correspond au secteur Sud-Ouest du Grand Ensemble, dans lequel les dispositions réglementaires organisant la rénovation urbaine.

#### 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Néant

#### 8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Suite à l'étude à laquelle il a été procédé, la valeur vénale du bien peut être estimée à 77 000 euros, en valeur libre de toute occupation.

#### 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de 12 mois.

#### 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou type d'occupation.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,



LISSOSI Franz  
Inspecteur des finances publiques

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**N°CT2020.5/071-2**

L'an deux mil vingt, le deux décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Rosa LOPES, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie GOMES CORDESSE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Monsieur Vincent BEDU à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Bruno CARON à Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel WANNIN.

Etaient absents excusés :

Madame Dominique CARON, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE.

Secrétaire de séance : Madame Pauline ANAMBA-ONANA.

Nombre de votants : 71

Vote(s) pour : 71

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121306-AU-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121306-AU-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020

N°CT2020.5/071-2

**OBJET :** Aménagement - ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville - Adoption de l'avenant n°3 au traité de concession.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2017.3/037-2 du 29 mars 2017 relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/061 du 20 juin 2018 désignant la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), aménageur de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/066-1 du 19 juin 2019 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble ;

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement le 9 novembre 2018 ;

VU l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement conclu le 30 décembre 2019 ;

VU l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement adopté par délibération du conseil de territoire N°CT2020.4/040-1 du 7 octobre 2020 ;

**CONSIDERANT** que la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble a été créée le 29 mars 2017, et que d'une superficie de 13 600 m<sup>2</sup>, elle se situe dans le périmètre du projet de rénovation urbaine du Sud d'Alfortville ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121306-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**CONSIDERANT** que le projet a pour objet la requalification du centre commercial du Grand Ensemble et poursuit les objectifs suivants :

- Restructurer le centre commercial du Grand Ensemble en le désenclavant et en améliorant sa visibilité ;
- Redynamiser et pérenniser l'activité commerciale au sein du quartier du Grand Ensemble ;
- Développer une nouvelle offre de logements ;

**CONSIDERANT** que le programme prévisionnel des constructions prévoit la construction d'environ 9 886 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprend :

- La réalisation d'environ 8 204 m<sup>2</sup> SDP de logements ;
- La réalisation d'environ 1 682 m<sup>2</sup> SDP de commerces en rez-de-chaussée ;

**CONSIDERANT** que l'aménagement de la ZAC a été confié à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) aux termes d'un traité de concession d'aménagement conclu le 9 novembre 2018 ;

**CONSIDERANT** que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du conseil de territoire n<sup>o</sup> CT2019.3/066-1 du 19 juin 2019 ;

**CONSIDERANT** que la commune d'Alfortville souhaite participer au coût de cette opération d'aménagement sous la forme d'un apport en nature conformément aux stipulations prévues à l'article 17.6 du traité de concession d'aménagement conclu le 9 novembre 2018 entre GPSEA et la SPLA GPSEAD et en vertu des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales applicable aux sociétés publiques locales d'aménagement ;

**CONSIDERANT** que cet apport en nature est constitué :

- D'une part, d'espaces publics d'une superficie de 3806 m<sup>2</sup>, évalués à 700 000 euros par un avis domanial du 18 septembre 2020. 80% de ces espaces publics une fois réaménagés par la SPLA seront rétrocédés à la commune d'Alfortville ;
- D'autre part, du lot de copropriété n<sup>o</sup>2 du centre commercial du Grand Ensemble, local associatif d'une superficie de 70 m<sup>2</sup>, évalué à 77 000 euros libre d'occupation, par un avis domanial du 3 novembre 2020 ;

**CONSIDERANT** que le bilan prévisionnel annexé au traité de concession d'aménagement doit être actualisé par voie d'avenant, et ce, à deux titres :

- D'une part, pour prendre en compte l'estimation de la valeur de l'apport en foncier de la commune d'Alfortville réalisée par les services fiscaux dans le cadre des deux avis précités ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-2
Identifiant téléransmission	094-200058006-20201202-lmc121306-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

- D'autre part, pour modifier l'échéancier prévisionnel afin de permettre un versement de la participation d'équilibre du concédant dès 2020.

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 26 NOVEMBRE 2020,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1 : ADOPTE** l'avenant n°3, ci-annexé, au traité de concession d'aménagement.

**ARTICLE 2 : AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant, à signer ledit avenant.

FAIT A CRETEIL, LE DEUX DÉCEMBRE DEUX MIL VINGT.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121306-AU-1-1

**Avenant n°3 au traité de concession d'aménagement  
de la ZAC du GRAND ENSEMBLE à ALFORTVILLE**

En date du 9 novembre 2018

PROJET



## Table des matières

PRÉAMBULE.....	4
ARTICLE 1 – Bilan prévisionnel .....	5
ARTICLE 2– Prise d’effet et autres clauses .....	5

PROJET

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et dont le siège est 14 rue Le Corbusier – 94 000 CRETEIL.

Représenté par Monsieur Laurent CATHALA dûment habilité à signer le présent avenant par une délibération du conseil **de territoire n°CT2020 (annexe n°1).**

Ci-après dénommé « le Concédant » ou « l'EPT ».

D'une part,

**ET :**

Grand Paris Sud Est Avenir Développement, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 528 675,00 euros, sise 14 rue Le Corbusier, 94 046 Créteil Cedex, R.CS Créteil 354 049 918

Représentée par Monsieur Laurent CATHALA habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en **annexe n°2**, lui-même représenté par Monsieur Denis ALALOUF, Directeur du Développement, en vertu d'une délégation de signature en date du 15 octobre 2020.

Ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

PROJET

## PRÉAMBULE

Par acte en date du 9 novembre 2018, l'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) a concédé à la Société Publique Locale d'Aménagement GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT (GPSEAD), la réalisation de l'opération d'aménagement dite de la ZAC du GRAND ENSEMBLE à ALFORTVILLE.

Par un avenant n°1 conclu le 30 décembre 2019, les parties ont souhaité apporter des précisions au traité de concession d'aménagement et notamment à la rémunération de l'aménageur.

L'évolution de la participation du concédant au coût de l'opération a conduit à modifier le traité de concession d'aménagement par la voie d'un avenant n°2 conclu en date du xxx.

La Ville d'Alfortville prévoit de participer au coût de l'opération sous la forme d'un apport en nature. Conformément à l'article L.5211-37 du code général des collectivités territoriales, la Ville a saisi le service des domaines qui a estimé la valeur vénale globale de cet apport à 777 000 € par avis des Domaines en dates du 18 septembre 2020 et du 3 novembre 2020 (annexe 3) ; en outre, l'évolution de l'opération permet dès à présent de verser une partie de la participation du concédant à l'opération. Ces actualisations rendent nécessaire la modification du traité de concession d'aménagement par la voie d'un avenant n°3.

PROJET

**CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU DE MODIFIER ET DE COMPLÉTER LE TRAITE DE CONCESSION COMME SUIV :**

### **ARTICLE 1 – Bilan prévisionnel**

L'apport en nature de la ville d'Alfortville a été évalué à 777 000 € dont :

- 700 000 € pour 3806 m<sup>2</sup> d'espaces publics, évalués par avis des Domaines n°réf. Lido 2020-002V0646 en date du 18 septembre 2020. Environ 80% de ces espaces publics une fois réaménagés par la SPLA seront rétrocédés à la commune d'Alfortville ;
- 77 000 € pour le lot de copropriété n°2 du centre commercial du Grand Ensemble, local associatif d'une superficie de 70 m<sup>2</sup>, évalué libre d'occupation par avis des Domaines n°réf. Lido 2020-002V0890 en date du 3 novembre 2020.

