GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

Etablissement Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 mars 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2019-03-26_1319

Orly – Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2017 de la ZAC Calmette

L'an deux mille dix-neuf, le 26 mars à 19h17 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 20 mars 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr	Jean-Claude KENNEDY	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr	Michel LEPRETRE	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr	Jean-Luc LAURENT	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P	Robin REDA	P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr	Nadège ACHTERGAELE	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Repr	Sarah TAILLEBOIS	P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr	Nathalie BESNIET	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Abs		
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Abs		
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr	Patricia TORDJMAN	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr	Patrice SAC	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	P		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Repr	André DELUCHAT	P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr	Fabienne LEFEBVRE	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr	Isabelle LORAND	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Abs		
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr	Pierre BELL'LLOCH	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	P		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	P		P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	P		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr	Isabelle RIFFAUD	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr	Clément DECROUY	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr	Arielle MERINA	P

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr	Eric MEHLHORN	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Repr	Patrice DIGUET	P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr	Marie CHAVANON	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr	Françoise SOURD (1)	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Repr	Tonino PANETTA	P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Repr	Pascal NOURY	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Repr	Pierre SEGURA	P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Repr	Cécile VEYRUNES-LEGRAIN	P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr	Anne-Marie GERARD	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Repr	Thierry ATLAN	P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr	Romain MARCHAND	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Repr	Sébastien BENETEAU	P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	P		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Abs		
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr	Laurent SAUERBACH	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr	Franck PERRILLAT-BOTTONNET	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	Abs		

(1) jusqu'à 1309

Secrétaire de Séance : Madame Sarah Taillebois

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire - 92				
N° de délibérations	**Présents**	**Absents**	**Absents représentés**	**Votants**
1298 à 1309	40	23	29	69
1310 à 1332	41	23	28	69

Exposé des motifs

Le secteur Calmette est une des composantes du Grand ensemble d'Orly. Il occupe ainsi une position charnière, centrale, notamment par rapport au récent développement urbain de la commune et à l'achèvement du projet urbain « Créer la ville » mis en place par la Municipalité depuis une trentaine d'années. Il a été urbanisé à la fin des années 1950 sur la plaine de Seine au moment de la constitution du Grand ensemble Orly-Choisy.

En 1991-1992, la Ville d'Orly et l'OPAC du Val-de-Marne décident conjointement d'une opération de rénovation urbaine d'envergure sur la cité Million (620 logements sociaux) et la cité des Lias (80 logements sociaux) avec la démolition totale des bâtiments existants et la recomposition urbaine du quartier autour des équipements publics conservés et d'une nouvelle trame viaire. Les deux partenaires décident ainsi de la création d'une zone d'aménagement concerté éponyme du quartier.
Les enjeux initiaux du projet urbain développé sur le secteur visent :

à conserver et à rénover les équipements publics qui jouent un rôle fédérateur avec la perspective qu'ils retrouvent progressivement le plein emploi qui était le leur dans les années 1960 ;

à désenclaver le quartier en réalisant des voies nouvelles ;

à introduire une diversité de fonctions avec diversification de l'offre de logements et implantation d'activités commerciales et artisanales en rez-de-chaussée de certains immeubles ;

à diversifier les formes urbaines en jouant notamment sur les hauteurs ;

à rétablir une organisation urbaine harmonieuse structurée et hiérarchisée avec la réalisation de fronts de rue, une organisation du bâti sous la forme d'îlots urbains ;

à maintenir les éléments paysagers structurant et qualifiant du quartier (parc Marcel Cachin, mail de la rue du Docteur Calmette) et les développer le long des nouvelles voies et à l'intérieur des îlots créés.

Le programme global de construction sur la zone prévoyait la reconstruction de près de 775 logements dont 65% en locatif social. Le programme des équipements publics consistait surtout en des travaux de voirie et de réseaux divers supportés principalement par l'aménageur.

En s'appuyant sur le parti initial d'aménagement de la ZAC et le projet de reconstruction du collège Robert Desnos, l'achèvement de la rénovation du quartier Calmette vise :

- à la reconfiguration du cœur du quartier le long de la rue du Docteur Calmette avec un élément phare (le nouveau collège) ;
- à la recomposition du parc Marcel Cachin en parc des écoles, plus orienté à l'intérieur du quartier ;
- à la constitution d'un front bâti en entrée de ville le long de l'avenue Marcel Cachin, à la place du collège actuel ;
- à la qualification paysagère de l'avenue Marcel Cachin en véritable avenue urbaine intégrant une bande paysagère et l'emprise nécessaire à un éventuel tramway.

Depuis 2016, Calmette est impacté par la définition du nouveau projet de rénovation urbaine Orly-Choisy. Les études de programmation laissent apparaître un déficit futur au niveau de l'enseignement primaire à l'échelle inter-quartiers

La zone d'aménagement concerté (ZAC) du nouveau quartier Calmette a été créée par délibération du Conseil municipal d'Orly en date du 30 mars 1995, à l'initiative de la Ville d'Orly. Cette dernière en a confié l'aménagement à Valophis Habitat (ex-OPAC 94), propriétaire principal du foncier et unique bailleur du quartier, par convention d'aménagement approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 23 avril 1998. Le plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 1998. L'ensemble des pièces administratives (dossier de création, dossier de réalisation, PAZ, convention d'aménagement) a fait l'objet de multiples modifications. Conformément au code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme s'est substitué au plan d'aménagement de zone lorsqu'il a été approuvé par le Conseil municipal lors de sa délibération du 19 décembre 2007.

En 2011, la Ville approuvait la révision du plan local d'urbanisme sur le secteur de la zone d'aménagement concerté. Cette révision se justifiait pour anticiper la reconstruction du collège Robert Desnos par le Conseil départemental du Val-de-Marne et saisissait ainsi l'opportunité de réinterroger le projet urbain développé sur la ZAC. Depuis 2016, Calmette est impacté par la

définition du nouveau projet de rénovation urbaine Orly-Choisy. Les études de programmation laissent apparaître un déficit futur au niveau de l'enseignement primaire à l'échelle inter-quartiers. Afin de répondre aux prévisions d'effectifs scolaires croissants liés à l'augmentation du nombre d'habitants dans le Grand ensemble d'Orly en cours de rénovation le dossier de réalisation a été modifié en 2018 pour une seconde fois.

La programmation prévoit le développement de 85 700 m² SDP répartis en 63 150 m² pour l'habitation (près de 971 logements), 750 m² SDP pour du commerce et 21 800 m² pour des équipements.

Depuis la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république (NOTRe) la compétence aménagement est attribuée à la Métropole du Grand Paris (MGP). L'exercice de cette compétence par la MGP a nécessité la définition d'un intérêt métropolitain en matière d'aménagement adoptée par la MGP le 8 décembre 2017. Depuis cette date, la compétence aménagement est répartie entre la MGP et les Etablissements Publics Territoriaux (EPT). A ce jour, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière d'aménagement, la ZAC du Port n'ayant pas été reconnue d'intérêt métropolitain. L'EPT se substitue donc en lieu et place de la commune en tant que concédant de l'opération.

Conformément aux articles L. 300-5-II-2° 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. A 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.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant.

Le compte-rendu présenté par Valophis Habitat et annexé au présent rapport, après un rappel de la procédure engagée initialement par la commune d'Orly, laisse entrevoir les éléments suivants (sans prendre en compte les dernières évolutions issues de la modification du dossier de réalisation approuvée cette année) :

- le CRACL 2017 commence par faire le bilan des années écoulées entre 2008 et 2016 sur le foncier, la cession des charges foncières, l'avancement des travaux de construction, les études, etc. Il fait ensuite le bilan de l'année 2017 proprement dite sur les thématiques et les perspectives à venir
- le bilan financier pour l'année 2017 (arrêté au 31 décembre 2017) indique 375 365 € HT de dépenses concernant principalement des dépenses foncières (49,7 %) et des frais généraux (intérêts d'emprunt et honoraires de gestion représentant 30,4% des dépenses). Il n'y a eu aucune recette réalisée.
- le montant total des dépenses sur cette opération se monte à 14 301 594 € HT, soit 69% du montant prévisionnel. Les recettes ont permis de recouvrir 11 711 596 € HT (56% du prévisionnel) principalement portées par les charges foncières et les subventions (l'intégralité de ces dernières a été perçue). Le déficit de trésorerie (à la charge de l'aménageur) s'établit donc en 2017 à 2 589 998 € HT sans toutefois remettre en cause le bilan global prévisionnel à l'équilibre ;
- l'intégration du nouveau bilan prévisionnel issu de la modification du dossier de réalisation approuvée en 2018 sera faite au moment de la présentation du CRACL de 2018 qui interviendra l'an prochain.

Le Conseil municipal d'Orly a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 22 novembre 2018.

Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour approuver le compte-rendu annuel à la collectivité pour l'exercice 2017 présenté par Valophis Habitat sur l'opération de la zone d'aménagement concerté Calmette à Orly.

