

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

N°CT2022.5/080-1

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze 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 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.

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

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur François VITSE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Madame Sophie LE MONNIER, Madame Marie-Claude GAY à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Frédérique HACHMI à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Sonia RABA à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Axel URGIN à Monsieur Maurice BRAUD, Madame Mathilde WIELGOCKI à Madame Carine REBICHON-COHEN.

Etaient absents excusés :

Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Rosa LOPES, Monsieur Jean-Raphaël SESSA.

Secrétaire de séance : Madame Julie CORDESSE .

Nombre de votants : 68

Vote(s) pour : 68

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139673-AU-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139673-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

N°CT2022.5/080-1

OBJET : **Aménagement** - Adoption du compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2020 de Grand Paris Aménagement pour la ZAC Chantereine à Alfortville.

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 municipal de la commune d'Alfortville du 4 juin 2009 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Chantereine ;

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 (AFTRP), devenue Grand Paris Aménagement comme aménageur de la ZAC Chantereine ;

VU la convention partenariale signée entre la Ville et l'Agence Nationale de Rénovation urbaine le 13 février 2009 ;

VU le dossier de réalisation de la ZAC approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2010 ;

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu entre la ville d'Alfortville et l'AFTRP le 14 janvier 2011, et modifié par voie d'avenants, le premier conclu entre la ville d'Alfortville et Grand Paris Aménagement le 29 décembre 2017, le second conclu entre Grand Paris Sud Est Avenir et Grand Paris Aménagement le 31 décembre 2019 ;

VU le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) transmis par Grand Paris Aménagement pour la ZAC Chantereine à Alfortville pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020 ;

CONSIDERANT que, compétent en matière d'aménagement de l'espace depuis le 1^{er} janvier 2018, il appartient à Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) de prendre les actes relatifs aux opérations d'aménagement et en l'espèce d'approuver les comptes-rendus annuels à la collectivité locale (CRACL), transmis par les aménageurs, retraçant l'état des dépenses et recettes réalisées et à réaliser pour l'ensemble des opérations d'aménagement concernées ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221214-lmc139673-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

CONSIDERANT que, créée par délibération du conseil municipal en date du 4 juin 2009, la ZAC Chantereine à Alfortville constitue l'un des quatre secteurs composant le projet global de rénovation urbaine dont la convention partenariale signée entre la commune et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) le 13 février 2009 ; que cette ZAC a pour objet la recomposition du bâti, typique des années 1970, et sa rénovation, en vue de le rendre plus agréable au quotidien ;

CONSIDERANT que, plus précisément, les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Renforcer la mixité sociale ;
- Améliorer le cadre de vie en valorisant notamment la trame viaire et les entrées du quartier afin de faciliter l'échange, l'accès aux équipements et services publics, les itinéraires routiers ou piétons ;
- Mettre en valeur les atouts urbanistiques de la ville en général et de chacun des sites en particulier ;

CONSIDERANT que l'aménagement de la ZAC a été confié à l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), devenue Grand Paris Aménagement, par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2010 ; que le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2010 ;

CONSIDERANT que le programme global de constructions suivant a été réalisé :

- 20 061 m² de logements locatifs sociaux ;
- 2 262 m² de logements en accession sociale ;
- 8 800 m² de logements libres ;
- 100 m² d'équipement (plateforme d'insertion) en rez-de-chaussée d'immeuble ;
- 222 m² de commerces de proximité en rez-de-chaussée d'immeuble ;

CONSIDERANT qu'à ce jour, seul le lot A2b, destiné à l'association Foncière Logement, reste à réaliser dans le cadre de la ZAC ; que la programmation prévue sur ce lot est de 4 917 m² de surface de plancher en vue de la réalisation d'un programme de 64 logements collectifs ;

CONSIDERANT que Grand Paris Aménagement a adressé, en octobre 2022, la version finalisée de son CRACL pour l'année 2020 ;

CONSIDERANT que les actions menées en 2020 sont :

- Acquisition auprès de la Ville de l'emprise foncière pour la réalisation du lot A2b ;
- Poursuite des échanges avec la Foncière Logement en vue du dépôt du projet de permis de construire du lot A2b ;

