

Séance ordinaire du conseil territorial du 19 novembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n° 2022-11-19_2964

Fresnes – Approbation du Compte Rendu à
la Collectivité Locale (CRACL) 2021 de la
ZAC de la Cerisaie Sud

Suite à l'absence de quorum constatée à l'ouverture de sa séance convoquée légalement le 15 novembre 2022, et conformément à l'article L2121-17 du CGCT, le conseil territorial est à nouveau convoqué à trois jours au moins d'intervalle et délibère alors valablement sans condition de quorum. Le 19 novembre à 9h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 15 novembre 2022

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Absent		-
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente ⁽¹⁾		-
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Absent		-
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent ⁽²⁾	JM. DEFREMONT ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Absente		-
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		-
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		-
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		-
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Absente		-
Villejuif	M. GARZON Pierre	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Absent		-
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Absent		-
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Absente		-
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		-
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	C. LEFEBVRE	P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	R. BOIVIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	M. LEPRETRE	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. PIERON	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		-
Villejuif	M. LAFON Gilles	Absent		-
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Représenté	A. DELAGE	P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	F. AGGOUNE	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Absent		-
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Absente		-
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Absente		-
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Absente		-
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Absent		-
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	L. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. DORRA	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Absent		-
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Absent		-
Orly	Mme SQUID-BEN CHEIKH Imène	Représentée	M. MRAIDI	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Absente		-
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Absente		-
Valenton	Mme SPANO Cécile	Absente		-
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Absent		-
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S. RABUEL	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent ⁽¹⁾		-
Valenton	M. YAVUZ Métin	Absent		-

(1) Présents en début de séance – Départ avant délibération n°2941

(2) Présent jusqu'à la délibération n°2969 – Représenté à partir de la délibération n°2970

Secrétaire de Séance : Madame Marie Chavanon

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2941 à 2969	19	12	31
2970 à 2976	18	13	31

Exposé des motifs

1/ CONTEXTE :

Le traité de concession de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Cerisaie Sud a été signé le 29 janvier 2008 entre la ville de Fresnes et le groupement momentané d'entreprises constitué de l'OPAC du Val-de-Marne (devenu depuis Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne) et de la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Fresnes.

Le 10 février 2011, par délibérations n°2011-14 et 2011-15, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics.

Le traité de concession a fait l'objet de trois avenants :

Un avenant n°1, signé le 10 octobre 2011, qui a eu pour objet de transférer la maîtrise d'ouvrage de la crèche du lot G de la Commune à l'aménageur.

Un avenant n°2, signé le 15 janvier 2013, qui a eu notamment pour objet le transfert, par mandat, de la réalisation du Centre d'Art du lot K en VEFA à Valophis Habitat, attributaire du lot et la prolongation de la concession.

Un avenant n°3, signé le 7 janvier 2015, qui a eu notamment pour objet la modification du programme global prévisionnel des constructions, dont l'augmentation du nombre de logements qui est passé de 700 à 900 logements environ et la prolongation de la concession jusqu'au 20 décembre 2020.

Un avenant n°4, signé le 28 janvier 2021 qui a eu pour objet la prolongation de la concession jusqu'au 20 décembre 2025.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la compétence aménagement, incluant notamment les ZAC, a été transférée à l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'est alors substitué à la Ville en tant que concédant.

Le 30 janvier 2020, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la Commune ont passé une convention déterminant les conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Cerisaie Sud.

2/ FONDEMENTS JURIDIQUES :

L'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales dispose que les établissements publics territoriaux sont compétents en matière d'aménagement.

L'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme encadre le contenu et les modalités d'approbation du compte rendu annuel à la collectivité locale.

3/ MOTIVATION DE DROIT ET DE FAIT :

Le compte rendu annuel à la collectivité pour l'année 2021 est soumis pour approbation au Conseil territorial désormais compétent.

Réalisations 2021 :

Le compte rendu annuel rapporte les actions suivantes :

Concernant les procédures administratives

L'avenant n°4 au traité de concession, signé le 28 janvier 2021 a eu pour objet la prolongation de la concession jusqu'au 20 décembre 2025.

Concernant les acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2021, la parcelle K n°203, propriété de la ville de Fresnes nécessaire à la réalisation du lot J reste à acquérir, le service du domaine a estimé la valeur de ce terrain à 320 000 euros.

Concernant l'avancement des constructions :

Le lot B1-B3 (84 logements dont 38 logements en locatif intermédiaire) est en cours de réalisation – a été livré au 1^{er} trimestre 2021.

Programmation et reprise de faisabilité :

L'étude de reprogrammation des lots A, J, H et I initiée en 2020 s'est poursuivie en 2021 et reste à finaliser en 2022

Pour mémoire celle-ci fait suite à la demande de la Ville que le programme de construction de la ZAC soit adapté pour permettre une densité moindre en prenant en compte les éléments suivants : la suppression de la résidence étudiante, la création d'un espace vert avec aire de jeux et la limitation des constructions à R+4, à l'exception du lot J situé en bordure d'autoroute et ayant une fonction de mur anti-bruit.

L'aménageur a, dans ce cadre, lancé une étude d'impact de ces demandes sur le programme de constructibilité, le programme des équipements et le bilan d'aménagement. Une fois déterminée, cette nouvelle programmation fera l'objet d'un avenant.

Bilan et modalités de financement

Les dépenses globales prévisionnelles s'élèvent à 55 058 440 euros HT soit une augmentation de 201 285 euros HT par rapport à 2020.

Les dépenses 2021 s'élèvent à 261 109 euros HT, les principaux postes de dépenses correspondent aux frais financiers et à la rémunération de Valophis (240 000 euros HT). Viennent ensuite les études pré opérationnelles de reprogrammation et de circulation (13 000 euros HT).

Les recettes globales prévisionnelles s'élèvent à 55 062 502 euros HT soit une augmentation de 203 390 euros HT par rapport à 2020. Cette augmentation s'explique par l'actualisation des charges foncières des lots restants à bâtir.

Les recettes 2021 s'élèvent à 69 317 euros H.T correspondant au solde de la subvention Nouveaux Quartiers Urbain de la Région Ile-de-France.

Prévisions 2022 :

Programmation et reprise de faisabilité :

Finalisation de l'étude de programmation des lots A, J, H et I.

A l'issue de la validation de la programmation un avenant au dossier de réalisation ainsi qu'un avenant au programme des équipements publics devront être passés.

Suivi administratif de la concession :

Signature de l'acte authentique de rétrocession des espaces publics réalisés en phases 1 à 4.

4/ INTÉRÊTS POUR LA COMMUNE ET POUR L'EPT :

Ce compte rendu permet à la Ville et à l'EPT d'être informés de l'ensemble des actions effectuées, en cours et à venir au sein du périmètre de la ZAC Cerisaie Sud.

Le Conseil municipal de Fresnes a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu lors de sa séance du 20 octobre 2022.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) 2021 de la ZAC de la Cerisaie Sud présenté par Valophis comprenant l'état financier pour 2021 et le bilan prévisionnel actualisé annexé à la présente.