DELIBERATION

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-1 à L. 300-5-1, R. 300-4 à R. 300-11-3, L.311-1 à L. 311-7, R. 311-1 à R. 311-11 ;

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 le décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant les opérations d'intérêt national et notamment les plans annexés au décret délimitant le périmètre de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis Seine Amont ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération n° CM2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Orly :

- approuvé par délibération du Conseil municipal d'Orly en date du 19 décembre 2007 ;
- modifié sur le secteur du stade Gallieni par délibération du Conseil municipal d'Orly en date du 24 juin 2010 ;
- révisé sur la zone d'aménagement concerté Calmette par délibération du Conseil municipal d'Orly en date 17 novembre 2011 ;
- modifié en vue de son adaptation réglementaire par délibération du Conseil municipal d'Orly en date du 20 juin 2012 ;
- modifié de manière simplifiée par délibération du Conseil municipal d'Orly en date du 20 juin 2013 ;
- mis en compatibilité pour la réalisation de la ligne de tramway T9 entre Paris (Porte de Choisy) et Orly (place du Fer à Cheval) par arrêté interpréfectoral en date du 2 février 2015, et notamment le projet d'aménagement et de développement durables et le plan des servitudes d'utilité publique ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Orly en date du 11 avril 2013 portant prescription de la révision générale du plan local d'urbanisme, objectifs et modalités de concertation et d'association ;

Vu la délibération n°16.01.26-10 du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2016 portant poursuite des procédures relatives aux plans locaux d'urbanisme engagées par les communes membres ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Orly en date du 30 mars 1995 portant création de la zone d'aménagement concerté du quartier Calmette, modifiée ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Orly en date du 24 septembre 1998 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC Calmette et du plan d'aménagement de zone, modifiée ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Orly en date du 20 septembre 2012 portant approbation de la modification (numéro 1) du dossier de réalisation de la ZAC Calmette ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 juin 2018 portant approbation de la modification numéro 2 du dossier de réalisation de la ZAC Calmette à Orly ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du Grand-Paris en date du 8 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain ;

Considérant que la zone d'aménagement concerté Calmette, créée par délibération du Conseil municipal d'Orly susvisée en 1995 a été concédé en 1998 à l'aménageur Valophis Habitat ;

Considérant que cette opération d'aménagement initiée par la Commune d'Orly n'a été reconnue ni d'intérêt national dans le cadre de l'opération d'intérêt national d'urbanisme Orly-Rungis Seine-

Amont, ni d'intérêt métropolitain par le Conseil de la Métropole du Grand Paris en application de la loi NOTRe susvisée ;

Considérant que la ZAC Calmette 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 d'Orly dans ses droits et obligations ;

Considérant que, conformément aux articles L. 300-5-II-2° du code de l'urbanisme, 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 annuel à la collectivité pour l'exercice 2017 présenté par la Valophis Habitat et annexé à la présente délibération ;

Considérant que Valophis Habitat a transmis le 16 octobre 2018 les documents annexés à la présente délibération :

1) Un compte-rendu d'activité de l'année 2017 faisant apparaître :

- le bilan des années écoulées2008-2016 en 5 points : foncier, cession des charges foncières, avancement des travaux, avancement des programmes de construction, études ;
- le bilan de l'année écoulée 2017 (soit avant la modification n°2 du dossier de réalisation et du programme des équipements) en 6 points : foncier, cession des charges foncières, avancement des travaux, avancement des programmes de construction, études et communications, bilan financier ;
- le programme prévisionnel de 2018 en 6 points : foncier, cession des charges foncières, avancement des travaux, avancement des programmes de construction, études / administratif, bilan financier ;

2) un tableau présentant le bilan financier au 31 décembre 2017 ;

3) un tableau présentant les charges foncières ;

4) un tableau présentant le programme des équipements publics d'infrastructure et un plan des voies et espaces publics (au 31 décembre 2017, soit avant la modification n°2 du dossier de réalisation et du programme des équipements) ;

Considérant que le bilan financier pour l'année 2017 indique 375 365 € HT en dépenses et 0 € en recettes ;

Considérant que depuis le début de la ZAC et jusqu'à la fin de l'année 2017, 14 301 594 € HT avaient été réalisés en dépenses (soit 69% du montant global prévisionnel), correspondant à :

- 63% des dépenses d'infrastructures ;
- 89% des dépenses foncières ;
- 70% des dépenses d'études et de communication ;
- 72% des frais généraux ;

Considérant que depuis le début de la ZAC et jusqu'à la fin de l'année 2017, 11 711 596 € HT avaient été perçus en recettes (soit 56% du montant global prévisionnel), correspondant à :

- 58% des cessions de charges foncières ;
- 26% de la participation de la Ville en tant que maître d'ouvrage direct ;
- 100 % de la subvention ANRU ;
- 100% des autres subventions ;

Considérant que le compte-rendu annuel à la collectivité locale présenté ne tient pas compte de la deuxième modification du dossier de réalisation de la ZAC Calmette et de son programme d'équipements portant sur la prise en compte de la construction d'équipements portant sur la prise en compte de la construction d'un nouveau groupe scolaire puisqu'intervenue ultérieurement et approuvée par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 juin 2018 ;

Considérant qu'à la fin de l'année 2017 (soit avant la modification n°2 du dossier de réalisation et du programme des équipements), le résultat annuel de la ZAC présente un résultat de trésorerie négatif de 2 589 998,00 € HT, sans toutefois affecter l'équilibre du bilan global prévisionnel actualisé de la ZAC (reste à engager : + 2 591 788,00 € HT) ;

Sur proposition du Conseil municipal d'Orly en date du 22 novembre 2018 ;

Entendu le rapport de Monsieur Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le compte-rendu annuel à la collectivité locale de la zone d'aménagement concerté Calmette à Orly pour l'exercice 2017 présenté par le concessionnaire Valophis Habitat OPH du Val-de-Marne et joint en annexe de la présente délibération.

2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
   - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
   - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Orly pour une durée d'un mois.

3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.

4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).

5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 69

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 4 avril 2019
ayant été affichée le 5 avril 2019

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

A Vitry-sur-Seine, le 2 avril 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

VILLE D'ORLY

ZAC CALMETTE

COMPTE RENDU D'ACTIVITES DE L'ANNEE 2017
(sur période écoulée jusqu'au 31/12/2017)

COMPTE-RENDU ANNUEL FINANCIER A LA COLLECTIVITE

ANNEE 2017

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

Version du 22/02/2018

RAPPEL DE LA SITUATION ADMINISTRATIVE DE L'OPERATION
La ZAC

Création de la ZAC

Approuvé par le Conseil Municipal du 30 mars 1995

Dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC

Approuvé par le Conseil Municipal du 26 mars 1998

Modification du dossier de réalisation de la ZAC

Approuvé par le Conseil Municipal du 20 septembre 2012

Programme : 76 000 m2 SDP (environ 990 logts), 3 000 m2 SDP activités commerces, 12 000 m2 SDP équipements publics
Programme des Equipements Publics (Annexe 3)

Concession d'Aménagement

Convention d'aménagement signée le 18 mai 1998 entre la Ville d'Orly et Valophis Habitat (ex OPAC 94).
Durée : non spécifiée

CRAC

Le dernier Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi est celui de l'année 2016.
Le CRAC 2017 tout en rappelant le bilan des années antérieures à 2016 dresse le bilan de l'année 2017 et des perspectives 2018.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

A / Bilan des années écoulées 2008 - 2016

1 - FONCIER

1.1 – Acquisition foncière

- 2008 - 2013 : RAS

- En 2014, par acte notarié du 09/10/2014 Valophis Habitat à acquis dans le cadre des échanges fonciers avec la Ville portant sur les ZAC Calmette, Aviateurs et quartiers des Navigateurs, les parcelles suivantes sur la ZAC Calmette d'une contenance totale de 2 913 m² :

-parcelle AE 498 : 7 bis rue du Docteur Calmette (destiné au lot 5A)
- parcelle AE 499 : 7 bis rue du Docteur Calmette (destiné au lot 4E)
- parcelle AE 501 : 2 rue du Docteur F Lamaze (destiné au lot 4F)

- 2015 - 2016 : RAS

1.2– Libération des immeubles occupés

Pour mémoire, tous les relogements ont été achevés au cours de l'année 2000.

2 – CESSION DES CHARGES FONCIERES

2.1 – 2008 - 2015

Les recettes de charges foncières sur la période antérieure à 2010 s'élèvent à 3 847 808 € HT pour les opérations de logements locatifs et à 1 999 111 € HT pour les opérations d'accession, soit un montant cumulé de 5 869 273 € HT de recettes, comprenant la cession du foncier au profit de la SEMORLY d'un montant de 22 356 € HT.

Le transfert des charges foncières du programme locatif ilot 5A tranche 1 a été enregistré sur l'année 2014 pour un montant de 575 000 € HT, tout comme celui de l'îlot 6D pour un montant de 775 000 € HT.

Valophis Habitat a signé l'acte de vente de l'îlot 4^{E} –4F (12 logements intermédiaires et 60 logements collectifs) avec Expansiel promotion le 12/12/2014 pour un montant de 1 799 280 € HT.

Valophis Habitat a signé une promesse de vente avec LNC le 09/12/2014 pour la réalisation d'un programme en accession de 58 logements sur l'ilot 6A.

