



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2019-06-29\_1535

Orly - ZAC Pierre au Prêtre : convention partenariale  
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 <sup>(1)</sup>		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 <sup>(1)</sup>		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 <sup>(2)</sup>		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	M. Sac	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Repr <sup>(1)</sup>	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. <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>		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. <sup>(1)</sup>	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P <sup>(1)</sup>		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 <sup>(1)</sup>		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>		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 m<sup>2</sup> de plancher environ comprenant :

- 8 500 m<sup>2</sup> environ en logement locatif social,
- 25 800 m<sup>2</sup> environ en logement en accession,
- 13 150 m<sup>2</sup> environ pour la Foncière Logement,
- 2 550 m<sup>2</sup> environ d'activités et de bureaux,
- 10 540 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Pierre au Prêtre, 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 Pierre au Prêtre**

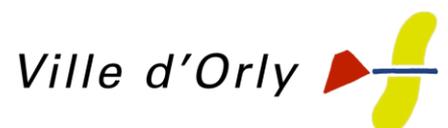
**CONVENTION  
PARTENARIALE  
pour la réalisation d'une ZAC d'Etat**

**ENTRE**

**Valophis Habitat Habitat**  
(OPH du Val de Marne)

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

**La Ville d'ORLY**



<b>I – Finalisation de la convention NPNRU et programme de travail pour la réduction du déficit prévisionnel.....</b>	<b>6</b>
1.1 Le financement de l’opération « Racine » au NPNRU.....	6
1.2 Le travail sur le bilan prévisionnel.....	6
<b>II – La gestion de l’opération d’aménagement « Racine » intégrée à la ZAC Pierre au Prêtre .....</b>	<b>7</b>
2.1 /Le programme de construction.....	7
2.2 /Les engagements de Valophis Habitat.....	7
2.3 /Les engagements de l’EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la Ville d’Orly .....	8
2.4 /La mise en œuvre opérationnelle.....	9
2.4.1 Établissement d’un plan parcellaire et domanial .....	9
2.4.2 Modalités d’acquisition et de libération des immeubles.....	9
2.4.3 Le choix des hommes de l’art, des techniciens et spécialistes .....	10
2.4.4 La présentation des avant-projets (AVP) et projets d’exécution (PRO).....	10
2.4.5 Modalités de passation des contrats et marchés d’études, de maîtrise d’œuvre et de travaux.....	10
2.4.6 Exécution des travaux objets de l’opération .....	10
2.4.7 Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles.....	11
2.4.8 Remise des ouvrages .....	11
2.4.9 Rétrocession des ouvrages .....	12
2.4.10 Entretien des ouvrages.....	13
<b>III – Les modalités financières .....</b>	<b>13</b>
3.1 Les ventes de biens immobiliers .....	13
3.1.1 La vente de terrains propriété de Valophis Habitat.....	13
3.2 /Le financement des opérations.....	13
3.3 /Les Participations et subventions.....	14
3.3.1 Participations de l’EPT .....	14
3.3.2 Participations de la Ville d’Orly.....	14
3.3.3 Participations des autres collectivités.....	14
3.3.4 Participations de Valophis Habitat .....	15
3.4 / Retour à meilleure fortune.....	15
3.5 / Comptabilité et comptes rendus annuels.....	15
3.6 /Les prévisions budgétaires annuelles .....	16
<b>IV/ Les modalités d’exécution.....</b>	<b>16</b>
4.1 /L’organisation des comités.....	16
4.1.1 Le comité de pilotage .....	16
4.1.2 Le comité technique.....	17
4.2 /La propriété des documents.....	17
4.3 /Évolutions.....	18
4.4 /Avenants.....	Erreur ! Signet non défini.
4.5 /Le règlement des litiges .....	18

# Préambule

Valophis Habitat développe depuis plus de 10 ans la ZAC Pierre au Prêtre, dont elle a pris l'initiative et pour laquelle la création a été arrêtée par le préfet en date du 27/06/2006 et la réalisation en date du 27/10/2008 en annexe 1.

Des opérations de renouvellement urbain inscrites au NPNRU présentées sous le nom de « Racine » sont situées dans cette ZAC.

La mise en œuvre du programme du dossier NPRU nécessite de procéder à la modification du dossier de création ainsi qu'à celle du dossier de réalisation et du programme des équipements publics

Le dossier NPNRU présente aujourd'hui un « reste à financer » de 1.197.360 € pour l'îlot « Racine »

Pour la ZAC Pierre au Prêtre le résultat prévisionnel de l'opération est aujourd'hui de - 3 004 761 €.

