



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-06-29_1534

Orly : ZAC Aurore : convention partenariale pour la réalisation d'une ZAC d'État entre Valophis Habitat, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville d'Orly

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 25 juin a été annulé et de nouveau convoqué, le 29 juin à 8h. Le 29 juin à 8h10 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, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 25 juin 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Daumin	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P ⁽¹⁾		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Vilain	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Abs.		
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Chiesa	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs.		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P ⁽²⁾		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	M. Sac	P
L'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Repr. ⁽¹⁾	M. Jeanbrun	P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Kennedy	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Repr.	M. Leprêtre	P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs.		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	Mme Veyrunes	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs.		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr. ⁽¹⁾	M. Beneteau	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs.		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Vidal	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr.	Mme Afflatet	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs.		

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr ⁽¹⁾	M. Mehlhorn	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs.		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	Mme Sourd	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr. ⁽¹⁾	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Abs.		
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P ⁽¹⁾		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr ⁽¹⁾	Mme Achtergaele	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs.		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs.		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Atlan	
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs.		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Abs.		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Abs.		
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs.		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Abs.		
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Repr ⁽²⁾	M. Daudet	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	P		P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs.		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	P ⁽³⁾		P

(1) A partir de 1431

(2) à partir de 1484

(3) à partir de 1527

Secrétaire de Séance : Monsieur Rémi Chicot

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibérations	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1428 à 1430	25	50	17	42
1431 à 1483	30	40	22	52
1484 à 1526	31	38	23	54
1527 à 1548	32	37	23	55

Exposé des motifs

L'ensemble du NPRU est présenté dans le rapport portant sur la convention pluriannuelle de site.

Rappelons simplement ici que le NPRU porte sur :

- l'achèvement de la requalification des Navigateurs, en mettant à profit l'arrivée du tramway T9,
- la recomposition du quartier Calmette Nord (LOPOFA) en cohérence avec Choisy-le-Roi,
- la requalification du front urbain et commercial de l'avenue des Martyrs de Châteaubriant à l'est du quartier de la Pierre au Prêtre (secteur Racine),
- la rénovation du pôle Chandigarh pour assurer l'intermodalité entre le tramway T9 et la gare des Saules du RER C,
- la poursuite de la rénovation de la pointe ouest du quartier des Aviateurs.

Ce rapport a pour objet de présenter le mode opératoire retenu pour développer opérationnellement ce NPRU, et surtout de préciser les conditions de réalisation et de partenariat développé avec Valophis Habitat pour l'achèvement de la ZAC Pierre-au-Prêtre (PAP), et la future ZAC Aurore.

La Ville d'Orly, Valophis Habitat en tant qu'aménageur du site, et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en tant qu'autorité compétente en matière d'aménagement, ont déterminé conjointement les modalités de mise en œuvre de ce projet urbain ambitieux destiné à améliorer considérablement le cadre de vie des habitants des quartiers Est d'Orly. Ces modalités ainsi que les engagements respectifs ont été traduits dans une convention partenariale proposée à la signature.

Une seconde convention est également proposée à la signature, relatif à l'actuelle Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Pierre au Prêtre, aménagée par Valophis Habitat, et dont le programme de construction va évoluer en lien avec le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain sur le secteur Racine.

1/ ZAC Aurore : convention partenariale pour la réalisation d'une ZAC d'État entre Valophis Habitat, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville d'Orly

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Orly-Est sera créée pour mettre en œuvre le nouveau programme national de renouvellement urbain sur les quartiers Lopofa, Navigateurs et Aviateurs. Cette opération doit permettre en phase 1 la réalisation du programme prévisionnel global de constructions de 60 540 m² de plancher environ comprenant :

- 8 500 m² environ en logement locatif social,
- 25 800 m² environ en logement en accession,
- 13 150 m² environ pour la Foncière Logement,
- 2 550 m² environ d'activités et de bureaux,
- 10 540 m² environ d'équipements.

Ce programme prévisionnel sera précisé dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

Valophis étant propriétaire d'une grande partie du foncier, et office public ayant la compétence aménagement, le choix a été fait pour des raisons d'efficacité et d'optimisation des coûts de s'engager dans une ZAC Etat. Mais pour que la ville reste pilote de ce NPRU, le montage de cette futur ZAC est négocié sur l'ensemble de ces composantes, et en premier lieu le bilan prévisionnel qui a été défini conjointement avec les services de la ville et de l'EPT GOSB. Ce projet de convention, comme nous le verrons s'inscrit dans le modèle d'une ZAC concédé pour permettre à la collectivité de maîtriser l'ensemble du processus.

Le protocole doit permettre de répartir les engagements des parties, de fixer les modalités de mise en œuvre opérationnelle, les modalités financières et les modalités d'exécution.

Ainsi, en sa qualité d'aménageur, Valophis Habitat réalisera notamment les tâches suivantes :

- lancer et conduire les études préalables, pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet,
- réaliser toutes les démarches administratives nécessaires,
- acquérir les biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et désignés comme devant être maîtrisés après approbation du dossier de réalisation de la ZAC,
- aménager les sols, réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération et destinés à être remis à la Ville d'Orly et à l'EPT,

- négocier et commercialiser les charges foncières en direct avec les opérateurs/constructeurs/promoteurs,
- élaborer les dossiers de demande de subventions pouvant être sollicitées au titre de l'opération d'aménagement, et en assurer la responsabilité, notamment les subventions ANRU,
- mettre en place les fonds propres et emprunts nécessaires pour assurer le financement de l'opération et gérer le suivi financier de l'opération d'aménagement.

De leurs côtés, l'EPT et la Ville s'engagent, pour leur part, chacun dans son domaine de compétences à, notamment :

- s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
- proposer à leurs instances délibérantes pour avis les modalités de concertation, les dossiers de création et de réalisation de ZAC,
- réaliser ou faire réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération, qui par nature sont à la charge des collectivités, s'ils ne sont pas déjà confiés à Valophis Habitat dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC,
- si nécessaire, délivrer gratuitement à Valophis Habitat les autorisations de voirie nécessaires pour lui permettre de réaliser les travaux prévus au dossier de réalisation,
- déléguer le droit de préemption au cas par cas, après définition d'une articulation des interventions foncières avec Valophis Habitat,
- régler aux échéances convenues le montant des subventions prévues et d'une façon générale respecter les modalités financières prévues au protocole,
- accorder à Valophis Habitat les garanties d'emprunts nécessaires pour l'obtention des prêts permettant d'assurer la trésorerie de l'opération.

La Ville d'Orly sera également associée aux choix des hommes de l'art, des techniciens, des spécialistes, des bureaux d'études et des entreprises. La Ville d'Orly et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre devront formuler un avis sur les avant-projets et les projets d'exécution.

La convention partenariale fixe également les modalités de remise des ouvrages puis de leur rétrocession sachant que les ouvrages ou parties d'ouvrages ayant vocation à revenir dans le patrimoine d'une collectivité seront dès leur achèvement remis par Valophis Habitat à la collectivité compétente, qui devra dès lors assurer la pleine gestion et l'entretien.

Concernant les modalités financières, la convention prévoit d'une part les modalités de vente de terrains et de financement des opérations, et d'autre part les participations de chacun. L'EPT apportera une participation au coût de l'opération. Cette participation en numéraire d'un montant de 2 581 626€ est affectée en totalité au financement des équipements publics relevant d'une compétence de l'EPT, l'assainissement et la collecte des déchets. En application des compétences de l'EPT sur l'assainissement et les déchets, la mobilisation des ressources fiscales et taxes ad'hoc seront recherchées pour couvrir cette participation, puis à défaut de couverture complète de ces dépenses par les ressources fiscales, le fonds de compensation des charges transférées de la ville s'appliquera.

La Ville d'Orly apportera une participation au coût de l'opération. Cette participation en numéraire d'un montant de 8 050 184€ est affectée en totalité au financement des équipements publics relevant d'une compétence de la Ville d'Orly, les voiries et espaces publics.

En application de ces participations, la convention prévoit une répartition dans le cas où le résultat final de l'opération d'aménagement serait amélioré (40% pour Valophis Habitat, 60 % pour la Ville d'Orly et pour l'EPT à répartir au prorata des participations versées).

En application de la convention, un compte rendu annuel sera transmis à la Ville d'Orly et à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Un bilan financier et un plan de trésorerie annuels seront également établis par Valophis Habitat.

La convention prévoit enfin les modalités d'exécution qui passent par l'organisation d'un comité de pilotage et d'un comité technique. Par ailleurs, bien que la convention soit établie pour la durée de la mise en œuvre du programme du NPNRU, elle indique deux limites de temps pour la réalisation :

- si dans un délai de 2 ans suivant la signature de ladite convention, le dossier de création de ZAC n'est pas approuvé, la convention sera nulle et non avenue,

- si dans un délai de 2 ans suivant l'approbation du dossier de création, le dossier de réalisation n'était pas approuvé, la convention sera nulle et non avenue.

2/ ZAC Pierre au Prêtre : convention partenariale pour la réalisation d'une ZAC d'État entre Valophis Habitat, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville d'Orly

La Zone d'Aménagement Concerté de la Pierre au Prêtre a été créée par arrêté préfectoral le 27 juin 2006. Sa surface est d'environ 18 hectares. Elle est délimitée par les avenues de la Victoire et des Martyrs de Châteaubriant et les rues Pierre Corneille et du Noyer-Grenot.

L'aménagement de cette ZAC a été confié à Valophis Habitat, pour permettre la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain dans ce quartier, lié au premier projet de rénovation urbaine. Ce programme a permis, notamment, la résidentialisation des bâtiments existants et la création de nouveaux équipements publics et espaces verts.

La ZAC est encore en cours de réalisation, à l'intérieur de son périmètre, n'avaient pas été intégrés à la programmation, notamment l'îlot Racine situé le long de l'avenue des Martyrs de Châteaubriant, et qui sera aménagé dans le cadre des opérations de renouvellement urbain inscrites au nouveau projet de rénovation urbaine. Le dossier NPRU présente aujourd'hui un reste à financer de 1 587 360 € pour l'îlot Racine. Le dossier de la ZAC Pierre-au-Prêtre dans son intégralité présente quant à lui un déficit de 3 004 761€, qui s'explique par :

- l'intégration des îlots Racine qui présente aujourd'hui un déficit,
- de l'actualisation de la programmation sur l'îlot I (avec une perte de constructibilité de 1 500 m² environ), d'un changement affectation sur l'îlot G (nouvelle programmation en logements sociaux).

La mise au point d'une convention partenariale entre les signataires poursuit trois objectifs :

- définir un cadre de travail devant permettre de minimiser les déficits prévisionnels qui, à ce jour, ne sont pas acceptés par les parties,
- instaurer des conditions de travail collectives reprenant les principes de la convention partenariale de la ZAC Orly-Est, les deux opérations d'aménagement étant intégrées au NPRU,
- préciser les conditions de contrôles des subventions versées.

En vue de la signature de la convention NPRU, la prise en charge du reste à financer à hauteur de 1 587 360 € est assuré pour moitié par Valophis Habitat, et pour l'autre moitié par la Ville d'Orly. Ce déficit n'étant pas accepté par les parties, il est convenu de mener un travail collectif pour limiter le déficit opérationnel. Ce travail prévisionnel portera sur l'amélioration du bilan par un travail sur le niveau de charges foncières, sur la programmation urbaine de la ZAC, et sur la recherche d'une optimisation sur les transferts commerciaux.

Valophis et la Ville d'Orly se donnent un délai de 18 mois pour mener des études complémentaires afin de valider un nouveau bilan prévisionnel de l'opération qui précisera les participations des partenaires pour obtenir un bilan prévisionnel équilibré.

DELIBERATION

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

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 le code de l'urbanisme et notamment son article L300-5 ;

Vu la délibération n°CM2017/12/0804 du conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain ;

Vu la délibération n°2018-02-13-903 du conseil territorial en date du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert de d'exercice de la compétence aménagement ;

Vu les projets de conventions ;

Vu les engagements de chacun des partenaires ;

Considérant que le financement des équipements publics communaux prévu dans le cadre des conventions demeure de la compétence de la commune et peut faire l'objet d'un versement sous forme de subvention de la part de la commune, conformément à l'article L300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L 1523 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que le financement des équipements publics territoriaux est de la compétence de l'EPT ;

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

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention tripartite entre l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la ville d'Orly et Valophis pour la ZAC Aurore, annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en mairie d'Orly pour une durée d'un mois
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 55

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 04 juillet 2019 ayant été affichée le 05 juillet 2019



A Vitry-sur Seine, le 02 juillet 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

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

**NPRU ORLY
ZAC Aurore**

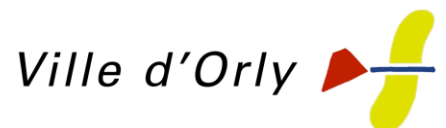
**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en œuvre d'une ZAC d'Etat

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY



I – La gestion de l’opération d’aménagement ZAC Aurore	6
1.1 /Le programme de construction.....	6
1.2 /Les engagements de Valophis Habitat.....	6
1.3 /Les engagements de l’EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la Ville d’Orly	7
1.4 /La mise en œuvre opérationnelle	8
1.4.1 Établissement d’un plan parcellaire et domanial	8
1.4.2 Modalités d’acquisition et de libération des immeubles.....	8
1.4.3 Le choix des hommes de l’art, des techniciens et spécialistes	9
1.4.4 La présentation des avant-projets (AVP) et projets d’exécution (PRO).....	9
1.4.5 Modalités de passation des contrats et marchés d’études, de maîtrise d’œuvre et de travaux.....	10
1.4.6 Exécution des travaux, objets de l’opération.....	10
1.4.7 Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles.....	10
1.4.8 Remise des ouvrages	11
1.4.9 Rétrocession des ouvrages	12
1.4.10 Entretien des ouvrages.....	12
II – Les modalités financières	13
2.1 Les ventes de biens immobiliers	13
2.1.1 La vente de terrains propriété de Valophis Habitat.....	13
2.1.2 La vente de terrains propriété de la Ville d’Orly	13
2.1.3 La vente de droits à construire au profit de l’Établissement Public Territorial et la Ville d’Orly	13
2.1.4 Les ventes en Vente en l’État Futur d’Achèvement ou les ventes de volumes et marchés de travaux.....	14
2.2 /Le financement des opérations.....	14
2.3 /Les Participations et subventions.....	14
2.3.1 Participations de l’EPT	14
2.3.2 Participations de la Ville d’Orly.....	15
2.3.3 Participations des autres collectivités.....	16
2.3.4 Participations de Valophis Habitat	16
2.4 / Retour à meilleure fortune.....	16
2.5 / Comptabilité et comptes rendus annuels.....	16
2.6 /Les prévisions budgétaires annuelles	17
III/ Les modalités d’exécution	18
3.1 /L’organisation des comités.....	18
3.1.1 Le comité de pilotage	18
3.1.2 Le comité technique.....	18
3.2 /La propriété des documents.....	18
3.3 /Evolutions.....	19
3.4 /Le règlement des litiges	20

Préambule

Le quartier Est d'Orly a été inscrit quartier en géographie prioritaire selon le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, et désigné par le Conseil d'administration de l'ANRU de mars 2015 parmi les 200 quartiers qui pouvaient bénéficier des fonds du renouvellement urbain lors de la période 2014-2024.