2.2 – Année 2016

Valophis Habitat a signé l'acte de vente de l'ilot 6A (50 logements collectifs et 8 intermédiaires répartis du 3 bâtiments) avec LNC le 11/02/2016 pour un montant de 1 450 000 € HT

La cession par Valophis Habitat de l'emprise du nouveau collège Desnos au profit de la Ville a été reportée à l'initiative de cette dernière à 2018. Pour rappel, cette cession par Valophis doit se faire en contrepartie des emprises de l'ancien collège Desnos tel que prévu dans les deux conventions de reconstruction du collège Desnos signées en 2008 entre la Ville d'Orly et Valophis Habitat, puis en 2012 avec le département du Val de Marne.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

3 - AVANCEMENT DES TRAVAUX

3.1 – Démolitions

- 2008 - 2015

Pour mémoire, toutes les démolitions de logements ont été achevées en 2001.

L'année 2014 aura été marquée par les travaux de démolition du Gymnase Joliot Curie dont les travaux ont été terminés fin 2014 (entreprise Perreault).

Les travaux de démolition du transformateur ERDF sur le terrain d'emprise du futur collège Desnos ont été réalisés en mars 2015.

- 2016

L'ordre de service pour les travaux de désamiantage-démolition de l'ex antenne de gestion Valophis située sur l'emprise du futur îlot 5A tranche 2 a été délivré le 05/12/2016.

3.2 – VRD

- 2008 - 2015

L'année 2008 a été marquée par les travaux de raccordement d'eaux usées du centre de loisirs Joliot Curie (entreprise GTO)

L'année 2009 a été marquée par l'aménagement de la rue Fernand Lamaze entre rue Camille Guérin et l'allée Ténine (entreprise GTO)

L'année 2012 a été marqué par l'aménagement de la rue Fernand Lamaze entre l'allée Ténine et la rue Marie Curie (entreprise SFRE)

L'année 2013 a été marquée par la réalisation des travaux d'aménagement de l'allée ténine et du square présente les explorateurs (entreprise ATV).

L'année 2014 a été marquée par :
-les travaux de dévoiements des réseaux avant la démolition du gymnase et par l'aménagement de la Rue Fernand Lamaze entre la rue Camille Guérin et la rue des Hautes Bornes (entreprise SFRE).
- la fourniture des Containers qui se sont poursuivis en 2015 en vue du déploiement des BAVES (entreprise ASTECH).
-l'engagement des travaux d'aménagement de la rue du docteur Calmette et de la voie Oiseau Pylone, travaux qui se poursuivront sur les années 2015 et 2016 (entreprise COLAS).

L'année 2015 a vu se poursuivre les travaux d'aménagement de la rue du docteur Calmette et de la voie oiseau Pylone (entreprise COLAS).
Elle a également été marquée par les travaux d'aménagement de la rue Camille Guérin entre l'avenue Marcel Cachin et la rue Claude Bernard, réalisés (entreprise COLAS).

- 2016

L'année 2016 a vu se poursuivre les travaux d'aménagement de la rue du docteur Calmette et de la voie oiseau Pylone (entreprise COLAS) permettant ainsi de livrer le nouveau collège R. Desnos et le programme 5A tranche 1.

L'année 2016 a été marquée par les travaux d'installation des bornes d'Apport Volontaires (BAVES) à l'échelle de la ZAC. Commencés en février 2016, les travaux ont été achevés à l'été 2016 (entreprise GTO).

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

L'année 2016 a également vu se réaliser les travaux d'extension du collecteur au niveau de l'EDS rue des Hautes Bornes.

L'année 2016 a enfin été marquée par les travaux d'aménagement 2nd phase de la rue Fernand Lamaze entre la rue Camille Guérin et la rue des Hautes bornes. Les travaux achevés au 4e trimestre 2016 ont permis d'accompagner la livraison du programme 4 E 4F (entreprise COLAS).

4 – AVANCEMENT DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION

- 2008 - 2015

Pour mémoire 404 logements répartis sur 5 programmes ont été livrés entre 1999 et 2006 : 271 logements locatifs sociaux (îlots 1b, 2, 4c) et 133 logements en accession social (îlots 1a+3a-b).

Le programme de logements en accession social de l'îlot 4 (a+b) représentant 84 logements a été livré en 2007.

Le programme de logements locatifs de l'îlot 4d représentant 46 logements a été livré en 2009. Cette réalisation s'est accompagnée de l'implantation en rez de chaussée d'un centre de loisirs maternel et d'un restaurant primaire représentant une surface d'environ 1 000 m² de SHON.

L'OS de démarrage des travaux de l'ilot 6D qui prévoit la réalisation de 41 logements locatifs sociaux a été délivré en 2014 tout comme l'OS de l'ilot 5A tranche 1 qui prévoit la réalisation de 34 logements locatifs sociaux.
L'OS de démarrage des travaux de l'îlot 4 E-4F qui prévoit la réalisation de 82 logements en accession sociale, dont 12 maisons individuelles a été délivré fin 2014.

LNC a obtenu son permis de construire sur l'ilot 6A le 29/06/2015.

- 2016

Le programme de logements locatifs de l'îlot 6D représentant 41 logements locatifs sociaux a été livré début 2016.

Le programme de logements locatifs de l'îlot 5A tranche 1 représentant 34 logements locatifs sociaux, interrompu durant le 2nd semestre 2015 et ayant repris fin 2015, a été livré en décembre 2016.

Le programme de logements locatifs de l'îlot 4 E-4F représentant 82 logements en accession, dont 12 maisons individuelles a été livré fin 2016.

La livraison du nouveau collège Robert Desnos est intervenue en décembre 2016.

Les travaux de l'ilot 6A prévoyant la réalisation de 58 logements en accession ont démarrés au 4e trimestre 2016.

5 – ETUDES

- 2008 - 2014

Pour mémoire, les ré-études sur les derniers secteurs opérationnels (îlot 4 ouest, ilots 5 et 6) engagées en 2002 avec M. Dollander, architecte de la ZAC et la Ville ont été poursuivies en 2007.

En 2008, le Conseil Général a pris la décision de reconstruire le collège Desnos devenu obsolète.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

Dans le cadre d'une réflexion plus globale, prenant en compte les évolutions de la ZAC du Fer à Cheval et les études du quartier des Aviateurs menées dans le cadre de l'opération de Renouvellement Urbain avec l'ANRU, la Ville d'Orly a souhaité que le projet de reconstruction du Collège Desnos s'intègre dans le secteur sud de la ZAC Calmette, secteur initialement prévu pour de l'habitation.

Entre 2008 et 2012 Valophis Habitat a menées des études complémentaires par pour affiner le nouveau projet d'aménagement permettant d'aboutir à la rédaction du dossier de réalisation modifié de la ZAC.

Le nouveau plan d'aménagement de la ZAC prévoyait ainsi :
- La reconstruction du collège Desnos ainsi que qu'un gymnase sur le secteur sud de la ZAC
- D'intégrer les résultats de l'étude lancée par la ville sur le secteur voisin de la RD5

Tout en respectant les grands principes généraux d'aménagement du plan d'intention du dossier de réalisation de 1998, le nouveau schéma d'aménagement a été retravaillé selon les principes généraux suivants :
- Maintien d'une bande voie construite le long de l'avenue Marcel Cachin
- Maintien d'une forme urbaine caractérisée pars des constructions en îlots de petits collectifs
- renfort des liaisons est/ouest du quartier
- Reconstitution d'un par résidentiel plus important (environ 990 logements)

Les années post 2012 ont essentiellement permis d'affiner la programmation urbain et résidentielle via des études de capacités et des fiches de lots établies par l'Atelier Ruelle.

Une actualisation de l'étude de capacité sur l'îlot 5A tranche 2 a été engagée selon deux variantes (soit logements à 100 %, soit centre municipal de santé + logements).

L'année 2015 a été marquée par la réalisation d'une maquette de la ZAC Calmette en vue de la tenue de réunions publiques.

- 2016

S.O

B / Bilan de l'année écoulée 2017

1 - FONCIER

1.1– Acquisitions foncières

Aucune acquisition foncière n'a été enregistrée sur l'année 2017 par Valophis Habitat. La Ville et Valophis Habitat maitrisent à 100 % les derniers îlots de de la ZAC.

L'acte concernant l'acquisition des emprises foncières du nouveau collège Desnos au profit de la Ville a été établie fin 2016 et actualisé en janvier 2017. Cet acte de vente lié à la convention tripartite signée en 2012 prévoit la cession du foncier du nouveau collège par Valophis Habitat en échange des emprises de l'ex collège au profit de Valophis Habitat.
Cet acte n'a pas été régularisé en 2017 à la demande de la Ville, sa signature a été reportée en 2018.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

1.2 - Rétrocession

Le plan de recolement et de découpage foncier permettant la rétrocession des voiries et espaces publics aménagés à l'échelle de la ZAC au profit de la Ville ont été établi au 4e trimestre 2017. L'acte de rétrocession devrait être signé en 2018.

2 – CESSION DES CHARGES FONCIERES

Aucune cession de charges foncières n'a eu lieu en 2017.

3 - AVANCEMENT DES TRAVAUX

3.1– Démolitions

Les travaux de désamiantage-démolition de l'ex antenne de gestion (emprise du futur ilot 5A Tranche 2) ont été réalisé au cours du 1er trimestre 2017.

