



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 janvier 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-01-26_2242
L'Haÿ-les-Roses – Approbation du Compte
Rendu Financier Annuel à la Collectivité
Locale (CRFA) relatif à la ZAC
Entrée de ville - Paul Hochart

L'an deux mille vingt et un, le 26 janvier à 18h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 20 janvier 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représenté	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	R. Dell'agnola	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	K. Cabillic	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	M. Kacimi	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	A.Troubat	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	A.Troubat	P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	JM. Vilain	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	B. Guillaumot	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	JL. Laurent	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	-		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	B. Guillaumot	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	F. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Représenté	B. Vermillet	P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	JM. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	C. Vielhescaze	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	G. Lafon	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	C. Janodet	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	C. Decrouy	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	C. Pecqueux	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	-		-
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	-		-
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Y. Pirolli	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	Y. Pirolli	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	S. Daumin	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	D. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	P. Lesselingue	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	P. Bouyssou	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	R. Boivin	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	S. Moualhi	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		A
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. Dorra	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	E. Grillon	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	D. Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	C. Pecqueux	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	-		-
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	JJ. Grousseau	P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	JM. Vilain	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	C. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	JJ. Grousseau	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	A. Id Elouali	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	E. Grillon	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	P. Gaudin	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	C. Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Lesselingue	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	C. Spano	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2204 à 2250	39	58	97

Exposé des motifs

Depuis 2019, Eiffage Aménagement est l'aménageur de la ZAC Entrée de ville - Paul Hochart. La fin du contrat de concession est prévue le 09/09/2027.

Le montant total des dépenses prévisionnelles actualisées s'élève à 70 806 711,00 € HT dont 17 312 632,00 € ont été réglés au 30 novembre 2020. Le montant total des recettes prévisionnelles s'élève à 70 806 710,00 € dont 700 000,00 € réglés au 30 novembre 2020.

Depuis l'attribution de la concession d'aménagement :

- En matière de dépenses, le rachat des terrains appartenant à la ville pour 14,6 M€HT constitue le principal poste de dépenses (sur 17,3 M€). Le deuxième poste concerne les frais de gestion pour 1,8 M€ HT puis les frais d'études pour 205 608 € HT.
- Les recettes sont constituées du premier versement de la subvention communale d'un montant de 700 000 €.

On peut relever que notre assemblée a mis à jour, le 13 octobre dernier, dans le cadre d'un premier avenant le bilan prévisionnel et différents points relatifs aux modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement. En 2021, l'aménageur a pour priorité d'acquiescer les parcelles du Conseil départemental, de Coallia, de Foncia-Périal et de Séqens. En complément des premiers travaux sur l'espace public, l'année 2021 verra également le lancement du chantier du groupe scolaire et du gymnase ainsi que les constructions des lots 2 et 3 dans lesquels figurent le parking public et la salle polyvalente.

Le Conseil municipal de la commune de L'Hay-les-Roses a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu annuel lors de sa séance du 17 décembre 2020.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le compte rendu financier annuel (CRFA) de la ZAC Entrée de Ville-Paul Hochart présenté par Eiffage Aménagement comprenant l'état financier au 30 novembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

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 son article L. 300-5 ;

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

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 la concession d'aménagement du secteur Paul Hochart attribuée à la société Eiffage aménagement par délibération du Conseil territorial du 29 juin 2019 ;

Vu la délibération n°2020-10-13_1986 du Conseil territorial du 13 octobre 2020 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement ;

Vu le compte rendu financier annuel adressé par Eiffage aménagement ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de L'Hay-les-Roses du 17 décembre 2020 ;

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

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

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

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

Considérant le Compte Rendu Financier Annuel au 30 novembre 2020 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) de la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses présenté par Eiffage Aménagement comprenant l'état financier au 30 novembre 2020 et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

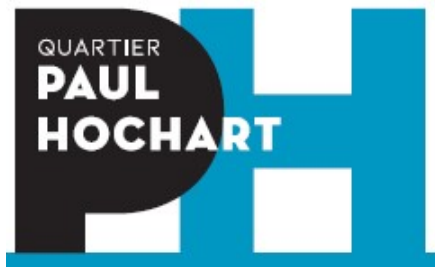
Vote : Pour 96 – Abstention 1

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 2 février 2021
ayant été publiée le 2 février 2021

A Vitry-sur-Seine, le 1^{er} février 2021
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.