En janvier 2017, la ville d'Orly a signé un protocole de préfiguration avec la ville de Choisy-le-Roi afin d'engager les études permettant de définir les nouveaux projets de renouvellement urbains. Après plusieurs étapes de discussion et de validation avec l'ensemble des partenaires : les services de l'Etat, le conseil citoyen, la Région, le Département, la ville de Choisy-le-Roi, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, Action Logement, la Caisse des Dépôts, et le bailleur social Valophis Habitat, la ville a été autorisée à présenter son projet à l'instance de validation de l'ANRU, le Comité National d'Engagement le 3 décembre 2018. Ce comité a validé l'ensemble du projet et définit le soutien financier de l'ANRU au projet d'Orly.

Dans la continuité du premier projet de rénovation urbaine et en cohérence avec le projet urbain de la ville décliné dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) révisé, les orientations stratégiques du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain portant sur les quartiers des Navigateurs, des Lopofa, des Aviateurs, de la Pierre-au-Prêtre (immeuble Racine), et du secteur Chandigarh sont :

- Renforcer la diversité de l'habitat et la mixité sociale à l'échelle de la ville
- Favoriser la mixité fonctionnelle par la consolidation des polarités économiques et le renouvellement de l'offre d'équipements publics
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers
- Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté

Dans son avis du CNE en date du 3 décembre 2018, l'ANRU a validé la programmation du projet NPNRU de la Ville d'Orly. La signature de la Convention NPNRU est prévue le 5 juillet 2019, après validation des instances prévues le 20 juin 2019 (Conseil Municipal d'Orly), le 25 juin 2019 (Conseil Territorial EPT 12) et le 2 juillet 2019 (Bureau du Conseil d'Administration de Valophis Habitat).

Cette convention a pour objet définir les conditions de réalisation et de partenariat entre Valophis Habitat, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et la Ville d'Orly pour la future ZAC Aurore¹ portant sur la majeure partie du périmètre du Nouveau Projet de Renouvellement d'Orly.

Valophis Habitat, OPH du Val de Marne, prend l'initiative de cette ZAC, en sa qualité d'établissement public, et en assure l'aménagement en régie, en application du code de l'urbanisme (article R 311-1).

¹ *Le nom de la ZAC Aurore fait référence à l'Est, au renouveau, et à Aurélius qui a donné le nom d'Orly (Pour mémoire, les premières fondations gallo-romaines sur Orly sont situées aux Hautes Bornes).*

La présente convention est conclue entre :

- **Valophis Habitat**, Office Public de l'Habitat du Val de Marne, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à CRETEIL (94000), 9 Route de Choisy, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 785 769 555,

Agissant en tant qu'aménageur de la zone appelée ZAC « Aurore »,

Et représenté par son Directeur général, Monsieur Patrice Bergougnoux en vertu de la délibération n° 2 du Conseil d'Administration de Valophis Habitat en date du 25 juin 2014, attributions renouvelées par le Conseil d'Administration, par délibération n°1.1. en date du 19 octobre 2016, et habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 02 juillet 2019,

Ci après désigné « Valophis Habitat » ou "L'aménageur",

- L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, établissement syndical à vocation multiple, créé par décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015, dont le siège est à VITRY-SUR-SEINE (94400), 2 avenue Youri Gagarine, numéro de SIREN 200 058 014,

Agissant, en application de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales, en tant qu'autorité compétente exerçant de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, la compétence « Aménagement » et en tant que titulaire du droit de préemption urbain.

Et représenté par le Président en exercice, M. Leprêtre, agissant en vertu d'une délibération du Conseil territorial en date du 26 juin 2018 et habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil territorial en date du 25 juin 2019,

Ci après désigné « l'EPT »,

- La Ville d'Orly, collectivité territoriale, dont le siège se trouve à ORLY (94310) 7 avenue Adrien Raynal, numéro de SIREN 219 400 546,

Agissant en tant que personne morale de droit public partie prenante à l'aménagement de la zone appelée ZAC « Aurore », et bénéficiant de la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain sur son territoire,

Et représentée par le Maire en exercice, Mme Christine JANODET, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal n°D-IVP-2014/213 en date du 5 avril 2014 et habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil municipal n° D-?/2019/ en date du 20 juin 2019,

Ci après désigné « la Ville »

Valophis Habitat, l'EPT et la Ville d'Orly pourront, à tout moment, modifier ces désignations et en informeront les autres partenaires par tous moyens de leurs choix.

Lexique

AMO : Assistance à Maitrise d'Ouvrage
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AVP : Avant-Projet
CCTP : Cahier des Charges de Cession de Terrain
CNE : Comité National d'Engagement
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EPT : Etablissement Public Territorial
FCTVA : Fonds de Compensation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée
GOSB : Grand Orly Seine Bièvre
MOUS : Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PRO : Projet d'exécution
RTE : Réseau de Transport d'Electricité
SDP : Surface De Plancher
SPS : Sécurité et Protection de la Santé
TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée
VRD : Voirie et Réseaux Divers
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

I – La gestion de l'opération d'aménagement ZAC Aurore

1.1 /Le programme de construction

Cette opération doit permettre en phase 1 la réalisation du programme prévisionnel global de constructions de 60 540 M² SDP environ comprenant :

- 8.500 m² SDP environ en logement locatif social
- 25.800 m² SDP environ en logement en accession
- 13.150 m² SDP environ pour la Foncière Logement
- 2.550 m² SDP environ d'activités / Bureaux
- 10.540 m² SDP environ d'équipements

Ce programme prévisionnel sera précisé dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC. Une deuxième phase de projet pourrait être envisagée selon les conditions prévues aux articles 3.3 et 3.4 de la présente convention.

1.2 /Les engagements de Valophis Habitat

En sa qualité d'aménageur, Valophis Habitat réalisera les tâches suivantes :

- a. Lancer et conduire les études préalables, pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet et notamment l'établissement des dossiers de

création et de réalisation de la ZAC, et le cas échéant du dossier de D.U.P. Valophis Habitat apportera également toutes les données nécessaires à la mise en œuvre de l'adaptation du PLU de la ville d'Orly par l'EPT.

- b. Obtenir les arrêtés de création et de réalisation et l'approbation du CCCT (cahier des charges de cession de terrain) par le préfet après avis des collectivités locales compétentes (ville d'Orly et EPT), conformément à l'annexe 6.
- c. Acquérir les biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et désignés comme devant être maîtrisés après approbation du dossier de réalisation de la ZAC.
- d. Gérer les équipements de superstructure acquis et leur démolition
- e. Aménager les sols, réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération et destinés à être remis à la ville d'Orly et l'EPT ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public. La liste des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par Valophis Habitat figure en annexe 1 de la présente convention. Les travaux seront réalisés îlot par îlot selon l'échéancier prévisionnel figurant à l'annexe 2 du présent protocole. Le dossier de création, le dossier de réalisation de ZAC et les cahiers de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales approuvés seront annexés par voie d'avenant au présent protocole et les annexes 1 et 2 seront ajustées en conséquence.
- f. Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs dans le respect notamment des prescriptions paysagères architecturales, techniques et environnementales.
- g. Négocier commercialiser les charges foncières en direct avec les opérateurs/constructeurs/promoteurs.
- h. Mettre au point et négocier les éventuelles conventions de participations à mettre au point avec les propriétaires souhaitant développer directement leurs projets.
- i. Élaborer les dossiers de demande de subventions pouvant être sollicitées au titre de l'opération d'aménagement, en assurer la responsabilité, notamment les subventions ANRU.
- j. Gérer l'obtention des subventions, notamment les subventions ANRU.
- k. Mettre en place les fonds propres et emprunts nécessaires pour assurer le financement de l'opération et gérer le suivi financier de l'opération d'aménagement

1.3 /Les engagements de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la Ville d'Orly

L'EPT et la Ville s'engagent pour leur part, chacun dans son domaine de compétences et dans le respect des différentes législations applicables, à :

- a. S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et procéder à toute adaptation du PLU qui serait définie d'un commun accord.
- b. Proposer à leurs instances délibérantes pour avis les modalités de concertation, les dossiers de création et de réalisation de ZAC, dont le Programme des Équipements Publics.
- c. Donner un avis sur les projets de CCCT transmis par Valophis Habitat conformément à l'annexe 6.
- d. Réaliser ou faire réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération, qui par nature sont à la charge des collectivités, s'ils ne sont pas déjà confiés à Valophis Habitat dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.
- e. Définir, avant l'approbation du dossier de réalisation, les programmes de réorganisation des services publics qui pourraient s'implanter dans le périmètre de l'opération.
- f. Déléguer le droit de préemption au cas par cas, après définition d'une articulation des interventions foncières avec Valophis Habitat.
- g. Régler aux échéances convenues le montant des subventions prévues et d'une façon générale respecter les modalités financières prévues au « II - Les modalités financières ».
- h. Accorder à Valophis Habitat les garanties d'emprunts nécessaires pour l'obtention des prêts permettant d'assurer la trésorerie de l'opération.

1.4 /La mise en œuvre opérationnelle

1.4.1 Établissement d'un plan parcellaire et domanial

A partir du plan périmétral figurant au dossier de création de ZAC, Valophis Habitat fera établir un plan parcellaire dans lequel sera indiquée la domanialité des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur de la zone et à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération.

Ce plan de l'état initial de l'opération doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics. Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que Valophis Habitat puisse d'une part rendre compte annuellement aux collectivités des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

1.4.2 Modalités d'acquisition et de libération des immeubles

1.4.2.1 Acquisitions des biens propriété de la Ville d'Orly

Valophis Habitat acquerra les biens propriété de la Ville d'Orly et présentés à l'annexe 3. Les biens seront cédés par la Ville d'Orly à Valophis Habitat au fur et à mesure du développement de la ZAC et dans les conditions précisées à l'article 2.1.2. Les emprises cédées devront constituer des entités cessibles ou des entités nécessaires à la réalisation des équipements.

1.4.2.2 Transfert des biens propriété de Valophis Habitat

Les propriétés bâties et non bâties de Valophis Habitat au sein du futur périmètre opérationnel de la ZAC sont mises à disposition du projet d'aménagement et valorisées comme tel dans le bilan financier de l'opération. Ces emprises sont précisées à l'annexe 3.

1.4.2.3 Acquisition des autres terrains

Dès l'approbation du dossier de création de ZAC, Valophis Habitat pourra procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis restant à acquérir.

A sa création, l'EPT, titulaire du droit de préemption, a délégué l'exercice de ce droit à la Ville d'Orly, qui ne peut le subdéléguer. Par conséquent, l'EPT délibérera de nouveau afin de déléguer à Valophis Habitat, uniquement sur le périmètre de la ZAC, l'exercice du droit de préemption à compter de l'approbation du dossier de création de la ZAC.

En cas de nécessité, Valophis Habitat sollicitera directement, à son bénéfice une déclaration d'utilité publique.

1.4.3 Le choix des hommes de l'art, des techniciens et spécialistes

Valophis Habitat devra désigner un architecte - urbaniste coordonnateur et un BET VRD conformément à l'annexe 4 qui aura comme missions au minimum :

- L'élaboration d'un Plan Directeur Opérationnel et son évolution,
- La conception des espaces publics extérieurs,
- L'établissement des fiches de lots et des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales,
- La formulation d'avis sur les projets de permis de construire au vu des prescriptions architecturales et urbaines définies sur la ZAC.

Valophis Habitat devra également désigner conformément à l'annexe 4 un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour la gestion environnementale de l'opération.

1.4.4 La présentation des avant-projets (AVP) et projets d'exécution (PRO)

1.4.4.1 Les équipements prévus à l'annexe 1, font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Ville d'Orly et de l'EPT, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés et sont soumis à leur accord.

1.4.4.2 Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par Valophis Habitat doivent être acceptés par la Ville d'Orly et l'EPT et, le cas échéant, par les autres personnes intéressées.

1.4.4.3 Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si les représentants de la Ville d'Orly et de l'EPT et, le cas échéant, ceux des autres personnes intéressées ne formulent

pas d'observation dans un délai de 6 semaines à compter de l'envoi par Valophis Habitat par courrier électronique ou postal. Valophis Habitat assure l'information des autres personnes intéressées à cet égard.