3.2 –Travaux VRD

Les travaux d'aménagement de la rue du docteur Calmette et de la voie oiseau Pylone (entreprise COLAS) ont été réceptionné le 13/09/2017.

Les travaux d'aménagement de la 2nd phase de la rue Fernand Lamaze entre la rue Camille Guérin et la rue des Hautes bornes (entreprise COLAS) ont été réceptionné le 02/10/2017.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

4 – AVANCEMENT DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Les travaux de l'ilot 6A qui prévoit la réalisation de 58 logements en accession démarrés au 4e trimestre 2016 se sont poursuivis en 2017. La livraison est prévue avant l'été 2018.

5– ETUDES COMMUNICATION

Les études opérationnelles préalables ont été réengagées en 2017 avec l'établissement des fiches de lot des ilots 7A et 7B destinés à des programmes de logements en accession et locatif.

La modification souhaitée par la Ville de la programmation des ilots 7, avec l'implantation d'un nouvel équipement scolaire, a nécessité de nouvelles études de capacités ayant permis de définir des hypothèses d'implantation d'un futur équipement et des principes d'aménagement des espaces publics aux abords des ilots 7.

6 - BILAN FINANCIER

5.1- Dépenses 2017

Le montant des **dépenses foncières,** acquisitions, démolitions, travaux anti squat et frais de préparation des terrains, s'est élevé à un total de **187 230 € HT** en 2017, correspondant principalement aux travaux de démolition de l'ex antenne de gestion Valophis (entreprise Brunel démolition), aux honoraires de MOE correspondant et aux missions de géomètre réalisées sur le périmètre de la ZAC.

Les dépenses **d'études et de communication** s'élèvent à **12 736 € HT** en 2017. Elles correspondent aux frais liés l'établissement des fiches de lots des ilots 7A et 7B.

Le coût des dépenses **d'infrastructures** de l'année se monte à **61 177 € HT.** Il est essentiellement composé des travaux d'aménagement de la rue docteur Calmette (entreprise COLAS) et des travaux de d'aménagement de la rue Fernand Lamaze (entreprise COLAS).

Aucune dépense n'a été comptabilisée sur la ligne **« superstructure** ».

Les **Frais généraux** de l'année, d'un montant total de **114 222 € HT,** correspondent aux Frais financiers et aux honoraires de gestion.

Le montant total des dépenses de l'année 2017 s'élève à 375 365 € HT.

5.2- Recettes 2017

En 2017, l'aménageur de la ZAC n'a enregistré aucune recette liée à la vente de charges foncières.

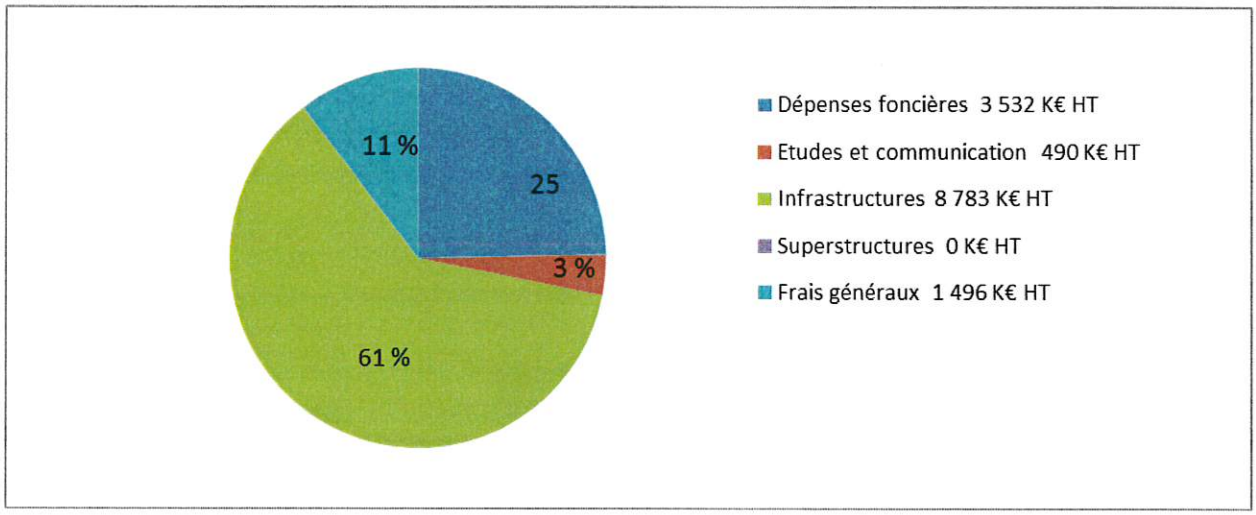
Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

5.3 – Bilan de la ZAC

Dépenses

Cumul des dépenses depuis le début de la ZAC jusqu'à fin 2017

A fin 2017, les dépenses cumulées depuis le début de l'opération s'élèvent à **14 302 K€ HT** sur un montant global prévisionnel de **20 758 K€ HT,** soit 69%, réparties comme suit :



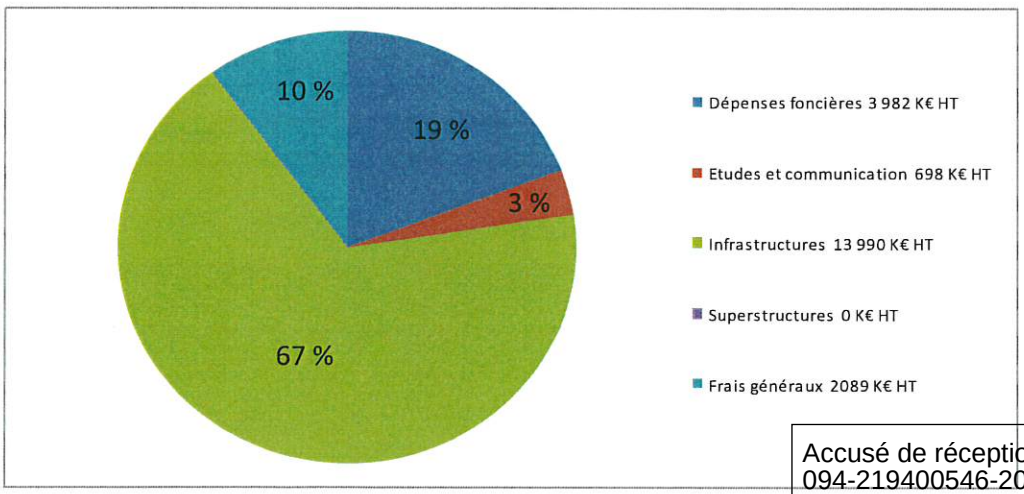
Les principales dépenses enregistrées sont les dépenses d'infrastructures qui représentent 61 % de la totalité des dépenses réalisées à fin 2017, soit **8 783 K€ HT**.

Les frais fonciers représente 25 % des dépenses réalisées à fin 2017, soit **3 532 K€ HT.**

Les frais généraux composés des honoraires de gestion et des frais financiers représentent 11 % des dépenses, soit **1 496 K€ HT.**

Les coûts d'études et de communication, s'élèvent à **490 K€ HT** représentant 3 % du total.

Les dépenses du Bilan global de la ZAC s'élèvent à **20 758 K€ HT** et se répartissent de la manière suivante :



Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

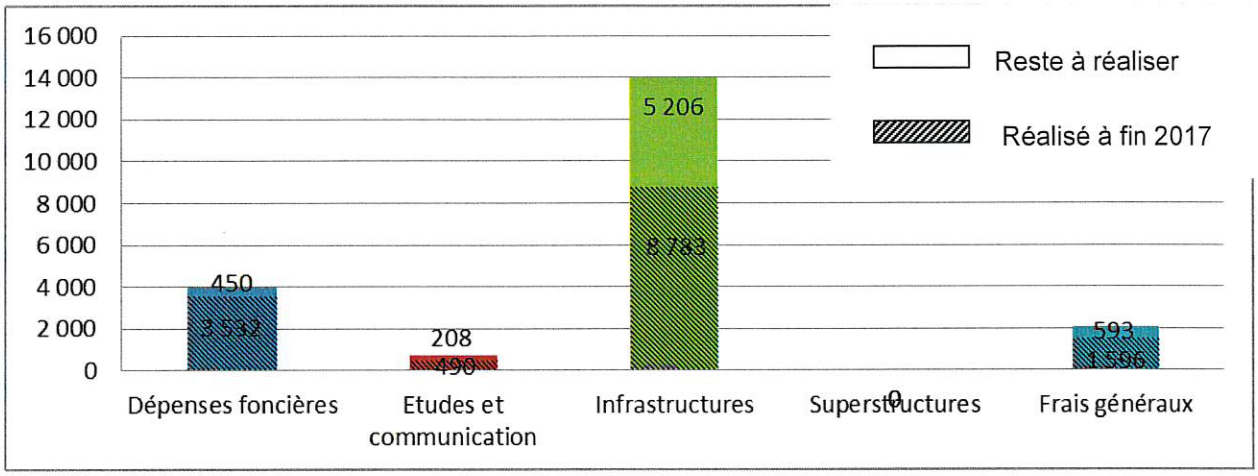
Les dépenses d'infrastructures constituent le poste le plus important du bilan avec environ 67%. Les travaux déjà réalisés représentent environ 63 % des travaux d'infrastructure de la ZAC.

