



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09_2512

L'Haÿ-les-Roses – Approbation du Compte
Rendu Financier Annuel (CRFA) 2019 et 2020
et de l'avenant n°2 à la Concession Locarno

L'an deux mille vingt et un, le 09 novembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT 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 03 novembre 2021.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absent		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. Dufour	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. Bounegta	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Vilain	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		A
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent ⁽³⁾	Mme Cabillic ⁽⁴⁾	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Absente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Représenté	M. Beucher	P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme Troubat	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	A
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Linek	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P

Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Lipietz	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Beneteau	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	Mme Vermillet	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Mraid	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent ⁽¹⁾	M. Id Elouali ⁽²⁾	C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Maitre	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	Mme Osterrmeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. Lafon	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme Boivin	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Lerude	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Taupin	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	Mme Bensarsa Reda	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. Conan	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. 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	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	M. Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. Thiam	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

(1) jusqu'à la délibération n° 2531 / (2) à partir de la délibération n° 2532

(3) jusqu'à la délibération n° 2533 / (4) à partir de la délibération n° 2534

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 6 sièges vacants : 1 Arcueil / 5 Savigny-sur-Orge			96
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2493 à 2531	53	37	90
2532 à 2533	52	38	90
2534 à 2541	51	39	90

Exposé des motifs

Pour toute concession d'aménagement, l'article L.300-5 du code de l'urbanisme précise qu'un compte rendu financier annuel (CRFA) doit être fourni chaque année par le concessionnaire.

Ce document permet au concédant d'exercer un contrôle financier des activités de la concession. Le CRFA comporte notamment en annexe :

- Le bilan actualisé des activités
- Le plan de trésorerie actualisé
- Un tableau des acquisitions et des cessions immobilières

En vertu de ces dispositions, le concessionnaire, la société Citallios, a transmis le CRFA exposant les activités et les états financiers de la concession Locarno pour les années 2019 et 2020.

1) Evolution du programme

Le CRFA présente l'évolution du projet et indique notamment un ajustement du programme résidentiel et d'activités permettant l'accueil de commerces et de services de proximité qui résulte d'une adaptation du projet architectural et du plan masse.

2) Les modalités financières

Les dépenses

Pour les dépenses, un montant de 10 981 000 euros a été engagé depuis le début de la concession dont 1 743 000 euros sur l'année 2019 et 8 918 000 euros sur l'année 2020, année de réalisation de la Halle de marché et de ses abords.

Sur ces deux années, les postes de dépenses les plus importants sont les suivants :

- L'aménagement de la halle du marché, de ses abords et du parking pour 11 498 000 euros.
- La rémunération de l'aménageur pour 480 000 euros.
- Les études (géodétection, dévoiement des réseaux, VRD) pour 85 000 euros.
- La communication pour 31 000 euros.

Les recettes

Sur les années 2019 et 2020 les recettes sont exclusivement composées de la subvention communale d'un montant de 1 500 000 euros en 2019 et 1 000 000 euros en 2020, conformément au traité de concession.

Le bilan financier

Le CRFA présente les évolutions du bilan financier annexé au traité de concession tant pour les dépenses que pour les recettes.

Pour **les dépenses**, les principales modifications sont :

- Une augmentation de la ligne ouvrage de superstructure (Halle du marché) de 3 771 000 euros correspondant à la prise en compte des travaux modificatifs et à l'intégration des honoraires de maîtrise d'œuvre compte tenu du mode de réalisation choisi (conception-réalisation).
- Une diminution de la ligne honoraires techniques de 1 638 000 euros correspondant à la réaffectation des honoraires de maîtrise d'œuvre de la Halle du marché dans la ligne ouvrage de superstructure. Les 475 000 euros restants correspondent aux honoraires pour l'aménagement de la médiathèque.
- Une augmentation de 500 000 euros de la ligne acquisition correspondant à l'actualisation du budget pour l'acquisition de la coque de la médiathèque.
- Une augmentation des frais financiers de 179 000 euros liée au financement du déficit de trésorerie consécutif à l'augmentation du coût des travaux de la Halle et à la non commercialisation des logements de la tranche 1.

Pour **les recettes**, les principales modifications sont :

- Une augmentation des recettes de 2 692 000 euros sur la ligne « ventes de charges foncières » liée à la hausse des charges foncières et de la SDP logement.
- Une diminution de 500 000 euros de la ligne subvention qui correspond à la non attribution de la subvention FISAC.

- L'affectation d'une partie de la subvention régionale pour financer les travaux modificatifs des équipements publics à hauteur de 624 000 euros.

Le bilan présenté s'équilibre donc à 25 363 000 € avec une augmentation des dépenses de 2 816 000 euros compensée par une augmentation équivalente des recettes.

3) les actions à venir

Le CRFA expose ensuite les actions à venir qui se concentrent sur 2021 sur la finalisation de la Halle du marché en vue de son ouverture à l'automne, sur la poursuite des études sur la programmation de la médiathèque et sur la finalisation de l'étude urbaine pour aboutir à un plan de masse général.

4) Evolution du contrat de concession et avenant n°2

Les ajustements de la surface de plancher pour le logement et le commerce entraînent une modification du programme des constructions du traité de concession (annexe H). Cette modification est intégrée dans le projet d'avenant n°2 au traité de concession joint à la présente délibération.

L'augmentation du coût de la charge foncière (voir la partie recettes) entraîne une modification du prix de vente envisagé pour les logements en accession, ce qui modifie également le seuil de déclenchement de la clause de retour à meilleure fortune qui évolue de 3 800€/m² à 4 500€/m² hors taxe et hors parking. L'article 27-5 du contrat de concession relatif aux gains pour le concédant liés au jeu de la clause de retour à meilleure fortune doit donc être modifiée en conséquence.