Ce reste à financer provient principalement :

- Pour l'essentiel du traitement de l'îlot Racine qui présente aujourd'hui un déficit prévisionnel de 2.375.255 €
- De l'actualisation de la programmation sur l'îlot I (avec une perte de constructibilité de 1.500 m<sup>2</sup> environ), d'un changement affectation sur l'îlot G (nouvelle programmation en logements sociaux) qui conduit à un déficit prévisionnel de 361.749 €.

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 Aurore; les deux opérations d'aménagement étant intégrées au NPNRU
- Préciser les conditions de contrôles des subventions versées

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 ZAC Pierre-au-Prêtre,

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 – Finalisation de la convention NPNRU et programme de travail pour la réduction du déficit prévisionnel de la ZAC PAP**

## **1.1 Le financement de l'opération « Racine » au NPNRU**

En vue de la signature de la convention NPNRU, la prise en charge du reste à financer à hauteur de 1.197 360 € est assuré à hauteur de :

- 50% par Valophis Habitat
- 50% par la Ville d'Orly

## **1.2 Le travail sur le bilan prévisionnel**

Le bilan prévisionnel actuel est présenté en annexe 3 avec un déficit prévisionnel de 3 004 761 €.

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.

Dans un délai de 18 mois, à compter de la signature des présentes les études devront être conduites :

- Par Valophis sur les emprises de la ZAC au Prêtre
- Par la Ville d'Orly sur l'emprise dont elle est propriétaire

Dans le délai de 18 mois, Valophis Habitat, La Vile d'Orly devront validés le nouveau bilan prévisionnel de l'opération de la ZAC PAP qui précisera les participations des partenaires pour obtenir un bilan prévisionnel équilibré.

Faute d'un accord dans le délai de 18 mois, les parties conviennent de la nécessité de revoir la globalité du projet Racine pour arriver à un bilan prévisionnel accepté par les parties.

Si dans un délai supplémentaire de 6 mois aucun accord n'était trouvé, il est convenu d'abandonner la mise en œuvre d'un projet sur le site « Racine ».

## **II – La gestion de l’opération d’aménagement « Racine » intégrée à la ZAC Pierre au Prêtre**

### **2.1 /Le programme de construction du secteur Racine**

Le programme prévisionnel comprend la restructuration d’espaces publics, la reprise du réseau de géothermie et le programme de construction suivant :

- 10.392 m<sup>2</sup> SDP environ en logement en accession
- 2.743 m<sup>2</sup> SDP environ pour la Foncière Logement

Ce programme prévisionnel sera adapté suite au travail à mener, précisé au 1.1.

Le programme pourra être revu dans le cadre de l’approbation du dossier de réalisation de la ZAC dont la modification sera nécessaire.

### **2.2 /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 modificatifs 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 modificatifs 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).
- 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 2 de la présente convention. 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 2 et 3 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

## **2.3 /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 modificatifs de création et de réalisation de ZAC, dont le Programme des Équipements Publics. Les projets de CCCT seront présentés à la Ville pour avis, mais ne feront pas l'objet d'une approbation formelle.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Déléguer le droit de préemption au cas par cas, après définition d'une articulation des interventions foncières avec Valophis Habitat.
- f. Régler aux échéances convenues le montant des subventions prévues et d'une façon générale respecter les modalités financières prévues au « II - Les modalités financières ».

- g. Accorder à Valophis Habitat les garanties d'emprunts nécessaires pour l'obtention des prêts permettant d'assurer la trésorerie de l'opération.

## **2.4 /La mise en œuvre opérationnelle**

### **2.4.1 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.

### **2.4.2 Modalités d'acquisition et de libération des immeubles**

#### **2.4.2.1 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 5. 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 3.1.2. Les emprises cédées devront constituer des entités cessibles ou des entités nécessaires à la réalisation des équipements.

#### **2.4.2.2 Transfert des biens propriété de Valophis Habitat**

Les propriétés bâties et non bâties de Valophis Habitat au sein du périmètre opérationnel de la ZAC sont mise à disposition du projet d'aménagement et valorisées comme tel dans le bilan financier de l'opération. Ces emprises sont précisées à l'annexe 5.

#### **2.4.2.3 Acquisition des autres terrains**

Dès la finalisation des études définies au 1.2, 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.

### **2.4.3 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 mission 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.