Les dépenses foncières constituent le second poste du bilan avec environ 19 %. Elles sont réalisées à 89 %.

Les dépenses d'études et de communication constituées principalement constituées par les études pré faisabilité et d'urbanisme opérationnel représentent 3% du total des dépenses. Elles sont réalisées à 70 %.

Les frais généraux représentent 10 % des dépenses totales. Elles sont de deux ordres, les intérêts d'emprunts pour 992 K€ HT et les honoraires de gestion de l'Aménageur d'un montant total de 1 096 K€ HT.

Au global, le taux de réalisation des dépenses de la ZAC au 31/12/2017 s'établit à 69% :



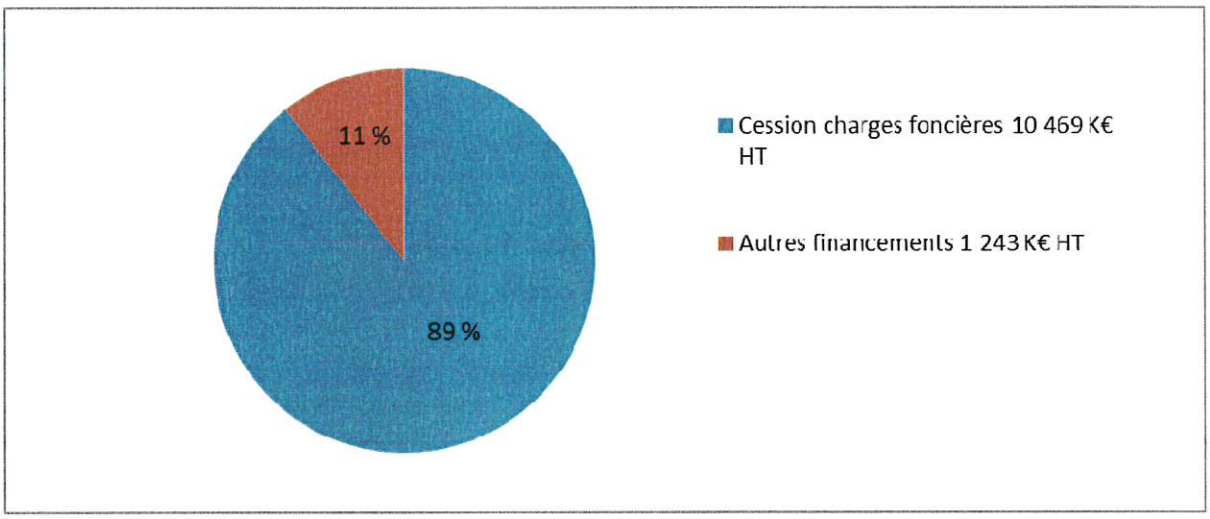
Dépenses	Cumul à fin 2017 K€ HT	Reste a réaliser K€ HT	Total ZAC K€ HT	Taux de réalisation %
Dépenses foncières	3 532	450	3 982	89%
Etudes et communication	490	208	698	70%
Infrastructures	8783	5 206	13 990	63%
Superstructures	0	0	0	0%
Frais généraux	1496	593	2 089	72%
TOTAL	**14 302**	**6 457**	**20 758**	**69%**

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

Recettes

Cumul des recettes depuis le début de la ZAC jusqu'à fin 2017

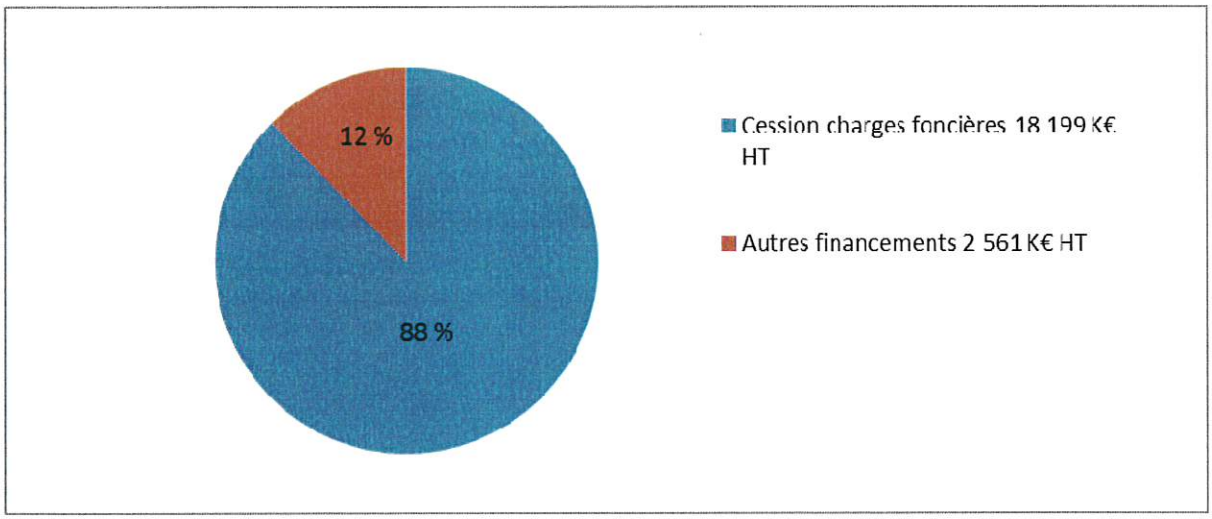
A fin 2017, les recettes cumulées depuis le début de l'opération s'élèvent à **11 712 K€ HT** sur un montant global prévisionnel de **20 760 K€ HT,** soit 56 %, réparties comme suit :



Les principales recettes enregistrées sont liées à la cession des charges foncières qui représentent 89 % de la totalité des recettes réalisés à fin 2017, soit **10 469 K€ HT**.

Les autres recettes sont composés de subventions et de participations Ville en tant que maitre d'ouvrage qui représentent 11 % de la totalité des recettes réalisées à fin 2017, soit **1 243 K€ HT**.

Les recettes du bilan global de la ZAC s'élèvent à **20 760 K€ HT** et répartissent de la manière suivante :



Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

Les cessions de charges foncières d'un montant de 18 199 K€ HT représentent 88 % du poste des recettes et se répartissent en 5 catégories :

- Programmes Locatifs (PLUS, PLAI) pour 3 848 K€ HT
- Programmes Locatifs – ANRU pour 3 250 K€ HT
- Programme en accession (interne) pour 9 569 K€ HT
- Programmes en accession (externe) pour 1 450 K€ HT
- Cession SEMORLY : 22 K€ HT
- Cession commerces : 60 K€ HT

Les subventions et participations d'un montant de 2 561 K€ HT représentent 12 % du poste des recettes :

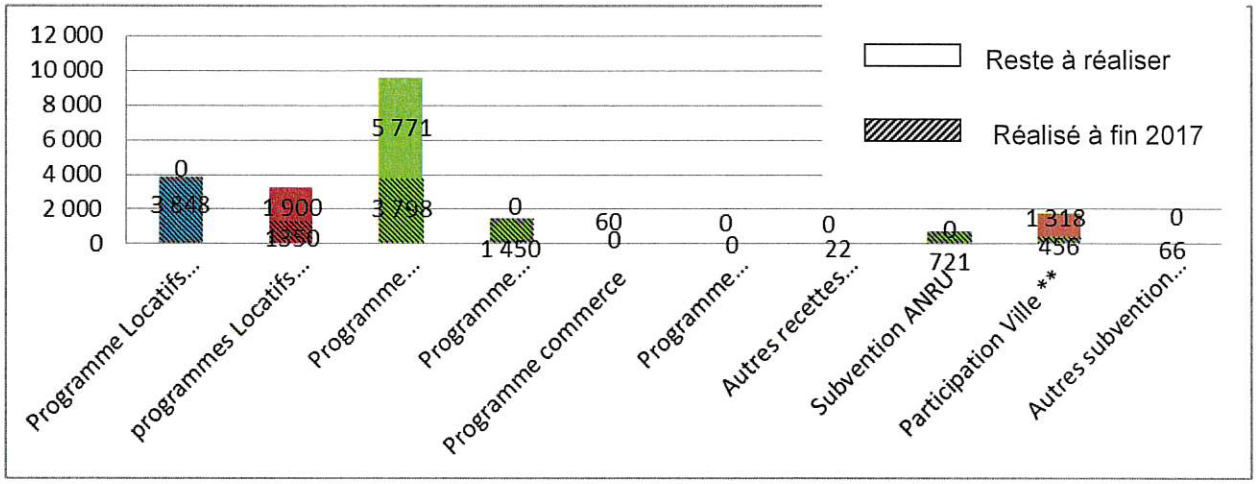
- Subvention ANRU : 721 K € HT
- Participation de la Ville en Maitrise d'ouvrage directe: 1 774 K€ HT **
- Subvention autres: 66 K€ HT

** cf. Programmes des Equipements Publics (Annexe 3)

Au global, le taux de réalisation des recettes de la ZAC au 31/12/20167s'établit à 56 % :

Recettes	Cumul à fin 2016	Reste a réaliser	Total ZAC	Taux de réalisation
	K€ HT	K€ HT	K€ HT	%
Cession charge foncière	**10 469**	**7 731**	**18 199**	**58%**
Programme Locatifs (PLUS PLAI)	3 848	0	3 848	100%
programmes Locatifs - ANRU	1 350	1 900	3 250	42%
Programme Accession int	3 798	5 771	9 569	40%
Programme Accession ext	1 450	0	1 450	100%
Programme commerce	0	60	60	0%
Programme équipements publics	0	0	0	0%
Autres recettes (SEMORLY)	22	0	22	100%
Autre financements	**1 243**	**1 318**	**2 561**	**49%**
Subvention ANRU	721	0	721	100%
Participation Ville en MOA direct	456	1 318	1 774	26%
Autres subvention (SIPPEREC)	66	0	66	100%
TOTAL	**11 712**	**9 048**	**20 760**	**56%**

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018



A fin 2017 le résultat annuel de la ZAC présente un résultat de trésorerie négatif de – 2 589 998 €HT résultant principalement du portage des travaux d'aménagement réalisés à l'échelle de la ZAC.