Le Conseil municipal de la commune de L'Hay-les-Roses a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu financier d'activités 2019/2020 et à l'avenant n°2 lors de sa séance du 29 juin 2021.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour :

- Approuver le Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) 2019 et 2020 de la Concession Locarno à L'Hay-les-Roses présenté par Citallios comprenant l'état financier et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
- Approuver le projet d'avenant n°2 au traité de concession.

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 l'avis de la commission permanente ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de L'Hay-les-Roses :

- n°9/2017 du 28 septembre 2017 approuvant la concession d'aménagement « Locarno » attribuée à la société CITALLIOS ;
- n°2/2019 du 7 février 2019 émettant un avis favorable à l'avenant n°1 à la concession d'aménagement « Locarno » signé le 18 avril 2019 ;

Vu la délibération du conseil métropolitain de la Métropole du Grand Paris :

- n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017 relatif à la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement métropolitain ;

Vu les délibérations du Conseil territorial de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre :

- n°2018-02-13_903 du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 ;

- n°2019-03-26_1316 du 26 mars 2019 approuvant l'avenant n°1 à la concession signée le 18 avril 2019 ;
- n°2019-12-21_1696 du 21 décembre 2019 approuvant des conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert des opérations Cœur de Ville et Locarno ;

Vu le Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) produit par la société CITALLIOS ;

Vu le projet d'avenant n°2 au traité de concession conclu entre Citallios et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et ses annexes (bilan financier prévisionnel /plan de trésorerie prévisionnel et programme des constructions en SDP) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2021 prenant acte du Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) 2019 et 2020 de la Concession Locarno produit par CITALLIOS comprenant l'état financier et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.

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 (CRFA) 2019 et 2020 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

Considérant qu'il convient de prendre en compte les évolutions du projet dans le traité de concession en signant l'avenant n°2,

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

Le conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve le Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) 2019 et 2020 de la Concession Locarno à L'Haÿ-les-Roses présenté par Citallios comprenant l'état financier et le bilan financier prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Approuve, telle qu'annexé à la présente, l'avenant n°2 au traité de concession conclu entre Citallios et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et ses annexes (Bilan financier prévisionnel /plan de trésorerie prévisionnel et programme des constructions en SDP).
3. Autorise le Président de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, ou toute personne habilitée, à signer cet avenant et tous les documents afférents à l'application de celui-ci.
4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Orly pour une durée d'un mois.

5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète 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.
6. 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).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Votes : Pour 87 - Contre 1 – Abstentions 2

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 16 novembre 2021
ayant été publiée le 16 novembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 12 novembre 2021
Le Président

Michel LEFRETRE

**Concession d'aménagement Locarno
à
L'HAY-LES-ROSES**

**COMPTE-RENDU FINANCIER
ANNUEL 2019 & 2020**

Préambule

Au cours de la séance du Conseil municipal de la commune de L'HAY-LES-ROSES du 28 septembre 2017, la commune a décidé d'attribuer le contrat de concession d'aménagement du Secteur Locarno à CITALLIOS, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

En application des articles L. 5219-1 et L. 5219-5 du Code général des collectivités territoriales, à compter du 1er janvier 2018 les opérations d'aménagement relevant de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et non reconnues d'intérêt métropolitain ont été transférées de plein droit à l'Etablissement public territorial (EPT) dont dépendent les communes antérieurement compétentes.

La concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement « Secteur Locarno » a donc, depuis cette date, été transférée à l'**Etablissement public territorial « Grand Orly Seine Bièvre », dont dépend la commune de L'HAY-LES-ROSES.**

Conformément à l'article 22 du Traité de Concession d'Aménagement et à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme, CITALLIOS transmet au concédant le présent compte-rendu financier de l'opération d'aménagement pour les exercices 2019 et 2020 comportant notamment :

- une note sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- un état des cessions et acquisitions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice,
- le bilan financier prévisionnel actualisé des activités 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 de l'opération.

Le présent Compte Rendu Financier Annuel donnera lieu à une délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement public territorial « Grand Orly Seine Bièvre », en vue de son approbation. Il sera préalablement présenté au Conseil Municipal de la Ville de L'HAY-LES-ROSES.

Sommaire

1.	Le contexte administratif	4
2.	Présentation de l'opération	4
2.1	Le programme des constructions prévisionnel et des équipements publics	4
2.2	Modifications apportées au programme des construction	5
3.	Dépenses : état des engagements et réalisations au 31/12 /2019	5
4.	Avancement de l'opération	5
4.1	Etudes	5
4.2	Acquisitions foncières	6
4.3	Mise en état des sols	6
4.4	Aménagement de la halle de marché et du parking public	6
4.5	Travaux VRD	8
4.6	Frais juridiques	8
4.7	Communication	8
4.8	Dépenses diverses	9
4.9	Rémunération aménageur	9
4.10	TVA	9
5.	Recettes :	10
5.1	Cessions foncières	10
5.2	Participation/subventions	10
6.	Financement	11
7.	Les actions prévues en 2020	12
7.1	Les études	12
7.2	Travaux VRD	12
7.3	Ouvrages de superstructure	12
7.4	Commercialisation	13
8.	Bilan financier	13
8.1	Bilan de l'opération	13
8.2	Plan de trésorerie prévisionnel global	14
	Annexe 1 – Etat des acquisitions foncières	15
	Annexe 2 – Etat des cessions foncières	15
	Annexe 3 – Bilan financier prévisionnel	16
	Annexe 4 – Plan de trésorerie prévisionnel	17

1. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

La Ville de L'HAY-LES-ROSES a décidé :

- par délibération de son Conseil Municipal, en date du 26 mai 2016, de lancer la concertation préalable pour l'aménagement du secteur Locarno et fixer les objectifs poursuivis,
- par délibération en date du 28 septembre 2017 de désigner CITALLIOS en qualité d'aménageur de l'opération Secteur Locarno,
- par délibération en date du 28 septembre 2017 d'approuver le traité de concession.