L'Haÿ-les-Roses

ZAC Entrée de Ville Paul Hochart

COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL

Au 30 novembre 2020



Sommaire

A. Procédures administratives	4
B. Etudes et programmation	6
C. Acquisitions foncières	7
D. Commercialisation des droits à construire	8
E. Avancement des travaux de VRD et espaces publics	8
F. Avancement des équipements publics	9
G. Modalités financières d'exécution de la concession	13
H. Evolution de la concession.....	14
I. Divers	14

Préambule

Le dossier de création initial de la ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart a été approuvé en juin 2006.

Le dossier de réalisation initial a été approuvé en novembre 2008.

Une première tranche de l'opération a été réalisée par la SADEV 94 portant sur environ 18 000m² de logements et une résidence sociale.

En 2014, l'aménageur a indiqué à la commune qu'il n'était plus en mesure de réaliser le programme tel qu'il était prévu initialement du fait notamment de la part importante de l'activité économique prévue qui s'avérait inadaptée au marché actuel.

Le programme de la ZAC a donc été modifié. Ces modifications apportées au programme initial nécessitent de procéder à la modification du dossier de création et de réalisation. Un dossier de création modificatif de la ZAC a donc été approuvé en 2019. Un nouveau Dossier de Réalisation a été mis à disposition du public le 10 septembre 2020, présenté au Conseil municipal du 5 novembre 2020 et approuvé par le Conseil Territorial du 17 novembre 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 septembre 2016 conforte l'aménagement du secteur Hochart par la création d'une OAP. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 et d'une deuxième approuvée le 17 novembre 2020.

Le 22 novembre 2017, les partenaires, dont la Commune de l'Haÿ-les-Roses et l'EPT GOSB, ont signé le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de l'Haÿ-les-Roses et Villejuif, qui intègre le périmètre de la ZAC Paul Hochart.

Sur la base du nouveau programme de la ZAC, une consultation visant à désigner un nouvel aménageur a été lancée en décembre 2018 par la Ville de l'Haÿ-les-Roses et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. Eiffage Aménagement a été désigné aménageur de la ZAC le 9 septembre 2019.

Le présent CRFA fait état des actions réalisées depuis cette date.

A. PROCEDURES ADMINISTRATIVES

I. Actions réalisées depuis le 9 septembre 2019

• Désignation des prestataires

Entre septembre et décembre, Eiffage Aménagement a lancé les consultations visant à désigner ses prestataires de ZAC.

Les contrats des prestataires suivants ont été signés :

- Becardmap : Urbaniste de ZAC ;
- Land'Act : Paysagiste ;
- CL Infra : BET Voiries et Réseaux Divers ;
- Vizea : Bureau d'étude Environnement ;
- Geofit : Géomètre ;
- 360 : Bureau d'étude en charge de l'Ordonnancement, du Pilotage et de la Coordination (OPC) ;
- Qualiconsult : Coordonnateur en charge de la Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) ;
- BS Consultants : Géotechnicien ;
- ERG environnement : bureau d'études sur la qualité sanitaire des sols ;
- Batimo Conseils : diagnostiqueur amiante et plomb ;
- Ibiza : agence de communication ;
- Burgéap : AMO relative aux procédures environnementales (Loi sur l'Eau) ;
- Ginger-Deleo : maître d'œuvre démolition.

• Etude d'impact

La modification de programme de la ZAC nécessitait une mise à jour de l'étude d'impact.

Cette mise à jour de l'étude d'impact, réalisée par Burgéap, a été soumise à la DRIEE le 5 juin 2020.

La réponse de la MRAE a été remise le 30 juillet.

Les éléments d'informations supplémentaires demandés ont été complétés par Burgéap.

L'étude d'impact actualisée a été mise à disposition du public le 10 septembre 2020.

Elle a été approuvée par le Conseil Municipal du 5 novembre et par le Conseil Territorial du 17 novembre 2020.

• Dossier de Réalisation

Le Dossier de réalisation, comportant notamment le programme des équipements publics, a été mis à jour, afin d'intégrer le parking public d'environ 100 places et la salle polyvalente de 150 m².

Le dossier de réalisation de la ZAC a été soumis à la DRIEE dans le même temps que l'étude d'impact et mis à disposition du public le 10 septembre 2020.

Il a été approuvé par le Conseil Municipal du 5 novembre et par le Conseil Territorial du 17 novembre 2020.