DELIBERATION

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

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1523-3 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de Fresnes :

- n° 2007-121 du 13/12/2007 approuvant le traité de concession d'aménagement de la ZAC Cerisaie Sud conclu entre la ville de Fresnes et Valophis Habitat;
- n° 2011-14 du 10/02/2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Cerisaie Sud ;
- n° 2011-72 du 20/09/2011 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement portant sur le transfert de la maîtrise d'ouvrage de la crèche, confiée par mandat à l'aménageur, à Expansiel Promotion ;

- n°2012-148 du 13/12/2012 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement portant sur le transfert de la maîtrise d'ouvrage du centre d'arts par la commune à Valophis Habitat et sur la réalisation de la crèche par Expansiel Promotion au profit de la ville de Fresnes et non à l'aménageur ;
- n°2014-181 du 18/12/2014 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement portant sur l'augmentation du nombre de logements à réaliser, sur des modifications financières concernant le programme des équipements publics, et sur la prorogation de la concession jusqu'au 20 décembre 2020 ;
- n°2014-182 du 18/12/2014 approuvant la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC Cerisaie Sud ;

Vu la délibération du conseil métropolitain de la Métropole du Grand Paris :

- n°CM2017/12/08/04 du 8/12/2017 relatif à la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement métropolitain ;

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

- n°2018-02-13_903 du 13/02/2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 ;
- n° 2018-12-18_1274 du 18/12/2018 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2017 de la ZAC de la Cerisaie sud à Fresnes ;
- n°19-12-12_1692 du 21/12/2019 approuvant les conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Charcot Zola et de la ZAC Cerisaie Sud ;
- n°2020-12-15_2173 du 15/12/2020 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession portant sur la prolongation du traité de concession à 214 mois, soit jusqu'au 20 décembre 2025 ;
- n° 2021-01-26_2237 du 26/01/2021 approuvant le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) 2019 de la ZAC de la Cerisaie Sud à Fresnes ;
- n° 2021-11-09_2510 du 09/11/2021 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2020 de la ZAC de la Cerisaie Sud à Fresnes ;

Vu le compte-rendu annuel à la collectivité locale de la ZAC Cerisaie Sud pour l'exercice 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Fresnes en date du 20 octobre 2022 prenant acte du Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Cerisaie Sud à Fresnes présenté par le groupement Valophis Habitat/SEMAF pour l'année 2021 comprenant l'état financier au 31 décembre 2021 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

Considérant que la ville de Fresnes a concédé l'aménagement de la ZAC Cerisaie Sud au groupement Valophis Habitat – SEMAF par un traité de concession signé le 29 janvier 2008 ;

Considérant que cette opération initiée par la ville de Fresnes n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par le Conseil de la métropole du Grand Paris en application de la loi NOTRe ;

Considérant que depuis le 1^{er} janvier 2018, la compétence aménagement a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Considérant que la ZAC Cerisaie Sud est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en devient le nouveau concédant et se substitue à la commune de Fresnes dans ses droits et ses obligations ;

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

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

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

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

Considérant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale pour l'exercice 2021 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

Considérant qu'en matière de construction, l'année 2021 s'est traduite par l'achèvement du lot B1-B3 (84 logements dont 38 logements en locatif intermédiaire) ;

Considérant que l'aménageur a poursuivi l'étude de programmation, à la demande de la Commune, concernant la constructibilité, le programme des équipements et le bilan d'aménagement afin de permettre une densité moindre sur les lots restants à bâtir ;

Considérant que l'aménageur prévoit en outre pour l'année 2022, la signature des actes authentiques des espaces publics réalisés en phases 1 à 4 dont la mise en service à usage public s'est échelonnée entre 2012 et 2020 ainsi que les procédures d'actualisation des documents de la ZAC à l'issue de l'étude de reprogrammation ;

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

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC Cerisaie Sud à Fresnes présenté par le groupement Valophis Habitat/SEMAF pour l'année 2021 comprenant l'état financier au 31 décembre 2021 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente,
2. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 31



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

Michel LEPRETRE

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

Valophis Habitat, OPH 94, Agissant en qualité de mandataire Solidaire du Groupement Momentané avec la **SEMAF**, Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes, désigné ci-après « l'Aménageur »

FRESNES (94) :

ZAC de la Cerisaie Sud

Compte-rendu à la Collectivité Locale (CRACL)

Exercice 2021

(Réalisé au 31/12/2021 et prévisionnel 2022)

Pour mémoire :

CRACL exercice 2017 approuvé par le CM du 15/11/2018 et CT du 18/12/2018 CRACL exercice 2018 : absence de délibérations (abstention)

CRACL exercice 2019 : approuvé par CM du 10/12/2020 et CT du 26/01/2021

CRACL exercice 2020 : approuvé par CM du 14/10/2021 et CT du 09/11/2021

CM = 20/10/2022

CT = 08/11/2022

SOMMAIRE

- I. Note de présentation
- II. Etat d'avancement de la ZAC au 31/12/2021
- III. Prévisions 2022
- IV. Bilan et modalités prévisionnelles de financement actualisés au 31/12/2021
- V. Annexes :

Annexe 1 : Présentation du site

Plan de situation
Périmètre de ZAC

Annexe 2 : Programme urbain

Plan masse de la ZAC
Plan de localisation des ilots
Synthèse de la commercialisation (cf matrice EPT)
Synthèse des livraisons (cf matrice EPT)

Annexe 3 : Bilan financier - échéancier prévisionnel

Annexe 4 : Synthèse des acquisitions réalisées au 31/12/2021

Annexe 5 : Synthèse des démolitions réalisées au 31/12/2021

Annexe 6 : Synthèse des équipements publics

Annexe 7 : Synthèse des rétrocessions

Plan de gestion et propreté ville
Plan de rétrocession phases 1 à 4

I. Note de présentation

Préambule

La Ville de Fresnes a engagé un processus d'aménagement urbain du secteur de la Cerisaie Sud en approuvant le dossier de création de la ZAC le 8 février 2007.

Afin de mener à bien ce projet, la Ville de Fresnes a signé le 29 janvier 2008 avec le groupement momentané d'entreprises formé par Valophis Habitat et la SEMAF (cf. convention de Groupement d'études et d'aménagement du 18/06/2007) un traité de concession d'aménagement leur déléguant la réalisation de l'opération d'aménagement et le mandat de Maîtrise d'Ouvrage des équipements publics de superstructure

A la suite de cette désignation, Valophis et la SEMAF ont mené les études complémentaires qui ont permis d'affiner le projet d'aménagement, notamment dans son programme et dans sa dimension financière afin de finaliser la rédaction d'un dossier de réalisation et d'un programme des équipements publics dont l'approbation a été validée par le Conseil municipal du 10 février 2011.

1.1. Présentation du site

La ZAC se situe le long de l'autoroute A6 au sud-est de la commune de Fresnes (cf Annexe 1)

Le périmètre de la ZAC est délimité par un quartier pavillonnaire à l'ouest, l'avenue de la cerisaie au Nord, l'autoroute A6 à l'Est et la rue de Montjean au sud.

Le bâti d'origine de la ZAC se composait de 3 bâtiments d'activités et du centre technique municipal.

Sur les 5,2 hectares constituant l'emprise foncière de la ZAC, l'Aménageur a acquis la totalité des emprises privées nécessaires au projet et une partie des emprises publiques.

1.2. Procédures – Administratif

1.2.1) Concernant la procédure ZAC :

1.2.1.a) Création :

- a) Dossier de création de la ZAC de la Cerisaie sud approuvé par **CM du 08/02/2007**.
- b) Modification du périmètre de la ZAC (ajustement du périmètre côté Avenue de la Cerisaie) approuvé par **CM du 10/02/2011**.

1.2.1.b) Concession d'Aménagement :

- a) Traité de concession et de mandat pour les équipements publics de superstructure avec le groupement Valophis/SEMAF) approuvé par CM du 13/12/2007 (délibération n° 2007-21) signé le 29/01/2008 et notifié le 20/02/2008 pour une durée d'effet de 84 mois soit jusqu'au **20 février 2015**
- b) Avenant n° 01 (transfert de la Maîtrise d'Ouvrage de la crèche multi accueil de la ville de Fresnes à l'Aménageur avec réalisation en VEFA par Expansiel Promotion), approuvé par CM du 20/09/2011 (délibération n° 2011-72) **signé le 10/10/2011 et notifié le 06/01/2012**.