Le traité de concession a été signé le 30 octobre 2017 et a été notifié le 31 octobre 2017.

Par délibération en date du 26 mars 2019, le Conseil Territorial de l'Etablissement public Grand Orly Seine Bièvre, après présentation au Conseil Municipal de L'HAY-LES-ROSES en date du 7 février 2019, a approuvé la conclusion de l'avenant n° 1 au traité de concession ayant pour objet :

- de modifier le montant de la participation du Concédant,
- d'acter le principe du versement de subventions par la Commune de L'HAY-LES-ROSES,
- d'adapter certaines rédactions contractuelles au regard du changement de Concédant.

L'avenant n°1 au traité de concession a été signé en date du 18 avril 2019.

Une convention tripartite entre l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, la Ville de L'Hay-les-Roses et CITALLIOS, présentée en conseil territorial le 26 mars 2019, vient préciser les modalités de financement de l'opération à la suite de la substitution de la Ville par l'EPT en qualité de concédant. Les participations aux équipements de la Ville sont transformées en subventions.

2. PRESENTATION DE L'OPERATION

2.1 Le programme des constructions prévisionnel et des équipements publics

Le projet initial de programme global de construction porte sur la réalisation d'environ **23 200 m² de surface de plancher** constructible sur la zone, répartie comme suit :

- 18 200 m² de surface de plancher, dont environ 3900 m² de surface de plancher de logements en locatif social,
- 500 m² de surface de plancher permettant l'accueil de **commerces ou services de proximité** en pied d'immeubles d'habitations,
- 4 500 m² de surface de plancher destinée à des équipements publics (comprenant une **halle de marché, un parking public en sous œuvre et une médiathèque**).

2.2 Modifications apportées au programme des constructions

A ce jour, les études urbaines réalisées ont permis d'affiner et de préciser le projet et les équilibres financiers. La proposition de l'urbaniste pour ce secteur consiste en une légère adaptation de la SDP de logements, justifiée par une volonté d'améliorer la surface moyenne par typologie de logements et par une meilleure insertion du projet dans son environnement (gabarits davantage en cohérence avec les constructions faisant face au site, propriété d'In-Li – ex OGIF) et en l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée qui permettra d'atteindre l'objectif de rez-de-chaussée actifs sur le linéaire de voirie de la rue Thirard.

Modifications du programme de constructions :

- 19 500 m² de surface de plancher, dont environ 3900 m² surface de plancher de logements en locatif social,
- 1100 m² de surface de plancher permettant l'accueil de **commerces ou services de proximité** en pied d'immeubles d'habitations.

En matière d'aménagement, le projet prévoit le réaménagement d'une portion du boulevard de la Vanne, la réalisation d'une place publique sur la parcelle de l'actuelle Halle de marché qui desservira les îlots bâtis ainsi que la requalification des espaces le long de la rue Thirard.

3. DEPENSES : ETAT DES ENGAGEMENTS ET REALISATIONS AU 31/12/2020

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020 : 10 981 K € TTC

Dont pour l'année 2019 : 1 738 K € TTC

Dont pour l'année 2020 : 8 915 K€ TTC

4. AVANCEMENT DE L'OPERATION

4.1 Etudes

Dans la continuité des études lancées et réalisées au cours de l'année 2018 qui ont permis d'affiner la connaissance du site et l'analyse des impacts du projet, une étude urbaine a été lancée en 2019 et confiée à l'agence Marie Odile Foucras. Cette étude porte spécifiquement sur la définition du projet urbain sur le site de l'actuelle halle de marché.

Des études ont été engagées pour la réalisation du dossier d'étude d'impact de la halle de marché, notamment :

- Une étude environnementale (Cap Terre)
- Une étude air et santé (Technisim Consultants)

- Une étude phytosanitaire (Silavenir)

D'autres études techniques ont été engagées pour les besoins de la construction de la Halle de marché :

- Géodétection de réseaux (Sater)
- Une étude VRD (Igrece Ingenierie)

Des études ont été engagées pour préparer les dévoiements de réseaux et le permis de construire du programme immobilier sur le terrain de l'actuel Halle de marché

- Une étude VRD (Igrece Ingenierie)

Enfin, une étude géomètre a été confiée à P. BLOMME sur le terrain dit des Boulistes.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste Etude : 174 K € TTC

Dont pour l'année 2019 : 78 K € TTC

Dont pour l'année 2020 : 7 K € TTC

4.2 Acquisitions foncières

CITALLIOS n'a encore réalisé aucune acquisition foncière dans le cadre de la présente concession.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020 sur le poste foncier : 0 € TTC

4.3 Mise en état des sols

Il est précisé que les opérations de mise en état des sols nécessaires à la réalisation du programme de logements, commerces et de la médiathèque, ne seront conduites qu'après la livraison de la nouvelle Halle de marché Locarno et du parking souterrain.

Des sondages ont été réalisés aux abords de la future halle (à l'angle de la rue Thirard et du boulevard Paul Vaillant Couturier) pour les besoins des travaux de construction de la Halle de marché.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste « mise en état des sols » : 7 K € TTC

Dont pour l'année 2019 : 7 K € TTC

Dont pour l'année 2020 : 0 K € TTC

4.4 Aménagement de la halle de marché et du parking public

L'opération Secteur Locarno prévoit la démolition de la halle du marché existante et sa relocalisation sur l'actuel square Jouhaux.

L'emprise choisie permet de développer une nouvelle halle de marché d'environ 2000 m² de SDP, accueillant une quarantaine d'étals à l'intérieur. L'aménagement d'un parvis permettra de compléter l'offre en emplacements marchands avec environ 30 places supplémentaires pour les non-abonnés en extérieur.

Une des conditions de l'attractivité de cet équipement étant le stationnement, un parking public de 120 places sera également créé sous l'équipement.