• Cahiers des Charges de Cession de Terrains et annexes

Le cahier des Charges de Cessions de Terrains de la ZAC, ainsi que ses annexes (Fiche de la SDP autorisée par lot, Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales,

notice hydraulique, Cahier des limites de prestations Aménageur/Acquéreurs, Charte Chantier Vert et Faible nuisance, Charte Locale d'Insertion NPNRU) ont été présentés au Conseil Municipal du 24 septembre 2020 et ont été approuvés au Conseil Territorial du 13 octobre 2020.

- **Dossier Loi sur l'Eau**

Les sondages nécessaires à la réalisation du Dossier Loi sur l'Eau ont été réalisés par Burgéap. Le DLE a été déposé le 10 novembre 2020, suivant le régime de Déclaration.

- **Déclaration d'Utilité Publique**

Le Conseil Territorial de juin 2020 a délibéré sur le lancement de la procédure de DUP sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

L'avancement des différentes négociations avec les propriétaires est décrit ci-dessous.

- **Droit de Prémption urbain**

Une délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2019 délègue le droit de prémption à Eiffage Aménagement.

Une délibération du Conseil Territorial du 21 décembre 2019 confirme cette délégation du droit de prémption urbain.

- **Expulsions**

Deux procédures d'expulsion ont été engagées sur les terrains acquis par Eiffage Aménagement :

-Casse-automobile, parcelle L89 : Une ordonnance du 3 juillet 2020 du juge des référés du Tribunal Judiciaire de Créteil ordonne l'expulsion de M. Bouchara, exploitant de la casse-automobile. L'expulsion sera organisée dans l'année en cours.

-Camp de Roms : Les parcelles squattées sont : L92, 94, 96, 98, 40, 100 : propriétés d'Eiffage Aménagement et L41, 42, 29, 28 : propriété du Département du Val de Marne. Les terrains squattés sont les futurs lots 4 et 5, dont les chantiers doivent débuter en 2021 et 2022. La procédure d'expulsion a été engagée dès janvier 2020. Malgré plusieurs audiences, le tribunal n'a pas encore autorisé l'expulsion des squatteurs. Une nouvelle demande de jugement a été transmise au tribunal et une nouvelle audience est prévue au 15 décembre 2020

Une procédure d'expulsion est engagée par le propriétaire de la parcelle L71 (bureaux L'Oreal)

-Squat du collectif « mieux vivre en ville », parcelle L71 : La procédure d'expulsion a été lancée en juillet 2020 par les propriétaires de la parcelle : Foncia et Perial. A ce jour, aucune décision de justice n'a été rendue. Une première audience s'est tenue le 5 novembre et la prochaine audience est fixée au 7 janvier 2021.

- **Référé préventif**

Les travaux VRD ainsi que le chantier de démolition des bureaux l'Oréal sur la parcelle L71 nécessitent la réalisation préalable d'un référé préventif à l'échelle de toute la ZAC.

Les visites de site avec l'expert ont eu lieu le 24 juillet 2020.

L'expert a remis son rapport à la mi-octobre 2020.

- **Permis de démolir**

Un permis de démolir a été déposé par Eiffage Aménagement le 19 août 2020 pour le pavillon situé au 135 rue Paul Hochart, sur le terrain d'assiette des futurs lots 2 et 3. Ce permis a été accordé par le Ville le 26 août 2020.

Un permis de démolir a été déposé par Eiffage Aménagement le 25 septembre 2020 pour les anciens bâtiments l'Oréal, il a été obtenu le 1er octobre 2020.

Tableau récapitulatif des procédures :

Procédure	Conseil municipal	Conseil territorial
Délégation du Droit de Prémption urbain à Eiffage Aménagement –ZAC Paul Hochart	7 novembre 2019	21 décembre 2019
Déclaration d'Utilité Publique	4 juin 2020	23 juin 2020
Approbation des Cahiers des Charge de Cession de Terrains	24 septembre 2020	13 octobre 2020
Approbation du bilan de la mise à disposition du dossier de réalisation et de l'étude d'impact	5 novembre 2020	17 novembre 2020
Approbation du Dossier de Réalisation	5 novembre 2020	17 novembre 2020

B. ETUDES ET PROGRAMMATION

• Programme de la ZAC

Dans la continuité de la signature du protocole de préfiguration ANRU, les partenaires ont fait évoluer la programmation de l'opération d'aménagement Paul Hochart. Les conclusions du Comité National d'Engagement de juin 2019 ont conduit à adapter le programme de la ZAC.