### **2.4.4 La présentation des avant-projets (AVP) et projets d'exécution (PRO)**

**2.4.4.1-** Les équipements prévus à l'annexe 2, 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.

**2.4.4.2** 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.

**2.4.4.3** 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.

### **2.4.5 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.

### **2.4.6 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 2.

#### **2.4.7 Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles**

**2.4.7.1** 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.

**2.4.7.2** 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.

#### **2.4.8 Remise des ouvrages**

**2.4.8.1** 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 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.

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

**2.4.8.2** La remise des ouvrages est formalisée 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.

### **2.4.9 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.

**2.4.9.1** 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.

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.

**2.4.9.2** 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 2.3.2 ci-après, majorée de la TVA, après déduction des éventuelles participations des tiers.*

#### **2.4.10 Entretien des ouvrages**

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

**2.4.10.2** Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés par Valophis Habitat, ceux-ci sont entretenus en bon état par la société. 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 2.4.9 précédent, les collectivités, ou les autres personnes publiques compétentes exerceront pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage et assureront notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien desdits équipements ou ouvrages.

### **III – Les modalités financières**

#### **3.1 Les ventes de biens immobiliers**

##### **3.1.1 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.

<b>Secteur Racine</b>
2-10 allée Jean Racine (40 logements) 14-18 allée Jean Racine (23 logements)
<b>63 logements démolis</b>

L'ensemble foncier est valorisé pour un montant total de 1.905.200 €.

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.

#### **3.2 /Le financement des opérations**

Après validation du dossier de réalisation modifié, la réalisation de l'opération d'aménagement ZAC Pierre-au-Prêtre 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 Pierre au Prêtre 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.

### **3.3 /Les Participations et subventions**

#### **3.3.1 Participations de l'EPT**

L'EPT pourra apporter une participation au coût de l'opération. Son montant sera défini à l'issue des études présentées au 1.1. Cette participation en numéraire sera affectée en totalité au financement des équipements publics relevant de la compétence de l'EPT, soit l'assainissement et la collecte des déchets figurant à l'annexe 2.

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

#### **3.3.2 Participations de la Ville d'Orly**

La Ville d'Orly pourra apporter une participation au coût de l'opération. Son montant sera défini à l'issue des études présentées au 1.1. Cette participation en numéraire sera affectée en totalité au financement des équipements publics relevant de la compétence de la Ville d'Orly, soit l'assainissement et la collecte des déchets figurant à l'annexe 2.

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

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.

#### **3.3.3 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 de la présente concession d'aménagement.

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.

### **3.3.4 Participations de Valophis Habitat**

Valophis pourra apporter une participation au coût de l'opération. Son montant sera défini à l'issue des études présentées au 1.1. et sera versée selon un échéancier à définir.

## **3.4 / 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

## **3.5 / 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.

**3.5.1** 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.

**3.5.2** 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.

## **3.6 / Les prévisions budgétaires annuelles**

Si l'EPT et la Ville d'Orly participe au coût de l'opération « Racine » et afin de leur permettre d'exercer leurs droits de contrôle comptable et financier, Valophis Habitat établira 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.

**3.6.1** 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.

**3.6.2** 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.

**3.6.3** 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.

## **IV/ Les modalités d'exécution**

### **4.1 /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 NPNRU et à l'annexe 4.

#### **4.1.1 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.

#### **4.1.2 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.

## **4.2 /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 PAP. 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, CD-Rom, 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.

## **4.3 /Évolutions**

**4.3.1** Si dans un délai de 24 mois suivant la signature de la présente convention aucun accord n'est intervenu entre les parties, l'opération d'aménagement Racine sera abandonnée conformément au 1.2 et la présente deviendra caduque.

**4.3.2** Dans le même délai, si un accord est trouvé entre les parties, une modification de la convention partenariale précisant à minima le nouveau programme, le nouveau bilan financier prévisionnel et les modalités de participations des signataires devra être signée.

**4.4.3** 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.

Dans l'hypothèse où l'échéancier prévisionnel actualisé et validé par les parties aurait pour conséquence la reprise des données économiques précisées au « II – Les modalités prévisionnelles », un avenant au présent protocole devra être conclu.