Par ailleurs, au vu du développement de l'opération, le concédant prévoit le versement dès 2020 d'une partie de sa participation globale à l'opération, telle que prévue par l'article 17.7 du traité de concession.

En conséquence, le bilan prévisionnel figurant en annexe 4 du traité de concession d'aménagement est modifié conformément à l'annexe 4 du présent avenant.

### **ARTICLE 2– Prise d'effet et autres clauses**

Le présent avenant prendra effet à compter de sa signature par les parties.

Les autres clauses et articles du traité de concession initial non modifiés par le présent avenant demeurent inchangés.

Fait en 2 exemplaires originaux à Créteil , le .....

Pour le concessionnaire,

Pour le concédant,

Laurent CATHALA

Président

---

ANNEXES :

- Annexe n° 1 : Délibération du conseil de territoire n°
- Annexe n° 2 : Extrait du conseil d'administration de Grand Paris Sud Est Avenir Développement du XX
- Annexe n°3 : Avis domaniaux n°réf. Lido 2020-002V0646 ; n°réf. Lido 2020-002V0890.
- Annexe n°4 : Bilan actualisé

Annexe n°3 : Avis domanial n°réf. Lido 2020-002V0646



Liberté  
Égalité  
Fraternité

Pôle d'évaluation domaniale

Téléphone : 01 41 94 80 44

Mél. : [ddfp94.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr](mailto:ddfp94.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Franz LISSOSI  
courriel : [franz.lissosi@dgif.finances.gouv.fr](mailto:franz.lissosi@dgif.finances.gouv.fr)  
Réf. DS :  
Réf lido : 2020-002V0646

7300-SD



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL DE MARNE  
1 PLACE DU GÉNÉRAL PIERRE BILLOTTE  
94040 CRÉTEIL CEDEX

Mairie d'Alfortville  
Service d'urbanisme - Hôtel de Ville BP 75  
Place François Mitterrand  
94142 ALFORTVILLE Cedex

Créteil, le 18/09/2020

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrains

Adresse du bien : Allée du 8 mai 1945 - ALFORTVILLE

Valeur vénale : 700 000 €, en valeur libre d'occupation

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

### 1 – SERVICE CONSULTANT

Commune d'Alfortville, Service de l'Urbanisme

affaire suivie par : Karim AMOKRANE – 01.49.77.25.64 – [Karim.AMOKRANE@mairie-alfortville.fr](mailto:Karim.AMOKRANE@mairie-alfortville.fr)

### 2 – DATE

de consultation : 11/08/2020

de réception : 11/08/2020

de visite : pas de visite

de dossier en état : 11/08/2020

### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Apport en nature de terrains cadastrés propriétés de la Ville au bénéfice de GPSEA dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble afin de permettre la réalisation du programme (construction de commerces en RDC et de logements en étage, création d'espaces publics...).

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Il s'agit des parcelles cadastrées section AE n° 164 (2 465 m<sup>2</sup>), AD n° 92 (421 m<sup>2</sup>) et AD n° 57 (920 m<sup>2</sup>), soit une contenance totale de 3 806 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles sont des terrains nus ouverts au public, autrement à usage de voirie publique.

*La commune d'Alfortville envisage la cession des terrains à l'euro symbolique.*

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune d'Alfortville

Origine d'acquisition : Ancienne acquisition

Situation locative : libre d'occupation

### 6 – URBANISME - RÉSEAUX

*La parcelle cadastrale est classée en zone UBe du PLU de la commune d'Alfortville, approuvé le 02/01/2019.*

*Cette zone correspond à des espaces à dominante d'habitat collectif.*

*Cette zone comprend cinq secteurs dont UBe :*

*- UBe : correspond au secteur Sud-Ouest du Grand Ensemble, dans lequel les dispositions réglementaires organisant la rénovation urbaine.*

### 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Néant

### 8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Suite à l'étude à laquelle il a été procédé, la valeur vénale du bien peut être estimée à 700 000 euros, en valeur libre d'occupation.

### 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de 12 mois.

### 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

*Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.*

*Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.*

*La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou type d'occupation.*

Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,

LISSOSI Franz  
Inspecteur des finances publiques

## Annexe n°3 : Avis domanial n°réf. Lido 2020-002V0890

  
**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### Pôle d'évaluation domaniale

Téléphone : 01 41 94 80 44

Mél. : [ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

### POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Franz LISSOSI  
courriel : [franz.lissosi1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:franz.lissosi1@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. DS : 2786387  
Réf lido : 2020-002V0890

7300-SD



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL DE MARNE  
1 PLACE DU GÉNÉRAL PIERRE BILLOTTE  
94040 CRETEIL CEDEX

MAIRIE D'ALFORTVILLE

PLACE FRANCOIS MITTERRAND – BP 75

94142 ALFORTVILLE CEDEX

Créteil, le 03/11/2020

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Local associatif

Adresse du bien : Rue de Londres / 6 allée de la Commune - ALFORTVILLE

Valeur vénale : 77 000 €, en valeur libre d'occupation

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

### 1 – SERVICE CONSULTANT

Commune d'Alfortville

Affaire suivie par : Karim AMOKRANE – 01.49.77.25.64 – [karim.amokrane@mairie-alfortville.fr](mailto:karim.amokrane@mairie-alfortville.fr)

### 2 – DATE

de consultation : 22/10/2020

de réception : 22/10/2020

de visite : pas de visite

de dossier en état : 22/10/2020

### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La commune d'Alfortville apporte en nature un local associatif à Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), qui le cédera à l'aménageur à l'euro symbolique.

L'objectif visé par cette opération de revitalisation est de permettre la réhabilitation urbaine par la démolition de l'actuel centre commercial et la création d'un nouvel ensemble constitué de logements et de surfaces commerciales.

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Au sein du centre commercial Grand Ensemble à Alfortville, bâti sur la parcelle cadastrée section AD n° 70, d'une contenance de 6 010 m<sup>2</sup>, un ensemble de cellules commerciales dont

la surface utile oscille entre 23 et 650 m<sup>2</sup>, dont un local associatif formant le lot n° 2 de la copropriété, d'une surface utile de 70 m<sup>2</sup>.

Le local est libre de toute occupation.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune d'Alfortville

Origine d'acquisition : Ancienne acquisition

Situation locative : libre d'occupation

### 6 – URBANISME - RÉSEAUX

La parcelle cadastrale est classée en zone UBe du PLU de la commune d'Alfortville, approuvé le 02/01/2019.

Cette zone correspond à des espaces à dominante d'habitat collectif.

Cette zone comprend cinq secteurs dont UBe :

- UBe : correspond au secteur Sud-Ouest du Grand Ensemble, dans lequel les dispositions réglementaires organisant la rénovation urbaine.

### 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Néant

### 8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Suite à l'étude à laquelle il a été procédé, la valeur vénale du bien peut être estimée à 77 000 euros, en valeur libre de toute occupation.