Le bilan global prévisionnel actualisé de la ZAC reste cependant équilibré.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

C / PROGRAMME PREVISIONNEL DE 2018

1 –FONCIER

1.0 – Acquisition foncière

L'acte concernant l'acquisition par la Ville des emprises foncières du nouveau collège Desnos devra être régularisé courant 2018. Cet acte de vente renvoie aux conventions de restructuration du nouveau collège signées en 2008 et 2012 qui prévoient la cession du foncier nouveau collège au profit de la Ville en échange des emprises de l'ex collège (emprises ilots 7) au profit de Valophis Habitat.

1.1 - Rétrocession

L'acte régularisant la rétrocession des voiries et espaces publics à l'échelle de la ZAC devrait être signé au cours du 1er semestre 2018.

2.2 – Cession de charges foncières

La cession de l'ilot 7B – 86 logements locatifs sociaux au profit de Valophis Habitat est prévu d'ici la fin 2018.

La cession de l'ilot 5A tranche 2 – CMS – est prévue d'ici la fin 2018.

2 - TRAVAUX

Les études de MOE VRD relatifs aux travaux de viabilisation des îlots 7 se poursuivront.
Pour rappel la voirie Nord- sud (rue Guerin – rue Buffon) est sous Maitrise d'ouvrage Valophis habitat, tandis que la voire Est-Ouest (rue Des hautes bornes prolongée jusqu'à l'avenue Marcel Cachin) est sous maitrise d'ouvrage Ville d'orly , conformément au dossier de réalisation de la ZAC.
Les travaux d'aménagement de voiries des ilots 7 pourront être initiés fin 2018 sur la voie nord-sud.

Les travaux de démolition de l'ex collège Desnos conduits sous Maitrise d'ouvrage Ville d'Orly se termineront au cours du 1er trimestre 2018 (cf. convention foncière de mai 2012 pour la reconstruction du collège Desnos)

3 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Les travaux de construction du programme locatif 6A seront poursuivis sur 2017 pour une livraison qui devrait intervenir en juin 2018.

4– ETUDES

Les études de réalisation des espaces publics des ilots 7 de la ZAC (ex emprise collège Desnos) seront poursuivies au même titre que celles liés à la programmation et conception d'un nouveau groupe scolaire sur les ilots 7 de la ZAC.

Les études sur le parc Marcel Cachin menées par la Ville se poursuivront en lien avec l'Aménageur.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

5– ADMINISTRATIF

La modification de la programmation à l'échelle de la ZAC nécessite une modification du dossier de réalisation de la ZAC qui redéfinira le programme des équipements publics, le programme de construction et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

6 – BILAN FINANCIER

Le bilan financier à la fin de la concession avec des hypothèses de programmation pour l'îlot 7 de 337 logements répartis en locatif (27%) et en accession (63%) et d'un montant de charges foncières de 370 € HT/m² SDP pour l'accession et 250 € HT/m² SDP pour le locatif présente un bilan équilibré.

La modification du programme des équipements publics de la ZAC, à l'initiative de la ville , entraine un déséquilibre du bilan d'aménagement estimé à environ 4 million d'euros HT qui nécessite une participation équivalente de la Ville dont les modalités restent à définir dans un avenant à la concession d'aménagement .

ANNEXES

- Bilan financier d'aménagement de la ZAC Calmette + annexe 2 : détail des charges foncières
- Annexe 3 Programme des Equipements Publics de la ZAC

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

AMENAGEUR	Mise à jour :	CRAC 2017
VALOPHIS HABITAT - OPH 94	16/10/2018	Bilan fioncier au 31/12/2017
81 rue du Pont de Créteil	Edition :	
94 100 St Maur des Fossés	16/10/2018	

ORLY - ZAC CALMETTE — OPERATION N° : A 214

DEPENSES (en €)	TOTAL HT	DEPENSES € HT ENGAGEES A FIN 2017	RESTE € HT A ENGAGER A FIN 2017
Acquisition terrains publics	319 317	288 817	30 500
Valorisation terrain Valophis (CRD - perte exploit-)	1 295 817	1 295 817	0
Acquisition terrains privés	0	0	0
Indémnités d'éviction commerciale	0	0	0
Frais de dépollution	0	0	0
Frais notariés	14 346	4 810	9 537
Autres frais foncier	20 616	5 000	15 616
A-11 sous Total Foncier	**1 650 096**	**1 594 444**	**55 652**
Débranchement - dévoiement réseaux	45 500	29 440	16 060
Déconstruct- logt/gymnas/cuisine cent/agence	938 400	897 029	41 371
Diagnostic amiante +divers	15 000	5 520	9 480
Remise en état des sols libérés	0	0	0
Sécurisation - Travaux anti squatt	207 361	207 361	0
Frais de déménagement	334 125	334 125	0
Maitrise d'Œuvre Sociale	154 247	154 247	0
Honoraires divers (MOE-SPS-control tech etc)	37 500	31 770	5 731
Autres frais démolition: college Desnos 1/3	267 957	11 827	256 130
A-12 sous Total démolition	**2 000 090**	**1 671 319**	**328 772**
Taxes foncières	0	0	0
Redevance Archéologie préventive	0	0	0
Autre taxes	18 946	18 946	0
A-13 sous Total Taxe et participations	**18 946**	**18 946**	**0**
Sondages (Géotechnique + pollution)	40 000	17 000	23 000
Géomètre	135 900	113 126	22 774
Référé préventif - Huissier	20 000	545	19 455
fouilles archéo	0	0	0
Autres frais divers	116 990	116 990	0
A-14 sous Total frais divers	**312 890**	**247 662**	**65 228**
A-1 Total FONCIER	**3 982 022**	**3 532 370**	**449 653**
Etudes de pré faisabilité	245 279	205 279	40 000
Etudes de programmation urbaine (urbaniste)	6 098	6 098	0
Etudes spécifiques (circulation-com-pollution-etc.)	45 180	35 180	10 000
Etudes d'urba réglementaire (créat-réalisat- PLU etc)	20 000	9 278	10 722
Etudes d'urbanisme opérationnel (suivi ZAC)	211 000	158 026	52 974
Etudes en communication	0	0	0
Frais de communication (maquette-film 3D etc)	55 500	35 500	20 000
Autres études (OPC urbain etc)	54 891	20 332	34 559
Tirage de plans - annonces légales	29 650	19 969	9 681
Divers - imprévus	30 248	0	30 248
A-2 Total ETUDES - COMMUNICATION	**697 846**	**489 662**	**208 184**
Travaux VRD	10 706 785	7 320 090	3 386 695
Equipements spécifiques (tri bornes , etc..)	1 815 298	1 078 183	737 115
Actualisation- révisions travaux VRD	7 113	7 113	0
Divers- imprévus travaux VRD	529 168	31 469	497 699
A-31 sous Total travaux VRD	**13 058 364**	**8 436 855**	**4 621 509**
Honoraires MOE-BET	652 918	255 780	397 138
Honoraires SPS	130 584	58 657	71 927
Autres honoraires (OPC, Bureau contrôle etc)	65 292	19 456	45 835
Actualisation-révisions honoraires	0	0	0
Divers - imprévus	82 440	12 702	69 738
A-32 sous total honoraires VRD	**931 233**	**346 596**	**584 638**
A-3 Total INFRASTRUCTURE	**13 989 597**	**8 783 451**	**5 206 146**
Travaux de superstructure (GO + second œuvre)	0	0	0
Honoraires de superstructure (MOE, SPS, BC,etc)	0	0	0
Participation Amenageur-équipts publics super	0	0	0
Divers - imprévus	0	0	0
A-4 Total SUPERSTRUCTURE	**0**	**0**	**0**
Caution- garentie d'achèvement	0	0	0
Frais financiers	992 311	713 312	278 999
A-51 sous total Frais financiers	**992 311**	**713 312**	**278 999**
Honoraires de gestion (Hors Travaux sous MO Ville)	1 076 453	762 902	313 552
Honoraires de commercialisation extérieure	19 897	19 897	0
Honoraires divers (CO démolition)	0	0	0
A-52 sous total Honoraires de société	**1 096 350**	**782 799**	**313 552**
A-5 Total FRAIX GENERAUX	**2 088 662**	**1 496 111**	**592 551**
TOTAL DES DEPENSES €HT	**20 758 127**	**14 301 594**	**6 456 533**