CONSIDERANT que les perspectives d'action pour 2021 sont :

- Remise en gestion des espaces publics (phase 3) et remise en propriété des ouvrages ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139673-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

- Rétrocessions foncières de Grand Paris Aménagement à la Ville ;
- Demande de solde de la subvention ANRU ;
- 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 ;

CONSIDERANT qu'en outre, dans la mesure où la concession d'aménagement est prévue de s'achever au 31 décembre 2021, l'aménageur, GPSEA (concédant) et la Ville préparent les éléments relatifs à la clôture de l'opération ;

CONSIDERANT que, par rapport au CRACL 2019, le CRACL 2020 se caractérise par l'ajustement de certains postes dont notamment les coûts des travaux VRD : baisse des travaux concessionnaires, réseau de chaleur et terrassements VRD, augmentation des coûts des travaux d'éclairage et d'espaces verts et parallèlement, augmentation des provisions en vue notamment de la réalisation des branchements et des reprises des abords à réaliser pour la viabilisation du lot destiné à la Foncière Logement ;

CONSIDERANT que les dépenses liées au foncier, aux études, aux honoraires techniques, ainsi que les frais financiers, sont globalement revues à la baisse ;

CONSIDERANT qu'en recettes, par rapport au CRACL 2019, le CRACL 2020 se caractérise notamment par la baisse du montant des subventions perçues, à la suite des dernières estimations en vue de la demande de solde de la subvention ANRU ;

CONSIDERANT que le bilan prévisionnel de l'opération s'élève à 22 422 000 € HT en dépenses et 22 248 000 € HT en recettes ; que le bilan global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2020 est légèrement déficitaire (-174 000 € HT), au risque de l'aménageur ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2020, les dépenses HT cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 21 539 000 € HT, dont 1 284 000 € HT réalisés en 2020 ; que les principales dépenses réalisées en 2020 portent sur l'acquisition du foncier de l'emprise du lot A2b correspondant à l'apport en nature de la Ville (1 324 000 €, apparaissant en dépenses et en recettes), des travaux de VRD (41 000 € HT), des honoraires techniques (15 000 € HT) et des frais de gestion (43 000 € HT) ;

CONSIDERANT que sur le poste « Mise en état des sols », le montant de 154 000 € HT est indiqué en négatif car la facture pour ces surcoûts de dépollution des lots A1, A2a et B1 reçue en 2019 n'a pu être mise en paiement, faute des justificatifs attendus à l'acte ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2020, les recettes HT cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 21 743 000 € HT, dont 1 362 000 € HT réalisées en 2020 ; que les recettes réalisées en 2020 sont constituées de l'apport foncier de la Ville (1 324 000 € pour le

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221214-lmc139673-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

lot A2b), de la participation du concédant au titre de la rémunération de l'aménageur pour l'année 2020 (35 000 € HT) et de la subvention de l'ancienne communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne prévue dans le cadre du premier projet de rénovation urbaine (2 000 €) ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 08 DECEMBRE 2022,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL), ci-annexé, transmis par Grand Paris Aménagement au titre de l'année 2020 pour la ZAC Chanteraine à Alfortville.

FAIT A CRETEIL, LE QUATORZE DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139673-AU-1-1

.....

COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE

ZAC Chanteraine - Alfortville (94)

Compte-rendu financier au 31 décembre 2020

.....

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.

Par délibération du Conseil de Territoire du 11 décembre 2019, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir a décidé d'autoriser la signature de l'avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement avec Grand Paris Aménagement.

L'avenant n°2 a pour objet d'apporter au contrat de concession les modifications suivantes :

- la prorogation de la durée de la concession, (article 4), pour permettre à l'aménageur de solder ses dernières missions prévues dans le cadre de la concession : deux ans (jusqu'au 31 décembre 2021) ;
- les modalités de participation du concédant, (article 21.5), avec l'ajout de la rémunération aménageur supplémentaire à hauteur de 70K€HT pour les deux années de prorogation ;
- l'imputation des charges de fonctionnement de l'aménageur, (article 25), résultant de l'allongement de la durée de ses missions et à hauteur de la rémunération aménageur supplémentaire accordée par le concédant.

