



2015 DU 12 ZAC “Guilleminot Vercingétorix” (14e) - Reddition des comptes et quitus à la SEMPARISEINE.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La réalisation de la ZAC “Guilleminot Vercingétorix” étant aujourd’hui terminée tant sur le plan opérationnel que sur le plan financier, le présent projet de délibération a pour objet de vous proposer d’approuver les comptes définitifs de cette opération et de donner quitus à la SEMPARISEINE.

I) Historique de l’opération

Cette opération est l’aboutissement d’une vaste entreprise de rénovation urbaine de l’ensemble des îlots longeant la voie ferrée qui aboutit à la Gare Montparnasse, opérée par étapes successives.

Les premiers dispositifs opérationnels concernaient les zones de rénovation Vandamme et Plaisance dont les plans d’urbanisme de détail ont respectivement été approuvés en 1962 et 1964.

L’aménagement du secteur Guilleminot concernant l’une des parties les plus dégradées de “l’ancien îlot insalubre du secteur n°17” a été décidé une dizaine d’années plus tard. La Z.A.C. “Guilleminot” est alors créée par arrêté ministériel du 25 février 1974 et sa réalisation confiée à la Société d’Économie Mixte de Rénovation du Secteur Plaisance (SEMIREP) par une convention de rénovation signée le 29 novembre 1974.

La renonciation au projet de voie rapide “Vanves-Montparnasse” - baptisée radiale Vercingétorix - a rendu possible l’extension du périmètre de la Z.A.C. “Guilleminot ” à l’Ouest de la rue Vercingétorix, sur le vaste espace désormais laissé libre, afin de réaliser notamment une coulée verte, marquée par une succession de plantations et de petits squares.

Afin de manifester cette extension, cette Z.A.C. reçoit le nom de ZAC “Guilleminot Vercingétorix” et l’extension du périmètre de la ZAC est approuvée par arrêté préfectoral du 15 avril 1980. Le plan d’aménagement de zone de la Z.A.C. est approuvé par arrêté préfectoral du 24 avril 1980.

Le programme des équipements publics de la Z.A.C. “Guilleminot Vercingétorix” est approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 1980.

Une nouvelle convention de rénovation est alors signée avec la SEMIREP le 4 septembre 1980. Cette convention a fait l’objet de sept avenants dont le 6ème a substitué la SEMEA 15 à la SEMIREP dans tous les droits et obligations résultant de la convention initiale à la suite de la fusion-absorption intéressant ces deux sociétés. Ce traité est arrivé à échéance au 31 décembre 2000. Enfin, la SemPariSeine a repris le suivi de l’opération en mai 2007 à la suite d’une nouvelle fusion-absorption.

A l’occasion de la mise en œuvre de la Z.A.C. “Jean Zay” dont une partie empiétait sur une portion de la Z.A.C. “Guilleminot Vercingétorix”, un arrêté préfectoral du 19 octobre 1984 a modifié le périmètre et le plan d’aménagement de zone de cette dernière.

Enfin, le PAZ de la Z.A.C. a été modifié par le Conseil de Paris le 11 février 1991 afin de permettre, notamment, l’implantation d’un collège et d’un foyer pour handicapés, et de modifier ponctuellement certaines dispositions de voirie.

L'aménagement physique de ce quartier étant achevé, la ZAC "Guilleminot Vercingétorix" a été supprimée par délibération de notre assemblée en date des 13 et 14 décembre 2004.

II) Données physiques de l'opération

La Z.A.C. "Guilleminot Vercingétorix" couvre une superficie totale d'environ 10,5 hectares et est approximativement délimitée au Nord par la partie Sud de la place de Catalogne et le réseau ferré de la Gare Montparnasse, à l'Est par l'avenue du Maine, au Sud par les rues Raymond Losserand, de l'Ouest et Decrés, à l'Ouest par la rue du Moulin de la Vierge.

La Z.A.C. "Guilleminot Vercingétorix" a notamment permis de réaliser :

- 2 386 logements, soit 1 380 logements aidés, 468 logements intermédiaires et 538 logements non aidés ;
- 1 350 m² SHON de bureaux ;
- 11 308 m² SHON de commerces ;
- 1 695 m² SHON d'activités ;
- une école maternelle de 6 classes ;
- une école élémentaire de 10 classes ;
- une crèche de 80 berceaux ;
- un collège de 600 places et un gymnase ;
- 3 salles de sports ;
- l'espace vert du "Moulin de la vierge" de 3 000 m² (dont une partie dans le secteur "Plaisance Vandamme") ;
- l'espace vert de 3 000 m² à l'intérieur du programme de logements des Colonnes ;
- 17 000 m² d'espaces verts (y compris la voirie piétonne) le long de la rue Vercingétorix, square du Cardinal Wyszynski, square de l'Abbé Lemire ;
- 1 000 m² du jardin du "Moulin des trois cornets" ;
- les places de Séoul, Brancusi, de l'Abbé Jean Lebeuf et de Catalogne ;
- les passerelles de liaison entre la dalle Vandamme et le programme Perceval ;
- les rues Alain, Jean Zay, Bernard de Ventadour et du Cange ;
- le centre de formation des jeunes aveugles ;
- un foyer pour handicapés 4-6, rue Raymond Losserand.

Le programme de la Z.A.C. "Guilleminot Vercingétorix" est achevé depuis le 31 décembre 2000.

III) Bilan de clôture de l'opération

La ZAC a été supprimée en 2004 mais l'arrêté des comptes et le bilan final de l'opération n'avaient pas été effectués.

La SEMPARISEINE a présenté à la Ville un dossier comprenant une note de présentation, un bilan de clôture au 5 février 2015, un bilan détaillé, un état des cessions et un bilan des programmes et des équipements publics réalisés.