Pour compléter le programme du marché et permettre une nouvelle finalité d'usage, un restaurant, d'environ 250m², prend place dans le volume de la halle de marché.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, un marché de conception-réalisation a été attribué à un groupement de maître d'œuvre et d'entreprise dont le mandataire est Bouygues Bâtiment Île de France associé aux agences d'architectes Synthèse architecture et Greig & Stephenson avec comme paysagiste Valérie Patrimonio.

Les abords, et notamment l'espace vert attenant, au-dessous duquel passe l'aqueduc de la Vanne, sera aménagé dans la continuité de la coulée verte, aménagée sous MOA Ville, une aire de jeux et une piste cyclable seront réalisées. Cette équipe est complétée par la SAMOP qui intervient en tant qu'Assistant technique pour la maîtrise d'ouvrage.

Sur l'année 2019, le permis de construire a été délivré le 2 juillet 2019.

Les études AVP et EXE ont été réalisées au cours de l'année 2019 et ont permis le démarrage des travaux préparatoires le 18 novembre 2019. Parallèlement, la procédure à l'encontre du permis de construire a suivi son cours et s'est achevée avec un désistement du requérant en 2020.

Le chantier est en cours de construction et sera achevé en avril 2021.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste halle de marché : 11 637 K€ TTC.

Dont pour l'année 2019 : 1 647 K€ TTC.

Dont pour l'année 2020 : 9 852 K€ TTC.

4.5 Aménagement intérieur de la coque médiathèque

L'opération Secteur Locarno prévoit la démolition de la bibliothèque existante et sa relocalisation en pieds d'un programme immobilier réalisé sur le terrain de la halle de marché existante.

Une étude de programmation a été confiée à l'agence Jigsaw pour concevoir le programme technique détaillé de la médiathèque en lien avec les services de la ville.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste honoraires médiathèque : 11 K€ TTC.

Dont pour l'année 2019 : 0 K€ TTC.

Dont pour l'année 2020 : 11 K € TTC.

4.6 Travaux VRD

La réalisation du projet de Halle de marché a nécessité le déplacement préalable des activités de terrains de boules qui étaient installées au niveau du Square Jouhaux. A cette fin, une étude a été conduite par Valérie Patrimoine et Marie France et prévoyait la réalisation d'un nouveau boulodrome ainsi que des espaces récréatifs situés au sud de la rue Thirard, au niveau du boulevard de la Vanne.

Ce projet a été annulé en 2019 en vue d'un repositionnement hors du périmètre de la concession le boulodrome.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste travaux VRD : 11 K € TTC

Dont pour l'année 2019 : 11 K € TTC.

Dont pour l'année 2020 : 0 K € TTC.

4.7 Frais juridiques

La procédure de référé-préventif en vue de la réalisation des travaux de construction de la Halle de marché a suivi son cours durant les années 2019 et 2020 dans le cadre de la mission du cabinet DS avocats. D'autres part, Citallios a déposé différents mémoires en dépense concernant les recours contre le TCA Locarno en date du 15 janvier 2018 et 29 septembre 2020. Par décision en date du 18 février 2021, le tribunal administratif de Melun a prononcé le rejet de ces requêtes.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste frais juridiques : 11 K € TTC

Dont pour l'année 2019 : 4 K € TTC

Dont pour l'année 2020 : 5 K € TTC

4.8 Communication

Durant l'année 2019, CITALLIOS a finalisé la conception de l'identité graphique du secteur d'aménagement Locarno, qui a ensuite été décliné sur divers supports de communication : brochure pour le projet d'aménagement, plaquette spécifique au marché et habillage des palissades de chantier.

Durant l'année 2020, Citallios a missionné une agence de communication pour la réalisation de diverses prestations en vue du dépôt du dossier de subvention 100 quartiers innovants.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste communication : 41 K € TTC

Dont pour l'année 2019 : 20 K € TTC

Dont pour l'année 2020 : 11 K € TTC

4.9 Dépenses diverses

Ce poste regroupe les frais divers tels que les frais de reproduction, d'appel d'offres, de coursier, les constats d'huissier, etc...

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste frais divers : 10 K € TTC

Dont pour l'année 2019 : 6 K € TTC

Dont pour l'année 2020 : 1 K € TTC

4.10 Rémunération aménageur

La rémunération du concessionnaire pour l'exercice 2019 a été calculée selon les modalités de calcul prévues à l'article 21.1 « Rémunération du concessionnaire » et s'élève pour l'année 2019 à **262* K € TTC**.

La rémunération du concessionnaire pour l'exercice 2020 a été calculée selon les modalités de calcul prévues à l'article 21.1 « Rémunération du concessionnaire » et s'élève pour l'année 2020 à **218* K € TTC**.

*(*100K de la rémunération 2019 ont été réglés en 2020)*

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste Rémunération aménageur : 599 K € TTC

4.11 TVA

Au 31/12/2020, l'opération a connu un crédit de TVA cumulé de 1 562 K €.

Dont pour l'année 2019 : 253 K € TTC

Dont pour l'année 2020 : 1 191 K € TTC

4.12 Autres

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste frais financier : 16 K € TTC

Dont pour l'année 2019 : 2 K € TTC

Dont pour l'année 2020 : 14 K € TTC

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste avances (concessionnaires) : 48 K € TTC

Dont pour l'année 2019 : 48 K € TTC

Dont pour l'année 2020 : 0 K € TTC

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste avance diverses (provision référé préventif) : 0 K € TTC

Dont pour l'année 2019 : 7 K € TTC

Dont pour l'année 2020 : -7 € TTC

5. RECETTES :

Les recettes 2019 et 2020 correspondent au versement de la subvention Ville.

