



VILLE DE CHOISY-LE-ROI

ZAC BRIAND PELLOUTIER

COMPTE-RENDU ANNUEL FINANCIER A LA COLLECTIVITE

ANNEE 2022

Année du dernier CRACL : 2014

RAPPEL DE LA SITUATION ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION AU 31/12/2021

La ZAC Briand Pelloutier a été créée pour conduire le projet de rénovation urbaine des quartiers sud de Choisy-le-Roi sur le secteur Briand Pelloutier.

L'opération a consisté en la démolition des 494 logements sociaux comptabilisés sur le site, afin de reconstituer un quartier de ville mêlant mixité urbaine, fonctionnelle et intégré au contexte urbain environnant.

Réalisée en régie par Valophis Habitat, elle a été approuvée :

- par l'arrêté préfectoral n°2010/3980 du 19/02/2010 au stade du dossier de création
Il prévoit entre 28000 et 32000 m² de SDP de logements (soit entre 340 et 400 logements) et entre 3500 et 4100 m² SDP de commerces

- par l'arrêté préfectoral n°2010/7383 du 15/10/2010 au stade du dossier de réalisation.
Il prévoit maximum 35 000 m² de SDP, dont sont identifiés : 32652 m² de SDP de logements (soit 351 logements environ) et 3270 m² SDP de commerces

Une partie de la constructibilité prévue ci-dessus n'a pu être réalisée. La proximité de la ligne à haute tension rendait en effet les terrains situés les plus au sud (lots D1 et une partie des lots C3 et C4) inconstructibles eu égard au principe de précaution à respecter.

L'enfouissement des lignes à haute tension ayant pu être opéré en 2019, la poursuite de l'aménagement de la ZAC a pu être acté. Des adaptations ont dû être apportées pour s'intégrer dans le cadre de la réflexion plus globale portées sur les quartiers sud de Choisy-le-Roi intégrés au NPNRU.

C'est pourquoi, Valophis Habitat, en tant qu'aménageur de la ZAC Briand Pelloutier a missionné en 2019 le bureau d'étude SEMEIO pour travailler sur des scénarios d'aménagement pour achever la ZAC Briand Pelloutier.

Les modifications n'impactant pas de manière significative le dossier de création de ZAC, un avenant au dossier de réalisation était seul nécessaire, dans les conditions fixées à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme. Ainsi, en 2021, un avenant au dossier de réalisation a été réalisé et déposé en préfecture du Val-de-Marne.

L'objet de cet avenant était donc :

- de valider les modifications apportées au programme de constructibilité de la ZAC
- de valider les modifications apportées au programme des équipements publics de la ZAC
- de valider les modifications apportées au bilan financier de la ZAC
- de valider les modifications apportées au calendrier prévisionnel de la ZAC

A / Bilan de l'année écoulée 2022

1 – ADMINISTRATIF

Le 14 janvier 2022, un arrêté préfectoral a approuvé l'avenant au dossier de réalisation de la ZAC Briand Pelloutier.

2 - FONCIER

Valophis Habitat est propriétaire des espaces publics déjà aménagés dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Briand Pelloutier (parcelles V170, V172 et V173), ainsi que des parcelles V153 et V151 accueillant des logements locatifs sociaux.

Les parcelles V150, V152, V154, V159, V161, V165 et V168 sont la propriété d'opérateurs privés et accueillent des logements en accession libre, en accession sociale et en locatif libre.

Les parcelles V171 et V173 appartiennent à la ville de Choisy-le-Roi. La parcelle V171 accueillera en partie le futur lot D1 de la ZAC.

La parcelle V28 appartient à la ville de Paris et est dotée à Eau de Paris. En effet, une conduite de refoulement d'eau potable, propriété d'Eau de Paris, traverse cette parcelle. Une convention de superposition d'affectations du domaine public a été signée en 2017. Elle a défini l'aménagement d'une promenade et d'un espace vert sur cette parcelle V28.

3 – CESSION DES CHARGES FONCIERES

3.1 – Etat des lieux des cessions depuis l'année 2014

Depuis l'année 2014, deux cessions de charges foncières ont été réalisées.

- Le lot D2 a été cédé à Expansiel Promotion le 09 mars 2015 au prix de 991 320 € HT pour la réalisation de 90 logements en accession libre pour 5 566 m² SDP.
- Le lot C3/C4 a été cédé à la Foncière Logement le 05 octobre 2018 à l'euro symbolique pour la construction de 49 logements en locatif libre pour 4 288 m² SDP.

3.2 – Cession en 2022

Le 24 novembre 2022, Valophis Habitat a cédé à Expansiel Promotion le lot C5 de la ZAC au prix total de 1 511 650 € HT pour la réalisation de 42 logements en accession sociale pour 2 539 m² de SDP, ainsi que d'un pôle petite enfance en rez-de-chaussée d'une surface de 960 m² SDP.

4 - AVANCEMENT DES TRAVAUX

4.1 – Etudes

En 2022, les études suivantes ont été menées :

- Le PRO/DCE des aménagements des abords des lots C5 et D1 de la ZAC Briand Pelloutier, par le BET VRD Viatic Eco.

4.2 – Démolitions

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20231127-DEL-23-121-DE
Date de télétransmission : 27/11/2023
Date de réception préfecture : 27/11/2023

Aucune démolition en 2022.

4.3 – Travaux VRD

Aucun travaux VRD réalisé en 2022. L'appel d'offre pour la dernière tranche des travaux concernant la viabilisation et l'aménagement des abords des lots C5 et D1 a été lancé en 2022. Le marché a été signé avec SNTTP le 8 novembre 2022 pour un total de 345 157,39 € HT.

5 – AVANCEMENT DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le permis de construire pour le lot C5 a été obtenu le 18 mai 2022.