### 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de 12 mois.

### 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

La visite n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou type d'occupation.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,



LISSOSI Franz  
Inspecteur des finances publiques

## Annexe n°4 : bilan actualisé

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 104-ZAC GRAND ENSEMBLE-1-Aménagement - établi le 24/11/2020 à 18:45

Designation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
A : 104/0130-Logements Accession Libre	5 414 640		5 414 640				5 414 640						
A : 104/0150-Activités, Commerces	183 700		183 700			183 700							
010-Ventes Charges Foncières	5 598 340		5 598 340			183 700	5 414 640						
A : 104/0210-Apport en nature EPT lot n°5 et n°7	160 000		160 000		160 000								
A : 104/0220-Apport en nature par la ville lot n°2	143 000	-66 000	77 000			77 000							
A : 104/0221-Apport foncier d'espaces publics de la Ville		700 000	700 000			700 000							
020-Cessions Collectivités	303 000	634 000	937 000		160 000	777 000							
A : 104/0410-Participation de la Collectivité à l'Opération d'Aménagement	1 278 596		1 278 596		250 000	319 649	708 947						
A : 104/0420-Participation de la Collectivité aux Equipements Publics	2 355 848		2 355 848			471 170	471 170	1 295 716	117 792				
040-Participations	3 634 444		3 634 444		250 000	790 819	1 180 117	1 295 716	117 792				
<b>Sous-total produits</b>	<b>9 535 784</b>	<b>634 000</b>	<b>10 169 784</b>		<b>410 000</b>	<b>1 751 519</b>	<b>6 594 757</b>	<b>1 295 716</b>	<b>117 792</b>				
B : 104/0110-Etudes Pré-Opérationnelles	-185 000		-185 000	-52 210	-64 750	-49 950	-18 090						
010-Etudes	-185 000		-185 000	-52 210	-64 750	-49 950	-18 090						
B : 104/0210-Acquisitions	-1 952 000		-1 952 000			-1 952 000							
B : 104/0220-Indemnités d'Évictions	-809 090		-809 090			-809 090							
B : 104/0240-Frais d'Acquisition Notaire	-111 414		-111 414			-111 414							
B : 104/0250-Frais Juridiques et Divers (Foncier)													
B : 104/0255-Divers Acquisitions													
B : 104/031-Indemnités Transfert	-472 733		-472 733			-472 733							
B : 104/041-Apport Foncier en Nature Ept	-160 000		-160 000		-160 000								
B : 104/042-Apport Foncier en Nature Ville	-143 000	66 000	-77 000			-77 000							
B : 104/043-Apport foncier d'espaces publics de la Ville		-700 000	-700 000			-700 000							
B : 104/051-Indemnités Servitudes Parking	-64 000		-64 000			-64 000							
020-Acquisitions	-3 712 237	-634 000	-4 346 237		-160 000	-4 186 237							
B : 104/0312-Désamiantage	-134 640		-134 640			-13 464	-121 176						
B : 104/0314-Démolition	-168 300		-168 300			-33 660	-134 640						
B : 104/0330-Divers Mise en État des Terrains	-300 000		-300 000				-300 000						
030-Mise en État des Terrains	-602 940		-602 940			-47 124	-555 816						
B : 104/0410-Travaux VRD	-2 601 728		-2 601 728			-650 432	-1 300 864	-650 432					
B : 104/0412-Révisions et Aléas	-277 003		-277 003					-277 003					
B : 104/0416-Borne Apport Volontaire	-40 000		-40 000				-40 000						
B : 104/0460-Honoraires VRD	-182 121		-182 121			-98 000	-50 000	-20 000	-14 120	-1			
040-Travaux VRD	-3 100 852		-3 100 852			-748 432	-1 390 864	-947 435	-14 120	-1			
B : 104/1010-Frais de Communication													
B : 104/1020-Frais Divers	-4 860		-4 860		-4 860								
B : 104/1040-Frais Juridiques (Hors Foncier)													
100-Frais Divers	-4 860		-4 860		-4 860								
B : 104/1110-Intérêts sur Emprunts Crédit Coop	-43 921		-43 921		-1 296	-13 287	-19 469	-7 969	-1 899				-1
B : 104/1111-Intérêts sur Emprunts Banque Postale	-40 000		-40 000		-40 000								
110-Frais Financiers	-83 921		-83 921		-41 296	-13 287	-19 469	-7 969	-1 899				-1
B : 104/111-Commercialisation	-335 900		-335 900		-235 130	-18 340	-82 430						
B : 104/121-Gestion Administrative et Financière	-673 330		-673 330	-108 663	-67 330	-67 330	-67 330	-67 330	-67 330	-67 330	-67 330	-67 330	-26 027
B : 104/1230-Mission de Clôture	-10 000		-10 000										-10 000
B : 104/131-Frais pour Acquisitions Foncières	-120 000		-120 000		-40 000	-80 000							
B : 104/141-Suivi des Travaux	-233 328		-233 328		-7 000	-46 666	-128 076	-30 836	-20 751				1
120-Rémunération Société	-1 372 558		-1 372 558	-108 663	-349 460	-212 336	-277 836	-98 166	-88 081	-67 330	-67 330	-67 330	-36 026
<b>Sous-total charges</b>	<b>-9 062 368</b>	<b>-634 000</b>	<b>-9 696 368</b>	<b>-160 873</b>	<b>-620 366</b>	<b>-5 257 366</b>	<b>-2 262 075</b>	<b>-1 053 570</b>	<b>-104 100</b>	<b>-67 331</b>	<b>-67 330</b>	<b>-67 330</b>	<b>-36 027</b>
<b>Résultat</b>		<b>473 416</b>	<b>473 416</b>	<b>-160 873</b>	<b>-371 239</b>	<b>-3 877 086</b>	<b>455 596</b>	<b>697 742</b>	<b>711 434</b>	<b>644 103</b>	<b>576 773</b>	<b>509 443</b>	<b>473 416</b>

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**N°CT2020.5/071-3**

L'an deux mil vingt, le deux décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Rosa LOPES, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie GOMES CORDESSE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Monsieur Vincent BEDU à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Bruno CARON à Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel WANNIN.

Etaient absents excusés :

Madame Dominique CARON, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE.

Secrétaire de séance : Madame Pauline ANAMBA-ONANA.

Nombre de votants : 71

Vote(s) pour : 71

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121307-AU-1-1





**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121307-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**N°CT2020.5/071-3**

**OBJET :**     **Aménagement - ZAC** du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville -  
Adoption du CRACL 2019 de la SPLA GPSEAD.