ACTIONS MENEES en 2020 :

L'ensemble des actions menées en 2020 ont porté sur :

- Acquisition auprès de la Ville de l'emprise foncière pour la réalisation du lot A2b ;
- Poursuite des échanges avec la Foncière Logement en vue du dépôt du projet de PC du lot A2b.

II – REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2020 (en K€ HT)

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à **22 422 K€ HT (dont 21 539 K€ ont été réglés à fin décembre 2020)**. Cette somme est répartie comme suit :

1) Foncier : 11.430 K€ HT dont 11 399 K€ réalisés au 31 décembre 2020

Ecart par rapport au CRACL 2019 : -5 K€ HT (baisse estimation des honoraires expropriation)

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 – participations en nature).

2) Etudes pré-opérationnelles : 200 K€ HT dont 191 K€ réalisés au 31 décembre 2020.

Ecart par rapport au CRACL 2019 : -2 K€ HT (ajustement du solde des dépenses prévues au titre du diagnostic environnemental complémentaire)

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 à la suite de l'acquisition des lots sur le site Chaudet

(études de dépollution) et au remblaiement de terres polluées par suite de 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.

3) Mise en état des sols : 1.352 K€ HT dont 1.046 K€ réalisés au 31 décembre 2020.

Pas d'écart par rapport au CRACL 2019.

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 dans le cadre du CRACL 2018 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 2019, le règlement des surcoûts liés à la dépollution du lot D1 de Logial a pu être effectué pour un total de 144K€ HT. La facture pour le surcoût de dépollution du lot A1 A2a B1 reçue en 2019 pour un total de 154 K€ HT n'a pu être mise en paiement, car il manque toujours les justificatifs attendus à l'acte.

4) Travaux VRD : 6.896 K€ HT dont 6.479 K€ réalisés au 31 décembre 2020.

Ecart par rapport au CRACL 2019 : +34 K€ 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. Ce poste est en cours de stabilisation, dans l'attente de la notification du règlement du DGD transmis par le lot éclairage. A noter, l'augmentation des provisions en vue de la réalisation des abords du lot A2b.

La provision pour accompagner la réalisation du projet retenu pour le lot A2b (notamment concernant les branchements et reprises des abords à réaliser pour la viabilisation du lot Foncière Logement) est en cours de stabilisation.

En 2020, les dépenses pour ce poste se sont élevées à 41 K€HT, essentiellement dans le cadre du solde des principaux marchés de travaux et des engagements pris auprès des concessionnaires.

5) Honoraires techniques : 939 K€ HT dont 902 K€ réalisés au 31 décembre 2020.

Ecart par rapport au CRACL 2019 : -9 K€ HT (écart lié au solde de la mission BET démolition – dépollution)

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 intègre une provision pour le suivi des travaux à mener à proximité du lot A2b (notamment les branchements et la reprise des abords à réaliser pour la viabilisation du lot Foncière Logement). Il est amené à évoluer.

En 2020, 15 K€ HT ont été dépensés pour les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine et la mission de coordination interchantiers.

6) Frais de gestion : 1.431 K€ HT dont 1.396 K€ réalisés au 31 décembre 2020.

Pas d'écart par rapport au CRACL 2019.

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 2021.

Le montant des frais de gestion pour l'année 2020 s'élève contractuellement à 43 K€ HT (9 K€ HT pour le poste « frais de nettoyage, entretien, sécurisation, assurance, divers », un arrondi à la valeur inférieur pour le poste «

frais de publicité et de communication » et 35 K€ HT pour les frais généraux de gestion contractuels¹). Pour information, le montant des frais de gestion réels s'élève à 93K€ HT.

7) Impôts et taxes : 105 K€ HT dont 100 K€ réalisés au 31 décembre 2020.

Pas d'écart par rapport au CRACL 2019.

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. L'augmentation du poste est liée aux provisions prévues à la suite de la prorogation du TCA.

