



Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois
Ville de Joinville-le-Pont
ZAC des Hauts de Joinville

Bilan de clôture

Compte Rendu Financier Annuel 2021/au 30 septembre 2022
valant quitus

SOMMAIRE

1.	Préambule	3
2.	Achèvement de la ZAC	3
2.1	Traité de concession, avenants et clôture.....	3
2.2	Point opérationnel des îlots.....	3
2.2.1	Commerces	3
2.2.2	Livraison des constructions	3
2.3	Espaces/équipements publics.....	3
3.	Données administratives : les grandes étapes.....	4
4.	Éléments financiers	6
4.1	Bilan prévisionnel d'aménagement au 30/09/2022.....	6
4.2	Bilan du financement Ville.....	7
4.3	Evolution du bilan prévisionnel d'aménagement entre fin 2020 et la clôture en 2022.....	8
4.3.1	Dépenses	8
4.3.2	Recettes	10
5	Perspectives pour la fin 2022 Clôture et suppression de la ZAC des Hauts de Joinville	11

1. Préambule

Conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, le concessionnaire a fourni au concédant chaque année, un compte rendu financier complété d'une présentation de l'état d'avancement de la réalisation de la ZAC des Hauts de Joinville.

Les données financières indiquées aux présentes correspondent à la comptabilité réalisée et engagée dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement.

La ZAC des Hauts-de-Joinville est aujourd'hui achevée, ce document présente en vue de la clôture le bilan financier sur 2021 et jusqu'au 30 septembre 2022.

2. Achèvement de la ZAC

2.1 Traité de concession, avenants et clôture

Le traité de concession a fait l'objet de cinq avenants. La présente clôture financière de la ZAC intègre la régularisation des prestations complémentaires souhaitées par la Ville sur les espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur.

2.2 Point opérationnel des îlots

2.2.1 Commerces

L'ensemble des cellules commerciales de la ZAC est commercialisé, proposant ainsi 22 nouveaux commerces et une offre diversifiée dans le centre-ville.

2.2.2 Livraison des constructions

L'ensemble des constructions est achevé.

2.3 Espaces/équipements publics

Les espaces publics de la ZAC des Hauts-de-Joinville réalisés par l'aménageur, sont terminés depuis la fin 2019.

L'acte de rétrocession foncière des reliquats de parcelles (côté îlots C) a été signé avec la ville le 22/02/2022.

Le jardin Jacques Chirac (îlot D) réalisé par la ville, a été inauguré en mars 2022 achevant ainsi l'ensemble des équipements publics du projet.

3. Données administratives : les grandes étapes

- **4 mai 2004** : approbation par le Conseil Municipal des objectifs de la création de la ZAC des Hauts de Joinville, ainsi que les objectifs et modalités de concertation
- **21 mars 2007** : approbation par le Conseil Municipal du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC, décision de création de la ZAC et arrêt du dossier de création de la ZAC, décision de réaliser la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement et d'en confier la réalisation à un aménageur, décision d'engagement des études nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation et du dossier de DUP & d'enquête parcellaire correspondante
- **Mars 2007** : consultation d'aménageurs
- **19 décembre 2007** : approbation par le Conseil Municipal de la concession d'aménagement de la ZAC et le choix de l'aménageur (candidature de la société GESTEC - devenue depuis Eiffage Aménagement – retenue)
- **18 février 2008** : signature du traité de concession d'aménagement, conclu en application des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme
- **30 juin 2009** : approbation par le Conseil Municipal de l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement
- **30 juin 2009** : autorisation du Conseil Municipal à soumettre le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme à une enquête publique, valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)
- **du 19 octobre au 19 décembre 2009** : enquête publique
- **30 mai 2010** : approbation par le Conseil Municipal de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la zone UBa correspondant à la ZAC des Hauts de Joinville
- **30 mai 2010** : déclaration de projet réalisée par délibération du conseil municipal
- **29 juin 2010** : approbation par le Conseil Municipal du dossier de réalisation de la ZAC ainsi que du programme des équipements publics
- **29 juin 2010** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2009
- **7 juillet 2010** : déclaration d'utilité publique par le Préfet du Val-de-Marne de l'opération de la ZAC des « Hauts de Joinville »,
- **5 avril 2011** : approbation par le Conseil Municipal du dossier d'enquête parcellaire,
- **29 juin 2011** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2010,
- **7 juillet 2011** : arrêt par le Préfet du Val-de-Marne de l'ouverture d'une enquête parcellaire du 1^{er} au 19 septembre 2011,
- **26 décembre 2011** : déclaration d'arrêté de cessibilité délivré par le Préfet du Val-de-Marne des parcelles contenues dans les îlots A, B et E.
- **21 juin 2012** : ordonnance d'expropriation prononcée par le Tribunal de Grande Instance de Créteil pour les îlots A et E
- **27 novembre 2012** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2011
- **2 avril 2013** : approbation par le Conseil Municipal des modificatifs au dossier de réalisation de la ZAC ainsi qu'au programme des équipements publics
- **2 avril 2013** : approbation par le Conseil Municipal de l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement
- **2 avril 2013** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2012
- **29 avril 2014** : approbation par le Conseil Municipal de l'acquisition en VEFA de la crèche de l'îlot et du RAM situé dans l'îlot A
- **24 juin 2014** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2013
- **29 juin 2015** : approbation par le Conseil Municipal de la demande de prorogation de la DUP de la ZAC des Hauts de Joinville
- **29 juin 2015** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2014
- **2 juillet 2015** : prorogation de la déclaration d'utilité publique par le Préfet du Val-de-Marne de la ZAC des Hauts de Joinville
- **14 juin 2016** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2015