Depuis la désignation d'Eiffage Aménagement en septembre 2019, les modifications suivantes ont été portées au programme :

- La diminution du nombre de logements sociaux à réaliser dans le périmètre de la ZAC (50 au lieu des 100 logements sociaux initialement prévus) ;
- La suppression sur le secteur Hochart de la contrepartie foncière de 6 300 m² de SDP à Action Logement ;
- L'intégration d'un parking public de 100 places,
- L'ajout d'une salle polyvalente, dans le lot 3,
- L'ajout d'une nouvelle voie circulée au nord de la ZAC, débouchant sur la RD7

A ce jour, la ZAC permet de développer environ 61 000 m² de surface de plancher qui se décomposent ainsi :

- Environ 54 330 m² dédiés aux logements, dont :
 - 32 332 m² de logements en accession libre, soit environ 615 logements,

- 4 700 m² dédiés à la reconstruction sur site d'une résidence sociale Coallia, soit 175 logements,
- 3 200 m² représentant 50 logements, réservés pour la reconstitution de logements sociaux démolis sur le secteur de Lallier;
- 6 700 m², représentant environ 120 logements pour une résidence service seniors (RSS) privée, ces logements seront d'une surface moyenne de 45 m².
- Environ 1 800 m² d'activités économiques et commerciales qui se situeront essentiellement en pied d'immeuble, autour de la nouvelle place à réaliser (à l'angle de la rue Paul Hochart et de la RD 7) et le long de la RD 7 ;
- 4 710 m² dédiés à la création d'un groupe scolaire de niveaux maternelle et élémentaire, d'une capacité de 25 classes (3 650 m²) et d'un équipement sportif (1 060 m²). Une salle polyvalente de 150 m² sera située dans le lot 3 (ce local sera réalisé en VEFA et aménagé par l'Aménageur).
- Un parking public d'environ 100 places sera réalisé sous le lot 2-3.

Le plan masse figurant en **Annexe 1** a été approuvé en février 2020.

- **Prescriptions relatives aux opérations immobilières**

En parallèle du travail sur le plan masse de l'opération, Eiffage Aménagement a produit, en lien avec la Collectivité et ses différents prestataires, le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC.

Ce document réglementaire en ZAC a vocation à définir les obligations des futurs constructeurs candidats à l'acquisition de terrains à l'aménageur. Il est constitué :

- Du document principal fixant les obligations du constructeur et de l'aménageur
- D'une annexe précisant la constructibilité des lots
- D'une annexe décrivant les ambitions architecturales et fonctionnelles de chaque lot
- D'un cahier de limite de prestation entre aménageur et constructeur
- D'une charte environnementale propre à l'opération
- D'une charte relative à l'insertion professionnelle, reprenant les engagements du protocole de préfiguration ANRU

Le projet de CCCT a été présenté en Conseil Municipal du 25 septembre 2020 et approuvé au Conseil Territorial du 13 octobre 2020.

Le CCCT est accompagné d'une fiche de lot décrivant les caractéristiques particulières à chaque opération. La rédaction de la première fiche de lot, celle relative au lot 2-3, a été rédigée en parallèle du CCCT.

- **Etudes techniques réalisées**

Les études de pollution, Evaluations Quantitatives des Risques Sanitaires, ont été réalisées sur les lots 1, 2, 3, 4, 7 et 8, afin de statuer sur la compatibilité du site avec son usage et son aménagement projeté.

Concernant les parcelles des futurs logements : l'étude conclut que l'état des milieux est compatible avec l'usage futur de bâtiment à usage résidentiel avec ou sans niveau de sous-sol.

Concernant les parcelles du groupe scolaire et du gymnase : les sondages et leur analyse concluent à la compatibilité du site avec la création d'un groupe scolaire, en intégrant la précaution de la création d'un vide sanitaire.

Concernant les études géotechniques, une G2 AVP a été réalisée sur les lots des équipements publics, et sur les espaces publics.

Pour mettre à jour l'étude d'impact, une étude de gestion des eaux pluviales, ainsi qu'une étude électromagnétique ont aussi été réalisées. L'étude électromagnétique conclut à l'absence de risque.

C. ACQUISITIONS FONCIERES

En janvier 2020, Eiffage Aménagement a acquis auprès de la Ville les parcelles suivantes : L89, 75, 73, 57, 40, 100, 98, 96, 94, 92, 90, 67, 69, 19, 139, 134, d'une surface totale d'1,5 hectare.

En mars 2020, Eiffage Aménagement a signé une promesse de vente avec Seqens, propriétaire de la parcelle L16.