1.4.5 Modalités de passation des contrats et marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux.

Les modalités d'association de la Ville d'Orly et de l'EPT aux procédures de désignation des bureaux d'études et entreprises amenés à conduire des études et des travaux dans le cadre de la ZAC respecteront les modalités décrites en annexe 4.

1.4.6 Exécution des travaux, objets de l'opération

Valophis Habitat assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus aux contrats de travaux. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Ville d'Orly et l'EPT et, le cas échéant, les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Ils sont systématiquement invités aux réunions de maîtrise d'œuvre au moins 5 (cinq) jours ouvrés avant leur tenue, à moins de circonstances exceptionnelles. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à Valophis Habitat et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Il est précisé que, pour la réalisation de travaux sur les voies existantes, Valophis Habitat devra obtenir les accords nécessaires de la part de la Ville d'Orly et de l'EPT. Les autorisations qui lui seront délivrées ne donneront lieu à aucun paiement d'indemnité.

La Ville d'Orly et l'EPT autorisent par ailleurs Valophis Habitat à intervenir sur leurs domaines publics pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexe 1.

1.4.7 Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles

1.4.7.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par Valophis Habitat, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des bailleurs sociaux, des sociétés de promotion immobilière, des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales, foncières ou à but non lucratif intéressées.

1.4.7.2 Valophis Habitat s'engage à organiser les consultations intéressant les ventes de droits à construire en tenant compte des modalités de désignation des architectes définies à l'annexe 4 et les prescriptions figurant aux cahiers de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales devant être annexés au protocole par voie d'avenant.

Une fois l'opérateur sélectionné par Valophis Habitat selon cette consultation et avant la signature du contrat, celui-ci adresse à la Ville d'Orly et l'EPT un courrier d'information sur l'identité de l'opérateur retenu, l'objet et le contexte du projet concerné, et le projet de cahier

des charges de cession de terrain y afférent dont la validation définitive sera soumise au Préfet. Le silence conservé par la Ville d'Orly et l'EPT pendant un délai de 15 jours vaut accord tacite.

1.4.7.3 Il est entendu qu'une partie de la réalisation de la SDP constructible sera confiée directement à Expansiel Promotion, en sa qualité de promoteur immobilier, et à Valophis Habitat en sa qualité d'OPH du Val-de-Marne, et ce à raison respectivement de 9.030 m² de SDP en accession sociale à la propriété et de 8.500 m² de SDP de logement social. En cas de modification du nombre de m² de SDP global construit sur la ZAC, le nombre de m² de SDP confié à Expansiel Promotion et à Valophis Habitat devra être mis à jour par les parties. Cette mise jour sera formalisée par voie d'avenant au présent protocole.

1.4.8 Remise des ouvrages

1.4.8.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages achevés en application du présent protocole et ayant vocation à revenir dans le patrimoine des collectivités et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, font l'objet d'une remise d'ouvrage.

Dès l'achèvement des ouvrages, Valophis Habitat doit inviter la ou les collectivités concernées à participer aux opérations de réception desdits ouvrages.

L'achèvement est, au sens du présent article, réputé réalisé au plus tard pour les voiries, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

Dès la remise d'ouvrages effectuée, leur gestion est assurée par les collectivités.

Lorsque les équipements publics réalisés par Valophis Habitat sont achevés, et ne constituent plus pour ce qui concerne les ouvrages d'infrastructure une voie d'accès dédiée exclusivement aux chantiers internes au périmètre de l'opération, Valophis Habitat le fait savoir aux collectivités concernées en leur proposant la date de la remise.

Valophis Habitat doit informer les collectivités concernées au moins un mois avant la date prévue pour conduire les opérations de remise des ouvrages et leur remettre l'ensemble des pièces et le dossier technique complet des ouvrages. Les pièces à fournir devront être déterminées avant le lancement de la consultation des entreprises de travaux.

Les collectivités ne peuvent refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peuvent, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter Valophis Habitat à remédier aux défauts constatés. En cas de refus des collectivités de participer aux opérations de remise, celles-ci seront considérées comme accomplies de fait.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Ville d'Orly et l'EPT, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par Valophis Habitat.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard lors de leur remise, Valophis Habitat fournit aux collectivités et éventuellement aux délégataires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle. Les documents seront remis en 3 exemplaires dont 1 sur support numérique.

Dans un tel cas, les collectivités et délégataires de service public intéressés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise.

1.4.8.2 La remise des ouvrages est formalisée pour chacune de collectivités concernées par la signature d'une convention de gestion, qui sera mise à jour au fur et à mesure de la mise en service des ouvrages.

1.4.9 Rétrocession des ouvrages

A terme, Valophis Habitat a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature des collectivités ou, le cas échéant, des autres personnes publiques auprès desquelles la remise d'ouvrage a été faite, un acte authentique de rétrocession constatant le transfert de propriété aux collectivités des différents équipements publics réalisés.

Des rétrocessions partielles pourront être envisagées.

1.4.9.1 Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

1.4.9.2 A la rétrocession des ouvrages aux collectivités, Valophis Habitat établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement des collectivités et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant les coûts directs et indirects

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

Le coût complet sera représentatif d'une quote-part de la participation due par la collectivité compétente selon les dispositions prévues à l'article 2.3 ci-après, majorée de la TVA, après déduction des éventuelles participations des tiers.

1.4.9.3 En cas de déclassement nécessaire de la voirie existante, Valophis Habitat aura en charge le montage des différents dossiers.

1.4.10 Entretien des ouvrages

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés par Valophis Habitat aux collectivités et concessionnaires compétents, conformément aux dispositions de l'article 1.4.9., ceux-ci sont entretenus en bon état par Valophis Habitat. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 1.4.9 précédent, les collectivités, les concessionnaires, ou les autres personnes publiques compétentes auront à leur charge l'entretien des dits ouvrages. Elles exerceront dès lors la garde, le fonctionnement et l'entretien desdits équipements ou ouvrages, et ce jusqu'à la signature des actes de rétrocessions foncières.

II – Les modalités financières

2.1 Les ventes de biens immobiliers

2.1.1 La vente de terrains propriété de Valophis Habitat

Les emprises des logements sociaux démolis en phase 1 sont valorisées dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Secteur Lopofa	Secteur Navigateurs
2 à 8 Lamarck (80 logts) 2 à 4 Cuvier (40 logts) 2 à 8 Buffon (80 logts) 1 à 3 Cuvier (40 logts)	1 à 5 Brazza (78 logts) 2 à 10 Brazza (152 logts) 12 Allée La Pérouse (10 logts)
240 logements démolis	240 logements démolis

L'ensemble foncier est valorisé pour un montant total de 3.799.060 € HT.

Les autres terrains propriétés de Valophis Habitat sont cédés à titre gratuit dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

L'inscription des valorisations en dépense du bilan d'aménagement sera faite à la mutation effective du terrain d'assiette. Le prix global n'est ni actualisable, ni révisable.

2.1.2 La vente de terrains propriété de la Ville d'Orly

La Ville d'Orly cédera à Valophis Habitat les terrains cadastrés dont elle est propriétaire au sein de la ZAC « Aurore » et définis à l'annexe 3.

Ces terrains seront cédés au prix unitaire de 100 € par m² de terrain, sous réserve de l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale. Suivant cet avis, le prix pourra être ajusté avec l'accord des parties prenantes.

La participation de la Ville d'Orly définie au 2.3.2 sera ajustée en conséquence.

Les ventes se feront sur la base de l'échéancier figurant en annexe 2. Les ventes devront être effectives avant le 31 décembre de l'année indiquée dans l'échéancier, sous réserve de déclassement effectif pour les emprises publiques.

Le paiement du prix se fera à la signature de l'acte de cession.

2.1.3 La vente de droits à construire au profit de l'Établissement Public Territorial et la Ville d'Orly

Valophis Habitat cédera des droits à construire aux collectivités pour la réalisation des équipements publics de superstructure. Le prix de vente est fixé à 120 € HT par m² SdP. Le prix de vente n'est ni révisable ni actualisable.

Les ventes interviendront au fur et à mesure du développement de l'opération d'aménagement. Par programme, les ventes ne pourront intervenir qu'une fois le Permis de Construire de l'équipement devenu définitif.

2.1.4 Les ventes en Vente en l'État Futur d'Achèvement ou les ventes de volumes et marchés de travaux

Certains équipements seront intégrés dans des volumes construits plus importants comme des immeubles de logements par exemple. Dans cette hypothèse, les collectivités prendront possession des volumes construits correspondant aux futurs équipements.

Les volumes seront livrés brut, les collectivités ayant à leur charge la réalisation des aménagements.

Valophis Habitat dans le cadre des accords à prendre avec les opérateurs s'oblige à imposer à ces derniers les conditions de vente suivantes pour les volumes immobiliers correspondant aux équipements :

- Une incidence foncière de 120 € HT par m² SDP, non actualisable
- Un prix de travaux de gros œuvre (hors prestations et honoraires) défini d'un commun accord entre Valophis Habitat et la Ville d'Orly en fonction des prix moyens de travaux constatés à la date du lancement de la consultation

2.2 /Le financement des opérations

Après validation du dossier de réalisation, la réalisation de l'opération d'aménagement ZAC Aurore se fera aux frais, risques et périls de Valophis Habitat sous réserve de respect du programme initial par tous les signataires du présent protocole.

Les charges supportées par Valophis Habitat pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage, des locations de terrains ou d'immeubles bâtis et de la perception de subventions.

Valophis Habitat gère distinctement la trésorerie de l'opération ZAC Aurore au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations d'aménagement à sa charge, ou avec les fonds propres de Valophis Habitat ou avec un établissement financier.

Valophis Habitat impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

2.3 /Les Participations et subventions

2.3.1 Participations de l'EPT

L'EPT apporte une participation au coût de l'opération. Cette participation en numéraire d'un montant de 2.191.626,00 € HT est affectée en totalité au financement des équipements publics relevant de la compétence de l'EPT, soit l'assainissement et la collecte des déchets.

Ce financement est éligible au FCTVA en application de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales.

Le versement de cette participation est décomposé comme suit :

- 76.867,00 € HT pour l'année 2022
- 220.805,00 € HT pour l'année 2023
- 263.324,00 € HT pour l'année 2024
- 263.324,00 € HT pour l'année 2025
- 263.324,00 € HT pour l'année 2026
- 263.324,00 € HT pour l'année 2027
- 263.324,00 € HT pour l'année 2028
- 263.324,00 € HT pour l'année 2029
- 186.457,00 € HT pour l'année 2030
- 42.519,00 € HT pour l'année 2031
- 42.519,00 € HT pour l'année 2032
- 42.519,00 € HT pour l'année 2033

En application des compétences de l'EPT sur l'assainissement et les déchets, la mobilisation des ressources fiscales et taxes ad hoc seront recherchées pour couvrir cette participation, puis à défaut de couverture complète de ces dépenses par les ressources fiscales, le fonds de compensation des charges transférées de la ville s'appliquera.

2.3.2 Participations de la Ville d'Orly

La Ville d'Orly apporte une participation au coût de l'opération. Cette participation en numéraire d'un montant de 8.050.184 € HT est affectée en totalité au financement des équipements publics relevant de la compétence de la Ville d'Orly, soit les voiries et espaces publics figurant à l'annexe 1.

Ce financement est éligible au FCTVA en application de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales.

Le versement de cette participation est décomposé comme suit :

- 372.187,00 € HT pour l'année 2022
- 525.377,00 € HT pour l'année 2023
- 525.377,00 € HT pour l'année 2024
- 525.377,00 € HT pour l'année 2025
- 525.377,00 € HT pour l'année 2026
- 525.377,00 € HT pour l'année 2027
- 525.377,00 € HT pour l'année 2028
- 479.877,00 € HT pour l'année 2029
- 309.190,00 € HT pour l'année 2030
- 3.742.171,00 € HT pour l'année 2033 (date de clôture prévisionnelle de la ZAC)

Valophis Habitat sollicitera le paiement des participations de l'EPT et de la Ville d'Orly dans la limite du montant des tranches périodiques définies au bilan financier. Toute variation du montant de ces tranches devra faire l'objet d'un avenant aux présentes.

2.3.3 Participations des autres collectivités

Valophis Habitat pourra bénéficier du versement de subventions par l'État, d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales ou des établissements publics en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application du présent protocole.

La convention signée par Valophis Habitat, l'EPT et la personne publique qui octroiera la subvention fixera notamment les conditions dans lesquelles Valophis Habitat rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

Valophis Habitat monte les dossiers de demande de subventions auprès des collectivités et organismes pouvant apporter leurs concours à la réalisation de l'opération et suit la perception de ces subventions.

2.3.4 Participations de Valophis Habitat

2.3.4.1 La Ville d'Orly et Valophis Habitat ont signé une convention avec Réseau Transport d'Électricité portant sur le financement de travaux d'enfouissement de lignes à Haute Tension et une seconde sera signée avant l'été 2019. Les ventes des emprises rendues constructibles grâce à ces travaux sont intégrées au bilan de la ZAC Aurore : à concurrence de 2 105 729 € représentant la quote-part de la ville d'Orly et 491 529 € représentant la quote-part de Valophis Habitat suivant les conventions signées avec RTE en 2018 et 2019.

Valophis Habitat verse une participation représentative de la participation de Ville d'Orly pour les travaux d'enfouissement des lignes à haute tension, soit un montant de 2 105 729 €.

Cette participation sera versée à la Ville d'Orly selon l'échéancier suivant :

- 50% avant le 31 Décembre 2019
- 50% avant le 31 décembre 2020

2.4 / Retour à meilleure fortune

Eu égard aux participations versées par les signataires, dans l'hypothèse où le résultat final de l'opération d'aménagement serait amélioré par rapport aux conditions prévisionnelles ou ayant évoluées conformément au « 3.3 Évolutions » le bénéfice sera réparti entre les signataires sur la base de la répartition suivante :

- 40 % pour Valophis Habitat
- 60 % pour la Ville d'Orly et pour l'EPT à répartir au prorata des participations versées

2.5 / Comptabilité et comptes rendus annuels

Pour permettre à l'EPT et à la Ville d'Orly d'exercer leurs droits de contrôle comptable et financier, Valophis Habitat doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent protocole.