- **27 juin 2017** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2016
- **27 juin 2017** : approbation par le Conseil Municipal de la modification du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics
- **27 juin 2017** : approbation par le Conseil Municipal de l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement
- **31 décembre 2017** : approbation par le Conseil de Territoire du compte rendu financier annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2017
- **14 février 2018** : approbation par le Conseil Territorial de l'avenant n°4 au traité de concession actant le transfert de la compétence aménagement de la commune à l'EPT Paris Est Marne & Bois
- **17 décembre 2018** : approbation par le Conseil Territorial de l'avenant n°5 au traité de concession.
- **2 juillet 2019** : approbation par le Conseil de Territoire du compte rendu financier annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2018
- **15 septembre 2020** : approbation par le Conseil de Territoire du compte rendu financier annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2019
- **7 décembre 2021** : approbation par le Conseil de Territoire du compte rendu financier annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2020
- **Fin 2022** : approbation par le Conseil de Territoire du compte rendu financier annuel de clôture 2021-2022 à la collectivité locale arrêté au 30 septembre 2022 valant quitus, clôture et suppression par le Territoire PEMB de la ZAC des Hauts de Joinville

4. Eléments financiers

4.1 Bilan prévisionnel d'aménagement au 30/09/2022

ZAC DES HAUTS DE JOINVILLE			
BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT			
DEPENSES	EUROS HT	RECETTES	EUROS HT
ACQUISITIONS FONCIERS APPARTENANT A LA VILLE	8 355 404	CHARGES FONCIERES	
ACQUISITIONS FONCIERS PRIVES ET EVICTIONS	23 474 174	ILOT A	14 373 000
FRAIS LIES AU FONCIER	1 296 448	ILOT B	12 550 655
PARTICIPATION FINANCIERE DE L'AMENAGEUR	1 301 915	ILOT C	14 191 180
TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES TERRAINS	1 137 853	ILOT E	2 628 000
TRAVAUX DE VRD ET D'ESPACES PUBLICS	5 061 530	ILOT F	2 606 243
TRAVAUX DES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	9 930 386		
HONORAIRES TECHNIQUES	1 272 893		
FRAIS DIVERS ET FINANCIERS	1 583 465	PARTICIPATION DE LA VILLE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS REALISES PAR L'AMENAGEUR	10 325 799
GESTION	2 782 445	REVENTES DIVERSES TERRAINS, BAUX COMMERCIAUX, LOYERS, PRODUITS FINANCIERS	1 521 636
ALEAS	2 000 000		
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES	58 196 513	TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES	58 196 513