Recettes totales constatées au 31 décembre 2020 : 2 500 000 € HT

Recettes constatées pour l'année 2019 : 1 500 000 € HT

Recettes constatées pour l'année 2020 : 1 000 000 € HT

5.1 Cessions foncières

Aucune cession de terrain n'a été réalisée au cours de cette année.

5.2 Participation/subventions

L'avenant n°1 du traité de concession, approuvé par le Conseil Communautaire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en date du 26 mars 2019 est venu préciser les modalités de versement de la participation à la concession d'aménagement. Ainsi, le nouveau Concédant l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, n'a pas de participation à verser que ce soit sous forme d'une participation en numéraire ou d'une participation en nature.

La commune de L'HAY-LES-ROSES, dans le cadre d'une convention de subvention signée le 20 juin 2019 entre la commune, l'EPT et l'Aménageur vient apporter son soutien financier à la réalisation des équipements publics pour la réalisation desquels elle est aujourd'hui compétente.

Cette convention viendra apporter à l'opération une subvention de **5 738 704 € TTC en numéraire** versée selon les modalités suivantes, conformément à l'avenant n°1 à la convention tripartite :

- 1.500 000 euros TTC au second semestre 2019, à verser au plus tard le 31 décembre 2019,

- 1.000.000 euros TTC au second semestre 2020, à verser au plus tard au 31 décembre 2020 ;
- 1.000.000 euros TTC au second semestre 2021, à verser au plus tard le 31 décembre 2021 ;
- 1.500.000 euros TTC au second semestre 2022, à verser au plus tard le 31 décembre 2022 ;
- Le reliquat de la somme soit 738.704 euros TTC, sera versé au second semestre 2023, à verser au plus tard le 31 décembre 2023.

Il est précisé que l'opération a été sélectionnée au titre de la neuvième cession des « 100 quartiers innovants et écologiques » par délibération régionale du 18 novembre 2020. La subvention régionale d'un montant maximum de 2 435 485 € sera versée en déduction de la part supportée par la commune de L'HAY-LES-ROSES.

Cette subvention fera l'objet de la signature d'une convention-cadre.

Dans le cadre du marché de Conception réalisation de la halle du marché LOCARNO, la ville de L'Hay-les-Roses a demandé à CITALLIOS de procéder à des modifications de certaines prestations prévues initialement au marché (aménagement qualitatifs du parking public de la halle de marché, restaurant de 80 places déplacé en R+1, modification des matériaux en façade Est, circulation intérieure, aménagement des ciels d'étals) pour un montant de 1 147 000 euros. Cette augmentation est en partie financée par l'actualisation des recettes de commercialisation et pour partie restante, par une part de la subvention régionale pour un montant de 624 614 euros.

Une Subvention sous forme d'apport en nature d'un certain nombre de biens dont la Ville est actuellement propriétaire dans le périmètre de l'opération est également prévue, pour un montant actuellement estimés de **5 800 000 €**.

Des subventions d'organismes tiers (DRAC, CD94,) sont également prévues pour le financement des équipements publics de superstructures, pour un montant de 2 072 000 €. Ce montant a été revu et porté à **1 572 000 €** par suite à la suppression de la subvention du FISAC qui ne finance plus d'équipement public de type Halle de marché.

Recettes totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste subvention : 1 500 K € TTC

Recettes totales constatées au 31 décembre 2020, sur le poste subvention : 2 500 K € TTC

6. FINANCEMENT

La trésorerie de la présente opération est gérée dans un pool de trésorerie ouvert à la Caisse des Dépôts et des Consignations par CITALLIOS.

Cette gestion permet d'optimiser les frais financiers imputés aux opérations et les mises en place de financement qui pourraient être adossés à des garanties.

CITALLIOS bénéficie d'une convention financière avec la CDC qui fixe les taux d'intérêts débiteurs et créditeurs.

Au 31/12/2019, le déficit de trésorerie est de 566 K €.

Au 31/12/2020, le déficit de trésorerie est de 8 481 K €.

7. LES ACTIONS PREVUES EN 2021

7.1 Les études

L'année 2021 sera consacrée à la poursuite des études opérationnelles sur le terrain de l'actuelle halle de marché, en préparation de sa mutation et de sa cession partielle à un opérateur immobilier.

Notamment,

- ✓ la poursuite de l'étude de programmation de la médiathèque pour aboutir à un programme technique détaillé
- ✓ la finalisation de l'étude urbaine pour aboutir à un plan masse général et un cahier de prescriptions

Un marché de maîtrise d'œuvre sera lancé pour la réalisation des études et le suivi des travaux d'aménagement des espaces publics.

Un marché de maîtrise d'œuvre sera lancé pour la réalisation des études et le suivi des travaux d'aménagement intérieur de la médiathèque.

7.2 Mise en état des sols

L'année 2021 sera consacrée à l'engagement des études de maîtrise d'œuvre pour la démolition de la halle de marché actuelle une fois les activités transférées dans la nouvelle halle de marché livrée en avril 2021.

Il est prévu le dépôt et l'obtention du permis de démolir de la halle existante.

Un marché de travaux de démolition et de désamiantage sera lancé pour les travaux de démolition de la halle de marché lesquels doivent démarrer dès le déménagement des commerçants (prévisionnellement octobre 2021).

7.3 Travaux VRD

Des travaux de dévoiement d'un réseau de chauffage urbain seront réalisés à l'été 2021 pour libérer le terrain nécessaire à la réalisation du programme immobilier.

Des travaux de dévoiement du réseau télécom sont également prévus.

7.4 Ouvrages de superstructure

Les travaux d'aménagement de la halle du marché, du parking souterrain et des espaces publics associés se poursuivront durant l'année 2021 jusqu'à la livraison prévue en avril 2021. S'en suivront les travaux réalisés par les futurs occupants en vue d'une ouverture en octobre 2021.

