



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019**

N°CT2019.5/127-2

L'an deux mil dix neuf, le onze décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Danièle CORNET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Serge FRANCESCHI, vice-présidents.

Monsieur Yvan FEMEL, Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Monsieur François VITSE, Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Michel DE RONNE, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPRez, Madame Marie-Christine DIRRINGER, Monsieur Christophe FOGEL, Madame Marie-Claude GAY, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno HELIN, Madame Brigitte JEANVOINE, Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Moncef MAIZ, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Madame Sabine PATOUX, Madame Séverine PERREAU, Madame Hélène ROUQUET, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Gérard GUILLE à Monsieur Thierry DEBARRY, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Madame Khadija OUBOUMOUR à Madame Danièle CORNET, Monsieur Richard ANANIAN à Monsieur Serge FRANCESCHI, Madame Ange CADOT à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Mireille COTTET à Monsieur Bruno HELIN, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Roger DUPRE à Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Corinne DURAND à Monsieur Christophe FOGEL, Monsieur Mehedi HENRY à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Valérie MAYER-BLIMONT à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Carine REBICHON-COHEN à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Axel URGIN à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Georges URLACHER à Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE à Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD.

Etaient absents excusés :

Madame Françoise LECOUFLE, Madame Sylvie CHABALIER, Monsieur Serge DALEX, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Nicolas GEORGES, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Anna LOUIS, Monsieur Gaëtan MARZO, Monsieur Akli MELLOULI, Madame Dominique TOUQUET.

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry DEBARRY.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/127-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-Imc114425-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019**

Nombre de votants : 63

Vote(s) pour : 63

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/127-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114425-DE-1-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019

N°CT2019.5/127-2

OBJET : Aménagement - ZAC Chanteraine à Alfortville - Approbation du CRACL 2018

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

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-5 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 municipal de la commune d'Alfortville du 4 juin 2009 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Chanteraine ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Alfortville du 16 décembre 2010 désignant l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, devenue Grand Paris Aménagement comme aménageur de la ZAC Chanteraine ;

VU le compte rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) transmis par Grand Paris Aménagement pour la ZAC Chanteraine pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, Grand Paris Aménagement, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC Chanteraine à Alfortville, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 ;

CONSIDERANT que le montant total des dépenses prévisionnelles à terme s'élève à 22 222 000 € HT ; qu'au 31 décembre 2018, les dépenses HT cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 19 479 000 € dont 1 258 000 € HT réalisés en 2018 ;

CONSIDERANT que le montant total des recettes prévisionnelles à terme s'élève à 22 227 000 € HT ; qu'au 31 décembre 2018, les recettes cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 19 907 000 € HT dont 515 000 € HT réalisés en 2018 ;

CONSIDERANT que le bilan global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2018

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/127-2
Identifiant télértransmission	094-200058006-20191211-lmc114425-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019**

reste à l'équilibre ; que l'avancement de l'opération est significatif puisque 87 % des dépenses et 89 % des recettes ont été réalisées ;

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

ARTICLE APPROUVE le Compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL)
UNIQUE : ci-annexé, de Grand Paris Aménagement pour l'année 2018.

FAIT A CRETEIL, LE ONZE DÉCEMBRE DEUX MIL DIX NEUF.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/127-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114425-DE-1-1

.....

COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE

ZAC Chanteraine - Alfortville (94)

Compte-rendu financier au 31 décembre 2018

.....

I – PREAMBULE

Par délibération du 16 décembre 2010, le Conseil Municipal a décidé de confier à l'AFTRP (devenue Grand Paris Aménagement) la réalisation de la ZAC Chanteraine. Le traité de concession d'aménagement a été signé le 14 janvier 2011.

L'arrêté de déclaration d'utilité publique a été pris le 25 février 2011.