Les négociations sont en cours de finalisation pour une acquisition anticipée de la parcelle L71 appartenant aux SCI Foncia-Périal début décembre 2020, en l'état, en contrepartie d'une décote du prix.

Acquisitions à réaliser en 2021 :

- Acquisition de la parcelle L16 auprès de Seqens
- Acquisition de la parcelle L79 auprès de Coallia
- Acquisition des parcelles L41, 42, 29, 28 et 83 auprès du Département

D. COMMERCIALISATION DES DROITS A CONSTRUIRE

I. Actions réalisées en 2020

Le permis du construire du lot 2-3 a été déposé en Mairie le 30 juillet par les promoteurs Emerige et Eiffage Immobilier. Ce programme a pour objectif la réalisation d'un ensemble immobilier mixte comportant 108 logements en accession, une résidence service séniors comptant 120 logements, une annexe de l'école à l'angle de la rue Gustave Charpentier et de la voie nouvelle, un parking public d'environ 100 places au niveau -1 et un parking privé de 130 places au niveau -2.

Le projet prévoit ainsi la construction de 14 197m² de SDP dont :

-7062 m² SDP de logements en accession

-6993m² SDP de résidences services séniors dont :

-1 salle polyvalente de 96m²

-1 restaurant de 142 m²

-150m² SDP d'annexe à l'école, à vocation de salle polyvalente

Les deux bâtiments sont travaillés avec un vocabulaire classique. Le bâtiment de logements en accession offre des courbes sur la rue Gustave Charpentier et sur la rue Paul Hochart, afin d'apporter une fluidité à la façade. Les soubassements sont marqués par une matérialité différente et ponctués d'ensemble vitrés tels que les halls d'entrée, un grand hall traversant, les ouvertures de l'annexe de l'école. Le corps du bâtiment côté rue reçoit une double peau partielle et courbe qui accompagne les nombreux balcons. Les niveaux supérieurs sont traités en attiques avec un jeu de volume formant le couronnement de l'immeuble.

La promesse de vente de cession du lot 2-3 a été signée par Eiffage Aménagement avec les promoteurs Eiffage Immobilier et Emerige le 5 novembre 2020 .

⇒ Actions à réaliser en 2021 : vente des charges foncières des lots 4 et 5

E. AVANCEMENT DES TRAVAUX DE VRD DES ESPACES PUBLICS

I. Actions réalisées :

Janvier 2020 :

-Désignation du bureau d'études pour la conception des voiries et réseaux divers (VRD) : CL infra

Juillet-novembre 2020 :

-Réalisation de l'avant-projet d'espaces publics et présentation à la Ville

➔ Actions à réaliser :

Janvier-mars 2021 :

-Réalisation du PRO et validation par la Ville

-Lancement de la consultation visant à désigner les entreprises pour la réalisation des 3 lots :

- lot 1 : VRD

- lot 2 : éclairage

- lot 3 : espaces verts

Les titulaires de chacun des lots seront désignés début 2021 pour un démarrage des travaux en mars-avril 2021.

F. AVANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS DONT L'AMENAGEUR EST MAITRE D'OUVRAGE

I. Actions réalisées :

Septembre 2019 – mai 2020 : Consultation du groupement de conception-réalisation

- 11 septembre 2019 : lancement de la phase candidature
- 05 novembre 2019 : sélection de 3 candidats invités à remettre une offre :
 - o Léon Grosse – A26
 - o Sylvamétal – Nomade
 - o Eiffage Construction Equipements – Atelier A/Concept

Le groupement Léon Grosse – A26 n'a finalement pas remis d'offre

- 28 février 2020 : Remise des offres initiales
- 9 mars 2020 : Audition des 2 groupements candidats.
- 15 mai 2020 : Remise des offres finales
- 04 juin 2020 : Rejet de l'offre de Sylvamétal.

Juin 2020 – Juillet 2020 : Mise au point du marché et dépôt des autorisations administratives

- 16 juillet 2020 : Signature du marché de conception-réalisation avec le groupement Eiffage Construction Equipements – Atelier A/Concept
- 30 juillet 2020 : Dépôt des permis de construire du groupe scolaire et du gymnase.