2.5.1 L'EPT et la Ville d'Orly ayant décidé de participer au coût de l'opération, Valophis Habitat adresse un compte rendu financier annuel aux collectivités avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice considéré.

Ce compte-rendu comprend :

- 1°/ Le bilan financier prévisionnel global actualisé 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 et défini ci-après,
- 2°/ Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et défini ci-après,
- 3°/ Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé,
- 4°/ Une note de conjoncture 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.

2.5.2 L'EPT et la Ville d'Orly ont le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

2.6 /Les prévisions budgétaires annuelles

Valophis Habitat établit un bilan financier prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire, des travaux ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

2.6.1 Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

- En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de Valophis Habitat, les frais résultants de l'intervention des prestataires extérieurs, les indemnités, les impôts et taxes directs et indirects que Valophis Habitat supporterait du fait de l'opération, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par Valophis Habitat de ses frais de fonctionnement comprenant les révisions.
- En recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par l'EPT et la Ville d'Orly, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements octroyés par d'autres personnes publiques au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

2.6.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir notamment les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), et, le cas échéant, le montant des participations dues par l'EPT et la Ville d'Orly.

2.6.3 Le bilan et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice considéré.

III/ Les modalités d'exécution

3.1 /L'organisation des comités

Les comités assureront l'information de la Ville d'Orly et de l'EPT pendant toute la durée de la réalisation de l'opération d'aménagement.

En sus de ces comités, des réunions de travail sont mises en place dans le cadre du NPRU et à l'annexe 4.

3.1.1 Le comité de pilotage

Il est constitué de représentants de la Ville d'Orly, de l'EPT et de Valophis Habitat. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

Le rôle de ce comité est de valider les grandes orientations de l'opération sur les bases proposées par le comité technique. Ce comité se réunira au moins une fois par an, la fréquence pouvant être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties.

3.1.2 Le comité technique

Il est constitué de représentants de la Ville d'Orly, de l'EPT et de Valophis Habitat. Par ailleurs, chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité.

Ce comité assure le suivi technique de l'opération et prépare les comités de pilotage. Ce comité se réunira au moins une fois par semestre, la fréquence pouvant être augmentée à la demande de l'une ou l'autre des parties.

3.2 /La propriété des documents

En sa qualité d'aménageur, Valophis Habitat est réputé cessionnaire à titre exclusif, et pour la durée de protection légale des droits d'auteur, pour le monde entier, des droits patrimoniaux afférents aux prestations intellectuelles, créations artistiques, créations audiovisuelles réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Aurore. Les droits patrimoniaux ainsi cédés sont les droits de représentation, de reproduction, d'adaptation, de traduction et d'utilisation secondaire sur tout support papier et numériques qu'ils soient exploités on line ou off line. Cette cession porte sur tous les modes d'exploitation existants ou à naître quel qu'en soit le procédé, notamment internet, audiovisuels, CDRom, CD-I, DVD...

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente convention partenariale- deviennent la propriété de Valophis Habitat. Ceux-ci sont partagés avec la ville

d'Orly et l'EPT qui pourront alors les utiliser sous réserve des droits d'auteurs qui y sont attachés.

Valophis Habitat s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés.

La Ville d'Orly et l'EPT peuvent librement utiliser les résultats des prestations, notamment les prototypes et maquettes et renseignements de toute nature.

Valophis Habitat fait son affaire d'obtenir des auteurs, photographes, réalisateurs et plus généralement concepteurs, qu'ils soient ou non ses salariés, ses fournisseurs ou ses sous-traitants, la cession des droits de propriété littéraire et artistiques énumérés au présent article. En tout état de cause, Valophis Habitat prémunit la Ville d'Orly et l'EPT contre toute revendication des tiers quant aux droits de propriété intellectuelle et lui en garantit l'exercice paisible.

3.3 /Evolutions

3.3.1 Si dans un délai de 2 ans suivant la signature du présent protocole le dossier de création de ZAC n'était pas approuvé, le présent protocole serait nul et non avenue.

3.3.2 Si dans un délai de 2 ans suivant l'approbation du dossier de création, sous réserve du respect du délai d'adaptation du PLU par la ville et l'EPT, le dossier de réalisation n'était pas approuvé, le présent protocole sera nul et les parties engageront des discussions pour définir les modalités de non poursuite de la procédure de ZAC et déterminer la participation de chacun pour les engagements déjà opérés.

3.3.3 Dans la mesure où le dossier de réalisation n'est pas approuvé au jour de la conclusion du présent protocole, si les conditions économiques de mise en œuvre de l'opération, telles qu'elles résulteront du bilan financier prévisionnel du dossier de réalisation sont différentes de celles figurant au présent protocole, les parties conviennent d'examiner conjointement les conditions de réalisation. Si les parties ne parviennent pas à un accord, le présent protocole sera résolu.

3.3.4 L'opération d'aménagement pourrait dans le cadre d'une phase 2 être étendue aux secteurs Sud Aviateurs et Navigateurs. L'engagement de cette phase 2 est soumise à l'accord des trois signataires du présent protocole et à validation d'un avenant appelé par l'ANRU. Dans cette hypothèse Valophis Habitat procédera à la modification des dossiers de création et de réalisation de ZAC. Dans l'hypothèse où l'échéancier prévisionnel actualisé et validé par les parties avait comme conséquence la reprise des données économiques précisées au « II – Les modalités prévisionnelles », un avenant au présent protocole devra être conclu.

3.3.5 Les parties s'engagent à exécuter le protocole de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année et en tout premier lieu à l'approbation du dossier de Réalisation de la ZAC les conditions de réalisation du présent protocole afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le

début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte rendu annuel financier.

3.3.6 Toute modification apportée à ce protocole, concernant notamment les engagements pris par les parties, l'équilibre financier de l'opération et son calendrier prévisionnel sera formalisée par voie d'avenant.

3.4 /Le règlement des litiges

Tout litige né entre Valophis Habitat et la Ville d'Orly et l'EPT au titre de l'exécution du présent protocole relève de la compétence du Tribunal Administratif territorialement compétent.

Annexe 1 : Liste des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée Valophis Habitat

Annexe 2 : Bilan et échéancier prévisionnels

Annexe 3 : Etat parcellaire provisoire avec descriptif des parcelles propriété de la Ville d'Orly, cédées à l'opération d'aménagement, et des parcelles propriétés de Valophis Habitat

Annexe 4 : Modalités d'association de la Ville d'Orly et l'EPT aux procédures de désignation de l'architecte/urbaniste coordonnateur et du maître d'œuvre et des architectes des programmes immobiliers

Annexe 5 : Périmètre prévisionnel

Annexe 6 : Modalités de la ZAC en Régie

Annexe 7 : Planning prévisionnel

**NPRU ORLY
ZAC AURORE**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en oeuvre d'une ZAC d'Etat

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

Annexe 1

Liste des équipements sous maîtrise d'ouvrage
Valophis Habitat

Secteur des Navigateurs Nord

- N2 : Requalification et dévoiement de la rue Marco Polo
- N3 : Voie nouvelle 1 : jonction Marco Polo et Christophe Colomb
- N4 : Voie nouvelle 2 : jonction Marco Polo et Christophe Colomb
- N5 : Extension rive est du parc Mermoz

Secteur Lopofa

- L2 : Prolongement de la rue Jules Vallès et jonction rue des Hautes Bornes
- L3 : Prolongement de la rue du Dr. Calmette prolongée
- L4 : Jonction entre la rue du Dr. Calmette prolongée et la rue Remise aux faisans
- RF2 : Extension de la rue Remise aux faisans (partie Orly)
- L5 : Extension du parc Nord Lopofa
- L8 : Extension du parc Sud Lopofa
- L6 : Abords du lot 8D

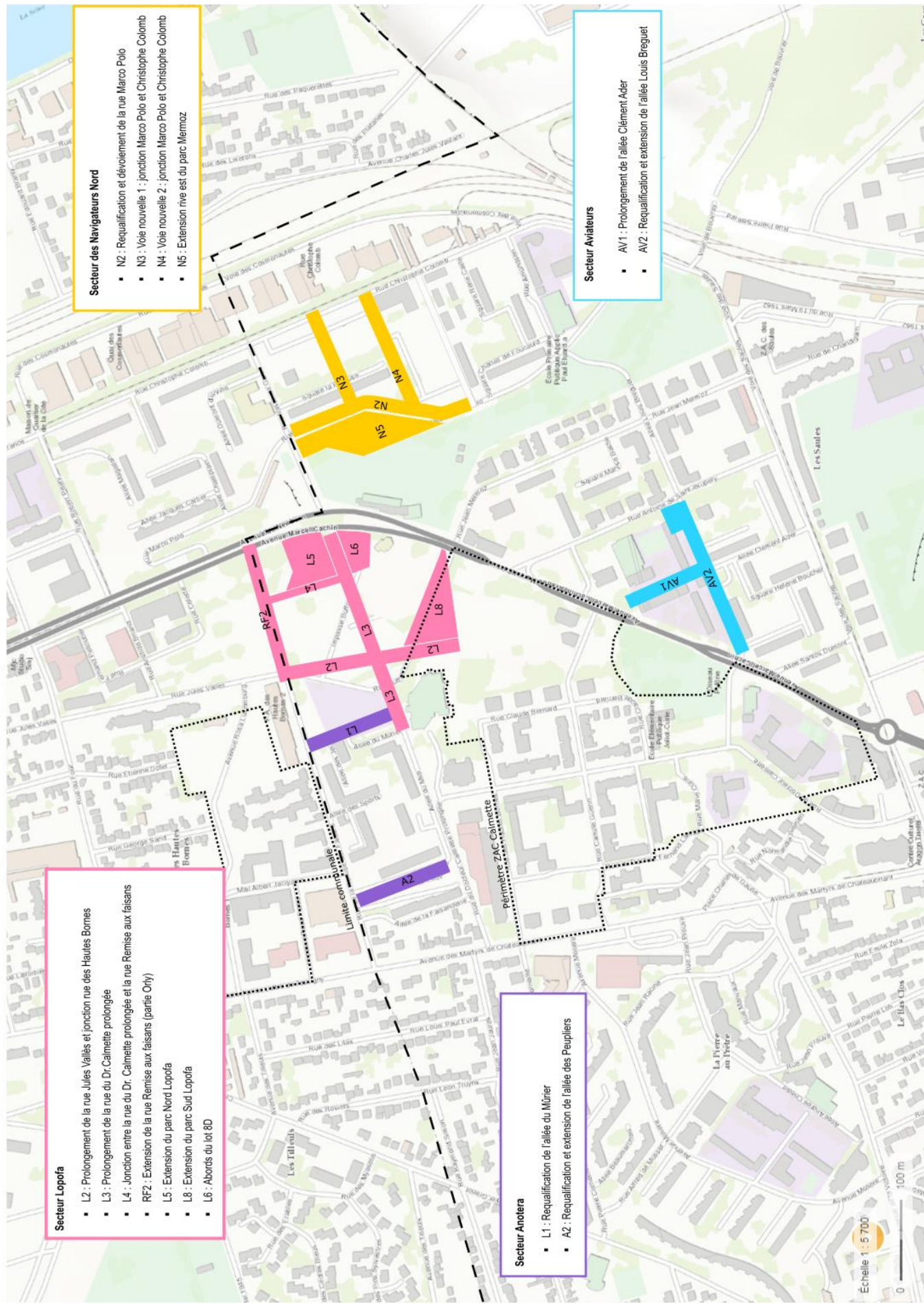
Secteur Anotera

- L1 : Requalification de l'allée du Mûrier
- A2 : Requalification et extension de l'allée des Peupliers

Secteur Aviateurs

- AV1 : Prolongement de l'allée Clément Ader
- AV2 : Requalification et extension de l'allée Louis Breguet

ANNEXE 1 : Localisation des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage Valophis Habitat



**NPRU ORLY
ZAC AURORE**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en œuvre d'une ZAC d'Etat

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

Annexe 2 Bilans et échéanciers prévisionnels

Commune: ORLY - ZAC Aurore

Edition : 04/06/19 Mise à jour: 23/05/19

Annexe 3 :
TRAVAUX VRD

Rédacteur: DAU/Ale

cf FAT NPRU (phase 1) - CF Acc : 550€

PROGRAMME

671

Nb logts construits / NB logts démolis

480

Version

V(1)