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

**VU** le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2017.3/037-2 du 29 mars 2017 relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/066-1 du 19 juin 2019 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/061 du 20 juin 2018 désignant la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), aménageur de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble ;

**VU** le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement le 9 novembre 2018 ;

**VU** le compte rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) transmis par la SPLA GPSEAD pour la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

**CONSIDERANT** que la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble a été créée le 29 mars 2017 et que, d'une superficie de 13 600 m<sup>2</sup>, elle se situe dans le périmètre du projet de rénovation urbaine du Sud d'Alfortville ;

**CONSIDERANT** que le projet a pour objet la requalification du centre commercial du Grand Ensemble et poursuit les objectifs suivants :

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121307-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

- Restructurer le centre commercial du Grand Ensemble en le désenclavant et en améliorant sa visibilité ;
- Redynamiser et pérenniser l'activité commerciale au sein du quartier du Grand Ensemble ;
- Développer une nouvelle offre de logements ;

**CONSIDERANT** que le programme prévisionnel des constructions prévoit la construction d'environ 9 886 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprend :

- La réalisation d'environ 8 204 m<sup>2</sup> SDP de logements ;
- La réalisation d'environ 1 682 m<sup>2</sup> SDP de commerces en rez-de-chaussée ;

**CONSIDERANT** que l'aménagement de la ZAC a été confié à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) aux termes d'un traité de concession d'aménagement conclu le 9 novembre 2018 ;

**CONSIDERANT** que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du conseil de territoire n<sup>o</sup> CT2019.3/066-1 du 19 juin 2019 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, la SPLA GPSEAD, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

**CONSIDERANT** que ce document doit être soumis à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote ;

**CONSIDERANT** que le CRACL 2019 se caractérise par l'augmentation des dépenses à hauteur de 842 254 € HT, essentiellement due à l'augmentation du poste des travaux d'aménagement pour prendre en compte les coûts de dévoiement de la canalisation SEDIF ; que cette augmentation des dépenses est plus que compensée par une augmentation des recettes (+ 1 360 250 € HT) en raison d'une réévaluation des charges foncières ; que le bilan global prévisionnel de l'opération au 26 novembre 2019 est excédentaire (+ 517 996 € HT) ;

**CONSIDERANT** que le montant total des dépenses prévisionnelles au 26 novembre 2019 s'élève à 8 990 788 € HT ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les dépenses cumulées depuis le début de la concession, indiquées dans le bilan synthétique et dans le tableau du facturé cumulé,

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-3
Identifiant télértransmission	094-200058006-20201202-lmc121307-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

s'élèvent à 167 623 € HT dont 126 290 € HT au cours de l'exercice du CRACL 2019 ; qu'à cela s'ajoutent 3,40 € de frais financiers en 2019 ;

**CONSIDERANT** que les principales dépenses en 2019 portent sur des études préalables (58 960 € HT pour les études de faisabilité sur le dévoiement des réseaux SEDIF et ENEDIS, des frais de géomètre et des études urbaines) et sur la rémunération de la société au titre de la gestion de l'opération (67 330 € hors champ d'application de la TVA) ;

**CONSIDERANT** que le montant total des recettes prévisionnelles s'élève au 26 novembre 2019 à 9 508 784 € HT ; qu'au 31 décembre 2019, aucune recette (0 € HT) n'a été perçue ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 26 NOVEMBRE 2020,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE      APPROUVE** le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) ci-  
**UNIQUE :**      annexé, de la SPLA GPSEAD pour l'année 2019.

FAIT A CRETEIL, LE DEUX DÉCEMBRE DEUX MIL VINGT.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/071-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121307-AU-1-1



## COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

VILLE	ALFORTVILLE
OPERATION	GRAND ENSEMBLE
DATE	JUIN 2020

## SOMMAIRE

---

1	Synthèse.....	3
2	Caractéristiques de l’opération.....	4
	2.1 Cadre administratif.....	4
	2.2 Cadre juridique d’intervention.....	5
	2.3 Programmation .....	6
3	Bilan des actions menées en 2019 et prévisionnel 2020.....	7
	3.1 Pour l’année 2019 .....	7
4	Bilan de l’exercice 2019 et prévisionnel 2020.....	11
	4.1 Dépenses Hors Taxes.....	11
	4.2 Recettes Hors Taxes .....	12
	4.3 Le financement en 2019 .....	12
	4.4 Total.....	13
5	Annexes.....	15
	5.1 Bilan synthétique HT .....	15
	5.2 Tableau du facturé cumulé au 31/12/2019.....	17
	5.3 Calendrier prévisionnel .....	19

## 1 Synthèse

COFIL tenus avec la ville :

- 15 février 2019 en présence de GPSEA,
- 11 juin 2019 en présence de GPSEA,
- 18 octobre 2019
- 25 novembre 2019

L'opération a été transférée à l'aménageur par la signature d'une concession d'aménagement en date du 20 novembre 2018.

L'année 2019 a été consacrée :

- A l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par le conseil de territoire du 19 juin 2019 et le conseil municipal d'Alfortville du 3 juillet 2019.
- A la négociation avec les commerçants présents des conditions de leur maintien (dans le cadre d'un transfert) ou de leur éviction dans le cadre opérationnel nouvellement phasé,
- A l'étude des modalités de levée de la servitude non aedificandi grevant le site, en assemblée générale avec l'appui du commerçant majoritaire au sein de la copropriété.
- A la signature d'une convention avec le SEDIF, qui a permis de démarrer et finaliser les études de travaux de déplacement du réseau de transport d'eau, indispensable pour la réalisation de l'opération.
- A la sélection du promoteur de l'opération : EIFFAGE
- A la définition du projet architectural.
- A l'étude, en lien avec la ville, des modalités techniques d'articulation entre la ZAC et le périmètre environnant ;
- A la contractualisation des prêts bancaires avec la Banque Postale et le Crédit Coopératif, pour lesquels la SPLA a sollicité Grand Paris Sud Est Avenir pour l'octroi de garanties d'emprunt, accordées par délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/128-2 du 11 décembre 2019 ;
- A la modification du Traité de concession dans le cadre d'un avenant n°1, approuvé par délibération du conseil de territoire N°CT2019.5/128-1 en date du 11 décembre 2019 ; avenant notifié le 30 décembre 2019 puis signé le 13 janvier 2020.

L'année 2020 sera consacrée :

- A la signature du protocole d'accord avec le promoteur (en début d'année).
- A la signature des protocoles d'accords avec les commerçants partants et transférés.
- A la consultation et au lancement du Marché de Maitrise d'œuvre urbaine.
- A l'apport en nature nécessaire à l'opération par l'EPT et la ville d'Alfortville.
- A la levée de la servitude non aedificandi présente sur le périmètre de l'opération.
- A la signature des promesses de vente avec les commerçants.
- A la signature de la promesse de vente avec le promoteur sur les bases du protocole.
- Au dépôt des permis de construire des 2 lots.
- A la signature de la convention d'étude de dévoiement Enedis

## **2 Caractéristiques de l'opération**

### **2.1 Cadre administratif**

Dans le cadre de sa politique volontariste de reconquête de son territoire Sud, la Ville d'Alfortville s'est lancée dans un important programme de rénovation urbaine, incluant le réaménagement du quartier du Grand Ensemble.

Par délibération du 12 décembre 2012, la Communauté d'Agglomération Plaine Centrale du Val de Marne a reconnu d'intérêt communautaire l'opération de revitalisation/requalification du centre commercial du Grand Ensemble.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'Etablissement Public Territorial n°11 de la Métropole du Grand Paris Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) a été créé et s'est substitué de plein droit à la Communauté d'Agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne.

Ainsi, en partenariat avec la ville d'Alfortville, GPSEA porte un projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble, qui est un site déqualifié et vétuste datant de la fin des années 60. L'objectif de ce projet est de redynamiser l'activité commerciale au sein du quartier et de développer une nouvelle offre de logements à proximité immédiate d'une gare du RER D et d'une future gare du Grand Paris Express (gare du Vert-de-Maison).

Regroupant 13 commerces et situé dans un quartier d'habitat collectif à dominante sociale, enclavé, à l'écart des axes de circulation de la ville, le centre commercial se définit comme un pôle de commerces de proximité souffrant d'un manque de visibilité et de dynamisme bien que constituant le principal pôle commercial du Sud d'Alfortville.