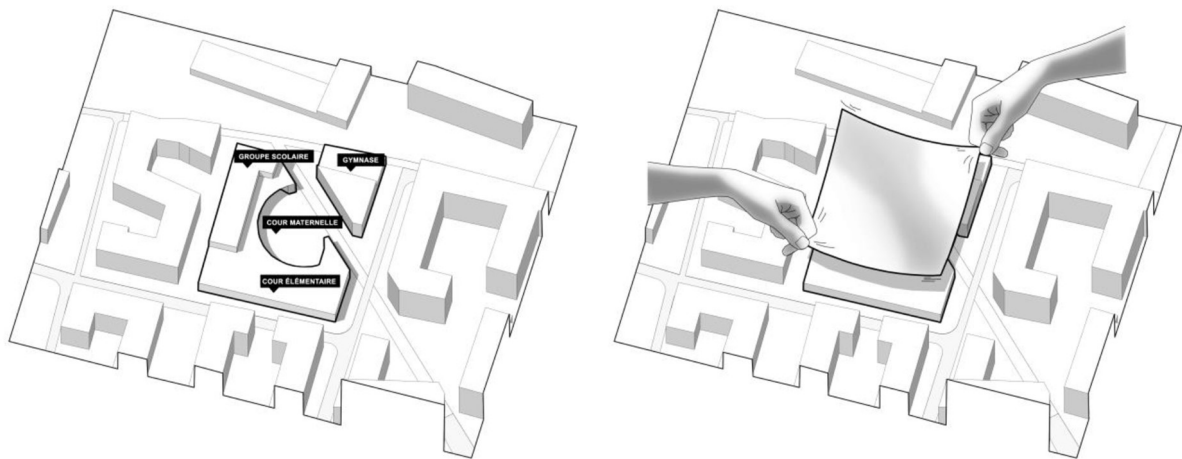


Bien qu'implanté sur deux parcelles distinctes séparées par un chemin public, le projet retenu propose une lecture unifiée de l'ensemble groupe scolaire – gymnase par la réalisation d'une toiture commune surplombant l'espace public. Le projet sera une figure de proue architecturale de la nouvelle entrée de Ville.

Un bardage métallique en deux tons de couleurs, mate et brillant, viendra rythmer les rues bordant le projet et l'intérieur, coupé par le chemin des bouteilles, sera en finition béton pour créer deux ambiances distinctes : Une extérieure publique plus animée et une intérieure, plus intime.

Les bâtiments aux alentours surplombent notre projet et auront une vue plongeante sur la toiture de l'école, d'où l'importance du traitement soigné apporté à la vue du ciel.

La toiture, traitée comme une cinquième façade, viendra donner un paysage à voir depuis les bâtiments environnants par ses mouvements courbes et redessiner la Skyline du quartier. Cette solution esthétique, mais également technique, sert de préau à la cour des élémentaires et permet également de cacher des éléments techniques en toiture, pour traiter au mieux la 5^{ème} façade.



Créer une continuité et harmonie en cœur d'ilôt



➔ **Actions à réaliser :**

Septembre 2020 – novembre 2020 : Réalisation des études d'avant-projet et validation de l'Avant-Projet Définitif (APD)

Décembre 2020 – Janvier 2021 : Réalisation des études projet (PRO).

II. Travaux prévus à partir de mars-avril 2021 :

- Lancement des travaux d'espaces publics du prolongement de la rue Gustave Charpentier, ainsi que de la voie nouvelle nord-sud
- Lancement du chantier du Groupe scolaire et du gymnase, Lot 1a et b
- Lancement du chantier du lot 2-3 de 108 logements collectifs et une résidence services seniors Cazam de 120 logements

G. MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION

I. Bilan d'aménagement (Annexe 2) :

Les charges supportées par l'aménageur sont avancées sur fonds propres.

L'évolution du bilan d'aménagement se décompose comme suit :

Dépenses : 17 312 631 €

Foncier :

- 14 598 049€ HT consacrés à l'acquisition des terrains appartenant à la Ville, portant les références cadastrales : L89, 75, 73, 57, 40, 100, 98, 96, 94, 92, 90, 67, 19, 139, 134, pour une surface totale d'1, 57 hectares.
- 296 000€ HT consacrés aux frais de notaire,
- 29 051€ HT consacrés au gardiennage.

Honoraires:

- 79 542 € HT consacrés à l'urbaniste (fiches de lots, plan masse, cpaupe),
- 36 021 € HT consacrés à la maîtrise d'œuvre VRD, paysagiste, dépollution, démolition,
- 63 804 € HT consacré à l'AMO général

Etudes :

- 205 608€ HT Consacrés aux postes suivants : Géomètre, étude d'impact, étude géotechnique, AMO développement durable

Participation / Réalisation équipement public sous MOA Aménageur : 60 000 € HT d'indemnisation concours,

Frais de gestion: 1 495 000€ HT couvrant les frais de la structure Eiffage Aménagement pour les missions liées à la ZAC et 300 000€ HT de frais de gestion couvrant les frais de la structure Eiffage Aménagement pour la réalisation des équipements publics.