Dates clés :

○ Création de la ZAC	4 juin 2009
○ Convention ANRU	13 février 2009
○ Approbation du dossier de réalisation	16 décembre 2010
○ Arrêté de DUP.....	25 février 2011
○ Ordonnance d'expropriation	28 juillet 2011
○ Première promesse de vente	19 décembre 2011
○ Premier permis de construire	27 octobre 2011
○ Premier acte de vente	2 avril 2012

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le traité de concession d'aménagement fait obligation à l'aménageur de soumettre à l'examen de la Collectivité le présent compte-rendu financier annuel comportant en annexe un bilan financier prévisionnel et un plan de trésorerie actualisés, ainsi que le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé.

Un décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 a modifié les statuts de l'AFTRP, dont le nom est désormais Grand Paris Aménagement.

Le 1^{er} janvier 2017, l'entrée en vigueur de la Loi NOTRe du 7 août 2015 transfère la compétence Aménagement à la Métropole du Grand Paris ou aux Etablissements Publics Territoriaux. Le 1^{er} janvier 2018, toujours en application de la loi NOTRe, sont définies les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain par la Métropole du Grand Paris et la compétence Aménagement est transférée à l'Etablissement Public Territorial

Grand Paris Sud Est Avenir en ce qui concerne la ZAC Chantereine.

Par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2017 la Ville a décidé d'autoriser la signature de l'avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement avec Grand Paris Aménagement.

L'avenant n°1 a pour objet d'apporter au contrat de concession les modifications suivantes :

- L'inscription de la modification du périmètre de la ZAC Chantereine, qui entraîne le retrait de l'emprise des trois tours Alouettes du périmètre de la ZAC ;
- la prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2019 ;
- les conditions de remise en gestion et d'entretien des ouvrages suite au transfert de compétence ;
- l'imputation des charges de fonctionnement de l'aménageur résultant de l'allongement de la durée de ses missions, avec notamment l'augmentation de la rémunération forfaitaire de l'aménageur ;
- la création d'un article prenant acte du transfert de compétence entrant en vigueur au 1er janvier 2018.

ACTIONS MENEES en 2018 :

L'ensemble des actions menées en 2018 ont porté sur :

- Réalisation d'études environnementales supplémentaires suite à la démolition des tours Alouette par Logial en vue de l'acquisition auprès de la Ville des terrains d'emprise du futur lot de la Foncière Logement ;
- Réalisation de la Phase 3 des travaux d'espaces publics et accompagnement de la livraison de la seconde phase du lot A1 A2Ab1 ;
- Engagement des échanges avec la Foncière Logement sur le projet de PC du lot A2b ;
- Contentieux Logial : jugement de 1^{ère} instance qui condamne Grand Paris Aménagement, procédure d'appel engagée par Grand Paris Aménagement et appel incident engagé par Logial.

II – REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2018 (en K€ HT)

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à **22.222K€ HT (dont 19.479 K€ ont été réglés à fin décembre 2018)**. Cette somme est répartie comme suit :

1) Foncier : 11.436 K€ HT dont 10.075K€ réalisés au 31 décembre 2018.

Ce poste recouvre l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que les frais afférents (frais d'acte et honoraires d'avocat pour expropriation). Ce poste recouvre également l'acquisition du foncier Ville (comme indiqué au chapitre IV – Apport foncier Ville – participations en nature).

Ecart par rapport au CRACL 2017 : -157 K€

Ce poste diminue par rapport au CRACL 2017 : en effet, le tribunal a finalement débouté la procédure d'appel menée par la SARL Transports Chaudet concernant les indemnités de licenciements. Le poste 'honoraires d'avocat pour expropriation' est renforcé dans l'attente du jugement en appel du contentieux Logial. Une nouvelle évaluation des domaines baisse l'estimation du terrain AFL. Les frais d'acte sont revus à la baisse compte tenu des opérations foncières restant à opérer.

En 2018, 15 K€ de dépense sont constatés en honoraires d'avocat pour l'expropriation.

2) Etudes pré-opérationnelles : 206 K€ HT dont 191 K€ réalisés au 31 décembre 2018.

Ecart par rapport au CRACL 2017: - 23K€ HT

A ce stade d'avancement de l'opération, l'estimation des frais de géomètre a été revue à la baisse.