La réussite de sa transformation constitue un enjeu urbain pour la redynamisation de la partie sud de la commune. Cette opération doit favoriser une certaine qualité urbaine et une mixité fonctionnelle tout en maintenant une partie des commerçants au sein du nouveau projet.

Par ailleurs, le centre commercial se situe dans le périmètre du projet de rénovation urbaine du Sud d'Alfortville lancé en 2007 et concrétisé par la signature d'une convention ANRU le 13 février 2009 ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants. Le projet ANRU a permis aux bailleurs sociaux de lancer des résidentialisations permettant une meilleure gestion des espaces libérés. La ville d'Alfortville a également pu requalifier l'espace public au cœur du quartier et créer un maillage piéton vert qui dessert les différentes résidences.

Dans ce contexte, la Ville d'Alfortville et la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne (puis l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir) ont procédé à des études de faisabilités pour vérifier et confirmer les conditions de réalisation de cette opération.

Trois scénarii de requalification, proposant plusieurs degrés d'interventions sur le centre commercial ont été présentés et ont finalement conduit, la Ville d'Alfortville et l'ANRU, à décider d'un projet de démolition / reconstruction totale.

Ce scénario permet de créer une nouvelle offre commerciale présentant les meilleures conditions de commercialité tout en maintenant l'activité des commerces existants et souhaitant rester sur le site pendant la durée des travaux grâce à la mise en œuvre d'opérations tiroirs.

Par délibération du 12 décembre 2012, la Communauté d'Agglomération Plaine Centrale du Val de Marne a reconnu d'intérêt communautaire l'opération de revitalisation/requalification du centre commercial du Grand Ensemble.



Le Conseil Municipal d'Alfortville a validé les objectifs du projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble par délibération du 12 février 2015.

Par **délibération du 2 avril 2015** le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne a défini les objectifs de l'opération suivants :

- Restructurer le centre commercial du Grand Ensemble en le désenclavant et en améliorant sa visibilité ;
- Redynamiser et pérenniser l'activité commerciale au sein du quartier du Grand Ensemble ;
- Développer une nouvelle offre de logements.

Suite à la concertation publique qui s'est tenue depuis le mois d'avril 2015 et par **délibération du Conseil Territorial du 29 mars 2017**, GPSEA a décidé de créer la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble sur un périmètre d'environ 1,3 ha en vue de l'aménagement d'une opération de renouvellement urbain à travers la réalisation d'un programme de construction mixte mêlant logements et commerces.

## 2.2 Cadre juridique d'intervention

### Périmètre de la concession d'aménagement



Par **délibération du conseil territorial en date du 28 septembre 2018**, GPSEA a décidé, conformément aux dispositions des articles L 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de conclure le traité de concession d'aménagement de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble avec la Société Publique Locale d'Aménagement, Grand Paris Sud Est Avenir Développement signé le 9 novembre 2018. Ce traité a fait l'objet d'un avenant notifié le 30 décembre 2019.

### Missions confiées à l'aménageur

Pour réaliser cet aménagement, l'aménageur aura pour mission de :

- Procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et notamment ;
- Acquérir la propriété de l'ensemble des parcelles compris dans le périmètre de l'opération ;
- Gérer les biens acquis ;
- Démolir les bâtiments existants et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures nécessaires à l'opération ;
- Permettre l'accès et le bon fonctionnement du site Valentin pendant la durée des travaux d'espaces publics ;
- Procéder et faire procéder à la dépollution des sols ;
- Veiller au respect par les entreprises des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qu'il aura établi jusqu'à l'instruction des permis de construire ;
- Céder les biens immobiliers, les concéder ou les louer ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre le concédant et les constructeurs ;
- Assurer d'une manière générale, l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération
- Assurer la réalisation des travaux et équipements concourant aux opérations prévues dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution et proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune ;
- Elaborer les dossiers de demande de subvention pouvant être sollicités au titre des opérations dont l'aménageur est maître d'ouvrage et assurer leur suivi, en collaboration avec le concédant ; le concessionnaire affectera ces subventions attribuées en recettes à l'opération ;
- Clôturer l'opération lors de son achèvement.

### **2.3 Programmation**



Le programme prévisionnel des constructions est de **9 884 m<sup>2</sup> SDP on a 9 886 m<sup>2</sup> dans l'avenant** et comprend :

- La réalisation de **8 204 m<sup>2</sup> dans l'avenant de logements**
- La réalisation de **1682 m<sup>2</sup> dans l'avenant de commerces en RDC**

PietriArchitectes



### 3 Bilan des actions menées en 2019 et prévisionnel 2020

#### 3.1 Pour l'année 2019

Constitution et rédaction du dossier de réalisation de la ZAC, qui a été approuvé dans un premier temps par le conseil du territoire du 19 juin 2019, et dans un second temps approuvé par le conseil municipal de la ville d'Alfortville le 3 juillet 2019.

Un relevé ainsi qu'un complément de géo-détection des réseaux et une analyse des sols sur le périmètre de la ZAC ont été réalisés afin de lancer l'étude de faisabilité de dévoiement du réseau SEDIF. La géo-détection a fait apparaître la présence d'une ligne haute tension enterrée parallèle au réseau SEDIF sur la parcelle AE 164. Le déplacement de cette haute tension est également fondamental pour la réalisation de la ZAC. Aussi, Enedis a été contacté afin d'établir son étude qui sera remise 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

L'étude de faisabilité du dévoiement du réseau de transport d'eau par le SEDIF s'est révélée concluante et possible. Ainsi les travaux de dévoiement pourront être lancés au plus tard pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

S'agissant de la maîtrise foncière, l'actuel centre commercial du Grand Ensemble dénombre 13 commerces en copropriété, non maîtrisés foncièrement par GPSEAD, dont 1 appartenant à la ville et 2 à GPSEA).

La saisine des domaines a été effectuée courant décembre, afin d'établir la valeur vénale des lots et ainsi conforter les lignes d'acquisitions au bilan (également nécessaire à la constitution du dossier de DUP).

La négociation avec les commerçants et les propriétaires est engagée. A cette occasion il est apparu que contrairement aux études préalables, 3 commerçants destinés à rester sur place ont fait valoir leur intention de cesser toute activité.

Il s'agit de :

- Le Supermarché « Franprix » lot n°1 de la copropriété, contenance 650 m<sup>2</sup> (le propriétaire souhaitant se recentrer sur d'autres actifs).
- La Brasserie « Le Gulliver » lot n°10 de la copropriété, contenance 180 m<sup>2</sup>.
- La Pizzeria à emporter « Pizza du camion », lot n°13 de la copropriété, contenance 60m<sup>2</sup>.

A ceux-ci s'ajoutent les commerçants qui ne seront pas maintenus dans le nouveau projet, car ils ne s'inscrivent pas dans le nouveau positionnement du centre :

- Le traiteur africain « O'DABALI », lot 3 bis de la copropriété, contenance 23 m<sup>2</sup>.
- Le Traiteur, « Traiteur d'Ivry », lot 4 de la copropriété, contenance 140 m<sup>2</sup>.
- Le pain chaud « Choc'o pain », lot 6 de la copropriété, contenance 37 m<sup>2</sup>.
- La boucherie « EL KHODJA », lot 12 de la copropriété, contenance 110 m<sup>2</sup>.