4.2 Bilan du financement Ville

Equipements publics	Maitrise d'ouvrage	Coût opération HT	Indice de révision calculé en février 2017	Surcout autorisé par le traité	Coût plafond HT	Coût réel opération HT	Taux pris en charge par l'aménageur	Montant maximum du financement aménageur HT	Taux pris en charge par la Ville (% du cout plafond hors prestations supplémentaires avenants 5&6)	Montant maximum du financement Ville HT	Montant maximum participations Ville TTC
Voie interne (allée Henri Dunant)	Aménageur	816 360 €	1,128898129	Aucun surcout autorisé	921 587 €	968 321 €	90%	829 429 €	10%	138 892 €	166 671 €
Rue de Paris		1 161 136 €	1,138600139		1 322 070 €	1 322 070 €	75%	991 552 €	25%	330 517 €	396 621 €
Rue Vel Durand		228 375 €	1,138600139		260 028 €	260 028 €	80%	208 022 €	20%	52 006 €	62 407 €
Equipement sportif avec parking public		8 500 000 €	Aucune révision		8 500 000 €	8 640 485 €	16%	1 360 000 €	84%	7 280 485 €	8 736 582 €
Crèche/RAM - Aménagement intérieur		1 300 000 €			1 300 000 €	1 300 000 €	63%	819 000 €	37%	481 000 €	577 200 €
Parvis de la Mairie et accès PMR Scène Prévert/Rue de Paris		750 000 €		Revoyure si coût supérieur à 30%	750 000 €	802 594 €	10%	75 000 € *	90%	727 594 €	873 113 €
Parvis de la Mairie prolongé		698 602 €				698 602 €			100%	698 602 €	838 323 €
Belvédère		665 999 €	665 999 €			100%			665 999 €	799 199 €	
Impasse Hippolyte Pinson		100 000 €			Aucun surcout autorisé	100 000 €	100 000 €	66%	66 213 €	34%	33 787 €
Abord Ilot E	85 062 €	1,138600139	96 852 €	96 852 €		80%	77 481 €	20%	19 370 €	23 244 €	
Place du 8 mai 1945	280 000 €		280 000 €	280 000 €		36,9%	103 320 €	63,10%	176 680 €	212 016 €	
Crèche - VEFA	800 000 €	1,096473719	877 179 €	877 179 €		63%	552 623 €	37%	324 556 €	389 467 €	
Espace vert Ilot D	648 017 €	1,138600139	20%	867 436 €	2 217 000 €	59%	511 787 € **	41%	1 705 213 €	2 046 256 €	
TOTAL					15 275 151 €	18 229 129 €		5 594 427 €		12 634 703 €	15 161 643 €

Cessions foncières HT	Ilot A	Ilot B	Ilot C	Ilot F	TOTAL
	2 207 013 €	2 253 582 €	1 288 566 €	2 606 243 €	8 355 404 €

Subventions attendues - mise à jour au 21 03 2019	Jardin îlot D	Piste cyclable rue de Paris	Equipement sportif	Crèche/RAM		TOTAL
	Région IDF	Région IDF	CD94	CD94	CAF	
	292 401 €	59 372 €	834 909 €	120 000 €	465 000 €	

Participation Constructeur (opération privée située dans le périmètre de la ZAC) selon L311-4 du Code de l'Urbanisme	442 735 €
--	-----------

TOTAL FINANCEMENT VILLE	2 064 881 €
-------------------------	-------------

NB sur calcul de l'indice de révision :

Indices de référence :

Voie interne (Allée Henri Dunant), rue de Paris, rue Vel Durand, abords de l'îlot E et aménagement îlot D : basés sur indice ICC 3e T 2007 (signature traité concession au 15 02 2008) , soit 1443

VEFA crèche : basé sur indice ICC 1er T 2009 (à date signature avenant n°1 au 08 08 2009) , soit 1503

Equipement sportif, crèche/RAM (aménagement intérieur), Parvis mairie : basé sur indice ICC 4e T 2012 (à date signature avenant n°2 au 24 04 2013) , soit 1639

Dernier indice connu :

Valeur de l'indice du coût de la construction (ICC) en septembre 2014 (signature vente VEFA) soit 1648

Valeur de l'indice du coût de la construction (ICC) en février 2017 (valeur 3T 2016) soit 1643

* plafonné à 75 000 €

** 20% de surcoût inclus

4.3 Evolution du bilan prévisionnel d'aménagement entre fin 2020 et la clôture en 2022

4.3.1 Dépenses

ACQUISITION DU FONCIER APPARTENANT A LA VILLE	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	8 355 404,00	8 355 404,00
Commentaires : Pas d'évolution.		

ACQUISITION DES FONCIERS PRIVES ET EVICTIONS	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	23 471 240,00	23 474 174,00
Commentaires : Le montant a été ajusté pour correspondre aux derniers accords fonciers (villa Rousseau notamment).		

FRAIS LIES AU FONCIER	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	1 296 448,00	1 296 448,00
Commentaires : Pas d'évolution.		

PARTICIPATION FINANCIERE DE L'AMENAGEUR	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	1 301 915,00	1 301 915,00
Commentaires : pas d'évolution.		

TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES TERRAINS	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	1 137 853,00	1 137 853,00
Commentaires : pas d'évolution.		

TRAVAUX DE VRD ET D'ESPACES PUBLICS	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	5 109 342,00	5 061 530,00
Commentaires : Le poste prend en compte le Décompte Général Définitif (DGD) du marché de travaux.		

TRAVAUX DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	9 930 386,00	9 930 386,00
Commentaires : Pas d'évolution.		

HONORAIRES TECHNIQUES	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	1 292 567,00	1 292 893,00
Commentaires : Peu d'évolution.		