- c) Avenant n° 02 (Annulation Avenant n° 01, prolongation de la durée de la concession d'aménagement de 84 mois à 120 mois soit jusqu'au **20 février 2018**, modification de la répartition des équipements publics de superstructure réalisés par mandant par l'Aménageur et réalisation en VEFA pour la Ville de Fresnes par les attributaires des Lots K et G respectivement du centre d'art et de la crèche multi accueil, approuvé par CM du 13/12/2012 (délibération n° 2012-148) et notifié le 14 janvier 2013.
- d) Avenant N° 03 à la concession d'aménagement : pour proroger la durée à 154 mois soit jusqu'au **20 décembre 2020** et modifier les modalités et tenir des évolutions financières du bilan d'aménagement, approuvé par le CM du 18/12/2014 (délibération n° 2014-181) et notifié le 20 janvier 2015.
- e) Convention de transfert de la concession d'aménagement de la Ville à l'EPT GOSB approuvé par le **CM du 19/11/2019 et le CT du 21/12/2019**
- f) Avenant N°04 à la concession d'aménagement pour proroger à nouveau de 5 ans la durée de la concession soit jusqu'au **20/12/2025**, approuvé par le CT du 15/12/2020 (délibération n°2020-12-15-2173) et le CM du 10/12/2020 (délibération n°2020-119)
- g) Sadev 94 missionnée par la Ville de Fresnes pour reprendre la gestion de la Semaf et assurer les missions définies dans la convention de groupement

1.2.1.c) Dossier de réalisation et programme des équipements publics

- a) Dossier de réalisation et programme des équipements publics élaborés par l'Aménageur, approuvé par CM du 10/02/2011 (délibération n° 2011-15).
- b) Modification n° 01 au programme des équipements publics (réalisation de la crèche multi accueil en Maîtrise d'Ouvrage directe de l'Aménageur hors mandant) approuvé par CM du 20/09/2011 (délibération n° 2011-73).
- c) Modification n° 02 au programme des équipements publics (abrogation délibération CM n° 2011-73, réalisation de la crèche multi accueil en VEFA pour la Ville de Fresnes par attributaire du lot G, Expansiel Promotion ainsi que réalisation du Centre d'Art en VEFA pour la Ville de Fresnes par attributaire du lot K, Valophis Habitat) approuvé par CM du 13/12/2012 (délibération n° 2012-149).
- d) Modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics pour tenir compte des avenants N° 1 à 3 à la concession d'aménagement ainsi que des dépenses VRD à la suite de l'estimation du coût travaux définitif établi par les études de PRO (Projet), approuvé par le CM du 18/12/2014 (délibérations n° 2014-183 et 2014-182).

1.2.2) Concernant les documents d'urbanisme impactant la ZAC

1.2.2.a) PLU approuvé par **CM du 22/10/2009** (secteur de la ZAC de la Cerisaie Sud classé en secteur plan masse, zone UD).

1.2.2.b) Modification n° 01 approuvé par **CM du 10/02/2011** (délibération n° 2011-11). Création dans l'emprise de la ZAC Cerisaie Sud de 2 zones UDb et UDa se distinguant par des affectations possibles avec des règles particulières de prospects ou de hauteurs le secteur UDb situé à proximité de l'A6 est plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement.

1.2.2.c) Modification simplifiée n° 01

Approuvée par **CM du 21/05/2012** (délibération n°2012-42) (correction erreurs matérielles en particulier sur la « pleine terre », augmentation de la hauteur max des constructions dans la limite de 20%).

1.2.2.d) Modification simplifiée n° 02

Approuvée par **CM du 17/12/2015** portant sur la suppression de la possibilité d'avoir des toitures terrasses d'une hauteur de 10 mètres.

1.2.3) Concernant les autres procédures

1.2.3.a) Dossier loi sur l'eau

Cette opération étant soumise à l'obligation de présenter un dossier de déclaration, un dossier a été déposé à la DRIEE d'Ile de France le 17/05/2011 – Récépissé de déclaration notifié le 31/08/2011, accord tacite de déclaration à partir du 03/10/2011.

1.2.3.b) Archéologie

Suite à une demande en date du 17/03/2010 (SEMAF), le service régional de l'archéologie a confirmé l'absence de risque archéologique dans le périmètre de la ZAC par courrier émanant de la DRAC en date du 07/07/2010.

1.2.3.c) Pollution

L'étude historique préliminaire établie par SEMOFI dans son rapport du 09/11/2010 a déterminé la présence de 2 installations classées correspondants au transformateur pyralène situé dans l'entrepôt 37 rue Mont jean ainsi que le dépôt de liquides inflammables du centre technique municipal :

a. Poste transformateur à pyralène :

L'évacuation de cette installation dans un centre de traitement adapté a été réalisée dans le cadre des travaux de déconstruction en 2011.

Par courrier du 25/06/2012, le Préfet a notifié le récépissé de déclaration de cession d'activité

b. Dépôt de liquides inflammables du centre Technique municipal

La déclaration de Cessation d'activité de l'ICPE a été envoyée et prise en compte par la Préfecture.

1.2.3.d) ABF

Suivant le périmètre modifié en 2011 (dans le cadre de la modification du PLU), l'ensemble du secteur de la ZAC de la Cerisaie n'est pas concerné par les contraintes de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.3. Programme (cf dossier de réalisation et programme des équipements publics validés par CM du 10 février 2011 et modifié par le CM du 13/12/2012 et du 18/12/2014) :

Il est prévu la démolition totale des bâtiments existants pour permettre la création d'un nouveau maillage viaire et paysager et la construction de logements, de commerces, de locaux d'activités et d'équipements publics (un groupe scolaire, un centre d'art et une crèche).

Cela représente au total approximativement **95 000 m² de SDP**, répartis en plusieurs îlots constructibles tels qu'ils figurent sur le plan masse en annexe 2.

En 2017, la commune de Fresnes demande de privilégier les lots en accession. Les superficies jusqu'ici toujours présentées en SHON sont donc converties en SDP (coefficient de 0,92 appliqué) y compris les permis de construire déjà obtenus.

La programmation est donc modifiée comme suit :

Locatif social : lots B2, C, F, G1 et K1

Accession: lots A1, A2, A3, B1, B3, D1, D2, D3, G2, H et I

Hébergement: lot K2

Commerces: lots D3, G2, H et I

Equipements: lots E, K4 et G1

Activités: lot K3

Hôtel: lot L

Autre : lot J

Par ailleurs, le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC de la Cerisaie Sud prévoit les ouvrages suivants :

- Equipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage aménageur (VALOPHIS Habitat/ SEMAF) :
 - La reprise et le prolongement de la rue des Tilleuls
 - La reprise du trottoir rue de Montjean
 - La reprise du chemin de Montjean
 - La création de nouvelles voiries (devant l'école et desserte du cœur de ZAC)
 - La création de nouveaux espaces publics (Parvis, « chemin vert », jardin public) ;
 - La création des réseaux (Electricité, eau, assainissement, télécommunication, éclairage public).
 - Carrefour n° 1 et 3
- Equipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage concessionnaire (SOFREGE) :
 - Réseau de géothermie
- Equipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage Conseil Général 94 :
 - Carrefour n° 2 et 4
- Equipements publics pour la ville de Fresnes :
 - Groupe scolaire et salle de sport (mandat de maîtrise d'ouvrage Aménageur)
 - Centre d'art (VEFA Attributaire du lot K = Valophis Habitat)
 - Crèche (VEFA Attributaire du lot G = Expansiel Promotion)

Par ailleurs, le projet urbain a bénéficié d'une réflexion en matière de développement durable qui a influencé fortement le plan masse, notamment par la mise en place d'une barre « antibruit » (îlots J, K et L), et par l'intégration d'une trame verte paysagère centrale. Le dossier déposé par la Ville de Fresnes a été retenu, à ce titre, dans le cadre de la consultation lancée par la Région Ile-de-France sur les Nouveaux Quartiers Urbains (NQU).

II. ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC AU 31/12/21

2.1. Procédure - Administratif

- Avenant N°4 à la concession d'aménagement pour proroger de 5 ans la durée de la concession déjà prorogée par avenant N°3 soit jusqu'au 20/12/2025 , validé en CT le 15/12/2020 (délibération n° 2020-12-15_2173) et en CM le 10/12/2020 (délibération n°2020-119)
- Sadev 94 missionnée par la Ville pour reprendre la gestion de la Semaf et assurer les missions définies dans la convention de groupement

2.2. Foncier – acquisition

- Rappel des acquisitions réalisées au 31/12/21 :
Cf. annexe 4
- Acquisition en cours au 31/12/2021 :
Procédure d'acquisition de la parcelle K n°203, propriété de la ville de Fresnes. Il s'agit de la dernière des parcelles issues des délaissés de l'autoroute A6 acquises par la ville de Fresnes à l'euro symbolique auprès de l'Etat.
Les premières parcelles issues de ces délaissés ont ensuite été cédées à Valophis Habitat à l'euro symbolique. La ville de Fresnes a souhaité solliciter l'avis des Domaines pour cette dernière parcelle et a reçu un avis d'un montant de 320.000 € HT.

2.3 Démolition

- Rappel des démolitions réalisées au 31/12/2021 :
Cf. annexe 5
- Démolition en cours au 31/12/2021 : sans objet

2.4 Foncier-cession

2.4.1 Rappel des Lots livrés au 31/12/2020 :

- **Lot E** (Groupe scolaire) livré en juin 2013
Groupe scolaire ; MO : SEMAF/Valophis Habitat; MOE : Chartier Dalix
- **Lot G** livré en juillet 2014 (Résidence des Tilleuls)
126 logements dont 32 logements en accession et 94 logements en LLS ; MO : Expansiel Promotion; MOE : Valero et Gadan Architectes
- **Lot D2** livré en septembre 2014 (Les Balcons de la Cerisaie)
52 logements en accession ; MO : Demathieu Bard Immobilier ; MOE : Platane et Ilic
- **Lot D3** livré en octobre 2014 (Plein Sud)
77 logements en accession ; MO : Akerys Promotion ; MOE : Gera Architectes
- **Lot F** livré en novembre 2014
91 logements en LLS; MO : Valophis Habitat : MOE : Tequi Architecture
- **Lot D1** livré en mars 2015 (Résidence Urban Grey)
94 logements en accession ; MO : Crédit Agricole ; MOE : Thierry Lanctuit

- **Lot C** livré en septembre 2016
54 logements en LLS; MO : SEMAF ; MOE : Marc Farcy Architecte

- **Lot K** livré en octobre 2016
Centre d'art, résidence sociale, résidence pour étudiants ; MO : Valophis Habitat ; MOE : Ferrière/Ilic

- **Ilot L** livré en septembre 2019
Résidence hôtelière de 134 chambres en VEFA; MO: Semaf ; MOE: Daquin Ferrière

- **Ilot B2** livré en septembre 2020
62 logements en LLS ; MO : Valophis habitat ; MOE : 3AIDF

2.4.2 Lot livré en 2021 :

- **Ilot B1/B3** : (Résidence HANAMI) Création d'un programme collectif de 4371 m2 de SDP représentant à l'origine 74 logements porté 84 logements selon PCM délivré le 20/02/2018 comprenant 38 logements en LLI et 46 logements en accession à la propriété

MO : PierreVal

MOE : F8 Architecture

Promesse de vente signée le 24/06/2016 pour 4.327.290,00 € HT

Acte de vente signé le 22 décembre 2017

OS de démarrage des travaux : septembre 2018

Date de livraison: juin 2020 reportée à janvier 2021

2.4.3 Lots en cours de réalisation au 31/12/2021 :

RAS

2.4.4 Cessions de droits à construire en 2021 :

- **Ilot J** Création d'une résidence étudiante de 250 chambres totalisant 6819 m² de SDP

MO : COFFIM

MOE : Galliot-Vannier

Promesse de vente signée le 21/02/2019 à 390 €HT/m² SDP soit un montant global de 2 659 941 € HT avec un délai de réitération au plus tard le 20/02/2020P

PC déposé le 29/07/2019 pour 6819 m² SDP. Eu égard au souhait de la maire de procéder à une adaptation de la constructibilité sur les lots restant à bâtir sur la ZAC, un refus de permis a été notifié au pétitionnaire le 27/01/2020.

De fait la promesse de vente qui a été prorogée jusqu'au 15/09/2021 par échanges de courriers n'a pu être réitérer par acte authentique en l'absence de levée des conditions suspensives liées à l'obtention d'un Permis de construire purgé du recours des tiers .

- **Ilot A1/A2** Lancement d'une consultation promoteur pour la réalisation de 4100 m² de SDP en accession

Remise des offres : 30/04/2019

Attribution le 07/10/2019 à l'opérateur COFFIM pour 927 € HT / m² de SDP

Signature d'un protocole d'accord en date du 02/04/2020 devenu caduc suite à l'annulation de la promesse de vente de l'ilot J

2.5 Programme des équipements publics

2.5.1 Programme d'infrastructure – VRD Phase 1

Marché concernant la viabilisation de la ZAC, et notamment les travaux préparatoires, les opérations de terrassement, la réalisation de structure de chaussée et le déploiement des réseaux secs et d'assainissement.

Titulaire : les Paveurs de Montrouge pour un montant de 1 481 629,40€HT

OS de démarrage : 05/12/2011

Réception : 27/07/2012

DGD à 1 562 316,90€HT

2.5.2 Programme d'infrastructure – VRD Phase 2

Marché recouvrant les travaux de finitions de voiries qualitatives, l'éclairage public, le raccordement électrique des immeubles, les travaux d'espaces verts et la mise en place du mobilier urbain.

Lot VRD : Les Paveurs de Montrouge pour un montant de 1 900 247 ,60 €HT

Lot Eclairage Public/ BT : Segex Energie pour un montant de 170 090.30 €HT

Lot espaces verts : Groupement SFRE/SFEV pour un montant de 250 787.57 €HT

OS de démarrage des travaux : 03/02/2014

Réception TF : 10/02/2015

Réception TC : 23/03/2017

DGD respectivement à 1 971 762,47 €HT / 157 649.30 €HT / 283 471.87 €HT

2.5.3 Programme d'infrastructure – VRD Phase 3

Divers travaux d'entretien et de reprise d'espaces verts et de VRD

Titulaire : Les Paveurs de Montrouge pour un montant de 58 831.35 €HT

OS de démarrage des travaux : 13/04/2017

Réception : 28/04/2017

2.5.4 Programme d'infrastructure – VRD Phase 4

Travaux d'aménagement des abords des lots L, B2 et B1/B3, comprenant :

- au droit du lot L : réalisation du parvis, du trottoir de la rue Louis Bourgeois et reprise du chemin de Montjean
- au droit des lots B2 et B1/B3 : aménagement de la rue Juliette Drouet et du trottoir Marcel Duchamp, aménagement du trottoir et reprise de la chaussée de la rue de Montjean.

Lot VRD : Les Paveurs de Montrouge pour un montant de 526 922.75 €HT

Lot Eclairage public / BT : INEO Infrastructure pour un montant de 31 733.30 €HT

Lot Espaces verts : Dufay Mandre pour un montant de 81 726.19€HT

OS de démarrage des travaux : 08/02/2019

Réception : 06/06/2020

DGD respectivement de 553 770.15 €HT/ 34 345.50 €HT/ 84 717,94 €HT

2.6 Rétrocession

Une convention de gestion entre l'aménageur et la commune de Fresnes a été signée le 20/02/2017. Elle prévoit la prise en charge par la commune du nettoyage des espaces publics livrés ainsi que, à partir du 01/01/2018, de l'entretien des végétaux. Un état des lieux réalisé le 01/06/2018 a formalisé la remise en gestion des espaces verts à la Commune. (cf Annexe 7).

Le dossier de rétrocession par Valophis Habitat à la commune des phases 1 à 4 (cf Annexe 7b) des équipements publics de la zone d'aménagement concertée de la cerisaie Sud a été validé par CM du 9 décembre 2021 et BCA de Valophis habitat du 7 décembre 2021.