Par conséquent ne seront transférés dans le nouveau projet que les 4 commerçants suivants :

- La Pharmacie du Grand ensemble, lot 11 de la copropriété, contenance 130 m<sup>2</sup>,
- La Boulangerie « Le pain royal », lot 9 de la copropriété, contenance 250 m<sup>2</sup>,
- La Cordonnerie LIM, lot 3 de la copropriété, contenance 73 m<sup>2</sup>,

pour lesquels l'implantation répond à la demande.

- Yes Ambulances, lot 8 de la copropriété pour la partie bureaux uniquement, les ambulances seront stationnées hors de la zone, au sein du site de l'ex BHV réduisant ainsi la nuisance sur le secteur du centre commercial.

Afin de prévoir les conditions juridiques, financières et calendaires du départ ou du maintien des commerçants, des protocoles seront signés en 2020.

Ces protocoles seront établis au premier trimestre 2020 par le conseil de la SPLA, Maître BOYER, ils préciseront sous conditions suspensives, les autorisations administratives purgées, toutes les dispositions financières et de délais relatifs aux :

- Pour les partants, les acquisitions financières et indemnités d'évictions et de fin d'exploitation.
- Pour les transférés, les acquisitions et ventes foncières, et l'accompagnement du commerçant de l'aménagement et du transfert proprement dit.

Pour ces derniers, les protocoles, seront également signés par le promoteur (Eiffage), étant entendu qu'il lui appartient de s'engager sur les dates et les objets à livrer aux commerçants transférés.

Une servitude non aedificandi grève le site de toutes constructions. Cette dernière ne pourrait être levée que par la copropriété. Un copropriétaire (le Franprix) détient à lui seul la majorité des tantièmes et pourrait permettre de lever cette servitude. Les études des procédures pour lever cette servitude non aedificandi de droit privé ont été lancées par la SPLA auprès du notaire de l'opération, Maître Benoit GUR notaire au PLESSIS TREVISE.



Prévisionnel pour l'année 2020 :

- Signature du protocole avec Eiffage qui fixe les droits à construire, la programmation et les délais de dépôt des autorisations administratives et les délais de réalisation des travaux. Sur la base de ce protocole, le promoteur pourra engager ses études, en attendant la signature de la promesse de vente
- Signature des protocoles d'accord avec les commerçants partants et transférés puis des promesses de vente
- Signature de l'acte notarié GPSEA/ SPLA pour l'apport du foncier nécessaire à l'opération dont la valeur vénale globale est de 160 000 € après estimation des domaines.
  - Lot 5 de la copropriété vide de toute occupation, contenance 86,10 m<sup>2</sup>
  - Lot 7 de la copropriété vide de toute occupation, contenance 60 m<sup>2</sup>

l'apport en foncier de ces lots devra être effectué avant la fin de l'année 2020 comme indiqué dans l'avenant n°1 du TCA

- Signature avec la ville d'ALFORTVILLE de l'acte d'apport foncier nécessaire à l'opération, nécessitant en amont une procédure de désaffectation et de déclassement du domaine public d'une partie des parcelles apportées (parking au pied des immeubles de LOGIAL, parties de voirie et d'espaces publics côté rue de Londres et tronçon est de l'allée du 8 mai 1945). Une demande d'autorisation sera faite à la ville au bénéfice du SEDIF d'effectuer les travaux de dévoiement sur les voies « Allée du 8 mai 1945 » et « Rue de Londres ».
- Levée de la servitude non aedificandi qui grève la zone.
- Dépôt du PC du lot 1 (Immeuble en RDC, exclusivement commerces) et dépôt du PC lot 2 (2 Immeubles logements R+5 et commerces en RDC et 1 Immeuble R+5 exclusivement logements).

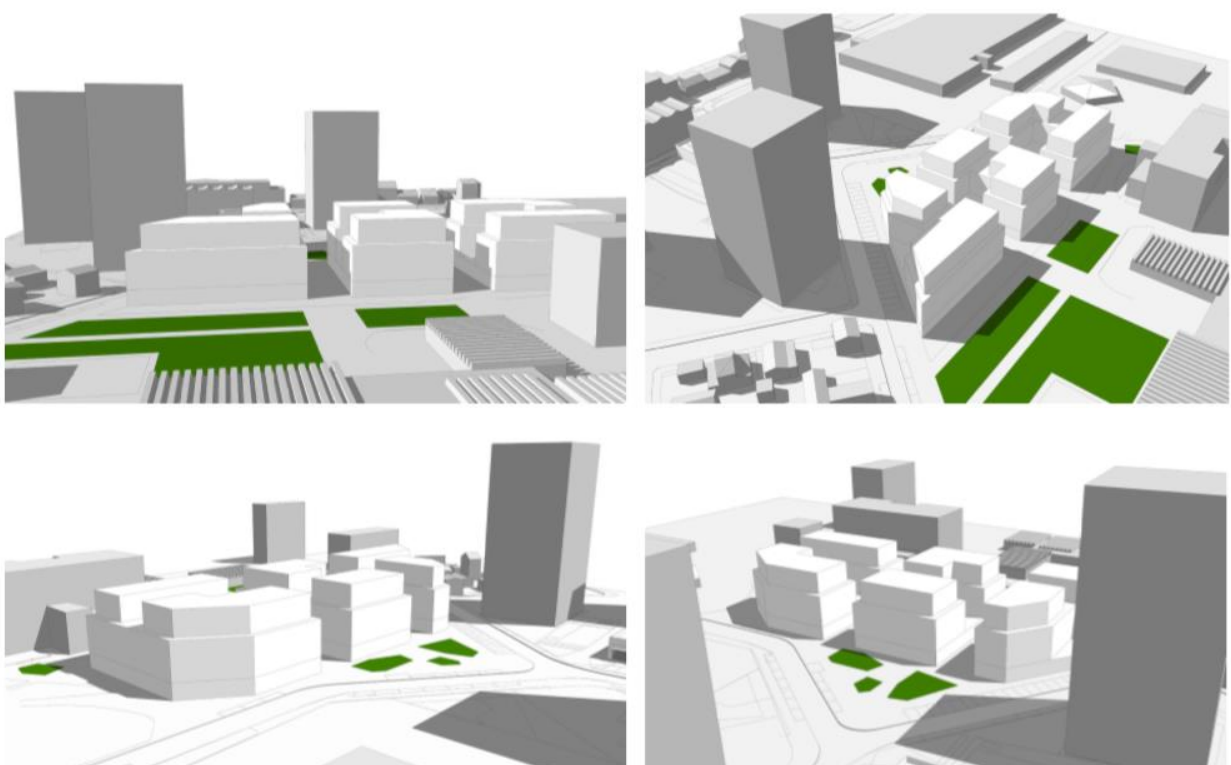
- Marché de Maîtrise d'œuvre urbaine : la consultation sera lancée dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2020. La notification au candidat et le lancement de la mission interviendra au début du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Missions de la Maîtrise d'œuvre durant l'année 2020 :

- Adaptation du plan masse.
  - Rédaction du cahier des clauses architecturales et paysagères (CPAUP).
  - Rédaction des fiches de lots.
  - Etudes d'avant-projet (AVP).
  - Etudes de projet (PRO).
  - Assistance pour la passation des contrats travaux (ACT).
- Signature de la convention d'étude de dévoiement réseaux auprès d'Enedis et lancement des travaux en fin d'année 2020.