FRAIS DIVERS ET FINANCIERS	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	1 561 473,00	1 583 465,00
Commentaires : Les frais s'ajustent pour la création du livre de référence et du film de clôture.		

GESTION	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	2 782 445,00	2 782 445,00
Commentaires : Pas d'évolution.		

ALEAS	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	1 930 326,00	2 000 000,00
Commentaires : Peu d'évolution.		

4.3.2 Recettes

CESSION CHARGES FONCIERES ILOT A	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	14 373 000,00	14 373 000,00
Commentaires : Recettes déjà perçues en 2013.		

CESSION CHARGES FONCIERES ILOT B	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	12 550 655,00	12 550 655,00
Commentaires : Recettes déjà perçues en 2012.		

CESSION CHARGES FONCIERES ILOT C	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	14 191 180,00	14 191 180,00
Commentaires : Recettes perçues en 2017 et complément perçu en 2019 (ilots C3-C4).		

CESSION CHARGES FONCIERES ILOT E	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	2 628 000,00	2 628 000,00
Commentaires : Recettes déjà perçues en 2013.		

CESSION CHARGES FONCIERES ILOT F	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	2 606 243,00	2 606 243,00
Commentaires : Recettes déjà perçues en 2015.		

PARTICIPATION DE LA VILLE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	10 325 798,00	10 325 799,00
Commentaires : La participation de la ville aux équipements publics doit intégrer les demandes supplémentaires, objet du présent rapport de clôture de 2022.		

REVENTES DIVERSES TERRAINS ET BAUX COMMERCIAUX POUR RELOGEMENTS PROVISOIRES ET PRODUITS FINANCIERS	Prévisionnel à fin 2020	Budget à fin 2022
Estimation (€ HT)	1 494 520,00	1 521 636,00
Commentaires : Les droits d'entrée de l'espace projet ont été vendus pour l'installation dans le local du commerce ORPI.		

5 Perspectives pour la fin 2022 Clôture et suppression de la ZAC des Hauts de Joinville

Derniers flux financiers entre la ville et l'aménageur

La Ville, le Territoire Paris Est Marne & Blois et l'aménageur conviennent des éléments financiers suivants permettant de donner quitus à l'aménageur dans le cadre de sa mission.

Le montant des participations aux équipements publics à la charge de la COMMUNE initialement de 12 303 288 € HT dans l'avenant n°5 est porté au titre de la clôture à 12 634 703 € HT, TVA en sus.

Laquelle somme comprend les montants suivants correspondants :

- aux ajustements visés à l'avenant n°5 :
 - 102 942 € HT pour les prestations qualitatives ajoutées dans l'équipement sportif,
 - 22 456 € HT pour les travaux supplémentaires réalisés sur le parvis (caniveau de visite de l'étanchéité et reprises ponctuelles de l'étanchéité).
- à l'ajustement du coût réel du jardin ilot D.
- ainsi que les ajustements visés ci-après (et en *Annexe* du présent CRFA de clôture) :
 - 30 137,75 € HT pour la modification du modèle de bornes escamotables sur le parvis de l'Hôtel de ville,
 - 46 733,66 € HT représentant la quote-part Ville pour la reprise du revêtement sur l'allée Henri Dunant,
 - 10 099 € HT pour la mise en place d'une signalétique sur le gymnase du Bataillon (ilot F).

Reste à payer par :	Montants (€ HT)	Equipements
Aménageur	153 196 € HT	Ilot D Jardin
Ville	86 970,41 € HT	Prestations supplémentaires

• Suppression de la ZAC

Conformément à l'article R311-12 du code de l'urbanisme, la suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée par l'autorité compétente, ici, le Territoire Paris Est Marne & Bois, sur proposition de la collectivité, en l'occurrence, la Commune de Joinville le Pont, qui a pris l'initiative de sa création,

Après réception du courrier de la Ville de Joinville-le-Pont demandant la suppression de la ZAC, l'EPT n°10 pourra alors clôturer la ZAC et supprimer par Conseil de Territoire la ZAC des Hauts-de-Joinville.

La clôture de la ZAC des Hauts-de-Joinville constatera la fin de la mission de l'aménageur et lui donnera quitus.

Annexe du CRFA de clôture :

Participations financières complémentaires à la charge de la COMMUNE

Commande	Désignation	Montant HT	Montant TTC
05/04/2019	Modification bornes escamotables du parvis	30 137,75	36 165,30
17/05/2019	Participation reprise revêtements allée Henri Dunant	46 733,66	56 080,40
11/10/2019	Signalétique Gymnase et MOE TOA	10 099,00	12 118,8
TOTAL supplémentaire (€ HT)		86 970,41	104 364,5