Scénario

GS Marcel Cachin MO Ville avec convention participation ZAC

Réf.	Estimation DAU	profil en ml	longueur en ml	quantité, en m²	Nb (bornes OM, etc)	Voirie		Branchements divers		Terrassement - tranchée		EDF BT		Eclairage public (avec candélabre)		Géothermie-réseau		EU		EP		Eau potable		Téléphonie - fibre optique		Espace verts + mobilier		TOTAL €HT (y compris 1% phasage et 10% aléas)		
						€HT/m2 (hors 1% et 10%)	Total €HT(avec 1% et 10%)	€HT/unité	Total €HT - Coll / MI	€HT/ml/ m2	Total €HT	€HT/ml	Total €HT	€HT/ml	Total €HT	€HT/ml	Total €HT	€HT/ml	Total €HT	€HT/ml	Total €HT	€HT/m2/ml	Total €HT	Estim MO	Ratio / M2/ ml					
Désignation - localisation																														
				0	0	0	0	0	0	35	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	35	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	
Total Espaces Verts																														
				0	0																							0	0	
Temps 1 : Navigateur Nord/ Lopofa/ Anotera																														
Navigateur Nord																														
N2)Nouvelle rue Marco Polo		0	0	3 620	0	205	823 731	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	823 731	228	0
N4)Requalification de la rue Vasco de Gama	Ville	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N3)Voie nouvelle 1				820		254	231 191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	231 191	282	0
N4)Voie nouvelle 2				890		282	278 588	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	278 588	313	0
N5)Extension du parc Mermoz				8 200		150	1 365 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 365 300	167	0
LOPOFA - ANOTERA																														
L2)Prolongement rue Jules Vallès				3 500		207	804 195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	804 195	230	0
L3)Prolongement rue Calmette				1 630		207	374 525	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	374 525	230	0
L4)Jonction rue Calmette et rue Remise aux faisans				1 365		207	313 636	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	313 636	230	0
RF1)Requalification de la rue Remise aux faisans (Orly)	Ville			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RF2)Extension de la rue Remise aux faisans (Orly)	Ville			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
L5)Extension parc Nord Lopofa				5 700		150	949 050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	949 050	167	0
L6)Abords 8D				1 030		150	171 495	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171 495	167	0
L7)Voie nvelle Hte Borne avec ave M. Cachin (ZAC calmette)	Ville			1 535		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
L8)Extension parc Sud Lopofa				1 825		150	303 863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	303 863	167	0
TC5B) Aménagt abords gymnase Desnos				2 000		161	357 420																				357 420	179	0	
ANOTERA																														
L1)Allée du Mûrier				1 340		205	304 917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	304 917	228	0
A2)Allée des Peupliers				2 450		205	557 498																				557 498	228	0	
AVIATEUR																														
AV2)Requalification et prolongement de l'allée Louis Breguet				4 713		108	564 994	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	564 994	120	0
AV1)Prolongement de l'Allée Clément Ader				930		240	247 752	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	247 752	266	0
Remblais																												164 992	0	0
Temps 2 : Navigateur sud																														
Square Foucauld				0		250	0																					0	0	0
Rue Amundsen							0																					0	0	0
Place amundsen				0	0	0	0	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Voirie																														
				0	41 548																							7 813 146	188	0
Promenade type 1		0,0	0	0	0	110	0	0	0	15	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0
Promenade type 2		0,0	0	0	0	110	0	0	0	15	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0
Liaison douce		0,0	0	0	0	80	0	0	0	20	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Circulations Douces (Piétons, vélos)																														
				0	0																							0	0	0
						0	0	0																				0	0	0
																												0	0	0
Total Autres																														
				0	0																							0	0	0

TOTAL				0	41 548		7 648 154																					7 813 146	188	0
--------------	--	--	--	---	--------	--	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------	-----	---

nts spécifiques	Unité	Quantité	unitair HT	Estimation €HT	Total €HT
Autres réseaux				1 532 413	
Réseaux assainissement				1 097 637	
Bassin de rétention + raccordement sur EP	volume en m3 de	0	0	0	
Sous station chauffage/ECS	nombre d'unités	0	40 000	0	
Défense incendie	nombre d'unités	8	5 000	0	
EDF MT + Transformateur	nombre d'unités	6	50 000	0	
Ordures ménagères (Tri-Borne)	nombre d'unités	0	0	775 548	
TOTAL				3 405 598	

Résultat bilan €
-4 199

RECAPITULATIF:	ml	m2
VRD	0	41 548
Equipemts spécifiques	0	270
Ratios en €HT	0	270

Estimations	Negociations
Total € HT	Total € HT
7 813 146	0
3 405 598	0
11 218 744	0

**NPRU ORLY
ZAC AURORE**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en oeuvre d'une ZAC d'Etat

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

Annexe 3

Etat parcellaire provisoire avec descriptif des parcelles propriété de la Ville d'Orly, cédées à l'opération d'aménagement, et des parcelles propriété de Valophis Habitat

Parcelles propriété de la ville d'Orly cédées à l'opération d'aménagement

Section	Numéro	Surface de la parcelle	Surface à céder	Nature actuelle de la partie cédée	Nature future de la parcelle	Observation
AE	579	6 040	6 040	Forum Pablo Neruda	Logements	<i>Ancienne parcelle AE 119</i>
AE	31 244	5 666 244	5 666 244	Lopofa / IME	Logements	
AE	477 250	13 914 2 558	13 914 2 558	Lopofa / Espace Buffon	Logements	
AE	46	467	467	Voirie	Voirie	
AE	494	10 023	0	Parc Mermoz	Parc réaménagé	
AE	481	92 445	650	Parking groupe scolaire	Logements	<i>A diviser</i>
AE	92 93 95	10 895 426 1 619	4 415	Groupe scolaire Marcel Cachin	Logements / Nouveau groupe scolaire	
			33 954			

Parcelles propriété de Valophis Habitat mises à disposition de l'opération d'aménagement

Section	Numéro	Surface de la parcelle	Surface à céder	Nature actuelle de la partie cédée	Nature future de la parcelle	Observation
AE	27	768	768	Terrain Buffon	Logements	
AE	25	17 287	17 287	Lopofa	Logement / Voirie	
AE	546	57 489	24 717	Bâti – espaces résidentiels et publics	Logement / Voirie	
			42 772			

**NPRU ORLY
ZAC Aurore**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en oeuvre d'une ZAC d'Etat

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

**Annexe 4 Modalités d'association de la Ville d'Orly
et de l'EPT dans différentes procédures de
consultation**

La réalisation de l'opération imposera la réalisation de nombreuses consultations dans divers domaines.

Valophis Habitat en sa qualité d'établissement public local à caractère commercial est soumis au Code de la Commande Publique et suivra ses propres procédures en vue de l'attribution des différents marchés et prestations.

En raison de l'objet de l'opération et de la reprise par les collectivités des espaces publics réalisés, Valophis Habitat, la Ville d'Orly et l'EPT souhaitent se concerter avant la désignation des principaux prestataires ou l'attribution des principaux marchés.

Choix d'un prestataire ou d'un groupement de prestataires pour une mission globale de maîtrise d'œuvre urbaine

Conformément à l'article 1.4.3 de la convention partenariale, la mission de maîtrise d'œuvre urbaine comprendra a minima les missions suivantes :

- L'élaboration d'un Plan Directeur Opérationnel et son évolution,
- La conception des espaces publics extérieurs (hors parc)
- L'établissement des fiches de lots et des prescriptions urbaines architecturales, paysagères et environnementales
- La formulation d'avis sur les projets de permis de construire aux vues des prescriptions architecturales et urbaines définies sur la ZAC.

Le prestataire ou le groupement devra avoir des compétences dans les domaines suivants :

- Architecture et urbanisme
- Paysage
- Bureau d'Études Techniques de VRD

Pour la réalisation de ses missions, le prestataire retenu devra s'appuyer sur les documents réglementaires applicables et :

- La Charte Promoteurs portant sur le site et élaborée conjointement par la Ville d'Orly et Valophis Habitat
- Les prescriptions techniques de la Ville d'Orly et de l'EPT pour la réalisation des différents ouvrages, dont les espaces publics

La mission devra également comprendre à minima un volet portant sur l'assistance en phase marché et dans le suivi de l'exécution des travaux d'infrastructure.

La consultation sera réalisée sous forme d'appel d'offre restreint conformément aux dispositions du code des marchés publics.

1. Le cahier des charges de consultation sera soumis pour avis avant l'engagement de la consultation à la Ville d'Orly qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception pour faire ses éventuelles observations
2. Une réunion de travail sera organisée par Valophis Habitat avec la Ville d'Orly pour une présentation des candidatures reçues. Les analyses seront transmises par Valophis Habitat à la Ville d'Orly au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.
3. Une réunion de travail sera organisée par Valophis Habitat avec la Ville d'Orly pour une présentation des offres reçues. Les analyses seront transmises par Valophis Habitat à la Ville d'Orly au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

Choix d'un maître d'œuvre pour la réalisation du parc

Conformément à l'article 1.4.3 une mission de maîtrise d'œuvre spécifique sera conclue pour la réalisation du Parc. L'association de la Ville d'Orly sera identique à celle évoquée au point précédent.

Choix d'un AMO pour la gestion environnementale de l'opération

Un AMO indépendant sera retenu par Valophis Habitat pour suivre les performances de l'opération de la phase de conception de l'opération d'aménagement jusqu'à la livraison des différents bâtiments.

La forme de la consultation sera à définir ultérieurement. Le mode d'association de la Ville d'Orly sera le suivant :

- Travail collectif sur le contenu du cahier des charges
- Présentation des offres reçues. Les analyses seront transmises par Valophis Habitat à la Ville d'Orly au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

Choix des autres prestataires

A leurs demandes, la Ville d'Orly et l'EPT pourront être associés en vue de la désignation d'autres prestataires.

Choix des entreprises en vue de la réalisation des espaces publics

Au regard de leurs compétences respectives ; voiries et espaces verts pour la Ville d'Orly, assainissement et collecte des déchets pour l'EPT, l'avis des collectivités sera sollicité par Valophis Habitat avant l'attribution des marchés.

Avant la tenue des commissions pour attributions de marchés, Valophis Habitat présentera dans le cadre d'une réunion spécifique l'analyse des offres reçues. Les analyses seront transmises par Valophis Habitat systématiquement à la Ville d'Orly et/ou l'EPT en fonction des compétences au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

Consultations d'architectes d'opérations Valophis Habitat et Expansiel

Valophis Habitat et Expansiel réaliseront des opérations immobilières au sein de l'opération d'aménagement.

Ces maîtres d'ouvrages organiseront des consultations d'architectes en vue de la désignation de la maîtrise d'œuvre. La ville d'Orly sera associée dans ces choix.

Valophis Habitat associera la Ville d'Orly dans le choix d'un minimum de 3 architectes appelés à concourir. Ce choix se fera parmi les titulaires de l'accord cadre d'architectes de Valophis Habitat. Une réunion sera organisée par Valophis Habitat à cet effet

Avant la désignation d'un lauréat, Valophis Habitat organisera une réunion spécifique avec la Ville d'Orly. L'analyse des projets sera transmise à la Ville par Valophis Habitat au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

Consultations d'architectes des autres opérations (hors équipements publics) et consultations d'opérateurs immobiliers

Le mode de consultation des opérateurs et des architectes d'opérations n'est pas défini au stade de la convention partenariale.

Ces consultations pourront être communes ou dissociées. Une organisation générale devra être définie avant l'engagement de la première consultation et devra être validée par le Comité de Pilotage présenté au 3.1.1. de la convention partenariale.

Les cahiers des charges de consultations devront être présentés à la Ville d'Orly dans un délai minimum d'un mois préalable à l'engagement de la consultation.

En vue de la cession des droits à construire :

- La Ville d'Orly sera informée des opérateurs consultés si la consultation n'est pas ouverte. Le cas échéant une réunion spécifique sera organisée sur ce point.
- Valophis Habitat présentera à la Ville d'Orly les offres reçues. L'analyse des offres sera transmise à la Ville par Valophis Habitat au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

En vue de la désignation de la maîtrise d'œuvre :

- La Ville d'Orly sera informée des architectes consultés si un mode de sélection initial est retenu
- Valophis Habitat présentera à la Ville d'Orly les projets reçus lors d'une réunion spécifique. L'analyse sera transmise à la Ville par Valophis Habitat au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

Association de la Ville d'Orly et de l'EPT au suivi de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine

Le suivi de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine prendra la forme suivante :

- **des réunions durant la phase d'études bimestrielles** avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, les chefs de projet et les différents experts impliqués, en présence d'au moins un représentant des collectivités, identifié en fonction des sujets abordés. Ces réunions ont pour objet d'informer de façon homogène, d'organiser les différentes tâches, de préparer les dossiers techniques et de trouver des solutions collectives aux problématiques soulevées, de façon à mettre au même niveau d'information sur l'état d'avancement opérationnel, les principaux interlocuteurs concernés.
- **des réunions durant les phases chantier hebdomadaires** animées par Valophis Habitat en présence des maîtres d'ouvrages constructeurs accompagnés de leur maître d'œuvre respectif, des responsables de chantier et d'au moins un représentant des collectivités, identifié en fonction des sujets abordés.
- La Ville d'Orly est chargée d'assurer la coordination des deux collectivités et en particulier de proposer à l'EPT de participer aux réunions traitant de sujets relatifs à sa compétence.