PietriArchitectes 47 rue Pigouret 75011 Paris - T +33(0)1 44 75 00 45 / [contact@pietri.com](mailto:contact@pietri.com) / [www.pietriarchitectes.com](http://www.pietriarchitectes.com)

Volumétrie



## **4 Bilan de l'exercice 2019 et prévisionnel 2020**

### **4.1 Dépenses Hors Taxes**

Total des dépenses prévues pour réaliser le programme au 26/11/2020 : 8 990 788 € HT

Actualisation du Bilan 2020 : 9 062 368 € HT suite à la réévaluation de l'apport foncier en nature de l'EPT à 160 000 € HT, et suite à la création de la ligne dans les travaux VRD des Bornes d'apport volontaire pour un montant de 40 000 € HT.

Dépenses facturées au 31 décembre 2019 et prévisionnel par poste :

- Etudes :
  - Dépenses facturées en 2019 : 58 960 € HT soit 70 752 € TTC
  - Prévisionnel 2020 : 126 040€ HT soit 151 248 € TTCCe montant correspond aux dépenses des études préalables (convention SEDIF, Convention ENEDIS frais de géomètre, études urbaines)
  
- Acquisitions :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : 160 000€ représentant l'apport en foncier à l'opération des lots 5 et 7 de la copropriété du Grand Ensemble propriété de GPSEA, et 143 000 € représentant l'apport foncier à l'opération par la ville d'Alfortville (parkings et lot 2 de la copropriété).
  - Actualisation du Bilan 2020 : 3 712 237 € HT réévaluation de l'apport en foncier de l'EPT à 160 000 € HT
  
- Mise en état des sols :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : aucune dépense prévue pour ce poste
  - Aucune actualisation du bilan 2020 pour ce poste
  
- Travaux d'aménagement :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : 820 670 € HT
  - Actualisation du bilan 2020 : 3 100 852 € suite à la création de l'équipement Bornes d'apport volontaire.
  
- Honoraires techniques :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : 98 000 € HTCe montant correspond aux dépenses de maîtrise d'œuvre urbaine.
  
- Impôts et assurances :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : aucune dépense pour ce poste
  
- Frais divers :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense facturée en 2019
  - Prévisionnel 2020 : 4 860 € HT soit 5 832 € TTCCe montant correspond aux frais juridiques occasionné pour la rédaction des protocoles commerçants.

- Frais financiers :
  - Dépenses facturées en 2019 : 3.40 €
- Rémunération de la société au titre de la gestion d'opération :
  - Dépenses facturées en 2019 : 67 330 € pour ce poste  
Ce montant a été diminué de 1 000 € annuel sur 10 ans afin de créer la ligne Clôture de l'opération pour 10 000 €
  - Prévisionnel 2020 : 67 330€ prévu pour ce poste  
Ce montant correspond à la rémunération de la Société conformément aux termes de la concession d'aménagement.
- Rémunération de la société au titre de la commercialisation :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste.
  - Prévisionnel 2020 : 117 565 €.  
Ce montant correspond à l'acompte de 35 % prévu à la signature du protocole avec le promoteur.
- Rémunération de la société, au titre des frais d'acquisition foncière :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste.
  - Prévisionnel 2020 : 40 000 €.  
Ce montant correspond à l'acompte de 35 % prévu à la signature des promesses d'achat avec les commerçants propriétaires.
- Rémunération de la société au titre du suivi des travaux :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste.
  - Prévisionnel 2020 : 8 597 €.

#### **4.2 Recettes Hors Taxes**

- Recettes perçues en 2019 : aucune recette pour 2019
- Prévisionnel 2020 : 160 000 € constituant l'apport foncier de GPSEA à l'opération (lot 5 et 7 de la copropriété du Grand Ensemble) et 143 000€ constituant l'apport foncier de la ville d'Alfortville à l'opération (lot 2 de la copropriété et parcelles de parking).
- Actualisation du bilan 2020 : 9 535 784 € HT suite à la réévaluation de l'apport foncier de l'EPT.

#### **4.3 Le financement en 2019**

- Un emprunt de 5 300 000 euros pour financer l'opération a été souscrit auprès des établissements bancaires suivants :
  - Crédit Coopératif pour un montant de 2 650 000 €
  - La Banque Postale pour un montant de 2 650 000 €

Par délibération en date du 11/12/2019, le conseil de territoire a accordé sa garantie d'emprunt à hauteur de 80 %.

- Subventions :  
Aucune subvention attribuée en 2019



- Convention d'avance de trésorerie :  
Aucune convention d'avance n'a été conclue.
- Promesse et ventes de charges foncières :  
Aucune promesse de vente ou vente de charge foncière n'a été réalisée en 2019.  
Prévisionnel : Les promesses de ventes seront signées en 2020 et les ventes de charges foncières seront réalisées en 2021.

#### **4.4 Total**

Par poste :

- Ventes de charges foncières
  - Aucune vente réalisée en 2019
  - Aucune vente de prévue en 2020, les promesses de ventes seront signées en 2020 et les ventes de charges foncières seront réalisées en 2021.
- Participations
  - Aucune participation reçue en 2019
  - Aucune participation prévue 2020
- Produits divers
  - Aucun produit divers réalisés en 2019
  - Aucun produit divers prévus en 2020