RECETTES (en €)	SHON	€ HT/m2	nb logts	TOTAL HT	EPENSES € HT ENGAGEES A FIN 20	RESTE € HT A ENGAGER A FIN 2017
Charges Foncières logts locatifs (PLUS,PLAI)	23 530	164	317	3 847 806	3 847 806	0
Charges Foncières logts locatifs ANRU	12 723	255	187	3 250 000	1 350 000	1 900 000
Charges Foncières logts accession sociale int	36 611	261	537	9 568 911	3 798 390	5 770 521
Charges Foncières logts accession sociale ext	3 537	410	60	1 450 000	1 450 000	0
Charges Foncières commerce	1 099	55	0	60 000	0	60 000
Charges Foncières activités bureaux	0	0	0	0	0	0
Charges Foncière equipemts publics	10 560	0	0	0	0	0
Autres Recettes (Cession Foncier)	0	0	-	22 356	22 356	0
Actualisation - révisions	-	-	0	0	0	0
A-6 Total CHARGES FONCIERES	**88 060**	**-**	**1 101**	**18 199 073**	**10 468 552**	**7 730 521**
Subvention Etat / ANRU (1)				720 859	720 859	0
Subvention Région (2)				0	0	0
Subvention département (3)				0	0	0
Participation Ville en MO directe (4)				1 773 800	456 000	1 317 800
Autres subventions (Sipperec etc)(5)				66 185	66 185	0
Fonds propres (6)				0	0	0
A-7 Total SUBVENTIONS				**2 560 844**	**1 243 044**	**1 317 800**
TOTAL DES RECETTES €HT				**20 759 917**	**11 711 596**	**9 048 321**
RESULTAT ANNUEL (en €)				**1 790**	**-2 589 998**	**2 591 788**
RESULTAT CUMULE						**1 790**

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

AMENAGEUR		N° :	SCENARIO	Mise à Jour:	MEMBRE DU:	OPERATION:
VALOPHIS HABITAT - OPH 94 81 rue du Pont de Créteil - 94 100 ST Maur des Fossés RCS Créteil B 755 769 555		A 214	dt Demol Desnos 1/3 de 900 K€ TTC	22/02/18 Edition: 22/02/18	GIE EXPANSIEL 21 Avenue St Maurice du Valais 94 400 St Maurice	ORLY - ZAC CALMETTE A2 : Sous DETAIL Charges Foncières ANRU II (Capacites Ruelle ilots 7 au 04/04/17)

lots	Programmes (cf faisabilité ruelle 13/01/2015)	Surface parcelle	Emprise au Sol	Densité (COS calculé)	1)SHON construite	2)SHON adm à 95%	3)SHON PC (-2m2/logt)	S adm de ref. (1)	/log PC	Nb logts	Ac Loc soc	Ac Loc Inter Hlm	Ac Accession sociale	Ac Accession sociale ext	Ac Commerce	Ac Activités bureaux	Ac Equipements publics	HT/m2 SHON	TVA	TTC/m2	Total HT	Total TTC
						0	1											1				
1a	Le clos d'Aurélia (R+4)	4 065	1 445	1,00	4 577	4 359	4 064	4 064	69	59			1					107	5,5%	113	436 004	459 984
1b	Square Claude Bernard (R+1 à R+5)	5 578	2 693	1,22	7 586	7 225	6 775	6 775	75	90	1							191	5,5%	201	1 291 243	1 362 261
2	Résidence du Parc (R+3 à R+6)	4 578	2 300	2,01	10 009	9 531	8 906	8 906	71	125	1							137	5,5%	145	1 221 940	1 289 147
-	commerces				314	299	299	299		0					1			0	19,6%	0	0	0
3a+b	Le Chateaubriand (R+4)	3 087	2 015	1,77	6 111	5 820	5 450	5 450	74	74			1					107	5,5%	113	581 745	613 741
4a+b	Résidence Camille (R+3 à R+5)	2 612	1 540	2,64	7 699	7 331	6 911	6 911	82	84			1					142	5,5%	150	981 362	1 035 337
4c	Résidence Camille Guérin (R+3 à R+5)	1 870	1 247	2,38	4 959	4 723	4 443	4 443	79	56	1							162	5,5%	171	721 543	761 228
4d	Résidence Lamaze	2 333	1 665	1,91	3 818	3 636	3 406	3 406	74	46	1							180	5,5%	190	613 080	646 799
4d	centre de loisirs à RCH				1 113	1 060	1 060	1 060		0							1	0	19,6%	0	0	0
	TOTAL REALISE 1997- 2012							41 314		534											5 846 917	6 168 497
4e	MI superposées	1 980	900	0,49	0	0	0	964	80	12			1					392	5,5%	414	377 868	398 672
4f	Collectif	2 020	1 000	1,80	0	0	0	3 626	60	60			1					392	5,5%	414	1 421 392	1 499 569
5a T1	Collectif (cf ANRU navigateur)	1 935	882	1,19	0	0	0	2 298	68	34		1						250	5,5%	264	575 000	606 625
5a T2	Collectif (demol DT sud)	0	0		0	0	0	1 765	77	23		1						255	5,5%	269	450 000	474 750
5b	Association AUVM :annulé				0	0	0	0	0	0								0	5,5%	0	0	0
5c	Collectif R+2	1 [illegible]	850	1,11	0	0	0	3 537	59	60				1				410			1 450 000	1 529 929
6b	Collège	9 575	2 800	0,98	0	0	0	9 500	-	0							1	0		0	0	0
6d	Collectif R+3 à R+6 (cf ANRU Navigateur)	1 276	909	2,24	0	0	0	2 860	70	41		1						271	5,5%	286	775 000	817 688
					0	0																
	TOTAL en cours 2012- 2017							24 550		230											5 049 280	5 327 233
7A	Collectif - extension emprise Desnos R+2 à R+4	2 715	2 200	1,29				3 500	63	56			1					370	5,5%	390	1 295 000	1 366 225
7B	Collectif - extension emprise Desnos R+2 à R+6	3 310	1 210	5,41				5 800	65	89		1						250	5,5%	264	1 450 000	1 529 750
7C	Collectif - extension emprise Desnos R+2 à R+6	6 215	500	2,07				12 096	63	192			1					370	5,5%	390	4 475 520	4 721 674
7C	Collectif - extension emprise Desnos R+4 a R+6	6 215	1 260	0,13				800							1			75	5,5%	79	60 000	63 300
	Densification d'équilibre locatif				0	0	0	0	68	0		1						250	5,5%	264	0	0
7E	Densification d'équilibre Access(cf ruelle 07/2012)				0	0	0	0	68	0			1					370	5,5%	390	0	0
	TOTAL A REALISER> 2017(apres demol collège) cf NPNRU + Ruelle 30/04/2015							22 196		337											7 280 520	7 680 949
					0	0																
					0	0																
	TOTAL	61 473	25 429	1,43	46 183	43 984	41 314	88 060		1 101											18 176 717	19 176 679

<2010	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Echéancier cession droits à construire en M2 SHON												
4 064												4 064
6 775												6 775
8 906												8 906
299												299
5 450												5 450
6 911												6 911
4 443												4 443
3 406												3 406
1 060												1 060
					964							964
					3 626							3 625
					2 298							2 298
									1 765			1 765
												0
							3 537					3 537
						9 500						9 500
					2 860							2 860
												0
										3 500		3 500
									5 800			5 800
										0	12 096	12 096
										0	800	800
												0
												0
										0		0
												0
												0
												0
												0
41 314	0	0	0	0	9 748	9 500	3 537	0	7 565	3 500	12 896	88 060

		PM. dossier création : oct 95			CF PLU modifié		Verification projet/PLU	SHON Réf (1)	/log PC	Nb logts	% nb logts
		M2 SHON	nb logts	% nb logts	M2 SHON	Nb Logts					
A	Charges Foncieres logts locatifs (PLUS.PLAI)	63 000	533	67%	76 000	990	76 401	23 530	74	317	46%
B	Charges Foncieres logts locatifs ANRU		0					12 723	68	187	
C	Charges Foncieres logts accession sociale int	0	267	33%				36 611	68	537	49%
D	Charges Foncières logts accession sociale ext	0	0					3 537	59	60	5%
E	Charges Foncières commerce	4 000	-		3 000		1 099	1 099	0	0	
F	Charges Foncieres activités bureaux	0	-						0	0	
G	Charges Foncière equipemts publics	3 000	-		12 000		10 560	10 560	0	0	
TOTAL RECETTES FONCIERES		70 000	800	100%	91 000	990	88 060	88 060	-	1 101	100%

	HT/m2 SHON	PM €HT/m2		Total HT	Total TTC
A	164	0	173	3 847 806	4 059 435
B	255	0	269	3 250 000	3 428 813
C	261	0	276	9 568 911	10 095 201
D	410	0	433	1 450 000	1 529 929
E	55	0	58	60 000	63 300
F	0	0	0	0	0
G	0	0	0	0	0
				18 176 717	19 176 679