III. PREVISIONS 2022

3.0 Programmation et reprise de faisabilité

- Dans un courrier en date du 23 juillet 2019, la maire de Fresnes a fait part de sa volonté d'adapter le programme de construction de la ZAC. Lors de la réunion de coordination du 12/12/2019, les services de la ville ont apporté les précisions suivantes : supprimer la résidence étudiante, dédensifier et diminuer l'emprise au sol des bâtiments pour permettre la création d'un espace vert avec aires de jeux et aires de rencontres, limiter les constructions au R+4.
- Pour répondre à cette demande, la reprise des études de programmation engagée en 2021 avec le Cabinet Séméio désigné à cet effet est à finaliser en 2022

3.1 Administratif – urbanisme

- Préparer un avenant N°2 au dossier de réalisation et un avenant N°3 au programme des équipements publics eu égard aux adaptations souhaitées par la Maire car un impact est à prévoir sur : la constructibilité, le programme des équipements et le bilan d'aménagement de la ZAC.
- Prévoir une modification du PLU à l'initiation de la Ville selon les modifications de programme qui seront retenues et validées
- Préparer un avenant N°5 à la concession d'aménagement pour modifier la programmation de la ZAC, la durée et la participation de la SEMAF

3.2 Acquisition foncière

- Parcelle K n°203 : signature d'une promesse de vente pour d'acquisition auprès de la ville de Fresnes suivant l'avis des Domaines. Nécessité au préalable de faire valider par CM le principe de déclassement, la désaffectation n'intervenant qu'au moment de l'acte authentique en 2023

3.3 Démolition

3.3.1) Bâtiment Schubert

Relocalisation de l'ESAT : recherche de nouveaux locaux à Fresnes ou sur le Territoire en relation avec l'EPT GOSB en fonction des besoins à actualiser.

3.4 Cessions Droits à construire

- **Ilot J :**

Suite au refus du permis de construire : poursuite d'un travail partenarial avec COFFIM selon nouvelle programmation validée dans le cadre de la reprise d'étude et signature d'une nouvelle promesse de vente.

- **Ilot A3**

Suite au refus de permis de construire : poursuite d'un travail partenarial avec la SCCV Fresnes Cerisaie (groupe Valophis) selon nouvelle programmation validée dans le cadre de la reprise d'étude.

- **Ilot A1/A2**

Signature de la promesse de vente ou redéfinition de l'ilot selon nouvelle programmation validée dans le cadre de la reprise d'étude.

3.5 Programme des équipements publics :

3.5.1) Equipements publics d'infrastructure

- Sans objet

3.5.2) Equipements publics de superstructure

- Sans objet

3.6 Rétrocession :

Signature de l'acte authentique de rétrocession des espaces publics réalisés en phases 1 à 4 dont la mise en service à usage public s'est échelonnée entre 2012 et 2020.

IV. Bilan et modalité prévisionnelles de financement actualisé au 31/12/2021

(Cf. Bilan en Annexe 3)

Le bilan de la ZAC présenté est établi sur la base des documents contractuels en cours de validité à savoir le dossier de réalisation et ses avenants successifs et le programme des équipements publics de la ZAC.

Dans le cas de l'évolution de la programmation de la ZAC en cours d'étude, le bilan financier sera actualisé en fonction des modifications apportées au dossier de réalisation et au programme des équipements publics qui devront être validées par toutes les parties prenantes (EPT, Ville, Aménageur)

4.1 Recettes et dépenses 2021

4.1.1) Dépenses : 261 K€ facturées sur 2021 dont :

- 13 K€ HT de dépenses d'études (Etudes urbaines et circulation)
- 5 K€ HT de travaux divers
- 243 K€ HT de frais de gestion et frais financiers

Avancement global des dépenses au 31/12/2021 : 49.260.975 € HT

4.1.2) Recettes : 69 K€ HT

- 69 K€ de subvention région (Solde NQU)

Avancement global des recettes au 31/12/2021 : 35.536.715 € HT

4.2 Recettes et dépenses prévisionnelles pour 2022

4.2.1) Dépenses : 2 068K€ HT à engager dont :

- 1 693 K€ HT de frais de transfert de l'ESAT + divers
- 81 K€ de frais d'études (Etudes urbaines, Etudes circulation et stationnement, Etudes acoustiques)
- 20 K€ HT de dépenses de travaux VRD (dont honoraires et concessionnaires)
- 274 K€ HT de frais de gestion et frais financiers

4.2.2) Recettes : 0 K€ HT à encaisser

4.3 Actualisation du bilan d'Aménagement au 31/12/2021 :

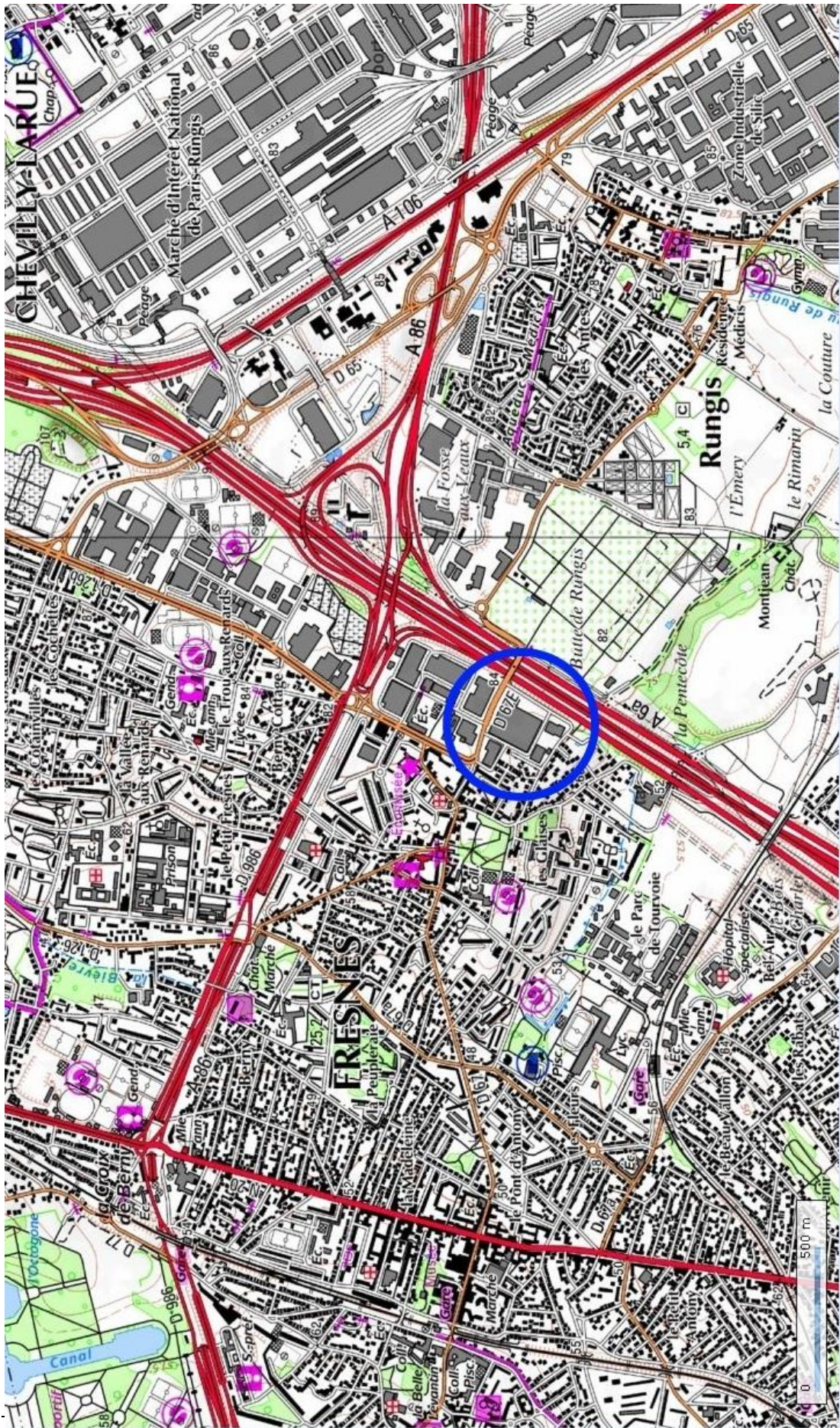
Le montant global des dépenses à l'exception des frais fi générés par un décalage des recettes foncières des ilots J et A1/A2 est sensiblement identique à celui du CRACL 2020. L'équilibre du bilan de l'opération est donc assuré par une augmentation des charges foncières des lots restant à commercialiser (Ilots H et I)