Le bilan financier comprend une attestation du commissaire aux comptes, en date du 2 avril 2015, relative à l'exactitude du bilan de clôture de la ZAC "Guilleminot Vercingétorix" par rapport à la comptabilité au 5 février 2015, qui certifie sa cohérence avec ceux de la société.

Dans le bilan final présenté par l'aménageur, les dépenses définitives de cette opération s'élèvent à 122 834 913,85 € HT.

Les études et honoraires sur travaux ont nécessité des débours de 662 149,55 € HT, soit 0,5 % du total.

Les dépenses d'appropriation foncières sont de 77 950 021,83 € HT, soit 63,5 % du total.

Les travaux représentent une charge de 5 425 522,04 € HT, soit 4,4 % du total.

Les frais accessoires aux acquisitions représentent 3 137 033,33 € HT, soit 2,6 % du total.

Les charges financières s'élèvent à 17 396 642,62 € HT, soit 14,2 % du total.

Les dépenses diverses, dont les travaux du centre de formation des jeunes aveugles, constituent une charge de 10 555 655,63 € HT, soit 8,6 % du total.

Les frais généraux d'aménagement se montent à 7 707 888,85 € HT, soit 6,3 % du total.

Les produits représentent pour leur part 130 960 603,88 € HT.

Les cessions d'emprises privées sont de 92 113 284,96 € HT, soit 70,3 % du total.

Les cessions d'emprises publiques s'élèvent à 27 934 348,96 € HT, soit 21,3 % du total.

Les recettes diverses, à savoir les cessions d'immeubles conservés en l'état, les cessions de lots de copropriété d'immeubles à restaurer, et le remboursement des loyers et des charges du centre de formation de jeunes aveugles, constituent un produit de 3 019 335,50 € HT, soit 2,3 % du total.

Les produits financiers sont inscrits à hauteur de 6 100 834,02 € HT, soit 4,7 % du total.

L'État a versé une subvention de 1 792 800,44 € HT, soit 1,4 % du total.

Le résultat net de l'opération présente un solde bénéficiaire de 8 125 690,03 € soit 6,2% des recettes. Or, le cumul des acomptes sur excédent déjà versés à la Ville s'élève à 7 335 715,60 €. Il reste par conséquent un solde sur excédent d'un montant de 789 974,43 € que la Ville de Paris recouvrera auprès de la SEMPARISEINE.

L'ensemble des dépenses et des recettes ayant été réalisé, la concordance du bilan définitif avec les comptes sociaux attestée par le commissaire aux comptes, et le dossier de reddition des comptes instruit par les services, rien ne fait obstacle à l'approbation par notre assemblée du bilan final de la ZAC tel qu'il vous est ici présenté.

Je vous propose donc :

- d'approuver les comptes définitifs de la ZAC "Guilleminot Vercingétorix" et de donner quitus à la SEMPARISEINE de sa gestion ;
- d'arrêter le montant du résultat bénéficiaire final à 8 125 690,03 € ;
- de recouvrer le solde non encore recouvré du résultat bénéficiaire final à hauteur de 789 974,43 €.

Je vous prie mes Chères et Chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2015 DU 12 ZAC “Guilleminot Vercingétorix” (14e) - Reddition des comptes et quitus à la SEMPARISEINE.

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation de Conseil municipal

Vu le Code de l’Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil de Paris du 16 octobre 1978, donnant autorisation au Maire de Paris de signer le traité de concession de la ZAC “Guilleminot Vercingétorix” (14e) avec la SEMIREP, devenue depuis la SEMEA XV puis la SEMPARISEINE ;

Vu l’arrêté Préfectoral du 15 avril 1980 créant la ZAC “Guilleminot Vercingétorix” (14e) ;

Vu l’arrêté Préfectoral du 2 juillet 1980 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC “Guilleminot Vercingétorix” ;

Vu le traité de concession en date du 4 septembre 1980, modifié par avenants des 7 janvier 1982, 6 août 1986, 24 février 1994, 29 décembre 1994, 4 octobre 1996, 15 avril 1998 et 30 décembre 1998, repris par la SEMEA 15 à la suite de la fusion absorption d’avril 1998, puis par la SemPariSeine en mai 2007 ;

Vu la délibération 2004 DU 86 du Conseil de Paris en date des 13 et 14 décembre 2004 supprimant la ZAC “Guilleminot Vercingétorix” (14e) ;

Vu le dossier de reddition des comptes présenté par la SEMPARISEINE comportant le bilan financier définitif et l’état récapitulatif des dépenses et des recettes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2511-1 et suivants ;

Vu le projet en délibération en date du _____, par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d’approuver les comptes définitifs de la Zone d’Aménagement Concerté “ Guilleminot Vercingétorix ” (14e), et de donner à la SEMPARISEINE quitus définitif de sa gestion ;

Vu l’avis du Conseil du 14ème arrondissement, en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5e commission,

Délibère :

Article 1 : Les comptes définitifs de l’opération d’aménagement de la “ ZAC Guilleminot Vercingétorix ” (14e), tels qu’ils sont annexés à la présente délibération, sont approuvés et quitus définitif est donné à la SEMPARISEINE de sa gestion.

Article 2 : Le bilan financier final de la “ ZAC Guilleminot Vercingétorix ” (14e) est arrêté à la somme de 122 834 913,85 € HT en dépenses et de 130 960 603,88 € HT en recettes. L'excédent final est arrêté à 8 125 690,03 €.

Article 3 : la SEMPARISEINE reversera à la Ville de Paris la somme de 789 974,43 €, représentant le solde non encore recouvré de cet excédent. La recette correspondante sera constatée au compte 75, sous compte 758, fonction 824, du budget de fonctionnement de la Ville de Paris.