Ce poste intègre les frais de géomètre, les frais de sondage de sols (géotechnique et pollution). Son montant total tient compte des frais supplémentaires engendrés suite à l'acquisition des lots sur le site Chaudet (études de dépollution) et au remblaiement de terres polluées suite à la destruction des tours Logial, engendrant de nouvelles études de pollution. Ce poste comprend également la mise à jour du dossier Loi sur l'eau.

En 2018, 11K€ de dépense sont constatés en frais de géomètre et diagnostic environnemental complémentaire.

3) Mise en état des sols : 1.352 K€ HT dont 901 K€ réalisés au 31 décembre 2018.

Ecart par rapport au CRACL 2017: - 76K€ HT

Ce poste comprend l'ensemble des démolitions mais aussi la prise en charge des surcoûts liés à la dépollution des terrains. Le montant global du poste dépollution a été réévalué en vue des échanges fonciers avec l'AFL et à l'analyse des bordereaux de suivi de déchets reçus pour le lot A1 A2a B1. Par ailleurs, le poste démolition a été soldé.

En 2018, aucune dépense n'est constatée.

4) Travaux VRD : 6.800 K€ HT dont 6.081 K€ réalisés au 31 décembre 2018.

Ecart par rapport au CRACL 2017: +261K€ HT.

Ce poste comprend la réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC et les raccordements aux réseaux nécessaires à la desserte des lots de construction.

Les travaux d'espaces publics phases 1 et 2 ont été réalisés. La 3^{ème} et dernière phase des travaux d'espaces publics de la ZAC se poursuit courant 2018 et concerne la finalisation de la rue Nelson Mandela Ouest, la rue Olympe de Gouges (parvis Ouest), les voies de desserte des programmes de logements des lots A1 A2a B1 et A2b).

Ce poste est amené à évoluer dans les années à venir selon le projet retenu pour le lot A2b (notamment concernant les branchements et reprises des abords à réaliser pour la viabilisation du lot Foncière Logement).

En 2018, les dépenses pour ce poste se sont élevées à 1.058 K€HT.

5) Honoraires techniques : 942 K€ HT dont 850 K€ réalisés au 31 décembre 2018.

Ce poste reste stable par rapport au CRACL 2017

Ce poste comprend les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics, la mission SPS, et les missions d'AMO. Le budget tient compte de l'allongement de la durée du projet, consécutivement au phasage.

Ce poste est amené à évoluer afin d'intégrer le suivi des travaux à mener à proximité du lot A2b (notamment les branchements et reprises des abords à réaliser pour la viabilisation du lot Foncière Logement).

En 2018, 54 K€ HT ont été dépensés pour les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine et la mission de coordination inter-chantiers.

6) Frais de gestion : 1.343 K€ HT dont 1.279K€ réalisés au 31 décembre 2018.

Ecart par rapport au CRACL 2017: - 33K€ HT

Ce poste intègre les frais généraux de Grand Paris Aménagement ainsi que les frais de publicité et de communication, les frais de contentieux et les frais d'entretien des biens acquis. Ce total avait été précédemment revu à la hausse, par rapport au bilan prévisionnel initial du fait de la poursuite du TCA jusqu'au 31 décembre 2019 afin d'encadrer la dernière phase de réalisation des espaces publics de la ZAC.

Le montant des frais de gestion pour l'année 2018 s'élève contractuellement à 114 K€ HT (5 K€ HT pour la communication, 9 K€ HT pour les frais de nettoyage, entretien, sécurisation, assurance, divers et 100 K€ HT

pour les frais généraux de gestion contractuels¹). Pour information, le montant des frais de gestion réels s'élèvent quant à eux à 205 K€ HT.

7) Impôts et taxes : 95 K€ HT dont 90 K€ réalisés au 31 décembre 2018.

Ecart par rapport au CRACL 2017 : + 5 K€ HT

Les impôts et taxes comprennent la redevance archéologique qui a été réglée en 2012, ainsi que les impôts et taxes supportés par l'aménageur en tant que propriétaire foncier.