**NPRU ORLY
ZAC AURORE**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en oeuvre d'une ZAC d'Etat

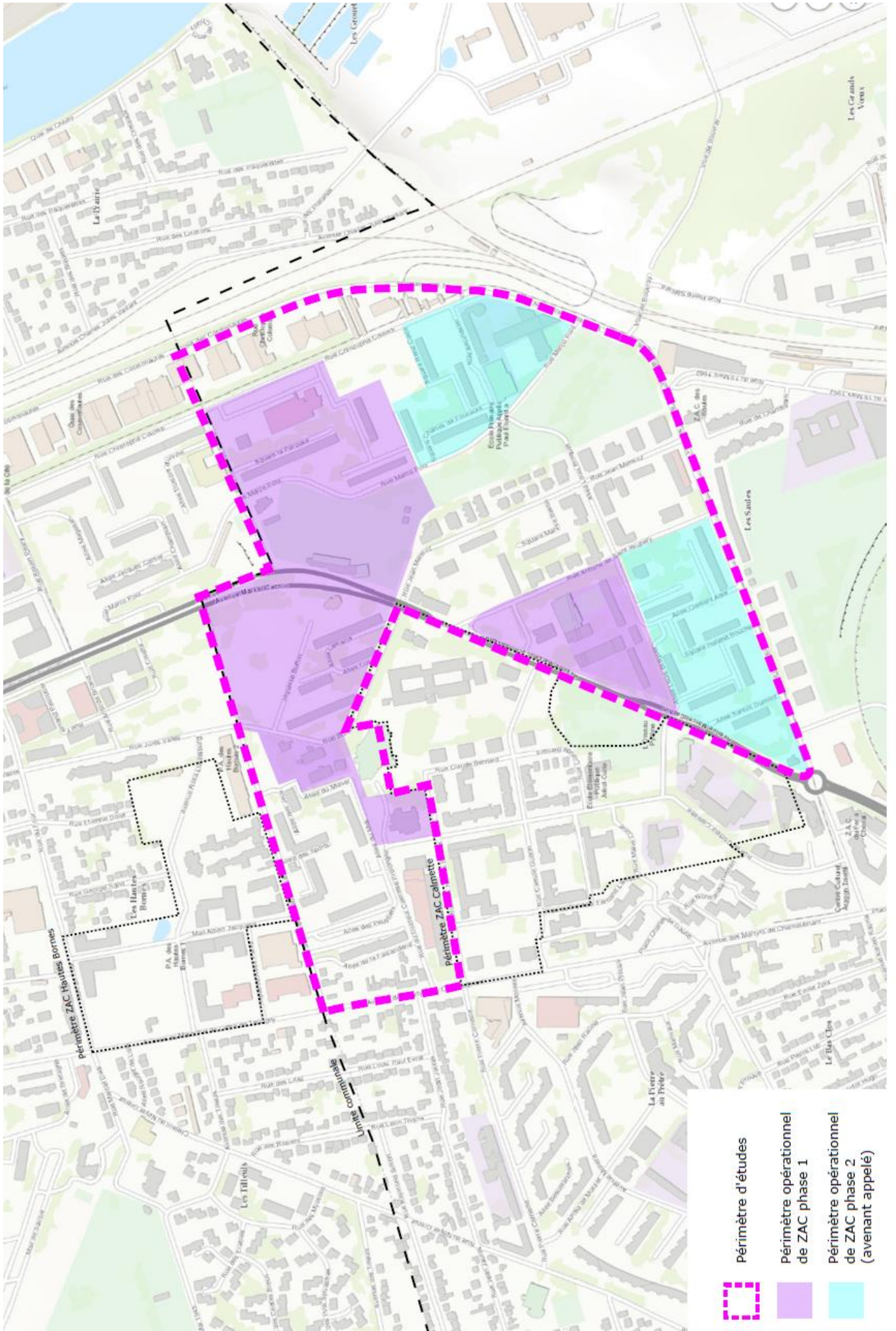
ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

Annexe 5 Périmètre



- 
 Périmètre d'études
- 
 Périmètre opérationnel de ZAC phase 1
- 
 Périmètre opérationnel de ZAC phase 2 (avenant appelé)

**NPRU ORLY
ZAC AURORE**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en oeuvre d'une ZAC d'Etat

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

Annexe 6
Modalité de réalisation de la ZAC en régie

La loi du 20 juillet 2005 et le décret du 31 juillet 2006, déterminent les modalités de mise en concurrence que devront respecter, dans le choix de l'Aménageur, les initiateurs publics d'opérations d'aménagement urbain.

Cependant, l'article R 311-1 du Code de l'Urbanisme, prévoit la possibilité, pour un Etablissement Public, de prendre l'initiative d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont la création est approuvée par le préfet après avis du Conseil Municipal.

Dans cette hypothèse, l'OPH 94, en vertu de ses statuts, pourra réaliser en régie la ZAC (cf article 311-6).

Les phases opérationnelles pour mettre en place la ZAC sont les suivantes :

PHASE 0

Confirmation par le Bureau du Conseil d'Administration (B.C.A.) de Valophis et le Conseil Municipal de la Ville de mettre en œuvre une ZAC d'Etat d'initiative OPH, réalisée en Régie.

PHASE 1 – ETUDES PREALABLES

1.1

Définition des études préalables nécessaires à la définition des caractéristiques du projet urbain par Valophis en relation avec les services compétents de la Ville et/ou EPT (Etude foncière, topographique, géotechnique, hydraulique, pollution, bruit, déchet, énergétique, environnement, déplacement, Archéologie, Urbaine, Sécurité publique etc....)

1.2

Mise au point du cahier des charges de consultation par Valophis en relation avec les services compétents de la ville et/ou EPT puis passation des marchés selon les modalités définies par l'ordonnance de 2005

PHASE 2 - CONCERTATION

2.1

Approbation des modalités de concertation par le B.C.A. Valophis après avis du Conseil Municipal de la Ville et de l'EPT

2.2

Phase de concertation (affichage, réunions, etc.).

2.3

Approbation du bilan de la concertation par le B.C.A. Valophis après avis du Conseil Municipal de la Ville et /ou de l'EPT

PHASE 3 – CREATION

3.1

Constitution du dossier de création par Valophis, avec au minimum :

- Périmètre de l'opération,
- Programme prévisionnel des constructions,
- Mode de réalisation en régie,
- Régime applicable au regard de la TLE,
- Etude d'impact.

3.2

Présentation du dossier pour validation du B.C.A Valophis après avis du Conseil Municipal de la Ville et de l'EPT.

3.3

Envoi du dossier de création au préfet pour approbation et délivrance de l'arrêté de création de la ZAC

3.4

Publicité au minimum 1 mois en mairie et au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département

PHASE 4 - REALISATION

4.1

Constitution du dossier de réalisation de la ZAC par Valophis, avec au minimum :

- Programme des équipements publics définissant entre autre la maîtrise d'ouvrage, le financement, le mode de gestion,
- Programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps,
- Compléments éventuels de l'étude d'impact.

4.2

Présentation du dossier pour validation du B.C.A Valophis après avis du Conseil Municipal de la Ville et de l'EPT

4.3

Envoi du dossier de réalisation au préfet pour délivrance de l'arrêté approuvant le programme des équipements publics.

4.4

Publicité au minimum 1 mois en mairie et au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

PHASE 5 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

5.1

Elaboration du CCCT par Valophis déterminant pour chaque cession de terrain le nombre de m² de SDP, les prescriptions techniques urbanistiques et architecturales.

5.2

Présentation du dossier pour validation du B.C.A Valophis après avis du Conseil Municipal de la Ville et de l'EPT

5.3

Envoi du CCCT pour approbation au préfet.

***NOTA** : Autres procédures à mettre éventuellement en œuvre pour assurer la réalisation de la ZAC, à savoir :*

- *Modification des documents d'urbanismes (PLU, etc) :*
 - *Compétence Ville ou EPT , procédure soumise à enquête publique.*
- *Déclaration d'utilité publique (DUP) :*
 - *Compétence Valophis dans le cas d'une ZAC en régie : saisie du préfet après création de la ZAC. Procédure soumise à enquête publique*

**NPRU ORLY
ZAC AURORE**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en œuvre d'une ZAC d'Etat

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

Annexe 7
Planning prévisionnel

**NPRU ORLY
ZAC AURORE**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en oeuvre d'une ZAC d'Etat

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

Annexe 1

Liste des équipements sous maîtrise d'ouvrage
Valophis Habitat

Secteur des Navigateurs Nord

- N2 : Requalification et dévoiement de la rue Marco Polo
- N3 : Voie nouvelle 1 : jonction Marco Polo et Christophe Colomb
- N4 : Voie nouvelle 2 : jonction Marco Polo et Christophe Colomb
- N5 : Extension rive est du parc Mermoz

Secteur Lopofa

- L2 : Prolongement de la rue Jules Vallès et jonction rue des Hautes Bornes
- L3 : Prolongement de la rue du Dr. Calmette prolongée
- L4 : Jonction entre la rue du Dr. Calmette prolongée et la rue Remise aux faisans
- RF2 : Extension de la rue Remise aux faisans (partie Orly)
- L5 : Extension du parc Nord Lopofa
- L8 : Extension du parc Sud Lopofa
- L6 : Abords du lot 8D

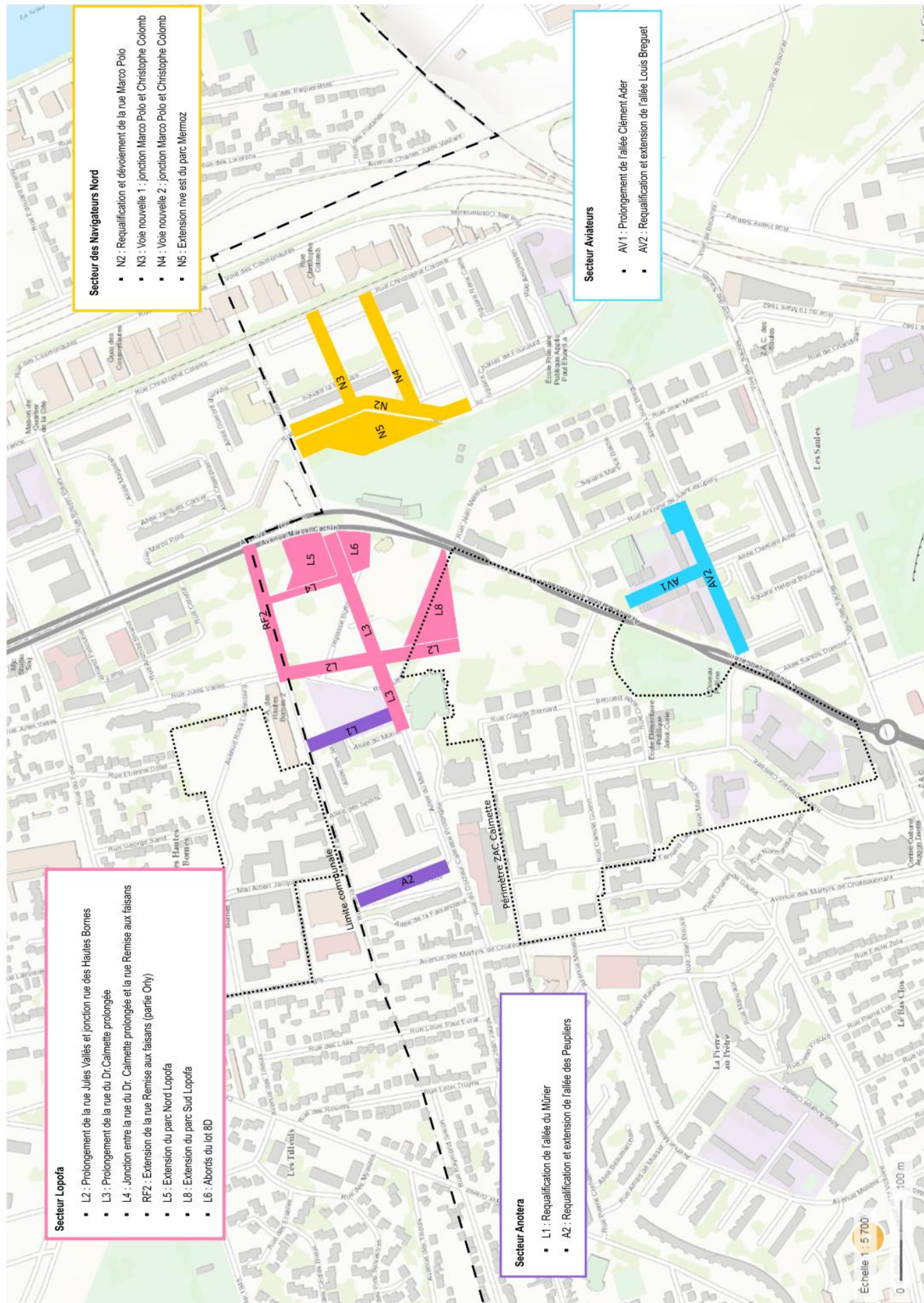
Secteur Anotera

- L1 : Requalification de l'allée du Mûrier
- A2 : Requalification et extension de l'allée des Peupliers

Secteur Aviateurs

- AV1 : Prolongement de l'allée Clément Ader
- AV2 : Requalification et extension de l'allée Louis Breguet

ANNEXE 1 : Localisation des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage Valophis Habitat