6 - BILAN FINANCIER

6.1 – Dépenses en 2022

Le montant du marché du groupement Semeio/VIATEC ECO est de 39 950 € HT. En 2022, **16 200 € HT** ont été engagés afin de finaliser le PRO/DCE des espaces publics.

Des études préalables (études de faisabilité, études de géométrie, etc.) ont également été réalisées pour la finalisation du DCE espaces publics (**8 142,73 € HT**).

Des frais à hauteur de **2 650 € HT** ont été engagés pour la réparation de la clôture autour du terrain C5.

Des frais pour l'affichage et la publication de l'avenant au dossier de réalisation de ZAC ont également été réalisés, à hauteur de **2 036,54 € HT**.

Sur les 8 964 € HT du marché de coordinateur SPS des aménagements prévus, **1 134 € HT** ont été engagés en 2022.

Enfin, le montant des frais généraux relatifs aux honoraires de gestion pour l'année 2022 est de **32 846 € HT**.

Le montant total des dépenses de l'année 2022 s'élève donc à 63 009,27 € HT.

6.2 - Recettes

En 2022, l'aménageur a enregistré une recette correspondant à la cession du lot C5 de la ZAC à Expansiel Promotion, soit **1 511 650 € HT**.

6.3 - Emprunts

Sans objet

6.4 – Bilan d'aménagement

Cumul des dépenses

A fin 2022, les dépenses cumulées depuis le début de l'opération s'élèvent à **7 646 880 € HT** réparties selon les éléments figurant dans le tableau ci-dessous :

Au global, le taux de réalisation des dépenses du bilan d'aménagement au 31/12/2022 s'établit à :

Dépenses	Cumul à fin 2022 € HT	Reste à réaliser € HT	Total ZAC € HT
Dépenses foncières	2 359 368	149 580	2 508 948
Etudes et communication	211 541	44 936	256 477
Infrastructures	4 187 896	704 769	4 892 665
Superstructures	287 440	0	287 440
Frais généraux	597 419	29 689	627 108
TOTAL	7 643 664	928 974	8 572 638

Le pourcentage d'avancement des dépenses de l'opération d'aménagement s'établit à **89,15 %**.

Les recettes du bilan global d'aménagement se répartissent selon le détail figurant dans le tableau suivant :

Recettes	Cumul à fin 2022 € HT	Reste à réaliser € HT	Total ZAC € HT
Programme Locatif social	1 687 352	0	1 687 352
Programme Locatif libre	1	0	1
Programme Acc sociale	1 678 510	0	1 678 510
Programme Acc libre	1 396 450	0	1 396 450
Commerces	195 460	0	195 460
Equipement public	225 700	0	225 700
Subvention ANRU	958 736	0	958 736
Subvention Département	604 712	0	604 712
Participation Ville	2 653 477	274 736	2 928 213
Retour à meilleure fortune Ville	0	-275 000	-275 000
Fonds propres CE	65 878	0	65 878
TOTAL	9 466 276	-64	9 466 012

Le pourcentage d'avancement des recettes de l'opération d'aménagement s'établit à **100 %**.

A fin 2022, le bilan d'aménagement présente une trésorerie positive de 1 822 612 € pour un résultat prévisionnel à terminaison positif de 893 374 €.

B / PROGRAMME PREVISIONNEL DE 2023

1 – ADMINISTRATIF

Sans objet

2 – ETUDES

Sans objet

3 – FONCIER

3.1 - Acquisitions foncières

Sans objet

3.2 – Cession de charges foncières

Sans objet

3.3 – Occupation des terrains par Valophis Habitat et promoteurs

La prise de possession de terrain avec Expansiel Promotion pour le lot C5 sera réalisé au T1 2023, pour un démarrage des travaux de construction en mars 2022.

3.4 – Cession de terrains à la ville

Sans objet

3.5 – Rétrocession

Sans objet

4 - TRAVAUX

L'OS travaux pour la première tranche du chantier d'aménagements des abords des lots C5 et D1 a été envoyé à l'entreprise SNTPP en novembre 2022. Ils ont réalisé leur installation et préparation de chantier en décembre 2022.

SNTPP commencera les travaux de viabilisation en janvier 2023 et terminera en avril 2023.

5 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION

L'OS pour la construction du lot C5 a été délivré fin décembre 2022. En comptant le temps d'installation et de préparation de chantier, l'entreprise du lot C5 commencera les travaux de construction en mars 2023.

6 – BILAN FINANCIER

L'année 2023 devrait voir les dépenses prévisionnelles suivantes estimées au bilan d'aménagement :

- 77 440 € HT au titre des frais fonciers, et notamment les honoraires et études de géomètre ainsi que les sondages complémentaires à réaliser ;
- 21 843 € HT d'études pré-opérationnelles et de besoins en communication ;
- 69 156 € HT d'honoraires de maîtrise d'œuvre et SPS pour le suivi du chantier, ainsi que pour les frais divers et imprévus ;
- 11 053 € HT de frais généraux représentant les honoraires de gestion ;
- 200 000 € HT de travaux VRD pour la phase de viabilisation des abords des lots C5 et D1.

Soit au total, **379 492 € HT** environ de dépenses totales.

Il n'est pas prévu de recettes sur l'année 2023.

ANNEXES

- Annexe 1 : Arrêté préfectoral avenant réalisation
- Annexe 2 : Bilan d'aménagement actualisé au 31/12/2022
- Annexe 3 : Plan foncier
- Annexe 4 : Plan PRO
- Annexe 5 : Plan masse de la ZAC
- Annexe 6 : Plan parcellaire d'origine
- Annexe 7 : Tableau de bord démolitions
- Annexe 8 : Tableau de bord marchés
- Annexe 9 : Tableau de bord cessions