## **4.4 /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 : Arrêtés préfectoral de création (27/06/2006) et de réalisation (27/10/2008) de la ZAC Pierre au Prêtre

Annexe 2 : Liste des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée Valophis Habitat

Annexe 3: Bilans (Racine et global ZAC) et échéanciers prévisionnels

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 : Etat parcellaire secteur Racine

**NPRU ORLY**  
**ZAC Pierre au Prêtre**

**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 1**

Arrêtés préfectoraux de création et de réalisation de la  
ZAC Pierre au Prêtre



PREFECTURE DU VAL DE MARNE

OPAC 94 ARRIVE

11 JUIN 2006 JB

cc: A. Lebord  
copie de la lettre  
et des arrêtés :  
FW-SD-HD

DIRECTION DU PILOTAGE INTERMINISTÉRIEL  
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

BUREAU DE L'ACTION ÉCONOMIQUE ET DE  
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

AFFAIRE SUIVIE PAR MME LAVRUT

☎ : 01 49 56 61 19  
☎ : 01 49 56 61 32

N° : 814

Créteil, le 27 JUIN 2006

**LE PREFET DU VAL-DE-MARNE**

à

**Monsieur le Président de l'Office Public  
d'Aménagement et de Construction du  
Val-de-Marne  
O.P.A.C  
5 allée Jean-Baptiste Lulli**

**94140 – ALFORTVILLE -**

**OBJET : ZAC des Aviateurs et de la Pierre au Prêtre.**

**P.J. : 2 -**

Par délibération du 24 mars 2006, le Conseil d'Administration de l'OPAC a approuvé les dossiers de création des ZAC des Aviateurs et la Pierre au Prêtre sur le territoire de la commune d'Orly.

Le Conseil Municipal d'Orly ayant émis un avis favorable, j'ai l'honneur de vous adresser, sous ce pli, ampliation de mon arrêté portant création de la ZAC des Aviateurs et de la ZAC de la Pierre au Prêtre, ainsi qu'un exemplaire du dossier qui y est annexé.

**Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général**

**Jean-Luc MARX**

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

DIRECTION DU PILOTAGE INTERMINISTÉRIEL  
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

BUREAU DE L'ACTION ÉCONOMIQUE ET DE  
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Créteil, le 27 JUIN 2006

ARRETE n° 2006/ 2454  
Commune d'Orly  
Création de la ZAC de la Pierre au Prêtre

**LE PREFET DU VAL-DE-MARNE**  
*Chevalier de la Légion d'Honneur,*

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 300-2, L 311-1 à L 311-6 et R 311-1 à R 311-12 ;
- Vu la délibération de l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Val-de-Marne (OPAC) du 27 septembre 2005 décidant le lancement de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Pierre au Prêtre à Orly ;
- Vu la délibération de l'OPAC du 24 novembre 2005 approuvant les modalités de concertation de la ZAC de la Pierre au Prêtre à Orly ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly du 11 octobre 2005 émettant un avis favorable à la création de la ZAC ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Orly du 22 novembre 2005 émettant un avis favorable sur les modalités de la concertation ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Orly du 23 mars 2006 émettant un avis favorable au bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Pierre au Prêtre à Orly ;
- Vu les délibérations n° 3 et n° 7 de l'OPAC du Val-de-Marne des 24 mars 2006 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de dossier en vue de la mise à disposition du public ;
- Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

**ARRETE**

**Article 1er** : A l'initiative de l'Office Public d'Habitation et de Construction du Val-de-Marne est créée, sur le territoire de la commune d'Orly, conformément au plan ci-annexé, la ZAC de la Pierre au Prêtre.

.../...

**Article 2** : Le programme global de construction comprend :

- la construction de 100 à 150 logements en accession ou locatif
- l'extension du restaurant primaire pour 50 enfants
- la construction du Centre de Loisirs Primaire (90 enfants)
- la construction du Centre de Loisirs Maternel (90 enfants)
- la reconstruction de la mini-crèche
- la reconstruction du Réseau d'Assistantes Maternelles
- la construction de la Maison des Parents
- la Construction du Forum Equipement Jeunesse
- la reconstruction du Club Ados Gérard Philippe
- la réalisation d'une aire de jeux multi-sports.

**Article 3** : La ZAC sera réalisée en régie par l'OPAC 94.

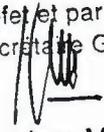
**Article 4** : La ZAC étant exclue du champ d'application de la taxe locale d'équipement, sera mis à la charge des constructions au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code Général des Impôts.

**Article 5** : Un exemplaire du dossier annexé au présent arrêté sera déposé en Mairie d'Orly où ce dépôt sera signalé par voie d'affichage ainsi qu'à la Préfecture du Val-de-Marne.

En outre, un avis relatant la création de la ZAC de la Pierre au Prêtre sera inséré dans deux journaux publiés dans le Département.