Echéancier cessio

<2010	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Echéancier cession droits à construire en M2 SHON : Cumul annuel												
23 530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 530
0	0	0	0	0	5 158	0	0	0	7 565	0	0	12 723
16 425	0	0	0	0	4 590	0	0	0	0	3 500	12 096	36 611
0	0	0	0	0	0	0	3 537	0	0	0	0	3 537
299	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800	1 099
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 060	0	0	0	0	0	9 500	0	0	0	0	0	10 560
41 314	0	0	0	0	9 748	9 500	3 537	0	7 565	3 500	12 896	88 060
											Verification	88 060

TABLEAU RECAPITULATIF DES EVOLUTIONS BUDGETAIRES						Resultat bilan €		
1) PM: Dossier création	Novembre 1995		70 000	M2 SHON	800		1) PM: Dossier création	-
2) PM: Dossier réalisation	Février 1998	CF RAZ février 1998 : zones ZH et ZP	71 000	M2 SHON	775	1 790	2) PM: Dossier réalisation	
3) PM : PLU cf Révision simplifiée	Novembre 2016	Zones URe - URd- UVb	91 000	M2 SHON	990		3) PM : PLU cf Révision simplifiée	

Echéancier cession droits à construire en NB logts : Cumul annuel

	<2010	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
A	317	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	317
B	0	0	0	0	0	76	0	0	0	111	0	0	187
C	241	0	0	0	0	67	0	0	0	0	51	177	537
D													0
E													-
F													-
G													-
	558	0	0	0	0	143	0	0	0	111	51	177	1 041

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

Ville d'Orly - ZAC CALMETTE
Dossier de réalisation modifié- 2011-2012
CM : 20/09/2012
BCA: 14/09/2012

- Programme des Equipements Publics d'infrastructure -

	VOIRIE/ VIABILISATION	MAITRE D'OUVRAGE	COUT Travaux prévisionnels € HT	COUT Global (travaux + honoraires+divers) € HT	FINANCEMENT						GESTION	
					Aménageur		Ville d'Orly		Participation autre		propriétaire futur	gestionnaire futur
				0,08								
1	Viabilisation ilots 1,2,3,4 < 2011	AMENAGEUR	3 520 126 €	3 809 813 €	100%	3 809 813 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
2	Réaménagement rue Fernand Lamaze	AMENAGEUR	426 400 €	461 490 €	100%	461 490 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
3	Réaménagement rue du Docteur Calmette (Fer à Cheval - Marie Curie)	AMENAGEUR	576 000 €	623 402 €	100%	623 402 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
4	Réaménagement rue Ténine	AMENAGEUR	176 000 €	190 484 €	100%	190 484 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
5	Réaménageemnt rue Marie Curie	AMENAGEUR	160 000 €	173 167 €	100%	173 167 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
6	Réaménageemnt rue des Hautes Bornes ouest	Ville d'Orly	456 000 €	493 526 €	0%	0 €	100%	493 526 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
7	Voie nouvelle de l'oiseau Pylone	AMENAGEUR	320 000 €	346 334 €	100%	346 334 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
8	Voie nouvelle prolongement est haute Borne	Ville d'Orly	512 000 €	554 135 €	0%	0 €	100%	554 135 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
9	Voie nouvelle desserte ilot 7	AMENAGEUR	388 800 €	420 796 €	100%	420 796 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
10	Square ténine	AMENAGEUR	264 000 €	285 726 €	100%	285 726 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
11A	Parc Marcel Cachin	Ville d'Orly	112 000 €	121 217 €	100%	121 217 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
12	Création Cheminements piétons sud (a+b+c+d+e)	AMENAGEUR	379 500 €	410 731 €	100%	410 731 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
13	Reprise rue Camille Guérin T1	AMENAGEUR	270 000 €	292 220 €	100%	292 220 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
14	Amorce acces gymnase Cossom +jeux+PK	Ville d'Orly	190 800 €	206 502 €	100%	206 502 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
15	Réseau d'assainissement (EU / EP)	AMENAGEUR	1 739 375 €	1 882 516 €	100%	1 882 516 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Ville d'Orly
16	Autres réseaux (défense incendie, système de rétention, réseau de moyenne tension et transformateurs)	AMENAGEUR	1 508 250 €	1 632 371 €	58%	938 732 €	42%	693 639 €	0%	0 €	Concessionnaires (1)	Concessionnaires (1)
17	Réseau de géothermie	CONCESSIONNAIRE (2)	PM	PM	0%	0 €	0%	0 €	100%	PM	Concessionnaire (2)	Concessionnaire (2)
18	OM: Installation de Tri -Bornes	AMENAGEUR	1 273 749 €	1 378 572 €	100%	1 378 572 €	0%	0 €	0%	0 €	Ville d'Orly	Concessionnaire (3)
	COUT TOTAL		12 273 000 €	13 283 000 €	-	11 541 700 €	-	1 741 300 €	-	0 €		

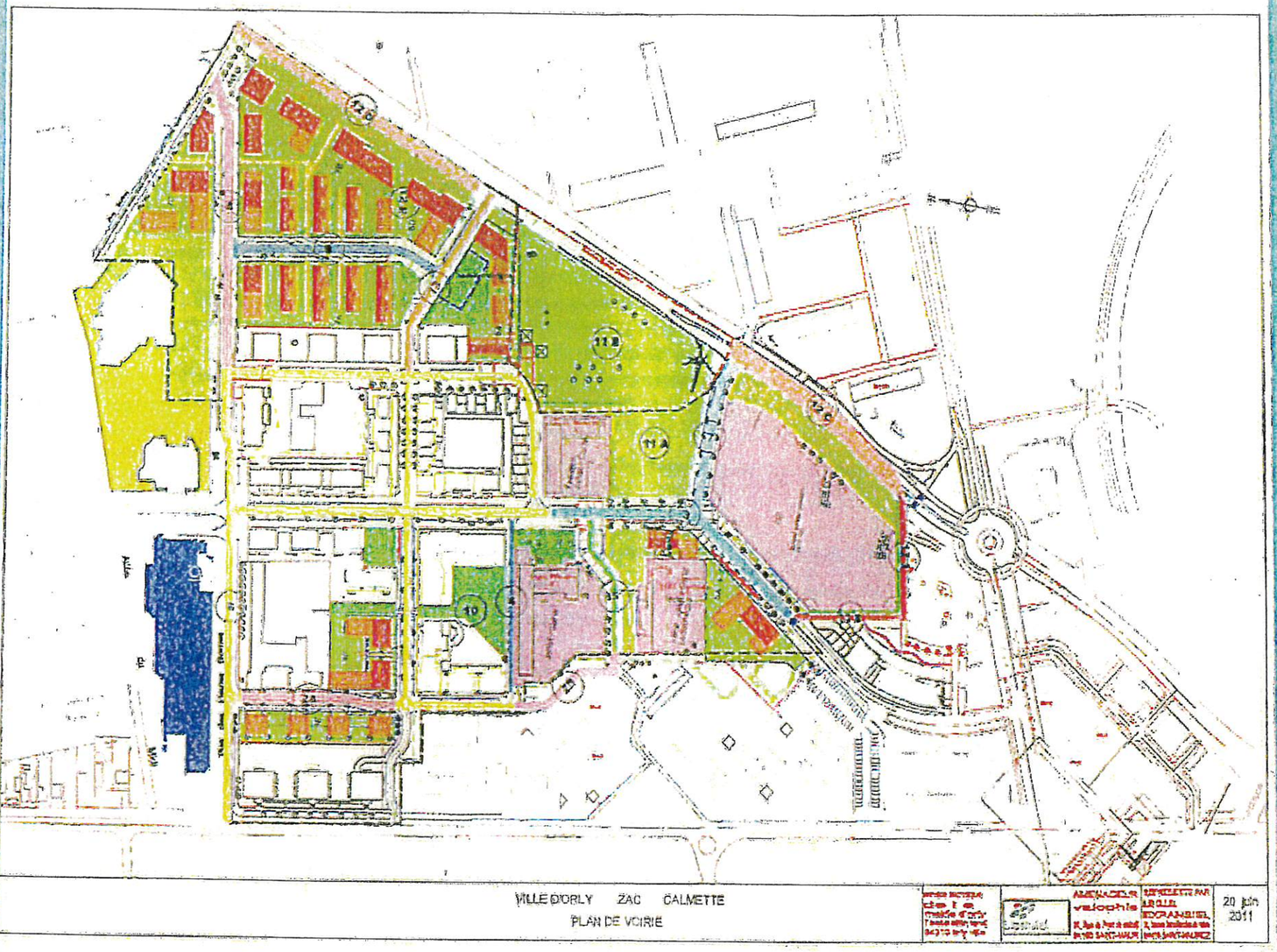
(1) ERDF, GRDF, France TELECOM, VEOLIA
(2) AGESVAM
(3) A désigner

Rédacteur : DAU/Ale
Mise à jour : 31/08/2012

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018

4

VOIRIES/ESPACES PUBLICS



ORLY – ZAC CALMETTE
Dossier de Réalisation et programmation des equipements publics
Modification septembre 2012
CM Ville du 20/09/2012

Rédacteur : DAU/AIE
MAJ : 17/08/2012

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20181122-DURB201800838-DE
Date de réception préfecture : 29/11/2018