En 2018, 5 K€ ont été versés au titre de ces dépenses.

8) Frais financiers : 48 K€ dont 12 K€ réalisés au 31 décembre 2018.

Ecart par rapport au CRACL 2017: - 68K€ HT

Le montant des frais financier est réévalué en tenant compte de la prolongation de la durée des travaux à réaliser pour finaliser l'opération.

1K€ de frais financiers sont constatés pour l'année 2018.

9) Procédure LOGIAL/ DOMAXIA.

A noter qu'une assignation à comparaître devant le TGI de Paris a été délivrée le 13 juillet 2016 par LOGIAL et DOMAXIA à l'intention de GRAND PARIS AMENAGEMENT dans le cadre des cessions des terrains A1 A2a et B1. Il est précisé que le montant de l'indemnité réclamée au titre du prétendu préjudice s'élève à 1.799.200 €.

Un jugement défavorable a été rendu le 19 janvier 2018 en première instance qui déclare Grand Paris Aménagement responsable des dommages causés par le défaut de délivrance au 30 juin 2014 de terrains libres de toute occupation et condamne Grand Paris Aménagement à verser à Logial OPH les indemnités pour la perte de loyers, le coût d'entretien et la sécurisation des bâtiments de la tranche 1 pour la somme de 621.536 €. Grand Paris Aménagement a fait appel de cette première condamnation. En juillet 2018, Logial OPH lance une procédure d'appel incident suite au jugement du TGI en première instance.

A la demande de la commune d'Alfortville, suite à une analyse juridique qu'elle a fait réaliser par le cabinet SEBAN, dans la mesure où le juge conclurait à une faute de l'aménageur, le contentieux sera pris en charge par l'aménageur. Ainsi ce montant n'a pas été inscrit dans le chapitre « dépenses » du bilan.

III – REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2018 (en K€ HT)

Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à **22.227K€ HT (dont 19.907 K€ ont été perçues à fin décembre 2018)**.

Répartition des recettes totales :

1) Cessions de charges foncières : 8.406 K€ HT dont 8.406 K€ HT réalisés au 31 décembre 2018.

- *Logements en locatif social : 2.723 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2018.*

Ce montant correspond à la cession de 20.061 m² SDP répartis sur les lots D3, A1-A2a et D1 de la ZAC, sur la base d'une charge foncière s'élevant à environ 136 € HT/m² SDP.

Aucune charge foncière de logement en locatif social n'a été cédée en 2018.

¹ Au sens de l'article 25 du Traité de Concession d'Aménagement relatif à l'imputation des charges de fonctionnement de l'aménageur.

- *Logements en accession sociale : 679 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2018.*

Ce montant correspond à la cession à DOMAXIA de 2.262 m² SDP sur le lot B1 de la ZAC sur la base d'une charge foncière de 300 € HT/m² SDP.

Aucune charge foncière de logement en accession sociale n'a été cédée en 2018.

- *Logements en accession libre : 4.960 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2018.*

Ce montant correspond à la cession à BOUYGUES IMMOBILIER du lot D3b pour une surface de plancher de 3.550 m² et une charge foncière moyenne de 545 € HT/m² telle qu'il résulte de la promesse de vente signée le 23/12/2013 et à la cession à PROMOGIM du lot D2 pour une surface de plancher de 5.250 m² et une charge foncière moyenne de 576 € HT/m² selon acte de vente signé le 29/12/2014

Aucune charge foncière de logement en accession libre n'a été cédée en 2018.

- *Commerces : 30 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2018.*

Ce montant correspond à la cession de 249 m² SDP localisés dans le lot D1 sur la base d'une charge foncière s'élevant à 120 € HT/m² SDP.

Aucune charge foncière de commerce n'a été cédée en 2018.

- *Equipements publics : 13 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2018.*

Ce montant correspond à la cession de 112 m² SDP sur le lot D1 pour la réalisation d'une plate-forme d'insertion sur la base d'une charge foncière s'élevant à 120 € HT/m² SDP.