Frais financiers (portage, assurances, juridiques...) : 149 556 € HT

Recettes : 700 000 €

Le premier versement de la participation de la commune au titre de la remise d'équipement public est intervenue en septembre 2020.

H. EVOLUTION DE LA CONCESSION

Avenant n°1 au Traité de Concession du 9 septembre 2019

Celui-ci comprend notamment les modifications suivantes :

- L'ajout du parking public de 100 places, ainsi que la salle polyvalente, au programme des équipements publics ;
- L'ajout de tout épisode de pandémie ou épidémie comme cause légitime de retard dans la réalisation de l'opération ;
- La modification de l'article 27.5 sur la clause de retour à meilleure fortune ;
- La mise à jour des annexes : bilan financier et plannings de l'opération.

Cet avenant n°1 a été soumis au conseil municipal du 24 septembre 2020.

I. DIVERS

I. Communication

Une identité graphique a été créée pour la ZAC en lien avec les services municipaux et le cabinet Ibiza

Des palissades présentant le futur quartier ont été installées sur le site.

Des panneaux annonçant l'arrivée du groupe scolaire ont été installés sur site et devant l'école Lallier.

Des panneaux itinérants de présentation du projet ont été installés en Mairie.

ANNEXES

- Plan Masse
- Bilan et plan de trésorerie
- Tableau des acquisitions

Annexe 1 : plan masse de l'opération



Annexe 2 :

Acquisitions réalisées depuis septembre 2019

N° de parcelle	Adresse	Propriétaire	Montant
L89, 75, 73, 57, 40, 100, 98, 96, 94, 92, 90, 67, 19, 139, 134	Rue Paul Hochart, Chemin des Bouteilles, Avenue de Stalingrad	Ville de l'Haÿ-les- Roses	14 598 050 €

