

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1702

**Orly – Clôture et suppression de la Zone
d'Aménagement Concerté des Aviateurs**

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-Sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		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	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	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	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
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	Abs		
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	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	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	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

Dans le cadre du renouvellement urbain du Grand Ensemble d'Orly-Choisy, une Zone d'Aménagement Concerté a été créée sur les quartiers des Aviateurs en 2006. Les objectifs de la ZAC des Aviateurs étaient de mettre fin aux processus de dégradation sociale et spatiale que le quartier rencontrait (accroissement de la vacance, insécurité, perte d'attractivité, etc.), et de poursuivre les premières étapes de réhabilitation qui avaient eu lieu entre 1984 et 1994 permettant de doter le Grand Ensemble (avec Calmette) d'équipements publics. A travers la ZAC des Aviateurs, la volonté était de poursuivre ce mouvement pour insérer ce quartier dans la ville, le moderniser, adapter les équipements et répondre aux nouveaux besoins. Le programme de renouvellement urbain des Aviateurs, réalisé dans le cadre du Plan de Renouvellement Urbain, a également été intégré dans la poursuite des actions d'aménagement et de construction engagées sur la ZAC des Saules.

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, l'aménagement et l'équipement d'une Zone d'Aménagement Concerté sont, soit conduits par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, soit concédés par la personne publique.

L'aménagement de cette zone a été réalisé par Valophis Habitat (ex- OPAC du Val-de-Marne) dans le cadre d'une convention entre la Ville, l'OPAC du Val-de-Marne, l'État et l'ANRU signée le 23 février 2005 pour la ZAC des Aviateurs. La ZAC a été officiellement créée par un arrêté préfectoral en date du 27 juin 2006, après avis favorable de la Ville d'Orly et de l'OPAC du Val-de-Marne.

Les grands objectifs fixés lors de la création de la ZAC étaient :

- d'introduire un maillage plus favorable permettant de desserrer et d'ouvrir le quartier,
- de créer de nouvelles unités résidentielles et de diversifier l'offre de logements,
- de revitaliser les pôles de vie par des activités commerciales, économiques et de services,
- de renforcer et réorganiser la coulée verte pour devenir à terme un parc urbain support de requalification de l'habitat.

Le projet urbain fixé dans le dossier de réalisation de la ZAC des Aviateurs (approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2007) prévoyait :

- la démolition de 641 logements,
- la démolition du centre commercial Saint-Exupéry,
- la réhabilitation de 823 logements,
- la résidentialisation de 603 logements,
- la construction d'environ 350 logements dont 60 % de logements locatifs sociaux (SHON maximale constructible fixée à 29 500 m²)
- l'aménagement d'un parc urbain remplaçant la coulée verte,
- une clarification du statut des voies et des espaces verts afin de distinguer les espaces ayant vocation à être intégrés dans le domaine public de la Ville et les espaces collectifs résidentialisés demeurant propriété de Valophis Habitat.

En parallèle, était prévu dans le cadre de la ZAC des Saules le repositionnement d'une offre commerciale de dimension réduite sur la voie des Saules.

Dans le cadre de la ZAC des Aviateurs, certains équipements publics dits d'accompagnement n'ont pas été pris en charge dans l'opération mais ont été financés par la Ville d'Orly :

- La construction d'un centre de loisirs primaire au nord de la coulée verte (Adrienne Bolland),
- La construction d'un centre de loisirs maternel au sud-est (Paul Eluard) et d'une ludothèque (le dossier prévoyait également initialement un équipement intergénérationnel dont le projet a été abandonné),
- Le réaménagement de l'entrée du groupe scolaire Marcel Cachin,
- La démolition du parc de stationnement en silo.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été modifié le 17 septembre 2008 concernant les modalités prévisionnelles de financement du programme des équipements publics du dossier de réalisation pour tenir compte de la participation financière du Conseil Départemental du Val-de-Marne à l'aménagement des carrefours de la RD 5.

Un premier échange foncier, actant de l'avancée des travaux de réalisation, est intervenu entre Valophis Habitat et la Ville le 9 octobre 2014. Dans ce cadre, Valophis Habitat a cédé à la Ville le centre de loisirs primaire, et la Ville a cédé à Valophis Habitat un reliquat de parcelle de 12 m².

En 2019, les opérations d'aménagement étant achevées, la Ville et Valophis Habitat ont procédé à la régularisation foncière et domaniale. L'acte de rétrocession des espaces publics et voiries a été signé le 11 juillet dernier. Le même jour, la Ville a cédé à Valophis certaines portions de parcelles pour une surface totale de 216 m² afin de régulariser la situation parcellaire au regard des emprises des immeubles résidentialisés dans le cadre de la ZAC.

Le bilan de la ZAC, exposé dans le dossier de suppression de la ZAC annexé à la présente, a été remis par Valophis Habitat. Au total, sur la ZAC des Aviateurs :

- 369 logements ont été livrés:
 - o 149 logements en locatif social,
 - o 158 logements en accession sociale,
 - o 62 logements en locatif libre.
- Une résidence jeunes-actifs de 101 logements a été réalisée,
- Les équipements publics prévus dans le dossier de réalisation ont été réalisés,
- Les voies et espaces publics ont été créés ou réaménagés.