En 2020, 5 K€ ont été versés au titre de ces dépenses.

8) Frais financiers : 71 K€ dont 27 K€ réalisés au 31 décembre 2020.

Ecart par rapport au CRACL 2019 : -14 K€ HT

Le montant des frais financier est réévalué en tenant compte de l'achèvement prochain du TCA. 7 K€ de frais financiers sont constatés pour l'année 2020.

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 par suite du jugement du TGI en première instance.

Le 25 octobre 2019, la cour d'appel de Paris a débouté Logial OPH de toutes les demandes qui l'avait conduit à assigner Grand Paris Aménagement en juillet 2016. Logial OPH a formé un pourvoi en cassation de cette décision le 26 décembre 2019.

A la demande de la commune d'Alfortville, à la suite d'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 2020 (en K€ HT)

Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à **22.248K€ HT (dont 21.743 K€ ont été perçues à fin décembre 2020)**.

Répartition des recettes totales :

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

1) Cessions de charges foncières : 8.405 K€ HT dont 8.405 K€ HT réalisés au 31 décembre 2020.

- *Logements en locatif social : 2.723 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2020.*

Aucune charge foncière de logement en locatif social n'a été cédée en 2020.

- *Logements en accession sociale : 679 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2020.*

Aucune charge foncière de logement en accession sociale n'a été cédée en 2020.

- *Logements en accession libre : 4.960 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2020.*

Aucune charge foncière de logement en accession libre n'a été cédée en 2020.

- *Commerces : 30 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2020.*

Aucune charge foncière de commerce n'a été cédée en 2020.

- *Equipements publics : 13 K€ HT, entièrement réalisés au 31 décembre 2020.*

Aucune charge foncière d'équipement public n'a été cédée en 2020.

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 2020.

2) Subventions et participations : 13.754 K€ HT dont 13.250 K€ HT réalisés au 31 décembre 2020

Ecart par rapport au CRACL 2019 : - 47 K€ HT

Le montant des subventions est réévalué en tenant compte de la dernière simulation de solde ANRU.

Les subventions comprennent les participations de l'ANRU (565 K€ HT, selon la dernière estimation réalisée, dont 492 K€ HT réalisés au 31/12/2020), du CG94 (1.202 K€ HT dont 1.124 K€ HT réalisés au 31/12/2020), de la Région Ile de France (650 K€ HT dont 650 K€ HT réalisés au 31/12/2020) et de la CAPCVM/ Grand Paris Sud Est Avenir (1.500 K€ HT dont 1.180 K€ HT réalisés au 31/12/2020).

En 2020, 2 K€ HT ont été perçus au titre de la subvention allouée par la CAPCVM/ Grand Paris Sud Est Avenir, ainsi que les 35 K€ HT de participation de Grand Paris Sud Est Avenir au titre de l'avenant n°2 du TCA.

3) Produits divers : 89 K€ HT dont 88 K€ HT réalisés au 31 décembre 2020

Le CRACL 2020 intègre enfin des produits divers (intérêts et remboursements) pour un total prévisionnel de 89 K€ HT. Aucun nouveau produit n'a été perçu pour l'année 2020.

IV – PARTICIPATIONS EN NATURE

La valorisation du foncier Ville (5.850 K€ HT dont 5.850 K€ HT sont réalisés au 31/12/2020) représente l'autre part des participations de la Ville à l'opération. Cette participation figure dans l'annexe financière à la fois en dépenses (« domaine privé communal ») et en recettes (« apport en nature du foncier Ville »).

Le lot A2B, contrepartie de l'opération à la Foncière Logement (conformément à la convention ANRU) a été cédé à l'euro symbolique. Cette participation figure dans l'annexe financière à la fois en dépenses et en recettes (« AFL lot A2b »).

V – SITUATION DE TRESORERIE

La situation de trésorerie est à l'équilibre à fin 2020. Cependant la majorité des recettes ayant déjà été perçues (à l'exception des subventions devant être touchées au solde de l'opération), le bilan évoluera principalement en dépenses pour la dernière année de l'opération.