7.5 Commercialisation

Sur la base du projet urbain qui sera défini, CITALLIOS lancera la commercialisation de la première phase des programmes de logements, coque de la médiathèque et commerces en pieds d'immeubles et signera avec l'opérateur désigné une promesse de vente en vue d'un dépôt de permis de construire à l'été 2021.

8. BILAN FINANCIER

8.1 Bilan de l'opération

Est présenté en annexe 3 le bilan de l'opération, conformément au Traité de Concession d'Aménagement.

▪ Les dépenses

Les postes de dépenses du bilan ont été modifiés de la manière suivante (+2 816 k€HT) :

- Ligne budgétaire 10 - Etudes (+ 4 K€HT) : une hausse de 4 K€ a été effectuée pour anticiper les besoins en termes d'études opérationnelles.
- Ligne budgétaire 20 – Acquisitions (+500 K€HT) : Cette hausse correspond à l'actualisation du budget pour l'acquisition de la coque médiathèque afin d'améliorer la qualité architecturale et fonctionnelle du projet d'équipement.
- Ligne budgétaire 50 – Ouvrage de superstructure (halle de marché) (+3 771 K€HT) : Cette hausse correspond à l'actualisation du budget de la halle de marché intégrant l'ensemble des dépenses nécessaires à sa réalisation et aux travaux modificatifs demandés par la ville et à l'intégration sur ce poste des honoraires de maîtrise d'œuvre compte tenu du mode de réalisation retenu (conception-réalisation).
- Ligne budgétaire 50 – Honoraires techniques médiathèque (-1 638 K€HT) : Cette diminution correspond aux honoraires de réalisation de la halle de marché qui sont réaffectés à la ligne budgétaire 50 – Ouvrage de superstructure (halle de marché). La différence correspond aux honoraires techniques de réalisation de la médiathèque.
- Ligne budgétaire A30 – Frais financier (+179 K€HT) : Cette hausse correspond à l'actualisation du budget frais financier nécessaire pour financer le déficit de trésorerie plus important du fait de l'augmentation du budget travaux de la halle de marché et à la non-réalisation de la phase 1 des logements prévue au TCA (1ère tranche de logements écartée sur le site de la Halle de marché à la demande de la Ville).

▪ **Les recettes**

Les postes de recettes des bilans ont été modifiés de la manière suivante (+2 816 k€HT) :

- Ligne budgétaire A10 – Ventes de charges foncières (+ 2 692 k€ HT) : Hausse de la SDP permise et revalorisation des charges foncières suite à majoration avec le promoteur pour les logements en accession entraînant une mise à jour des recettes prévisionnelles.
- Ligne budgétaire A30 – Subventions (– 500 k€HT) : Cette baisse de recette correspond à la perte des subventions FISAC attendues sur la halle de marché.
- Ligne budgétaire A40 – Subventions autres (+ 624 k€HT) : Cette hausse de recette correspond à l'imputation au bilan d'une fraction de la subvention régionale notamment en contrepartie du financement des travaux relatifs à l'amélioration de la qualité architecturale et fonctionnelle des équipements publics.

8.2 Plan de trésorerie prévisionnel global

Est présenté en annexe 4 le plan de trésorerie prévisionnel global de l'opération.

ANNEXE 1 – ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES

CITALLIOS n'a réalisé aucune acquisition foncière en 2019 et 2020.

ANNEXE 2 – ETAT DES CESSIONS FONCIERES

CITALLIOS n'a réalisé aucune cession foncière en 2019 et 2020.

ANNEXE 3 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	HT	TVA	TTC
En Kilo Euros	Budget préc.	Ecart	Budget actualisé		
10-Etudes	-285	-4	-289	-58	-347
20-Acquisitions coque médiathèque	-3 329	-500	-3 829	-700	-4 529
30-Mise en État des Sols	-1 485		-1 485	-297	-1 782
40-Travaux VRD	-2 649		-2 649	-530	-3 179
50-Halle de Marché	-9 053	-3 771	-12 824	-2 466	-15 290
50-Honoraires techniques	-2 063	1 638	-425	-85	-510
50-Honoraires travaux médiathèque	-1 700		-1 700	-340	-2 040
60-Avances Concessionnaires				0	0
80-Frais Juridiques	-40		-40	-8	-48
A10-Communication Concertation	-200		-200	-40	-240
A20-Frais Divers	-30		-30	-6	-36
A30-Frais Financiers	-171	-179	-350	0	-350
A40-Rémunération Société	-1 542		-1 542	0	-1 542
A50-TVA					1 912
A70-Avance Diverses					
Sous-total dépenses	-22 547	-2 816	-25 363	-4 487	-29 850
10-Ventes Charges Foncières Phase 1	13 821	2 692	16 513	3 303	19 816
10-Ventes Charges Foncières Phase 2	1 872		1 872	103	1 975
30-Subventions	2 072	-500	1 572		1 572
40-Participations/Subventions	4 782	624	5 406	1 081	8 988
Sous-total recettes	22 547	2 816	25 363	4 487	29 850
Trésorerie	0		0		0

ANNEXE 4 – PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

document présenté en annexe

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 5019-SECTEUR LOCARNO L'HAY LES ROSES-1-Aménagement (DA) - établi le 29/04/2021 à 11:37