Pour mémoire : La trésorerie de la ZAC a été assurée jusqu'en 2018 par la mise en place de deux emprunts l'un de 13 000 000 € signé avec la CDC en 2008 et remboursable sur les années 2009 à 2017 et un autre de 9 300 000 € signé avec la CDC en 2015 et remboursable sur les années 2016 à 2018. Le montant total des frais financiers facturés pour ces deux emprunts est de 2 802 173.82 €. A cela s'ajoute les frais de portage sur fonds propres Valophis Habitat générés depuis 2018 portant ainsi le montant total des frais financiers à 3 383 K€ au 31/12/2021

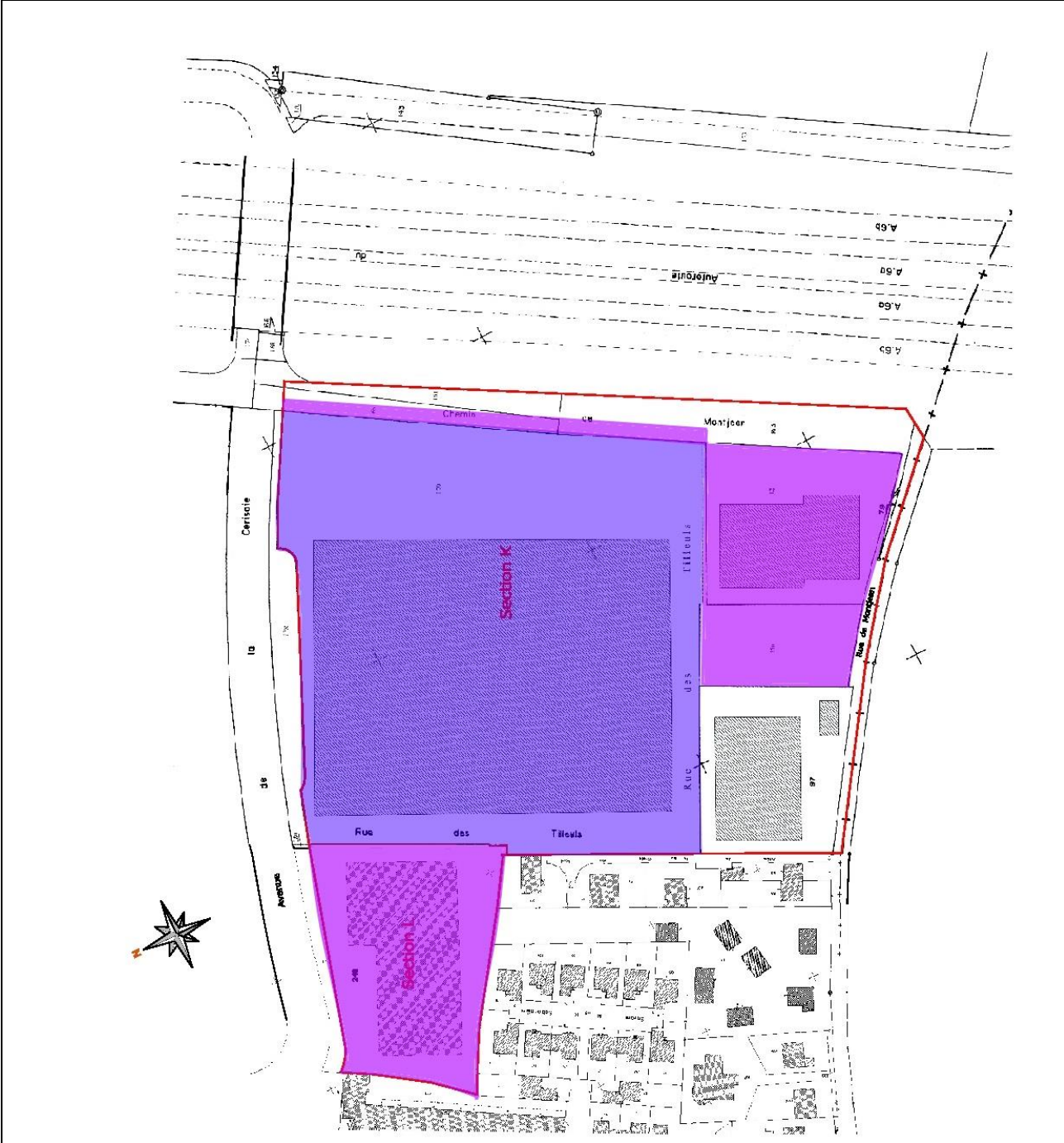
- Bilan global de dépenses prévisionnelles actualisées à **55 058 K€ HT**, équilibrées par une subvention de la région de **345 K€** et la cession des droits à construire pour **90 783 M2 SDP** représentant un Chiffre d'Affaires de **54 717 K€ HT**
 - Portage financier conséquent tenant compte d'un déficit de trésorerie de 13 728 K€ au 31/12/2020 générant des frais financiers de plus de **202 K€** pour l'année 2021.
-