VI – CONCLUSION POUR 2020

En conclusion, le CRACL 2020 se caractérise par l'augmentation du budget des travaux. Par rapport au CRACL 2019, le CRACL 2020 se caractérise notamment par la baisse du montant des subventions perçues, à la suite des dernières estimations en vue de la demande de solde ANRU.

Le bilan global prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2020 est légèrement déficitaire (-174 K€ HT).

Comme indiqué plus haut, le CRACL 2020 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 -763 K€.

L'avancement de l'opération est significatif, puisque 96% des dépenses et 98% des recettes ont été réalisées.

VII – ACTIONS POUR 2021 ET SUIVANTES

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

- Remise en gestion des espaces publics (phase 3) et remise en propriété des ouvrages ;
- Rétrocessions foncières entre GPA et la Ville ;
- Demande de solde de la subvention ANRU ;
- Cession de la parcelle dédiée à la Foncière Logement pour la réalisation du projet A2b ;
- Réalisation des abords du lot A2b.

Dans la mesure où la concession d'aménagement est prévue de s'achever au 31 décembre 2021, l'aménageur, GPSEA (concédant) et la Ville préparent les éléments relatifs à la clôture de l'opération.

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

VIII – 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 : 31 K€ HT

Cette somme correspond aux frais d'acte restant à réaliser.

2) Etudes pré-opérationnelles : 9 K€ HT

Cette somme correspond à des relevés de géomètre pouvant être nécessaires pour l'acquisition des terrains du lot A2b et leur cession à la Foncière Logement.

3) Mise en état des sols : 306 K€ HT

Cette somme correspond à l'enveloppe prévisionnelle de prise en charge des surcoûts de dépollution estimés du terrain des lots A1 B1 A2a de Logial et A2B destiné à la Foncière Logement.

4) Travaux VRD : 417 K€ HT

Ces travaux correspondent au solde restant pour la réalisation des abords du lot AFL.

5) Honoraires techniques : 37 € HT

Ce montant correspond aux honoraires techniques de maîtrise d'œuvre et à la rémunération des différents prestataires intervenant dans l'opération.

6) Frais de gestion : 35 K€ HT

Ce montant correspond notamment aux honoraires contractuels de l'aménageur.

7) Impôts et taxes : 5 K€ HT

Ce montant correspond aux impôts fonciers.

8) Frais financiers : 44 K€ HT

Ce montant correspond aux frais financiers générés par le besoin de financement de l'opération.

IX – 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 : 504 K€ HT

Cette somme correspond d'une part aux subventions restant à percevoir de l'ANRU (73 K€), du Département du Val-de-Marne (78K€) et du Territoire Grand Paris Sud Est Avenir (318 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 133 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, et cette nouvelle demande a été accordée fin 2019. Une dernière demande de prorogation a été obtenue fin 2020 au 31/06/2021.

X – ANNEXES

Annexe 1 - Bilan financier prévisionnel avec arrêt des comptes au 31 décembre 2020 et valorisation des participations en nature.

Annexe 2 – Tableau des acquisitions

Annexe 3 - Tableau des cessions.

ZAC Chantreine - CRACL 2020

ANNEXE 1 - BILAN PREVISIONNEL (K€HT)