**Article 6** : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Président du Conseil Général du Val-de-Marne et le Maire de la commune d'Orly sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général

  
Jean-Luc MARX

Certifié conforme à l'original,  
Le Chef du Bureau de la Coordination  
Interministérielle et du Courrier

  
Joëlle MAHEU.

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

DIRECTION DU PILOTAGE INTERMINISTÉRIEL  
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Créteil, le

27 OCT. 2008

BUREAU DE L'ACTION ÉCONOMIQUE ET DE  
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

ARRETE n° 2008/4322

**Portant approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics  
de la Zone d'Aménagement Concerté de la « Pierre au Prêtre » sur le territoire  
de la commune d'Orly**

**LE PREFET DU VAL-DE-MARNE**  
Chevalier de la Légion d'Honneur,

- **Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- **Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.300-1 et suivants, les articles L.311 et suivants, R 311-1 et suivants ;
- **Vu** le Plan local d'Urbanisme de la commune d'ORLY approuvé le 19 décembre 2007 ;
- **Vu** l'arrêté préfectoral n° 2006/2454 du 18 juillet 2006 portant création de la ZAC de la Pierre au Prêtre sur le territoire de la commune d'Orly;
- **Vu** la délibération du Conseil d'Administration de l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Val-de-Marne du 17 septembre 2008 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics modifiés de la ZAC de la Pierre au Prêtre et demandant à l'Etat de mettre en œuvre la procédure nécessaire à son approbation;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal d'Orly en date du 25 septembre 2008 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics modifiés de la ZAC de la Pierre au Prêtre ;
- **Vu** l'accord du Conseil Général du Val-de-Marne, donné par courrier en date du 05 juin 2008 sur le principe de réalisation et du financement des équipements publics, notamment en ce qui concerne l'aménagement de plusieurs carrefours sur les voies départementales RD64 et RD125bis desservant la ZAC de la Pierre au Prêtre ;
- **Vu** l'arrêté préfectoral du 07 juillet 2008 portant délégation de signature à Monsieur Philippe CHOPIN, Sous-Préfet, Directeur de Cabinet du Préfet du Val-de-Marne publié au recueil des actes administratifs du 07 juillet 2008 ;
- **Sur** proposition du Sous-Préfet, Directeur de Cabinet du Préfet du Val-de-Marne ;

.../...

## ARRETE

**Article 1er :** Le dossier de réalisation ( rapport de présentation, programme des équipements publics, programme des constructions et modalités prévisionnelles de financement) de la Zone d'Aménagement Concerté de la « Pierre au Prêtre » créé à l'initiative de l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Val-de-Marne situé sur le territoire de la commune d'Orly est approuvé tel qu'il est annexé au présent arrêté.

**Article 2 :** Conformément à l'article R 311-5, le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage pendant un mois en mairie d'Orly,
- d'un affichage pendant un mois à la Maison du Renouvellement Urbain – OPAC94 - 06, avenue Marcel Cachin à Orly,
- d'une mention en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département,
- d'une publication au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture,

En outre, cet arrêté, accompagné du dossier, est tenu à la disposition du public :

- en mairie d'Orly,
- à la Maison du Renouvellement Urbain – OPAC94 - 06, avenue Marcel Cachin à Orly,
- à la Préfecture du Val-de-Marne ( Direction du Pilotage Interministérielle et Aménagement du Territoire – Bureau de l'Action Economique et Aménagement du Territoire )

**Article 3 :** Le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet du Préfet du Val-de-Marne, le Président de l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Val-de-Marne, le Maire de la commune d'Orly sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Certifié conforme à l'original

P/le Préfet  
Le Chef de Bureau

M. PELLET

Pour le Préfet et par délégation  
Le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet

Philippe CHOPIN

**NPRU ORLY**  
**ZAC Pierre au Prêtre**

**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 2

Liste des équipements sous maîtrise d'ouvrage Valophis  
Habitat

## **Secteur Racine**

- Recalibrage sortie Ave Molière sur Ave Martyrs de Chateaubriand
- Raccordement ilots Racine 1,2 et 3
- Recalibrage rue Jean Prouvé et aménagement espace public
- Abords et trottoirs Ave Martyrs de Chateaubriand
- Dévoiement tronçons géothermie et sous station
- OM : fourniture et pose Tri bornes
- Divers travaux assainissement, défense incendie et transformateur EDF