## 5 Annexes

### 5.1 Bilan synthétique HT

#### BILAN ZAC DU GRAND ENSEMBLE

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	Cumul du Réalisé au 31/12/2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Bilan 26/11/2019	Bilan actualisé 2020												
<b>En Euros</b>														
010-Ventes Charges Foncières	5 598 340	5 598 340	1 119 668	6 718 008			6 718 008							
A: 104/0210-Apport foncier EPT	133 000	160 000		160 000		160 000								
A: 104/0220-Apport foncier ville	143 000	143 000		143 000		143 000								
020-Apport en nature Collectivités	276 000	303 000		303 000		303 000								
A: 104/0410-Participation de la Collectivité à l'Opération d'A	1 278 596	1 278 596		1 278 596				639 298	639 298					
A: 104/0420-Participation de la Collectivité aux Équipements	2 355 848	2 355 848	471 170	2 827 018				942 339	942 339	942 339				1
040-Participations	3 634 444	3 634 444	471 170	4 105 614				1 581 637	1 581 637	942 339				1
<b>Sous-total recettes</b>	<b>9 508 784</b>	<b>9 535 784</b>	<b>1 590 838</b>	<b>11 126 622</b>		<b>303 000</b>	<b>6 718 008</b>	<b>1 581 637</b>	<b>1 581 637</b>	<b>942 339</b>				<b>1</b>
010-Etudes	-185 000	-185 000	-37 000	-222 000	-70 752	-151 248								
B: 104/0210-Acquisitions	-1 952 280	-1 952 000		-1 952 000			-1 952 000							
B: 104/0220-Indemnités d'Évictions	-809 090	-809 090		-809 090			-809 090							
B: 104/0240-Frais d'Acquisition Notaire	-111 414	-111 414		-111 414			-111 414							
B: 104/031-Indemnités Transfert	-472 733	-472 733		-472 733			-472 733							
B: 104/041-Apport Foncier en Nature Ept	-133 000	-160 000		-160 000		-160 000								
B: 104/042-Apport Foncier en Nature Ville	-143 000	-143 000		-143 000		-143 000								
B: 104/051-Indemnités Servitudes Parking	-64 000	-64 000		-64 000		-64 000								
020-Acquisitions	-3 685 517	-3 712 237		-3 712 237		-367 000	-3 345 237							
030-Mise en État des Terrains	-602 940	-602 940	-120 588	-723 528			-723 528							
B: 104/0410-Travaux VRD	-2 601 728	-2 601 728	-520 346	-3 122 074		-789 153	-1 556 719	-776 201						-1
B: 104/0412-Révisions et Aléas	-277 003	-277 003	-55 401	-332 404		-78 052	-156 104	-98 248						
B: 104/0416-Borne Apport Volontaire		-40 000	-8 000	-48 000				-48 000						
B: 104/0460-Honoraires VRD	-182 121	-182 121	-36 424	-218 545		-117 600	-60 000	-24 000	-8 400	-8 545				
040-Travaux VRD	-3 060 852	-3 100 852	-620 171	-3 721 023		-984 805	-1 772 823	-946 449	-8 400	-8 545				-1
100-Frais Divers		-4 860	-972	-5 832		-5 832								
B: 104/1110-Intérêts sur Emprunts	-83 921	-83 921		-83 921		-2 476	-25 388	-37 201	-15 227	-3 629				
110-Frais Financiers	-83 921	-83 921		-83 921		-2 476	-25 388	-37 201	-15 227	-3 629				
B: 104/111-Commercialisation	-335 900	-335 900		-335 900		-117 565	-218 335							
B: 104/121-Gestion Administrative et Financière	-673 330	-673 330		-673 330	-108 663	-67 330	-67 330	-67 330	-67 330	-67 330	-67 330	-67 330	-67 330	-26 027
B: 104/1230-Mission de Clôture	-10 000	-10 000		-10 000										-10 000
B: 104/131-Frais pour Acquisitions Foncières	-120 000	-120 000		-120 000		-40 000	-80 000							
B: 104/141-Suivi des Travaux	-233 328	-233 328		-233 328		-8 597	-130 029	-43 114	-30 836	-20 751				-1
120-Rémunération Société	-1 372 558	-1 372 558		-1 372 558	-108 663	-233 492	-495 694	-110 444	-98 166	-88 081	-67 330	-67 330	-67 330	-36 028
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-8 990 788</b>	<b>-9 062 368</b>	<b>-778 731</b>	<b>-9 841 099</b>	<b>-179 415</b>	<b>-1 744 853</b>	<b>-6 362 670</b>	<b>-1 094 094</b>	<b>-121 793</b>	<b>-100 255</b>	<b>-67 330</b>	<b>-67 330</b>	<b>-67 330</b>	<b>-36 029</b>
C: 104/0710-Débloccage d'Emprunts				5 300 000		4 150 000	1 150 000							
C: 104/0715-Remboursement d'Emprunts				-5 300 000			-2 700 000		-1 600 000	-1 000 000				
D: 104/1320-TVA Payée				-813 079		729 413	-1 785 500	511 899	-268 891					
D: 104/Encaissements partiels														
D: 104/Décaissements partiels					28 260	-28 260								
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>				<b>-813 079</b>	<b>28 260</b>	<b>4 851 153</b>	<b>-3 335 500</b>	<b>511 899</b>	<b>-1 868 891</b>	<b>-1 000 000</b>				
<b>Trésorerie brute</b>					<b>-151 155</b>	<b>3 258 145</b>	<b>277 983</b>	<b>1 277 425</b>	<b>868 378</b>	<b>710 462</b>	<b>643 132</b>	<b>575 802</b>	<b>508 472</b>	<b>472 444</b>



## 5.2 Tableau du facturé cumulé au 31/12/2019

Bilan détaillé HT : 104-ZAC GRAND ENSEMBLE

Date et heure du document : 10/06/2020 17:15

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Logements Accession Libre	5 414 640,00	0,00	0,00	0,00
Activités, Commerces	183 700,00	0,00	0,00	0,00
010-Ventes Charges Fondières	5 598 340,00	0,00	0,00	0,00
Cessions Concédant	160 000,00	0,00	0,00	0,00
Cessions Autres Collectivités	143 000,00	0,00	0,00	0,00
020-Cessions Collectivités	303 000,00	0,00	0,00	0,00
Participation de la Collectivité aux Équipements Publics	2 355 848,00	0,00	0,00	0,00
040-Participations	2 355 848,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal produits	8 257 188,00	0,00	0,00	0,00
Participation de la Collectivité à l'Opération d'Aménagement	1 278 596,00	0,00	0,00	0,00
040-Participations	1 278 596,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	1 278 596,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>9 535 784,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Etudes Pré-Opérationnelles	185 000,00	67 705,00	58 960,00	58 960,00
010-Etudes	185 000,00	67 705,00	58 960,00	58 960,00
Acquisitions	1 952 000,00	0,00	0,00	0,00
Indemnités d'Évictions	809 090,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'Acquisition Notaire	111 414,00	0,00	0,00	0,00
Indemnités Transfert	472 733,00	0,00	0,00	0,00
Apport Foncier en Nature Ept	160 000,00	0,00	0,00	0,00
Apport Foncier en Nature Ville	143 000,00	0,00	0,00	0,00
Indemnités Servitudes Parking	64 000,00	0,00	0,00	0,00
020-Acquisitions	3 712 237,00	0,00	0,00	0,00
Désamiantage	134 640,00	0,00	0,00	0,00
Démolition	168 300,00	0,00	0,00	0,00
Divers Mise en État des Terrains	300 000,00	0,00	0,00	0,00
030-Mise en État des Terrains	602 940,00	0,00	0,00	0,00
Travaux VRD	2 601 728,00	0,00	0,00	0,00
Révisions et Aléas	277 003,00	0,00	0,00	0,00
Borne Apport Volontaire	40 000,00	0,00	0,00	0,00
Honoraires VRD	182 120,96	0,00	0,00	0,00
040-Travaux VRD	3 100 851,96	0,00	0,00	0,00
Frais Divers	4 860,00	4 860,00	0,00	0,00
100-Frais Divers	4 860,00	4 860,00	0,00	0,00
Intérêts sur Emprunts	83 921,00	0,00	0,00	0,00
110-Frais Financiers	83 921,00	0,00	0,00	0,00
Commercialisation	335 900,40	0,00	0,00	0,00
Gestion Administrative et Financière	673 330,00	108 663,00	108 663,00	67 330,00
Mission de Clôture	10 000,00	0,00	0,00	0,00
Frais pour Acquisitions Foncières	120 000,00	0,00	0,00	0,00
Suivi des Travaux	233 327,52	0,00	0,00	0,00
120-Rémunération Société	1 372 557,92	108 663,00	108 663,00	67 330,00
Sous-total budget principal charges	9 062 367,88	181 228,00	167 623,00	126 290,00
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>9 062 367,88</b>	<b>181 228,00</b>	<b>167 623,00</b>	<b>126 290,00</b>
Marge brut (% marge / CA)	-805 179,88 (-8,75%)	-181 228,00	-167 623,00	-126 290,00
Marge net (% marge / CA)	473 416,12 (4,96%)	-181 228,00	-167 623,00	-126 290,00
Marge à l'avancement	0,00% x	-805 179,88 =	0,00	

Bilan arrêté au 31/12/2019 (Date de facture)  
Projet faisabilité

Montants exprimés en Euros  
Page 1



### 5.3 Calendrier prévisionnel