ANNEXE 1 : PRESENTATION DU SITE

- PLAN DE SITUATION**
- PERIMETRE DE ZAC**
- PLAN PARCELLAIRE**



CHAC 2021 - version définitive
 Rédacteur : VH/DAU/Ale
 Mise à jour : 21/09/2022



07 Novembre 2005
 Département du Val-de-Marne
 Commune de FRESNES

**PLAN CADASTRAL DU SITE
 CERISAIE SUD**

Cadre section K et L
 Commencé dans le plan n° 52.760m² environ



Plan document créé par montage des feuilles cadastrales

Echelle : 1/500



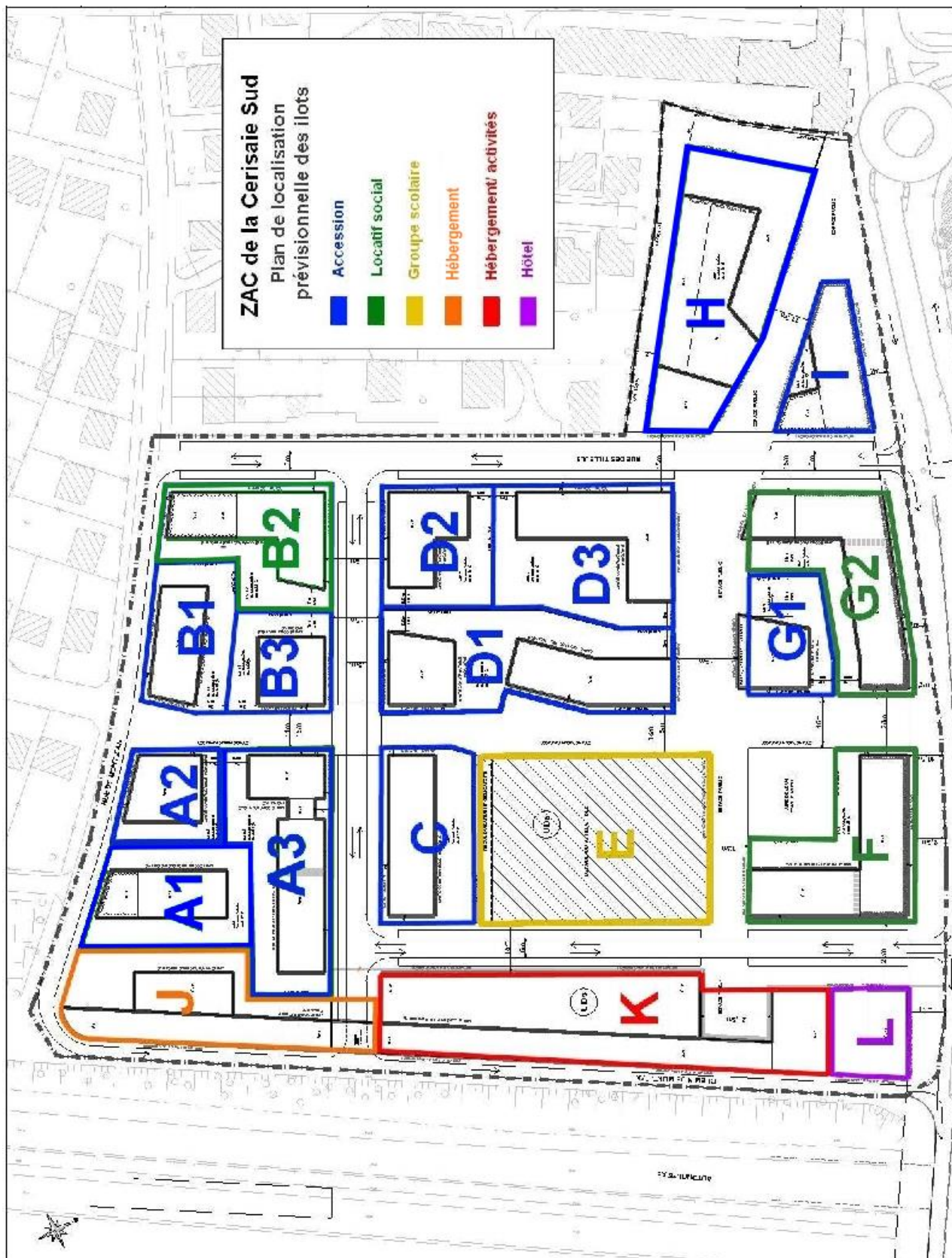
ANNEXE 2 : PROGRAMME URBAIN

- 2-1) PLAN MASSE DE LA ZAC
- 2-2) PLAN DE LOCALISATION DES ILOTS
- 2-3) SYNTHESE COMMERCIALISATION
- 2-4) SYNTHESE LIVRAISON

2-1) PLAN MASSE DE LA ZAC (cf Dossier réalisation de 2014)



2-2) PLAN DE LOCALISATION DES ILOTS (cf dossier réalisation de 2014)



ANNEXE 3 : BILAN - ECHEANCIER PREVISIONNEL

ANNEXE 4 : SYNTHÈSE DES ACQUISITIONS

ANNEXE 5 : SYNTHÈSE DES DÉMOLITIONS

ANNEXE 6 : SYNTHÈSE EQUIPEMENTS PUBLICS

ANNEXE 7 : SYNTHÈSE RETROCESSIONS

Aménageur	Valophis Habitat		
Opération:	Fresnes	ZAC Cerisaie	A750

Mise à jour :	12/07/2022
Edition	13/07/2022
Rédacteur	DAU/Ale/JM

ANNEXE - 4 - au CRAC 2021

TABLEAU DE BORD DES ACQUISITIONS

Acquéreur	Adresse	Vendeur	Description sommaire	Situation locative parcelle privée	Déclassement parcelle publique	Parcelle d'origine		Parcelle acquise m2			Domaines		BCA	CM	PV	Acte	Prix d'achat			
						Date CM	Cadastre	Surface	DA	Cadastre	Surface M2	Estimation					Date	date	date	date
Valophis Habitat	37 rue de Montjean	SNC MURSAND	locaux d'activité	résiliation de bail surcoul		K 154	7800m ² à rdc +1800m ²		K179	29 774						18/04/2008	10 200 000	343		
Valophis Habitat	CTM - centre technique municipal 29 rue de Montjean	Ville de Fresnes	locaux d'activité	libre		K97	41A63CA		K97	4 169	2 900 000	23/10/14			30/12/2014	21/12/2015	2 900 000	696		
Valophis Habitat	délaissés de voirie chemin de Montjean	Ville de Fresnes	voirie	-		K163	26A28CA		LOT 2	534						31/12/2014	1	1		A 1€ symbolique
						K65	10A43CA		LOT 3	630										
									LOT 4	154										
						K161	9A21CA		LOT 6	120										
Valophis Habitat	Batiment Strauss	Icade	locaux d'activité			K113			K113	4 765					09/09/2014	3 000 000	419			
						K156			K156	2 403										
Valophis Habitat	Batiment Schubert	Icade	locaux d'activité			K248			K248	6 716						3 800 000	566			
TOTAL										49 265						19 900 001	404		0	

Aménageur:	Valophis Habitat		
Opération:	Fresnes	ZAC de la Cerisaie	A750

Mise à jour:	1 ^{er} /07/2022
Edilion	13/07/2022
Rédacteur	DAU/Ale/JM

ANNEXE - 5 - au CRAC 2021

TABLEAU DE BORD DES DEMOLITIONS

Adresse	Description	N° de cadastre	NB logts	Permis de Démolir								Prestataires			Travaux Démolition										
				N° 094	SHOB M2	Dépôt	Obtention	Affichage 1er jour	Affichage 2 mois	DAT	Déclaration Impôts IL	MOE	Diag amiante, etc	SPS	Entreprise	N° Marché	Coût € HT	OS	Plan de retrait	reception	DOE	DGD	CAUTION		
37 rue de Montjean	zone industrielle (ex surcouf)	section OK n°179		094.034.10W2002	29774	01/03/2010	30/04/2010	25/05/2010	26/07/2010	A faire	A faire		14/06/2010		MARTO		355 807			04/11/2011					
CTM	29 rue de Montjean	section K 97		094.034.16W2001	1913	04/03/2016	22/03/2016	12/04/2013	13/06/2013	A faire	29/11/2017	FCID	28/01/2016	SEMOFI	COLAS	3850/A750	248 058	17/10/2016	17/10/2016						
																	4 000	23/11/2016	17/10/2016	01/06/2017 avec réserves					
31/35 rue de Montjean	immeuble de bureaux (BT STRAUSS)	section K 113		094.034.18W2003	4765	13/06/2018	27/06/2018	07/08/2018	huissier missionné mais panneau disparu			OMEGA ALLIANCE	11/02/2019	ALEXI	AMIANTE EXPRESS/LENNUYEUX	3952/A750	458 798	21/12/2018					30/01/2020		
													11/02/2019	ALEXI		3952/A750									
TOTAL				0	36 452												1 066 663								

Opération :	FRESNES	ZAC de la Cerisaie Sud			Edition:	13/07/22	Mise à jour:	12/07/22
Annexe 6:	EQUIPEMENTS PUBLICS			Rédacteur:	DAU / Ale	cf Dossier réalisation N°2 de 2014		
PROGRAMME	90 783	M2 SDP construits / M2 SDP démolis	0	Version:	V1	Scénario:	CRAC 2021	

- Programme des Equipements Publics de Superstructure -

INTITULES	1) PROGRAMME				2) COUT TECHNIQUE										3) FONCIER	TOTAL 2+3
	Programme global	dont besoins du projet	Construction SHON en M2	Caractéristiques particulières	Coût Travaux unitaire € HT	Coût Travaux global € HT	Honoraires MOE	Honoraires Mandat MO : 6%	Honoraires autres : 10%	Divers - Imprévus : 5%	1% artistique: 0,8% du Coût Travaux HT	Coût Technique global € HT:	Maîtres d'Ouvrages	TOTAL COUT TECHNIQUE € TTC	TOTAL COUT FONCIER € TTC (CF + frais notaire)	TOTAL Prix de revient TECHNIQUE+ FONCIER € TTC
xxxx	x	y	0	Démarche HQE, géothermie, R+2 max	0	0	0	0	0	0	0	0	Ville	0	0	0
aaaa	x	y	0	Démarche HQE, géothermie, R+2 max	0	0	0	0	0	0	0	0	Ville	0	0	0
bbbb	x	y	0	Démarche HQE, géothermie, R+2 max	0	0	0	0	0	0	0	0	Ville	0	0	0
cccc	x	y	0	Démarche HQE, géothermie, R+2 max	0	0	0	0	0	0	0	0	Ville	0	0	0
			0											0	0	0