DEPENSES	Total projeté à terminaison											Réalisé au 31/12/2020	Dont réalisé en 2020	Prévisionnel 2021
	TOTAL TCA 2010	TOTAL CRACL 2011	TOTAL CRACL 2012	TOTAL CRACL 2013	TOTAL CRACL 2014	TOTAL CRACL 2015	TOTAL CRACL 2016	TOTAL CRACL 2017	TOTAL CRACL 2018	TOTAL CRACL 2019	TOTAL CRACL 2020			
Foncier	4 957	5 248	10 210	10 837	11 527	11 969	11 549	11 593	11 436	11 435	11 430	11 399	1 324	31
Foncier Ville														
Domaine privé communal	1 000	1 000	5 552	5 494	5 494	5 816	5 816	5 860	5 850	5 850	5 850	5 850	1 324	
									0	0	0	-		
Foncier privé														
Pavillons rue Dolet et quai de la Révolution	1 586	1 970	2 586	2 659	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177		
SCI Paris Savoie	551	577	730	840	2 328	2 328	2 624	2 624	2 624	2 624	2 624	2 624		
Indemnité d'éviction Tranports Chaudet	951	850	935	1 131	533	533	533	533	533	533	533	533		
Indemnité de licenciement SARL Transports Chaudet						120	120	120	0	0	0	-		
Indemnité de remploi	321	309	173	0	0	0	0	0	0	0	0	-		
Provision supplémentaire Foncier	341	321		500	700	700	0	0	0	0	0	-		
Honoraires avocat expropriation	20	20	20	20	40	40	40	40	47	47	37	37		-
Frais d'actes	187	201	214	193	255	255	239	239	205	204	209	178	0	31
									0	0	0			
Etudes préopérationnelles	170	170	170	170	170	203	229	229	206	202	200	191	3	9
Géomètre	50	50	50	50	50	50	68	68	52	52	52	43	0	9
Diagnostic géotechnique complémentaire	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		
Diagnostic environnemental complémentaire	60	75	75	75	75	108	116	109	105	103	103	103	3	
Etude des plus hautes eaux connues	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		
Dossier loi sur l'eau	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15		
Dossier de réalisation de la ZAC	15	0	0	0	0	0	0	0						
Mise en état des sols	1 070	1 290	1 290	1 433	1 430	1 525	1 542	1 428	1 352	1 352	1 352	1 046	-154	306
Démolitions foncier privé	70	290	290	433	430	525	626	512	512	512	512	512	-	
Dépollution	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	916	916	840	840	840	534	154	306
Travaux VRD y/c branchements	7 160	7 163	6 721	6 226	6 183	6 108	6 329	6 539	6 800	6 862	6 896	6 479	41	417
Dévolements	230	230	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux VRD	6 271	6 271	6 271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux concessionnaires (ERDF, VEOLIA ...)				200	200	200	200	310	401	400	350	323	10	27
Travaux réseau de chaleur				211	211	211	211	211	261	261	104	104		
Suppression parking T5				300	280	280	280	280	280	280	280	280		
Lot 1 - Terrassements VRD (yc béton concassé et avenant)				3 595	3 595	3 653	3 898	4 166	4 159	4 220	4 214	4 198	1	16
Lot 2 - Eclairage				429	429	429	398	412	426	421	494	421		73
Lot 3 - Ouvrages et sols en béton				408	408	408	386	310	268	255	255	255		
Lot 4 - Espaces verts yc avenants				505	505	505	533	590	630	611	637	637	30	-
Serrurerie						88	88	88	89	89	89	89		
Divers yc provision actualisation				128	105	100	100	50	164	203	351	50		301
Evacuation des terres de déblais							122	122	122	122	122	122		
Travaux préparatoires et phasage	662	662	450	450	450	112	112	0						
Honoraires techniques	988	816	816	811	810	890	942	942	942	948	939	902	15	37
BET VRD - Urbaniste - Paysagiste		576	576	576	580	504	571	571	551	561	563	552	13	11
BET Démolition + dépollution		125	125	80	80	44	44	44	33	44	32	31		1
CG SPS OPCI Inter Chantiers		115	115	155	150	292	277	327	340	325	326	319	2	7
Provision prolongation délai						50	50	0	18	18	18			18
Participation aux équipements publics m ² €/m ²	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gros oeuvre plate-forme d'insertion (supprimé)	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Frais de gestion	1 190	1 190	1 190	1 190	1 176	1 176	1 176	1 376	1 343	1 431	1 431	1 396	43	35
Publicité, commercialisation	50	50	50	50	26	26	26	26	15	10	9	9		
Nettoyage, entretien, sécurisation, assurance, divers	90	90	90	90	100	100	100	100	78	101	102	102		
Frais généraux de gestion contractuels *	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 250	1 320	1 320	1 285	1 285	35	35
Frais généraux de gestion réels								1744	1852	1 913	1 874	93		39
Impôts et taxes	77	77	56	66	66	81	90	90	95	105	105	100	5	5
Impôts fonciers (forfait)	50	50	50	60	60	75	84	84	89	99	94	94	5	5
Redevance archéologique	27	27	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6		
Frais financiers	502	512	512	512	512	170	116	116	48	85	71	27	7	44
TOTAL DEPENSES	16 264	16 616	20 965	21 245	21 874	22 122	21 974	22 313	22 222	22 420	22 422	21 539	1 284	884