**NPRU ORLY  
ZAC PAP**

**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 Pierre au Prêtre**

**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  
Etat parcellaire secteur Racine

# PLAN DE RÉCOLEMENT

Résidentialisation : état des lieux du 20 décembre 2016

- Parcelles cadastrées section Q, R et S -

Echelle : 1 / 500

Le nivellement est rattaché au NGF (altitudes normales)

Dossier : 2016P927	Date : Mars 2017	Mesurage : -	Report : -
MODIFICATIONS			
IND.	DATE	NATURE	
GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES PARIS - VAL DE MARNE 10 BOULEVARD JOURDAN - CS 31401 - 75993 PARIS CEDEX 14 Tél. : +33 (0)1 70 61 20 20 - Fax : +33 (0)1 70 61 20 99 - Email : contact@geoperspectives.fr			

Application du parcellaire cadastral  
à la date du 27 avril 2012

Lot	Parcelles Section S	Surface	Parcelles Section Q	Surface	Parcelles Section R	Surface	Surface totale	Propriétaires
Lot 1	(S 299)	1570 m <sup>2</sup>					1570 m <sup>2</sup>	VALOPARIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE
Lot 2	(S 290)	5953 m <sup>2</sup>			(R 85)	123 m <sup>2</sup>	6303 m <sup>2</sup>	
Lot 3	(S 291)	2422 m <sup>2</sup>			(R 86)	227 m <sup>2</sup>	5673 m <sup>2</sup>	
Lot 4	(S 292)	9 m <sup>2</sup>			(R 87)	3251 m <sup>2</sup>	3513 m <sup>2</sup>	
Lot 5					(R 88)	1391 m <sup>2</sup>	1391 m <sup>2</sup>	
Lot 6					(R 89)	3504 m <sup>2</sup>	3310 m <sup>2</sup>	
Lot 7			(Q 144)	428 m <sup>2</sup>	(R 90)	3752 m <sup>2</sup>	4180 m <sup>2</sup>	
Lot 8	(S 298)	5656 m <sup>2</sup>	(Q 145)	2637 m <sup>2</sup>	(R 91)	1889 m <sup>2</sup>	10186 m <sup>2</sup>	
Lot 9	(S 294)	37 m <sup>2</sup>			(R 92)	62 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	
Lot 10			(Q 146)	2485 m <sup>2</sup>	(R 93)	2396 m <sup>2</sup>	4881 m <sup>2</sup>	
Lot 11			(Q 136)	3031 m <sup>2</sup>	(R 94)	3064 m <sup>2</sup>	6095 m <sup>2</sup>	
Lot 12			(Q 137)	2539 m <sup>2</sup>	(R 95)	3029 m <sup>2</sup>	5568 m <sup>2</sup>	
Lot 13			(Q 138)	2215 m <sup>2</sup>	(R 96)	830 m <sup>2</sup>	3045 m <sup>2</sup>	
Lot 14			(Q 139)	3023 m <sup>2</sup>	(R 97)	389 m <sup>2</sup>	3412 m <sup>2</sup>	
Lot 15			(Q 140)	328 m <sup>2</sup>	(R 98)	8355 m <sup>2</sup>	8663 m <sup>2</sup>	
Lot 16					(R 99)	5646 m <sup>2</sup>	5646 m <sup>2</sup>	
Lot 17					(R 78)	333 m <sup>2</sup>	333 m <sup>2</sup>	
Lot 18					(R 79)	9618 m <sup>2</sup>	9618 m <sup>2</sup>	
Lot 19					(R 80)	5077 m <sup>2</sup>	5077 m <sup>2</sup>	
Lot 20			(Q 141)	1880 m <sup>2</sup>	(R 81)	4001 m <sup>2</sup>	1880 m <sup>2</sup>	
Lot 21					(R 82)	4001 m <sup>2</sup>	4001 m <sup>2</sup>	
Lot 22	(S 297)	37 m <sup>2</sup>					Domaine Public 26544 m <sup>2</sup>	
Lot 23	(S 296)	56 m <sup>2</sup>						
Lot 24	(S 295)	278 m <sup>2</sup>						
Lot 25					(R 83)	20523 m <sup>2</sup>		
Lot 26					(R 84)	19 m <sup>2</sup>		
Lot 27			(Q 142)	5386 m <sup>2</sup>				
Lot 28			(Q 143)	245 m <sup>2</sup>				
Lot 29								

Les numéros de parcelles et les conteneurs sont conformes aux documents d'arpentage 1162D, 1163Z et 1164V