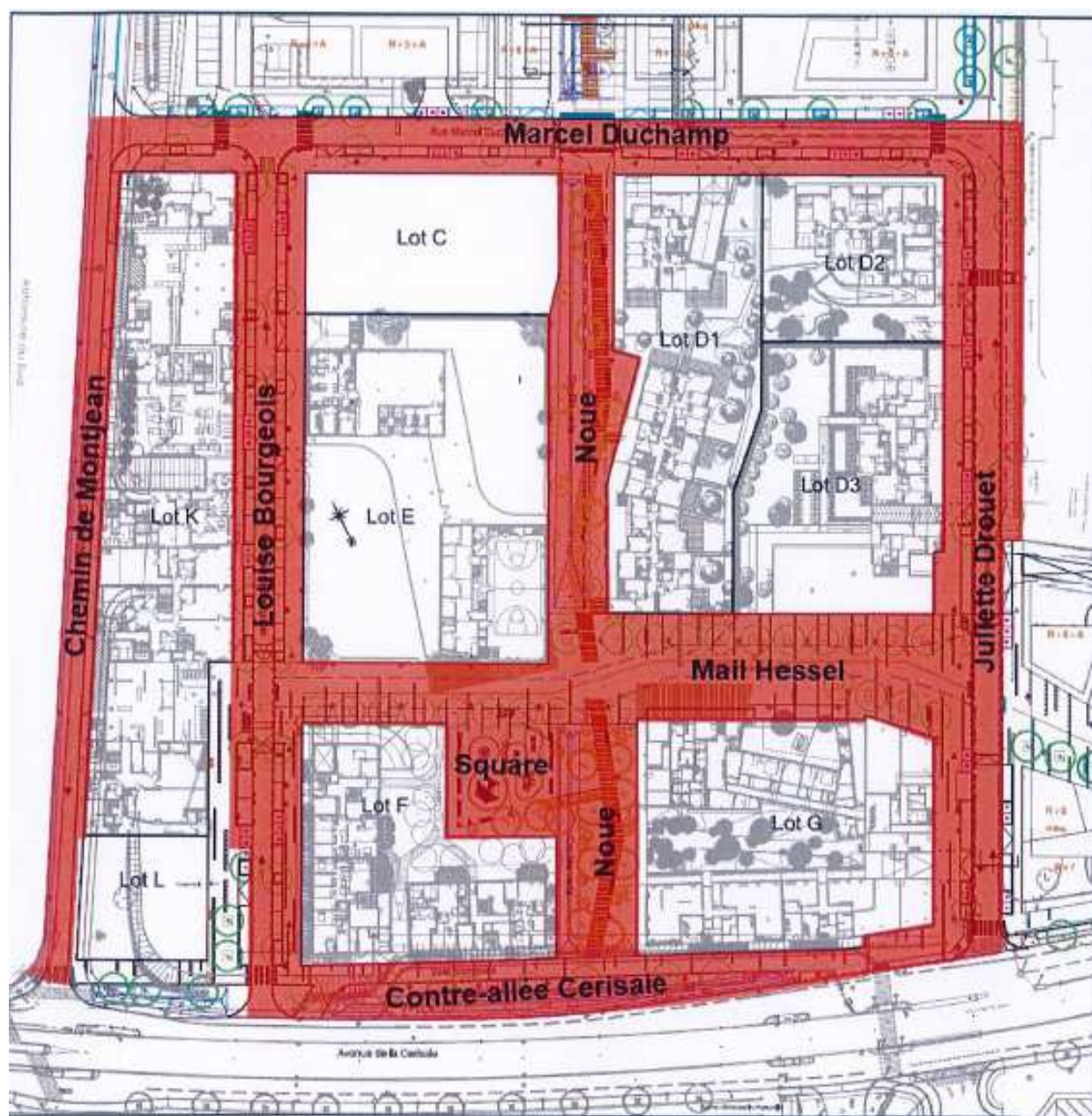
INTITULES	PRIX DE REVIENT € TTC	MODALITES DE FINANCEMENT					MODALITES DE GESTION			
		a) Participation Aménageur		b) Autres financements		c) à Charge Ville	Livraison	Localisation	Propriétaires in fine	Gestionnaires in fine
		%	Montant €	b-1) Subventions	b-2) FCTVA (cf nota 1)	Montant résiduel				
xxxx	0	0,00%	0	0	0	0	2010	ilot	Commune	Commune
aaaa	0	0,00%	0	0	0	0	2011	ilot	Commune	Commune
bbbb	0	0,00%	0	0	0	0	2012	ilot	Commune	Commune
cccc	0	0,00%	0	0	0	0	2013	ilot	Commune	Commune
TOTAL	0	0,00%	0	0	0	0				

PM: Participation cf Concession d'Aménagement:	0
--	----------

Nota 1 - Fond de compensation = taux de 15,482% sur dépenses réelles d'investissement d'un équipement dont le domaine d'activité n'est pas soumis à TVA

Annexe 7 :

Plan des terrains mis à disposition dans convention de gestion signée le 30/01/2017



ZAC de la Cerisaie Sud

CADASTRE : section K

PLAN POUR PROJET DE RETROCESSION

Modifications		
DATE	INDICE	OBJET

1.1 D.14311-01 / 201583
17 MARS 2021
1431101-1RET.DWG

CABINET ALTIUS GEOMETRES EXPERTS ASSOCIES
42 rue Marcelin Berthelot, B.P.74
93701 Drancy Cedex
Tel. 01 41 60 19 50
Fax 01 48 30 99 40
contact@cabinetalius.com
www.cabinetalius.com

CE PLAN ET SON CONTENU SONT LA PROPRIETE DU CABINET ALTIUS

- PROPRIETES DE VALOPHIS HABITAT OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.
 - EMPRISES A RETROCEDER AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
 - EMPRISES A RETROCEDER AU DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL
 - LIMITES FONCIERES SUIVANT PLAN DE DELIMITATION DES LOTS DRESSE LE 24/07/2012 PAR M. GERARD BOUDET, GEOMETRE-EXPERT A ANTONY (92).
 - SUIVANT PLAN DE RECOLEMENT ETABLI LE 27/02/2020 PAR L'ENTREPRISE "LES PAVEURS DE MONTROUGE".
 - SUIVANT RELEVÉ REALISE PAR LE CABINET ALTIUS EN FEVRIER 2021.
- LE SYSTEME DE COORDONNEES EST RATTACHE AU LAMBERT 93 ZONE 8 (CONIQUE CONFORME 49).

Localisation	S Totale (m²)	1ère phase de rétrocession				S Total (m²)	Gabarit (L/I) en m.	Reste à rétrocéder
		K n°190	K n°211	K n°214	L n°248			
Voies Communales	12846					11426		1420
Rue Juliette Drouet	3487	2194	844		112	3150	214.1 / 13.3 - 15.6	337
Rue Louise Bourgeois	2510	2510				2510	157.6 / 14.0 - 19.0	0
Rue Marcel Duchamp	2236	887	215	51		1153	156.6 / 5.5 - 15.2	1083
Espaces piétons	4613	4613				4613	286.3 / 9.7 - 21.0	0
Voie Départementale	631					631		0
Av. de la Cerisaie	631	623			8	631		0

PLAN DES LIEUX
Echelle : 1 / 500