Bilan prévisionnel - Concession d'Aménagement Secteur Paul Hochart



22/07/2020

Ligne	Intitulé	TVA	TOTAL HT DE LA CONCESSION	Facturé au 30 nov 2020	2 020		2 021			2 022			2 023			2 024			2 025			2 026			2 027			TOTAL HT DE LA CONCESSION
					Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	
1	ETUDES																											
100	Dossier loi sur l'eau	20	55 835	50 000	3 000	3 000		2 835	2 835																		55 835	
101	Géomètre	20	50 000	12 508	6 250	6 250		6 250	6 250			6 250	6 250			6 250	6 250			6 250	6 250						50 000	
102	Etude d'impact faune et flore (compléments)	20	21 100	21 100																							21 100	
103	Etudes hydraulique <i>Inclus DLE</i>	20																										
104	Etudes géotechniques	20	80 000	60 000																							80 000	
105	Etudes énergétiques AMO DD	20	113 000	62 000			11 300	11 300			12 556	12 556				14 589	14 589										113 000	
106	Permis d'Aménager	20																										
107	Archéologie préventive	20																										
	TOTAL ETUDES		319 935	205 608	9 250	9 250		20 385	20 385			18 806	18 806			20 000	18 806	38 806			20 839	20 839		6 250	6 250		319 943	
2	ACQUISITION FONCIERE & LIBERATION DES SOLS																											
200	Acquisitions foncière à l'autorité concédante	20	14 598 050	14 598 050																							14 598 050	
201	Acquisitions foncières à l'amiable																											
	Parcelle L71 SCI Foncia&Perial	20	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000																					7 800 000	
	Parcelle L79 Coallia	20	5 500 000									5 500 000				5 500 000											5 500 000	
	Parcelles Département et Chemin des Bouteilles	20					1	1																			1	
	Parcelle L16 France Habitation	20	800 000	800 000	800 000	800 000																					800 000	
	Parcelles L13, L14, L15 trois pavillons	20	750 000				750 000	750 000																			750 000	
	Provision pour contentieux L90	20	300 000			300 000		300 000																			300 000	
202	Acquisitions foncières sous expro.	20																										
203	Autres acquisitions foncières	20																										
210	Frais notaire		475 969	296 000			69 969	69 969						110 000		110 000											475 969	
211	Indemnités d'évictions																											
220	Protection du terrain contre les intrusions	20	250 000	29 051	25 000	25 000	25 000	50 000	25 000	25 000	50 000	25 000	25 000	50 000	25 000	20 949	45 949										250 000	
221	Frais de dépollution	20	600 000		240 000	240 000	240 000	120 000	360 000																		600 000	
222	Frais de démolition	20	500 000		500 000	500 000																					500 000	
223	Maintenance et nettoyage du site	20	100 000		40 000	40 000	20 000	20 000	40 000			20 000	20 000														100 000	
	TOTAL ACQUISITION FONCIERE & LIBERATION DES SOLS		31 674 020	14 923 101	9 405 000	9 405 000	654 969	915 001	1 569 970	25 000	45 000	70 000	5 635 000	25 000	5 660 000	25 000	20 949	45 949									31 674 020	
3	TRAVAUX DE VIABILISATION																											
300	Travaux VRD + Espaces verts Zone 1 - Voies circulées	20	1 990 000		407 000	407 000	407 000	507 000	914 000	100 000	100 000	200 000	100 000	100 000	200 000	100 000	81 000	181 000	69 000	19 000	88 000						1 990 000	
301	Travaux VRD + Espaces verts Zone 2 - Place d'entrée de Ville	20	1 130 000																								1 130 000	
302	Travaux VRD + Espaces verts Zone 3 - Square et coulée verte	20	1 080 000							407 000	200 000	607 000	80 000	67 000	147 000	16 000	10 000	26 000	150 000	150 000	300 000			23 000	23 000		1 080 000	
303	Renforcement réseaux électriques	20																										
304	Participation travaux équipements généraux extérieurs	20																										
305	Voie structurante XXX	20																										
306	Voie structurante XXX	20																										
310	Branchements concessionnaires	20	300 000			125 000		75 000	75 000				100 000		100 000												300 000	
311	Travaux secondaires rue XXX	20																										
320	Compensations zones humides	20																										
330	Travaux bâtiments (Equipements publics)	20																										
	Coût Travaux Groupe scolaire et équipement sportif	20	19 595 000				1 959 500	3 919 000	5 878 500	7 838 000	5 878 500	13 716 500															19 595 000	
	HONORAIRES ET FRAIS DU GROUPE SCOLAIRE (INCLUS REVISION	20	1 384 902	300 000			138 490	276 980	265 471	553 961	265 471	819 431															1 384 902	
	SALLE POLYVALENTE	20	408 650									408 650	408 650														408 650	
	PARKING PUBLIC (95 places)	20	2 462 602										615 651	615 651	1 231 301	615 651	615 651	1 231 301									2 462 602	
	PROVISION POUR PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES	20	761 000				95 125	95 125	190 250	95 125	95 125	190 250	95 125	95 125	190 250	95 125	95 125	190 250									761 000	
	Indemnisation concours	20	60 000	60 000																							60 000	
340	Modes doux	20																										
350	Espaces verts	20																										
360	Imprévus	20	344 500																									
361	Révision de prix	20	277 908		26 931	26 931	26 931	33 547	60 478	33 547	26 931	60 478	19 851	17 005	36 856	20 909	19 255	40 164	31 033	20 446	51 479			1 522	1 522	344 500	344 500	277 908
	TRAVAUX DE VIABILISATION		29 794 562	360 000	433 931	558 931	2 627 046	4 906 653	7 383 699	9 027 633	7 081 676	16 109 309	1 130 626	984 781	2 115 407	1 047 685	1 021 031	1 968 715	500 033	429 446	929 479			24 522	24 522	344 500	344 500	29 794 562
4	HONORAIRES																											
	HONORAIRES																											
401	MATRRISE D'OE VRD/Paysagiste/Dépollution/Démolition	20	254 900	36 021	76 470	76 470	12 745	12 745	25 490	12 745	12 745	25 490	12 745	12 745	25 490	12 745	12 745	25 490	12 745							12 745	14 959	254 900
402	Urbaniste en chef	20	200 000	79 542	60 000	60 000	20 000	20 000																			200 000	
403	COORDINATION SECURITE - CONTRÔLE TECHNIQUE	20	129 740		38 922	38 922	6 487	6 487	12 974	6 487	6 487	12 974	6 487	6 487	12 974	6 487	6 487	12 974	6 487	6 487	12 974	6 487	6 487	12 974	6 487	6 487	12 974	
	Pilotage OPC	20	189 875		56 963	56 963	9 494	9 494	18 988	9 4																		