22716

22 128 : total dépenses frais réels*

888

RECETTES	SHON ou SDP	€/m ² HO ou SDP	TOTAL TCA 2010	TOTAL CRACL 2011	TOTAL CRACL 2012	TOTAL CRACL 2013	TOTAL CRACL 2014	TOTAL CRACL 2015	TOTAL CRACL 2016	TOTAL CRACL 2017	TOTAL CRACL 2018	TOTAL CRACL 2019	TOTAL CRACL 2020	Réalisé au 31/12/2020	Dont réalisé en 2020	Prévisionnel 2021
Locatif social (LOGIAL)	20 061	136	2 740	2 769	2 728	2 723	2 723	2 723	2 723	2 723	2 723	2 723	2 723	2 723	0	0
A1+ A2a-ph1	10 269	136	1 438	1 397	1 397	748	748	748	748	748	748	748	748	748		-
A1+ A2a-ph2						649	649	649	649	649	649	649	649	649	0	-
D3a	5 415	136	867	777	736	736	736	736	736	736	736	736	736	736		-
D1	4 377	136	435	595	595	590	590	590	590	590	590	590	590	590		-
AFL	8 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A2 bcde	8 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-
Accession sociale (DOMAXIA)	2 262	300	660	679	679	679	679	679	679	679	679	679	679	679	0	0
B1	2 262	300	660	679	679	679	679	679	679	679	679	679	679	679	0	-
Accession privée	SDP 8 800	€/m² SDP	3 892	3 892	3 892	4 314	4 960	4 960	4 960	4 960	4 960	4 960	4 960	4 960	0	0
D3b	3 550	535	563	563	1 566	1 899	1 935	1 935	1 935	1 935	1 935	1 935	1 935	1 935		-
D2	5 250	460	3 328	3 329	2 326	2 415	3 025	3 025	3 025	3 025	3 025	3 025	3 025	3 025		-
Surfaces commerciales	222	120	60	27	27	30	30	30	30	30	30	30	30	30	0	0
D1	222	120	60	27	27	30	30	30	30	30	30	30	30	30		-
Equipements publics	183	120	183	183	12	13	13	13	13	13	13	13	13	13	0	0
Plate-forme d'insertion lot D1	100	120	150	150	12	13	13	13	13	13	13	13	13	13		-
Acquisition Ville terrain Maison des jeunes (hors site)			33	33	0	0										
Total recettes charges foncières	39 723		7 535	7 550	7 339	7 760	8 406	8 406	8 406	8 406	8 406	8 405	8 405	8 405	0	-
Subventions et participations	8 745		8 745	8 972	13 524	13 466	13 466	13 788	13 783	13 827	13 731	13 801	13 754	13 250	1 362	504
ANRU	703															

ZAC CHANTEREINE - CRACL 2020

ANNEXE 2 - SUIVI DES ACQUISITIONS AU 31/12/2020

DATE DE L'ACQUISITION	MODALITE D'ACQUISITION/FRAIS	PARCELLES	SURFACES	NATURE	NOM DU VENDEUR/ EXPROPRIE	MONTANT DE L'ACQUISITION
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		
AL 142	65	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			
09/12/2020	Apport en nature - Lot A2b	AK 94, AK96, AK 98	2 961	non batie	Commune d'Alfortville	1 324 462 €
			22 966,00			11 190 613 €

ZAC CHANTEREINES - CRACL 2020**ANNEXE 3 - SUIVI DES CESSIONS AU 31/12/2020**

Promesses et actes de vente de terrains signés au 31 décembre 2020 :

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 €