Commune: ORLY - ZAC: multisites

Edition : 29/05/19 Mise à jour: 23/05/19

Annexe 3 :
TRAVAUX VRD

Rédacteur: DAU/Ale

cf FAT NPRU (phase 1) - CF Acc : 550€

PROGRAMME

671

Nb logts construits / NB logts démolis

480

 Version **V(1)**

Scénario

GS Marcel Cachin MO Ville avec convention participation ZAC

Réf.	Estimation DAU	profil en ml	longueur en ml	quantité, en m²	Nb (bornes OM, etc)	Voirie		Branchements divers		Terrassement - tranchée		EDF BT		Eclairage public (avec candélabre)		Géothermie-réseau		EU		EP		Eau potable		Téléphonie - fibre optique		Espace verts + mobilier		TOTAL €HT (y compris 1% phasage et 10% aléas)				
						€HT/m2 (hors 1% et 10%)	Total €HT(avec 1% et 10%)	€HT/unité	Total €HT - Coll / MI	€HT/m2	Total €HT	€HT/ml	Total €HT	€HT/ml	Total €HT	€HT/ml	Total €HT	€HT/ml	Total €HT	€HT/ml	Total €HT	€HT/ml	Total €HT	€HT/m2/ml	Total €HT	Estim MO	Ratio / M2/ ml					
Désignation - localisation																																
				0	0	0	0	0	0	35	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0		
				0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0		
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
				0	0	0	0	0	0	35	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0		
Total Espaces Verts																																
				0	0																								0	0	0	
Temps 1 : Navigateur Nord/ Lopofa/ Anotera																																
Navigateur Nord																																
N2)Nouvelle rue Marco Polo		0	0	3 620	0	205	823 731	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	823 731	228	0
N4)Requalification de la rue Vasco de Gama	Ville	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N3)Voie nouvelle 1				820		254	231 191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	231 191	282	0	
N4)Voie nouvelle 2				890		282	278 588	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	278 588	313	0		
N5)Extension du parc Mermoz				8 200		150	1 365 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 365 300	167	0		
LOPOFA - ANOTERA																																
L2)Prolongement rue Jules Vallès				3 500		207	804 195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	804 195	230	0		
L3)Prolongement rue Calmette				1 630		207	374 525	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	374 525	230	0		
L4)Jonction rue Calmette et rue Remise aux faisans				1 365		207	313 636	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	313 636	230	0		
RF1)Requalification de la rue Remise aux faisans (Orly)	Ville			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RF2)Extension de la rue Remise aux faisans (Orly)	Ville			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
L5)Extension parc Nord Lopofa				5 700		150	949 050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	949 050	167	0		
L6)Abords 8D				1 030		150	171 495	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171 495	167	0		
L7)Voie nvelle Hte Borne avec ave M. Cachin (ZAC calmette)	Ville			1 535		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
L8)Extension parc Sud Lopofa				1 825		150	303 863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	303 863	167	0		
TC5B) Aménagt abords gymnase Desnos				2 000		161	357 420																				357 420	179	0			
ANOTERA																																
L1)Allée du Mûrier				1 340		205	304 917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	304 917	228	0		
A2)Allée des Peupliers				2 450		205	557 498																				557 498	228	0			
AVIATEUR																																
AV2)Requalification et prolongement de l'allée Louis Breguet				4 713		108	564 994	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	564 994	120	0		
AV1)Prolongement de l'Allée Clément Ader				930		240	247 752	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	247 752	266	0			
Remblais																												164 992		0		
Temps 2 : Navigateur sud																																
Square Foucauld				0		250	0																					0	0	0		
Rue Amundsen							0																					0	0	0		
Place amundsen		0	0	0	0	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Voirie																																
				0		41 548																						7 813 146	188	0		
Promenade type 1		0,0	0	0	0	110	0	0	0	15	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	
Promenade type 2		0,0	0	0	0	110	0	0	0	15	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	
Liaison douce		0,0	0	0	0	80	0	0	0	20	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Circulations Douces (Piétons, vélos)																																
				0	0																							0	0	0		
						0	0	0																				0	0	0		
																												0	0	0		
Total Autres																																
				0	0																							0	0	0		

TOTAL

0 41 548 7 648 154 0 7 813 146 188 0

nts spécifiques	Unité	Quantité	unitair HT	Estimation €HT	Total
Autres réseaux				1 532 413	
Réseaux assainissement				1 097 637	
Bassin de rétention + raccordement sur EP	volume en m3 de	0	0	0	
Sous station chauffage/ECS	nombre d'unités	0	40 000	0	
Défense incendie	nombre d'unités	8	5 000	0	
EDF MT + Transformateur	nombre d'unités	6	50 000	0	
Ordures ménagères (Tri-Borne)	nombre d'unités	0	0	775 548	
TOTAL				3 405 598	

Résultat bilan €
-4 199

RECAPITULATIF:	ml	m2
VRD	0	41 548
Equipemts spécifiques	0	41 548
Ratios en €HT	0	270

Estimations	Negociations
Total € HT	Total € HT
7 813 146	0
3 405 598	0
11 218 744	0

Commune: ORLY - ZAC: multisites

Edition: 29/05/19

Mise à jour:

23/05/19

Annexe 1 :

Foncier Acquisition / Démolition

Rédacteur: DAU / Ale

cf FAT NPRU (phase 1) - CF Acc : 550€

PROGRAMME

671

Nb logts construits / NB logts démolis

480

Version:

V(1)

Scénario:

GS Marcel Cachin MO Ville avec convention participation ZAC

Zone	CES	SECTEUR LOPOFA / Calmette Nord	Ref Cadastre	M2 Total	M2 Projet	Propriétaire	Occupation				Nature				
							habitation	nb logts	com/act	m2 shob	Bati	Non Bati	Espace public		
phase 1	2 à 8 Lamarck	AE25		17 287	17 287	Valophis		80				R+4			
phase 1	2 à 4 Cuvier							40				R+4			
phase 1	1 à 3 Cuvier							40				R+4			
phase 1	2 à 8 Buffon							80				R+4			
phase 1	Forum Jeunesse Nérucla	AE579	6 040	6 040	Ville d'Orly				Equipem			R+??			
phase 1	Acquisition Emprises ville														
phase 1	IME	AD31+244	5 910	5 910	Ville d'Orly										
phase 1	espace buffon	AE250-AE477	2 558	2 558											
			13 914	13 914											
		AE46	467	467											
		AE27	768	768	Valophis										
		AE248	765	765	Ville de Paris										
		AD30(p)			Copro										
		Acquisition Emprises copro													
COS	Parcelles comprises dans secteur I		47 709	47 709			241		0						
0,0	S.PC Max cf PLU		0			Nb logt démolis	phase 1	240							
	S.PC Projet		0				phase2	0							
	S.PD Démolie		0												
	S.PC Résiduelle		0												

Prix		Domanialité			Montant indemnité	Coût démolition				Observations
M2	€ HT /m2 terrain	1) Terrain Ville Si oui alors 1	2) Terrain VH Si oui alors 1	3) Indemnités Si oui alors 1		5) Coût démolition	6) Relogement	7) VNC	8) 24 mois de loyer	
			2 903 175							
0	0	0	967 725	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	483 863	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	483 863	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	967 725	0	0	0	0	0	0	
6 040	100	1	604 000	0	0	308 600	0	0	0	cf ratio ville - Non prévu dans MFV0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5 910	100	1	591 000	0	0	339 280	0	0	0	hors Pavillon(400 M2) non démolit
2 558	100	1	255 800							
13 914	100	1	1 391 400							
467	100	1	46 700							
768				1						
765										
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Echange foncier à définir
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL			2 888 900	2 903 175	0	0	647 880	0	0	0
M2	€HT	M2	28 889	M2	18 055	M2	0			
30 422	5 792 075	Ratio	100	Ratio	161	Ratio	0,0			

Zone	CES	SECTEUR Navigateurs	Ref Cadastre	M2 Total	M2 Projet	Propriétaire	Occupation				Nature			
							habitation	nb logts/lots	com/act	m2 shob	Bati	Non Bati	Espace public	
phase 1	1 à 5 Brazza	AE 546	69 289	69 289	Valophis Habitat		78					R+12		
phase 1	2 à 10 Brazza						152				R+12			
phase 1	12 Allée Lapérouse						10				R+4			
Phase 2	1 à 5 Foucauld						78				R+12			
phase 1	Régie + PMI													
phase 1	Salle de convivialité marco polo													
phase 1	Locaux techniques sportifs													
phase 1	Acquisition terrain ville													
phase 2	GS Paul Eluard + Gymnase								5200					
	Parc Mermoz	AE494	10 023	10 023	Ville d'Orly									
COS	Parcelles comprises dans secteur I		79 312	79 312			318	0	5 200					
0,0	S.PC Max cf PLU		0			Nb logt démolis	phase 1	240						
	S.PC Projet		0				phase2	78						
	S.PD Démolie		0											
	S.PC Résiduelle		0											

Prix		Domanialité			4) Indemnités com/activ €HT	Coût démolition				Observations
M2	€ HT /m2 terrain	1) Terrain Ville Si oui alors 1	2) Terrain VH Si oui alors 1	3) Indemnités Si oui alors 1		5) Coût démolition	6) CF affectées	7) VNC	8) 24 mois de loyer	
0	0	0	895 885	0	0					
69 289	0	0	291 163	0	0	0	0	0	0	cf maquette fi cout = CF affectée à la démolition
0	0	0	567 394	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	37 329	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	342 857	0	0	0	cf ratio VH - Non prévu dans MFV0
0	0	0	0	0	0	85 212	0	0	0	cf ratio ville -
0	0	0	0	0	0	35 563	0	0	0	cf ratio ville -
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	non pris en compte dans MF V0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL			0	895 885	0	0	463 631	0	0	0
M2	€HT	M2	0	M2	25 000	M2	0			
69 289	895 885	Ratio	0	Ratio	36	Ratio	0			

Zone	CES	SECTEUR Aviateurs	Ref Cadastre	M2 Total	M2 Projet	Propriétaire	Occupation				Nature			
							habitation	nb logts/lots	com/act	m2 shob	Bati	Non Bati	Espace public	
phase 2	2 à 6 Allée Louis Bréguet	AE92-AE93-AE95-AE481(p)	13 590	5 065	Ville d'Orly		66					R+10		
phase 2	17 à 23 Place Antoine St Exupéry						88				R+10			
phase 1	GS Cachin								7190					
phase 1	Gymnase Marcel Cachin													
phase 2	Forum St Exupéry													
COS	Parcelles comprises dans secteur I		13 590	5 065			154	0	7 190					
0,0	S.PC Max cf PLU		0			Nb logt démolis	phase 1	0						
	S.PC Projet		0				phase2	154						
	S.PD Démolie		0											
	S.PC Résiduelle		0											

Prix		Domanialité			4) Indemnités com/activ €HT	Coût démolition				Observations
M2	€ HT /m2 terrain	1) Terrain Ville Si oui alors 1	2) Terrain VH Si oui alors 1	3) Indemnités Si oui alors 1		5) Coût démolition	6) CF affectées	7) VNC	8) 24 mois de loyer	
0	0	0	0	0	0					
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5 065	100	1	506 500	0	0	0	0	0	0	GS en MO ville avec convention ZAC
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Démol GS + Gymnase à charge Ville
0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	non pris en compte dans MF V0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL			506 500	0	0	0	0	0	0	0
M2	€HT	M2	5 065	M2	0	M2	0			
5 065	506 500	Ratio	100	Ratio	0	Ratio	0			

TOTAL PROJET		Nb Parcelles	M2 Total	M2 Projet	Nb propriétaires	Occupation			Nature		
Parcelles comprises dans secteur I+ II + III						habitation	com - activ	autres	Bati	Non Bati	Espace public
		0	140 611	132 086	0						
					Nb logt démolis	phase 1	480				
						phase2	232				

Prix		Domanialité			4) Indemnités com/activ €HT	Coût démolition				Observations
M2	€ HT	1) Terrain Ville Si oui alors 1	2) Terrain VH Si oui alors 1	3) Indemnités Si oui alors 1		5) Coût démolition	6) CF affectées	7) VNC	8) 24 mois de loyer	
104 776	7 194 460	€HT	3 395 400	3 799 060	0	0	0	0	0	
Ratio/M2	69	M2	33 954	M2	43 055	M2	0			
		Ratio	100	Ratio	88	Ratio	0			

**NPRU ORLY
ZAC AURORE**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en oeuvre d'une ZAC d'Etat

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

Annexe 3

Etat parcellaire provisoire avec descriptif des parcelles propriété de la Ville d'Orly, cédées à l'opération d'aménagement, et des parcelles propriété de Valophis Habitat

Parcelles propriété de la ville d'Orly cédées à l'opération d'aménagement

Section	Numéro	Surface de la parcelle	Surface à céder	Nature actuelle de la partie cédée	Nature future de la parcelle	Observation
AE	579	6 040	6 040	Forum Pablo Neruda	Logements	<i>Ancienne parcelle AE 119</i>
AE	31 244	5 666 244	5 666 244	Lopofa / IME	Logements	
AE	477 250	13 914 2 558	13 914 2 558	Lopofa / Espace Buffon	Logements	
AE	46	467	467	Voirie	Voirie	
AE	494	10 023	0	Parc Mermoz	Parc réaménagé	
AE	481	92 445	650	Parking groupe scolaire	Logements	<i>A diviser</i>
AE	92 93 95	10 895 426 1 619	4 415	Groupe scolaire Marcel Cachin	Logements / Nouveau groupe scolaire	
			33 954			

Parcelles propriété de Valophis Habitat mises à disposition de l'opération d'aménagement

Section	Numéro	Surface de la parcelle	Surface à céder	Nature actuelle de la partie cédée	Nature future de la parcelle	Observation
AE	27	768	768	Terrain Buffon	Logements	
AE	25	17 287	17 287	Lopofa	Logement / Voirie	
AE	546	57 489	24 717	Bâti – espaces résidentiels et publics	Logement / Voirie	
			33 954			



Annexe 3 - Maîtrise Foncière (en 2019)

- Périmètre d'étude
- Périmètre ZAC
- Ville d'Orly
- Valophis Habitat
- Ville de Paris

Ville d'Orly - DDU/Service urbanisme - 20 mai 2019

**NPRU ORLY
ZAC Aurore**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en oeuvre d'une ZAC d'Etat

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

**Annexe 4 Modalités d'association de la Ville d'Orly
et de l'EPT dans différentes procédures de
consultation**

La réalisation de l'opération imposera la réalisation de nombreuses consultations dans divers domaines.

Valophis Habitat en sa qualité d'établissement public local à caractère commercial est soumis au Code de la Commande Publique et suivra ses propres procédures en vue de l'attribution des différents marchés et prestations.

En raison de l'objet de l'opération et de la reprise par les collectivités des espaces publics réalisés, Valophis Habitat, la Ville d'Orly et l'EPT souhaitent se concerter avant la désignation des principaux prestataires ou l'attribution des principaux marchés.

Choix d'un prestataire ou d'un groupement de prestataires pour une mission globale de maîtrise d'œuvre urbaine

Conformément à l'article 1.4.3 de la convention partenariale, la mission de maîtrise d'œuvre urbaine comprendra a minima les missions suivantes :

- L'élaboration d'un Plan Directeur Opérationnel et son évolution,
- La conception des espaces publics extérieurs (hors parc)
- L'établissement des fiches de lots et des prescriptions urbaines architecturales, paysagères et environnementales
- La formulation d'avis sur les projets de permis de construire aux vues des prescriptions architecturales et urbaines définies sur la ZAC.