Aucune charge foncière d'équipement public n'a été cédée en 2018.

Tous les actes ont été réalisés pour les terrains sauf pour celui qui doit être remis à la Foncière Logement (à l'euro symbolique).

En annexe n°3, le tableau des cessions fait apparaître les cessions réalisées au 31 décembre 2018.

2) Subventions et participations : 13.731 K€ HT dont 11.412K€ HT réalisés au 31 décembre 2018

Ecart par rapport au CRACL 2017: - 96 K€ HT

Les subventions comprennent les participations de l'ANRU (612 K€ HT, selon les dernières estimations réalisées, dont 492 K€ HT réalisés au 31/12/2018), du CG94 (1.202 K€ HT dont 1.043 K€ HT réalisés au 31/12/2018), de la Région Ile de France (650 K€ HT dont 467 K€ HT réalisés au 31/12/2018) et de la CAPCVM (1.500 K€ HT dont 967 K€ HT réalisés au 31/12/2018).

En 2018, 67 K€ HT ont été perçus au titre de la subvention allouée par la CAPCVM. Un acompte de 442 K€ HT a également été perçu au titre de la subvention du CD94.

L'apport en nature du foncier de la Ville (5.816 K€ HT dont 4.526 K€ HT sont réalisés au 31/12/2018) représente une autre part des participations de la Ville à l'opération. Aucun apport ou versement n'a été réalisé pour ce poste en 2018.

Le CRACL 2018 intègre enfin des produits divers (intérêts et remboursements) qui s'élèvent pour l'année 2018 à 6 K€ HT.

IV – SITUATION DE TRESORERIE

La situation de trésorerie est à l'équilibre à fin 2018. Cependant la majorité des recettes ayant déjà été perçues (à l'exception des subventions devant être touchées au solde de l'opération), le bilan s'exprimera principalement en dépenses pour la dernière année de l'opération.

V – CONCLUSION POUR 2018

En conclusion, le CRACL 2018 se caractérise par l'augmentation du budget des travaux et des impôts et taxe du budget notamment en raison des aléas liés au phasage complexe de l'opération et de la prorogation de la durée du TCA par l'avenant n°1 signé le 14 décembre 2017.

Le bilan global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2018 reste à l'équilibre.

Comme indiqué plus haut, le CRACL 2018 ne prend pas en compte le montant relatif à la procédure contentieuse en cours avec Logial / Domaxia.

Par ailleurs, le CRACL ne prend pas en compte la rémunération du temps passé réel de l'aménageur : pour information, la différence entre le résultat opérationnel contractuel² et le résultat opérationnel tenant compte du temps passé réel de l'aménageur est de 442K€.

L'avancement de l'opération est significatif, puisque 87% des dépenses et 89% des recettes ont été réalisées.

VI – ACTIONS POUR 2019

L'ensemble des actions restant à mener sur la ZAC sont les suivantes :

- Finalisation des travaux d'espace public, remise en gestion des espaces publics (phase 3) et remise en propriété des ouvrages ;
- Rétrocession foncières entre GPA et la Ville ;
- Solde des subventions ;
- Acquisition auprès de la Ville de la parcelle du lot A2b ;
- Cession de la parcelle dédiée à la Foncière Logement pour la réalisation du projet A2b ;
- Réalisation des abords du lot A2b.

Concernant la procédure contentieuse, à la suite du jugement de première instance qui a été rendu le 19/01/2018, GPA a été condamné à verser un montant de 621 536 €. GPA a fait appel de cette décision. L'audience en appel s'est tenue le 20 septembre 2019. Le jugement en appel déboute Logial OPH de toutes ses demandes.

Grand Paris Aménagement a reçu le 19 novembre 2019 un courrier du Territoire Grand Paris Sud Est Avenir sollicitant l'étude d'un avenant de prorogation du TCA.

² Au sens de l'article 25 du Traité de Concession d'Aménagement relatif à l'imputation des charges de fonctionnement de l'aménageur.