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	HT Budget préc.	HT Ecart	HT Budget actualisé	TVA	TTC	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
10-Etudes	-285	-4	-289	-58	-347	-174	-29	-29	-29	-29	-29	-29
20-Acquisitions coque médiathèque	-3 329	-500	-3 829	-700	-4 529		-48	-772	-3 572	-72	-66	0
30-Mise en État des Sols	-1 485		-1 485	-297	-1 782	-7	-133	-932			-710	0
40-Travaux VRD	-2 649		-2 649	-530	-3 179	-11	-317	-634		-1 902	-315	0
50-Halle de Marché	-9 053	-3 771	-12 824	-2 466	-15 290	-11 637	-3 401	-50	-50	-50	-50	-50
50-Honoraires techniques	-2 063	1 638	-425	-85	-510	-11	-17		-24	-458		
50-Honoraires travaux médiathèque	-1 700		-1 700	-340	-2 040				-113	-1 927		
60-Avances Concessionnaires				0	0	-26	10	3	3	3	3	3
80-Frais Juridiques	-40		-40	-8	-48	-11	-5	-6	-6	-6	-6	-6
A10-Communication Concertation	-200		-200	-40	-240	-41	-31	-34	-34	-34	-34	-34
A20-Frais Divers	-30		-30	-6	-36	-10	-3	-5	-5	-5	-5	-5
A30-Frais Financiers	-171	-179	-350	0	-350	-16	-78	-51	-51	-51	-51	-51
A40-Rémunération Société	-1 542		-1 542	0	-1 542	-599	-202	-202	-202	-198	-139	0
A50-TVA					1 912	1 562	351	-2 257	626	735	88	-1 061
A70-Avance Diverses												
Sous-total dépenses	-22 547	-2 816	-25 363	-4 487	-29 850	-10 981	-3 904	-4 969	-3 456	-3 994	-1 314	-1 233
10-Ventes Charges Foncières Phase 1	13 821	2 692	16 513	3 303	19 816			19 816				
10-Ventes Charges Foncières Phase 2	1 872		1 872	103	1 975						1 975	
30-Subventions	2 072	-500	1 572		1 572				786	786		
40-Participations/Subventions	4 782	624	5 406	1 081	6 488	2 500	1 000	2 249	739			0
Sous-total recettes	22 547	2 816	25 363	4 487	29 850	2 500	1 000	22 064	1 525	786	1 975	0
Trésorerie	0	0	0	0	0	-8 481	-11 385	5 711	3 779	571	1 233	0

AVENANT N° 2

**A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
SECTEUR LOCARNO**

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL « GRAND ORLY SEINE BIEVRE », dont le siège est situé au 2 avenue Youri Gagarine – 94400 Vitry-sur-Seine,
Représenté par son Président, Michel Leprêtre, agissant en vertu d'une délibération en date du 26 mars 2019.

Ci-après désigné « **l'EPT** » ou « **le Concédant** »

D'UNE PART,

Et

CITALLIOS, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) au capital de 15 175 220 euros, dont le siège social est situé au 65 rue des trois Fontanot – 92024 Nanterre Cedex, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 334 336 450, représentée par **Monsieur Maurice SISSOKO**, Directeur général, agissant conformément aux pouvoirs que le Conseil d'administration de la SAEM CITALLIOS lui a confiés lors de sa séance du 1^{er} juillet 2019.

Ci-après désignée « **CITALLIOS** » ou « **le Concessionnaire** » ou « **l'Aménageur** »

D'AUTRE PART.

IL A ETE AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIT :

Au cours de la séance du Conseil municipal de la commune de L'Haÿ-les-Roses du 28 septembre 2017, la commune a décidé d'attribuer le contrat de concession d'aménagement du « Secteur Locarno » à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, dans le cadre des transferts de compétences résultants de la loi NOTRe, les communes de la Métropole du Grand Paris (MGP) ne sont plus compétentes en matière de réalisation d'opération d'aménagement. Par ailleurs, l'opération d'aménagement « Secteur Locarno » n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par la MGP dans sa délibération du 8 décembre 2017.

En application des articles L. 5219-1 et L. 5219-5 du Code général des collectivités territoriales, à compter du 1^{er} janvier 2018 les opérations d'aménagement relevant de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et non reconnues d'intérêt métropolitain ont été transférées de plein droit à l'Etablissement public territorial (EPT) dont dépendent les communes antérieurement compétentes.

La concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement « Secteur Locarno » a donc, depuis cette date, été transférée à l'Etablissement public territorial « Grand Orly Seine Bièvre », dont dépend la commune de L'Haÿ-les-Roses.

Cependant, indépendamment de ce transfert de la compétence relatif à la réalisation des opérations d'aménagement aux EPT, les communes demeurent compétentes en matière de réalisation d'un certain nombre d'équipements publics en fonction notamment de la définition de l'intérêt territorial de chaque EPT.

Ainsi, compte tenu, d'une part, de la volonté partagée de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la commune de L'Haÿ-les-Roses de maintenir les engagements financiers communaux et, d'autre part, du maintien de la compétence communale concernant certains des équipements publics réalisés dans le cadre de cette opération d'aménagement, les Parties à la présente concession se sont rapprochées afin de faire évoluer le contrat pour qu'il reflète cette nouvelle réalité juridique.

Ainsi, la commune, dans le cadre d'une convention de subvention signée le 20 juin 2019 entre la commune, l'EPT et l'Aménageur vient apporter son soutien financier à la réalisation des équipements publics pour la réalisation desquels elle est aujourd'hui compétente.

Un premier avenant signé le 18 avril 2019, a eu pour objet :

- de modifier le montant de la participation du Concédant,
- d'acter le principe du versement de subventions par la Commune de L'Haÿ-les-Roses,
- d'adapter certaines rédactions contractuelles au regard du changement de Concédant.

De puis cette date, l'opération nécessite quelques évolutions :

- (i) Dans le cadre de la réalisation des études urbaines, celles-ci ont permis d'affiner et de préciser le projet et les équilibres financiers. La proposition de l'urbaniste pour ce secteur consiste en une légère augmentation de la SDP de logements, justifiée notamment par une meilleure insertion du projet dans son environnement (gabarits d'avantage en cohérence avec les constructions faisant face au site, propriété d'In-Li – ex OGIF) et en l'implantation de services en rez-de-chaussée

qui permettra d'atteindre l'objectif de rez-de-chaussée actif sur le linéaire de voirie de la rue Thirard.

Ces modifications ont eu pour effet de modifier le programme de construction de façon non substantielle.