Le prestataire ou le groupement devra avoir des compétences dans les domaines suivants :

- Architecture et urbanisme
- Paysage
- Bureau d'Études Techniques de VRD

Pour la réalisation de ses missions, le prestataire retenu devra s'appuyer sur les documents réglementaires applicables et :

- La Charte Promoteurs portant sur le site et élaborée conjointement par la Ville d'Orly et Valophis Habitat
- Les prescriptions techniques de la Ville d'Orly et de l'EPT pour la réalisation des différents ouvrages, dont les espaces publics

La mission devra également comprendre à minima un volet portant sur l'assistance en phase marché et dans le suivi de l'exécution des travaux d'infrastructure.

La consultation sera réalisée sous forme d'appel d'offre restreint conformément aux dispositions du code des marchés publics.

1. Le cahier des charges de consultation sera soumis pour avis avant l'engagement de la consultation à la Ville d'Orly qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception pour faire ses éventuelles observations
2. Une réunion de travail sera organisée par Valophis Habitat avec la Ville d'Orly pour une présentation des candidatures reçues. Les analyses seront transmises par Valophis Habitat à la Ville d'Orly au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.
3. Une réunion de travail sera organisée par Valophis Habitat avec la Ville d'Orly pour une présentation des offres reçues. Les analyses seront transmises par Valophis Habitat à la Ville d'Orly au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

Choix d'un maître d'œuvre pour la réalisation du parc

Conformément à l'article 1.4.3 une mission de maîtrise d'œuvre spécifique sera conclue pour la réalisation du Parc. L'association de la Ville d'Orly sera identique à celle évoquée au point précédent.

Choix d'un AMO pour la gestion environnementale de l'opération

Un AMO indépendant sera retenu par Valophis Habitat pour suivre les performances de l'opération de la phase de conception de l'opération d'aménagement jusqu'à la livraison des différents bâtiments.

La forme de la consultation sera à définir ultérieurement. Le mode d'association de la Ville d'Orly sera le suivant :

- Travail collectif sur le contenu du cahier des charges
- Présentation des offres reçues. Les analyses seront transmises par Valophis Habitat à la Ville d'Orly au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

Choix des autres prestataires

A leurs demandes, la Ville d'Orly et l'EPT pourront être associés en vue de la désignation d'autres prestataires.

Choix des entreprises en vue de la réalisation des espaces publics

Au regard de leurs compétences respectives ; voiries et espaces verts pour la Ville d'Orly, assainissement et collecte des déchets pour l'EPT, l'avis des collectivités sera sollicité par Valophis Habitat avant l'attribution des marchés.

Avant la tenue des commissions pour attributions de marchés, Valophis Habitat présentera dans le cadre d'une réunion spécifique l'analyse des offres reçues. Les analyses seront transmises par Valophis Habitat systématiquement à la Ville d'Orly et/ou l'EPT en fonction des compétences au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

Consultations d'architectes d'opérations Valophis Habitat et Expansiel

Valophis Habitat et Expansiel réaliseront des opérations immobilières au sein de l'opération d'aménagement.

Ces maîtres d'ouvrages organiseront des consultations d'architectes en vue de la désignation de la maîtrise d'œuvre. La ville d'Orly sera associée dans ces choix.

Valophis Habitat associera la Ville d'Orly dans le choix d'un minimum de 3 architectes appelés à concourir. Ce choix se fera parmi les titulaires de l'accord cadre d'architectes de Valophis Habitat. Une réunion sera organisée par Valophis Habitat à cet effet

Avant la désignation d'un lauréat, Valophis Habitat organisera une réunion spécifique avec la Ville d'Orly. L'analyse des projets sera transmise à la Ville par Valophis Habitat au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

Consultations d'architectes des autres opérations (hors équipements publics) et consultations d'opérateurs immobiliers

Le mode de consultation des opérateurs et des architectes d'opérations n'est pas défini au stade de la convention partenariale.

Ces consultations pourront être communes ou dissociées. Une organisation générale devra être définie avant l'engagement de la première consultation et devra être validée par le Comité de Pilotage présenté au 3.1.1. de la convention partenariale.

Les cahiers des charges de consultations devront être présentés à la Ville d'Orly dans un délai minimum d'un mois préalable à l'engagement de la consultation.

En vue de la cession des droits à construire :

- La Ville d'Orly sera informée des opérateurs consultés si la consultation n'est pas ouverte. Le cas échéant une réunion spécifique sera organisée sur ce point.
- Valophis Habitat présentera à la Ville d'Orly les offres reçues. L'analyse des offres sera transmise à la Ville par Valophis Habitat au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

En vue de la désignation de la maîtrise d'œuvre :

- La Ville d'Orly sera informée des architectes consultés si un mode de sélection initial est retenu
- Valophis Habitat présentera à la Ville d'Orly les projets reçus lors d'une réunion spécifique. L'analyse sera transmise à la Ville par Valophis Habitat au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

Association de la Ville d'Orly et de l'EPT au suivi de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine

Le suivi de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine prendra la forme suivante :

- **des réunions durant la phase d'études bimestrielles** avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, les chefs de projet et les différents experts impliqués, en présence d'au moins un représentant des collectivités, identifié en fonction des sujets abordés. Ces réunions ont pour objet d'informer de façon homogène, d'organiser les différentes tâches, de préparer les dossiers techniques et de trouver des solutions collectives aux problématiques soulevées, de façon à mettre au même niveau d'information sur l'état d'avancement opérationnel, les principaux interlocuteurs concernés.
- **des réunions durant les phases chantier hebdomadaires** animées par Valophis Habitat en présence des maîtres d'ouvrages constructeurs accompagnés de leur maître d'œuvre respectif, des responsables de chantier et d'au moins un représentant des collectivités, identifié en fonction des sujets abordés.
- La Ville d'Orly est chargée d'assurer la coordination des deux collectivités et en particulier de proposer à l'EPT de participer aux réunions traitant de sujets relatifs à sa compétence.

**NPRU ORLY
ZAC AURORE**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en oeuvre d'une ZAC d'Etat

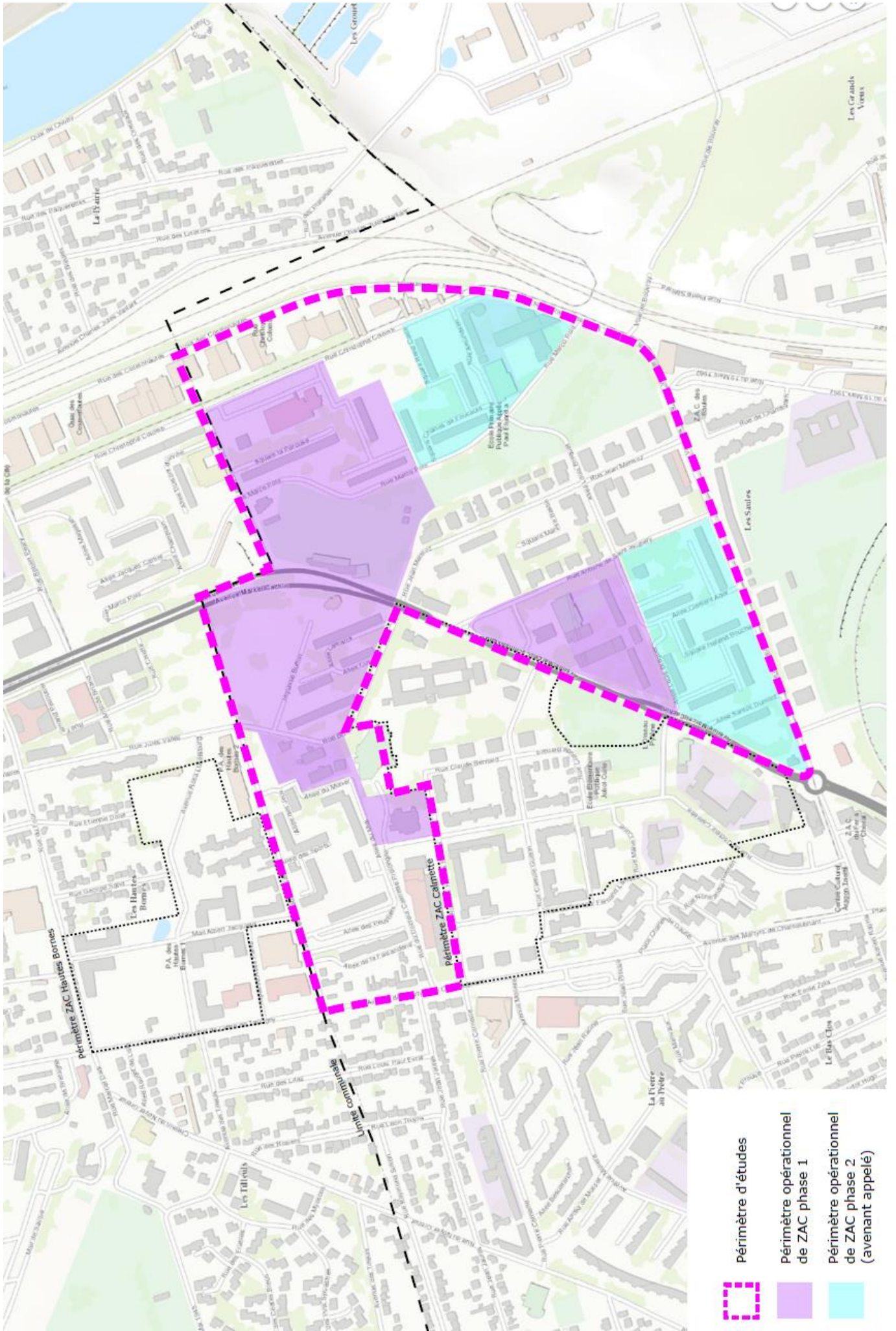
ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

Annexe 5 Périmètre



-  Périmètre d'études
-  Périmètre opérationnel de ZAC phase 1
-  Périmètre opérationnel de ZAC phase 2 (avenant appelé)

**NPRU ORLY
ZAC AURORE**

**CONVENTION
PARTENARIALE**
pour la mise en oeuvre d'une ZAC d'Etat

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val de Marne)

L'EPT GOSB
(Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre)

La Ville d'ORLY

Annexe 6
Modalité de réalisation de la ZAC en régie

La loi du 20 juillet 2005 et le décret du 31 juillet 2006, déterminent les modalités de mise en concurrence que devront respecter, dans le choix de l'Aménageur, les initiateurs publics d'opérations d'aménagement urbain.

Cependant, l'article R 311-1 du Code de l'Urbanisme, prévoit la possibilité, pour un Etablissement Public, de prendre l'initiative d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont la création est approuvée par le préfet après avis du Conseil Municipal.

Dans cette hypothèse, l'OPH 94, en vertu de ses statuts, pourra réaliser en régie la ZAC (cf article 311-6).

Les phases opérationnelles pour mettre en place la ZAC sont les suivantes :

PHASE 0

Confirmation par le Bureau du Conseil d'Administration (B.C.A.) de Valophis et le Conseil Municipal de la Ville de mettre en œuvre une ZAC d'Etat d'initiative OPH, réalisée en Régie.

PHASE 1 – ETUDES PREALABLES

1.1

Définition des études préalables nécessaires à la définition des caractéristiques du projet urbain par Valophis en relation avec les services compétents de la Ville et/ou EPT (Etude foncière, topographique, géotechnique, hydraulique, pollution, bruit, déchet, énergétique, environnement, déplacement, Archéologie, Urbaine, Sécurité publique etc....)

1.2

Mise au point du cahier des charges de consultation par Valophis en relation avec les services compétents de la ville et/ou EPT puis passation des marchés selon les modalités définies par l'ordonnance de 2005

PHASE 2 - CONCERTATION

2.1

Approbation des modalités de concertation par le B.C.A. Valophis après avis du Conseil Municipal de la Ville et de l'EPT

2.2

Phase de concertation (affichage, réunions, etc.).

2.3

Approbation du bilan de la concertation par le B.C.A. Valophis après avis du Conseil Municipal de la Ville et /ou de l'EPT

PHASE 3 – CREATION

3.1

Constitution du dossier de création par Valophis, avec au minimum :

- Périmètre de l'opération,
- Programme prévisionnel des constructions,
- Mode de réalisation en régie,
- Régime applicable au regard de la TLE,
- Etude d'impact.

3.2

Présentation du dossier pour validation du B.C.A Valophis après avis du Conseil Municipal de la Ville et de l'EPT.

3.3

Envoi du dossier de création au préfet pour approbation et délivrance de l'arrêté de création de la ZAC

3.4

Publicité au minimum 1 mois en mairie et au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département

PHASE 4 - REALISATION

4.1

Constitution du dossier de réalisation de la ZAC par Valophis, avec au minimum :

- Programme des équipements publics définissant entre autre la maîtrise d'ouvrage, le financement, le mode de gestion,
- Programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps,
- Compléments éventuels de l'étude d'impact.

4.2

Présentation du dossier pour validation du B.C.A Valophis après avis du Conseil Municipal de la Ville et de l'EPT

4.3

Envoi du dossier de réalisation au préfet pour délivrance de l'arrêté approuvant le programme des équipements publics.

4.4

Publicité au minimum 1 mois en mairie et au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

PHASE 5 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

5.1

Elaboration du CCCT par Valophis déterminant pour chaque cession de terrain le nombre de m² de SDP, les prescriptions techniques urbanistiques et architecturales.

5.2

Présentation du dossier pour validation du B.C.A Valophis après avis du Conseil Municipal de la Ville et de l'EPT

5.3

Envoi du CCCT pour approbation au préfet.

***NOTA** : Autres procédures à mettre éventuellement en œuvre pour assurer la réalisation de la ZAC, à savoir :*

- *Modification des documents d'urbanismes (PLU, etc) :*
 - *Compétence Ville ou EPT , procédure soumise à enquête publique.*
- *Déclaration d'utilité publique (DUP) :*
 - *Compétence Valophis dans le cas d'une ZAC en régie : saisie du préfet après création de la ZAC. Procédure soumise à enquête publique*