VII – DEPENSES PREVISIONNELLES

Les dépenses prévisionnelles sont calculées sur la base des travaux restant à réaliser.

Il est prévu de poursuivre ou d'engager les actions suivantes :

1) Foncier : 1.361 K€ HT

Cette somme correspond à l'acquisition du foncier Ville (comme indiqué au chapitre IV – Apport foncier Ville – participations en nature) et aux honoraires d'avocat liés à l'expropriation Chaudet.

2) Etudes pré-opérationnelles : 15 K€ HT

Cette somme correspond à des relevés de géomètre et à des études environnementales complémentaires pouvant être nécessaires pour l'acquisition des terrains et leur cession à la Foncière Logement.

3) Mise en état des sols : 451 K€ HT

Cette somme correspond à la prise en charge des surcoûts de dépollution constatés sur les terrains acquis par LOGIAL pour la réalisation des lots D1, A2a B1 phase 2 et à l'enveloppe prévisionnelle de prise en charge des surcoûts de dépollution estimés du terrain du lot A2B destiné à la Foncière Logement.

4) Travaux VRD : 719 K€ HT

Ces travaux correspondent au solde de la réalisation de la dernière phase des espaces publics, incluant la dernière phase de travaux de la rue Mandela, la réalisation des abords du lot AFL, les reprises des venelles du lot Logial et la finalisation du parvis des Lumières entre la rue Descartes et le Quai de la Révolution. Cette estimation pourra-être revue à la hausse selon le projet retenu pour le lot A2b.

5) Honoraires techniques : 92K€ HT

Ce montant correspond aux honoraires techniques de maîtrise d'œuvre et à la rémunération des différents prestataires intervenant dans l'opération. Ce montant pourra être revu à la hausse selon les modalités de suivi des travaux nécessaires aux abords du lot A2b.

6) Frais de gestion : 64K€ HT

Ce montant correspond notamment aux frais de commercialisation, à la gestion des terrains et aux honoraires contractuels de l'aménageur.

7) Impôts et taxes : 5 K€ HT

Ce montant correspond aux impôts fonciers.

8) Frais financiers : 36K€ HT

Ce montant correspond aux frais financiers générés par les besoins de financement de l'opération.

VIII – RECETTES PREVISIONNELLES

Les recettes prévisionnelles concernent la perception de subventions. Celles-ci sont calculées sur la base des travaux restant à réaliser. Elles pourront être amenées à évoluer en fonction des conditions de solde requises par chacun des financeurs.

Cette somme intègre la valorisation du foncier cédé par la Ville à l'Aménageur en vue de la cession à la Foncière Logement prévue au Traité de Concession d'Aménagement.

Il est prévu de poursuivre ou d'engager les actions suivantes :

1) Subventions et participations : 2.319K€ HT

Cette somme correspond d'une part aux subventions restant à percevoir de l'ANRU (120 K€), du Département du Val-de-Marne (159 K€), de la Région Ile-de-France (183 K€) et du Territoire Grand Paris Sud Est Avenir (533 K€).

Il est précisé que ce poste pourra être amené à évoluer l'année à venir du fait de possibles pertes de subventions ANRU dues notamment aux délais de remise du solde trop proche de la fin des travaux sur site. Ce risque est estimé aujourd'hui à 86 K€ HT. La demande de prorogation a été réalisée auprès de l'ANRU le 14 mars 2018 afin de demander un délai de prorogation courant jusqu'à juin 2019. GPA a obtenu de l'ANRU un délai de prorogation jusqu'à fin 2019. Une nouvelle demande de prorogation pour la demande de solde jusqu'à fin 2020 a également été transmise à la DRIHL le 19 septembre 2019.

IX – ANNEXES

Annexe 1 - Bilan financier prévisionnel avec arrêt des comptes au 31 décembre 2018 et valorisation des participations en nature.

Annexe 2 – Tableau des acquisitions

Annexe 3 - Tableau des cessions.