- (ii) Dans le cadre des négociations pour la commercialisation des terrains permettant de réaliser le programme de construction, celles-ci ont permis d'affiner et de préciser le projet et les équilibres financiers.

Ces modifications ont eu pour effet de modifier le prix de vente envisagé pour la commercialisation des logements en accession libre et donc de modifier le seuil de déclenchement de la clause de gains pour le concédant liées au jeu de la clause de retour à meilleure fortune.

Ces différentes évolutions du programme de l'opération telles qu'issues du CRFA 2019 & 2020 nécessitent une modification du contrat initial.

Ces modifications apportées au contrat de concession s'inscrivent dans le cadre des modifications permises en application de l'article 33.2 du traité de concession d'aménagement et des dispositions de l'article L. 3135-1 et R. 3135-1 et suivants du code de la commande publique.

Conformément à ces dispositions, l'avenant n° 2 organise une modification du programme de l'opération, ainsi qu'une modification de la participation du concédant.

Tel est l'objet du présent avenant n°2.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier le traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération « Secteur Locarno » à l'effet :

- de modifier le programme de construction,
- de modifier la clause de gains pour le concédant liée au jeu de la clause de retour à meilleure fortune.

Les modifications apportées par le présent avenant n°2 concernent :

- l'article 27.5 du traité de concession,
- l'annexe H relative au programme des constructions.

Pour une meilleure lecture, les éléments modifiés ou ajoutés à la rédaction de chaque article seront mentionnés en caractères gras et les éléments supprimés seront barrés.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 27.5 DU TRAITE DE CONCESSION :

Les parties conviennent de modifier l'article 27.5 du traité de concession comme suit :

« ARTICLE 27.5 – GAINS POUR LE CONCEDANT LIES AU JEU DE LA CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE.

*Ce complément de prix, s'il est constaté au-delà d'un prix moyen de **4500 € / m² habitable hors taxe hors parking**, sera versé au Concédant dans son intégralité. »*

Le reste de l'article est inchangé.

Article 4 – Modification de l'annexe H au traité de concession :

Les parties conviennent de remplacer l'annexe H au traité de concession d'aménagement, intitulée « programme des constructions », par le document figurant en annexe 1 au présent avenant.

ARTICLE 5 – CLAUSE DE PRIORITE

Les autres stipulations du traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement « Secteur Locarno » demeurent inchangées et s'appliquent en ce qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le concédant notifiera à CITALLIOS le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'État.

Le présent avenant prendra effet à compter de la date de notification.

Fait à Nanterre,
Le

En deux exemplaires

Pour l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
Michel Leprêtre
Président

Pour la SAEM CITALLIOS
Maurice SISSOKO
Directeur Général

Annexes :

1. Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel (Version CRFA 2019 et 2020)
2. Programme des constructions (Annexe H)

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 5019-SECTEUR LOCARNO L'HAY LES ROSES-1-Aménagement (DA) - établi le 29/04/2021 à 11:37

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	HT Budget préc.	HT Ecart	HT Budget actualisé	TVA	TTC	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
10-Etudes	-285	-4	-289	-58	-347	-174	-29	-29	-29	-29	-29	-29
20-Acquisitions coque médiathèque	-3 329	-500	-3 829	-700	-4 529		-48	-772	-3 572	-72	-66	0
30-Mise en État des Sols	-1 485		-1 485	-297	-1 782	-7	-133	-932			-710	0
40-Travaux VRD	-2 649		-2 649	-530	-3 179	-11	-317	-634		-1 902	-315	0
50-Halle de Marché	-9 053	-3 771	-12 824	-2 466	-15 290	-11 637	-3 401	-50	-50	-50	-50	-50
50-Honoraires techniques	-2 063	1 638	-425	-85	-510	-11	-17		-24	-458		
50-Honoraires travaux médiathèque	-1 700		-1 700	-340	-2 040				-113	-1 927		
60-Avances Concessionnaires				0	0	-26	10	3	3	3	3	3
80-Frais Juridiques	-40		-40	-8	-48	-11	-5	-6	-6	-6	-6	-6
A10-Communication Concertation	-200		-200	-40	-240	-41	-31	-34	-34	-34	-34	-34
A20-Frais Divers	-30		-30	-6	-36	-10	-3	-5	-5	-5	-5	-5
A30-Frais Financiers	-171	-179	-350	0	-350	-16	-78	-51	-51	-51	-51	-51
A40-Rémunération Société	-1 542		-1 542	0	-1 542	-599	-202	-202	-202	-198	-139	0
A50-TVA					1 912	1 562	351	-2 257	626	735	88	-1 061
A70-Avance Diverses												
Sous-total dépenses	-22 547	-2 816	-25 363	-4 487	-29 850	-10 981	-3 904	-4 969	-3 456	-3 994	-1 314	-1 233
10-Ventes Charges Foncières Phase 1	13 821	2 692	16 513	3 303	19 816			19 816				
10-Ventes Charges Foncières Phase 2	1 872		1 872	103	1 975						1 975	
30-Subventions	2 072	-500	1 572		1 572				786	786		
40-Participations/Subventions	4 782	624	5 406	1 081	8 988	2 500	1 000	2 249	739			0
Sous-total recettes	22 547	2 816	25 363	4 487	29 850	2 500	1 000	22 064	1 525	786	1 975	0
Trésorerie	0		0		0	-8 481	-11 385	5 711	3 779	571	1 233	0

ANNEXE H - PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS en m²/SDP

LOCARNO

Secteur Locarno	Logements en primo-accession (maximum 50%)	Logements en accession (a minima 50%)	Logements en locatif social	Commerces/Activités	Equipements Publics
Phases 1.1 et 1.2	7 150	8 450		1100	2 000
Phase 2			3900		2 500
Total	7 150	8 450	3 900	1100	4 500