ZAC CHANTEREINE - CRACL 2018

ANNEXE 2 - SUIVI DES ACQUISITIONS AU 31/12/2018

DATE DE L'ACQUISITION	MODALITE D'ACQUISITION/FRAIS	PARCELLES	SURFACES	NATURE	NOM DU VENDEUR/ EXPROPRIE	MONTANT DE L'ACQUISITION PROVISOIRE
19/10/2011	rachat de portage au SAF 94	AK 25	339	batie	SAF 94	205 789 €
	rachat de portage au SAF 94	AK 26	423	non batie	SAF 94	282 016 €
02/04/2012	apport en nature D3	AL 117	1 483	non batie	Commune d'Alfortville	1 278 400 €
		AL 118	1 143	non batie		
		AL 109	564	non batie		
		AL 111	4	non batie		
		AL 113	1	non batie		
		AL 115	1	non batie		
15/06/2012	apport en nature AB	AK 28	981	non batie	Commune d'Alfortville	632 300 €
		AL 106	845	non batie		
19/11/2012	expropriation - ordonnance du 28/07/2011	AL 94	319	bâtie	BASILIO	542 070 €
28/07/2012	expropriation - ordonnance du 28/07/2011	AL 62	209	bâtie	DUFRASNES	876 175 €
	expropriation - ordonnance du 28/07/2011	AL 64	210	bâtie	DUFRASNES	
03/12/2012	expropriation - ordonnance du 28/07/2011	AL 58	376	bâtie	MUGUET	273 976 €
03/06/2014	apport en nature - ilot D1	AL143	2 645	non batie	Commune d'Alfortville	1 058 000 €
30/06/2014	apport en nature - ilot D2	AL 129	21	non batie	Commune d'Alfortville	1 234 800 €
		AL 130	79	non batie		
		AL 132	124	non batie		
		AL 135	1 240	non batie		
		AL 137	31	non batie		
		AL 139	16	non batie		
		AL 149	37	non batie		
		AL 151	53	non batie		
		AL 153	23	non batie		
		AL 154	4	non batie		
		AL158	1 307	non batie		
		AL 141	86	non batie		
paiement 29/01/15	Jugement SCI PARIS SAVOIE 08/12/14	AK 41	2 145	bâtie	SCI PARIS SAVOIE	2 327 940 €
		AK 24	1 041			
paiement 29/01/15	Jugement indemnité d'éviction 08/12/14- SARL CHAUDET				SARL CHAUDET	536 950 €
14/12/2015	Apport en nature AK 21	AK 21	1 004	bâtie	Commune d'Alfortville	321 800 €
01/12/2016	Arrêt Appel SCI PARIS SAVOIE 20/10/2016	AK 41	2 145	bâtie	SCI PARIS SAVOIE	295 935 €
		AK 24	1 041			

ZAC CHANTEREINES - CRACL 2018**ANNEXE 3 - SUIVI DES CESSIONS AU 31/12/2018**

Promesses et actes de vente de terrains signés au 31 décembre 2018 :

LOT	Promoteur	Type	Surface	Promesse de vente	Acte de vente	Prix de vente HT	Montant versé au 31/12/2015 HT
D3a	LOGIAL OPH	Locatif social	5 415 m ²	19/12/2011	02/04/2012	736 440,00 €	736 440,00 €
A1 A2a	LOGIAL OPH	Locatif social	10 269 m ²	19/12/2011	1ère phase 21/06/2012	748 000,00 €	748 000,00 €
					2ème phase 3/11/2016	648 584,00 €	129 716,80 €
B1	DOMAXIA	Accession sociale	2 262 m ²	19/12/2011	03/11/2016	678 600,00 €	114 825,00 €
D1	LOGIAL OPH	Locatif social	4 699 m ²	02/08/2012	30/06/2014	633 912,00 €	633 912,00 €
D2	PROMOGIM	Accession libre	5 250 m ²	26/02/2014	29/12/2014	3 025 124,00 €	3 025 124,00 €
D3b	BOUYGUES IMMOBILIER	Accession libre	3 550 m ²	23/12/2013	31/03/2015	1 934 560,00 €	1 934 560,00 €