Le montant global des dépenses dans le cadre de la ZAC des Aviateurs s'élève à 11.165.956,00€ HT, le poste de dépenses le plus important étant les infrastructures dont le montant s'élève à 8.516.625,00 € HT.

L'ensemble des cessions dans le cadre de la ZAC des Aviateurs a généré 4.932.504,00 € HT de recettes foncières. Le reste des recettes foncières correspond aux subventions versées, dont le total s'élève à 6.233.452,00 € HT. La participation de la Ville, incluse dans le total des subventions, s'élève à 1.741.265,00 € HT. La participation de l'ANRU, également incluse dans ce total, s'élève quant à elle à 1.669.661,00 € HT.

La totalité des terrains et des charges foncières ayant été vendues ou cédées, la ZAC des Aviateurs peut être déclarée comme achevée conformément à l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de suppression étant conduite par la même autorité que la procédure de création, la suppression de la ZAC des Aviateurs sera décidée par arrêté préfectoral, après avis rendus par Valophis Habitat en tant qu'aménageur et par l'autorité compétente en matière d'aménagement, en l'occurrence l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Le bureau du Conseil d'administration de Valophis Habitat a donné un avis favorable à la suppression de la ZAC des Aviateurs dans une délibération en date du 17 septembre 2019.

Le Conseil municipal d'Orly a émis un avis favorable à la suppression de la ZAC des Aviateurs lors de sa séance du 26 septembre 2019.

Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour :

- prendre acte du dossier de suppression de la Zone d'Aménagement Concerté des Aviateurs annexé à la présente ;
- donner un avis favorable à la clôture et la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté des Aviateurs conformément au dossier annexé à la présente ;
- mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme, et en particulier procéder à la suppression du périmètre de la ZAC des Aviateurs sur la carte des périmètres des zones d'aménagement concerté et de projet urbain partenarial ;
- autoriser Monsieur le Président, ou toute autre personne habilitée, à signer tous les documents afférents à la suppression d'une part et à prendre et à signer tous les documents afférents à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme liée à cette suppression d'autre part ;
- prescrire les mesures de publicité de sa délibération.

DELIBERATION

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) attribuant la compétence aménagement à la Métropole du Grand Paris ;

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-3 à L. 300-5, L. 311-1 et suivants, L. 321-14 et suivants, L. 321-9 et suivants, R. 311-6 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 la délibération n° CM2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

Vu la convention partenariale en date du 23 février 2005 entre la commune d'Orly, l'OPAC du Val de Marne, l'Etat et l'ANRU visant au renouvellement du Grand Ensemble d'Orly-Choisy ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2006-2453 en date du 27 juin 2006 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté des Aviateurs ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2008-4323 en date du 27 octobre 2008 portant approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté des Aviateurs ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Orly n°D-DOM-2014/403 en date du 18 juin 2014 portant approbation des échanges fonciers entre la commune et Valophis Habitat nécessaires à la poursuite des opérations de rénovation urbaine ;

Vu l'acte d'échange foncier entre la Ville et Valophis Habitat signé le 9 octobre 2014 ;

Vu les délibérations du Conseil municipal d'Orly n°D-URB-2019/154, n°D-URB-2019/156 et D-URB-2019/157 en date du 28 mars 2019 ;

Vu l'acte de rétrocession à la Ville d'Orly des voiries et espaces publics de la ZAC Aviateurs, et l'acte de cession d'emprises par la Ville d'Orly à Valophis Habitat, signés le 11 juillet 2019 ;

Vu la délibération du bureau du conseil d'administration de Valophis Habitat en date du 17 septembre 2019 portant demande de suppression de la ZAC Aviateurs ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Orly en date du 26 septembre 2019 donnant un avis favorable à la suppression de la ZAC des Aviateurs ;

Vu le dossier de suppression de la ZAC Aviateurs et ses annexes tels qu'annexés à la présente ;

Considérant que dans le cadre du renouvellement urbain du Grand Ensemble d'Orly-Choisy, une Zone d'Aménagement Concerté a été créée sur les quartiers des Aviateurs en 2006 ;

Considérant que les objectifs de la ZAC des Aviateurs étaient de mettre fin aux processus de dégradation sociale et spatiale que le quartier rencontrait et de poursuivre les premières étapes de réhabilitation qui avaient eu lieu entre 1984 et 1994 permettant de doter le Grand Ensemble (avec Calmette) d'équipements publics ;

Considérant qu'à travers la ZAC des Aviateurs, la volonté était de poursuivre ce mouvement pour insérer ce quartier dans la ville, le moderniser, adapter les équipements et répondre aux nouveaux besoins ;

Considérant que le programme de renouvellement urbain des Aviateurs, réalisé dans le cadre du Plan de Renouvellement Urbain, a également été intégré dans la poursuite des actions d'aménagement et de construction engagées sur la ZAC des Saules ;

Considérant que, comme l'autorise le code de l'urbanisme, l'aménagement de cette zone a été réalisé par Valophis Habitat (ex-OPAC du Val-de-Marne) dans le cadre d'une convention quadripartite signée le 23 février 2005 ;

Considérant que la ZAC a été officiellement créée par un arrêté préfectoral en date du 27 juin 2006, après avis favorable de la Ville d'Orly et de l'OPAC du Val-de-Marne ;

Considérant que les grands objectifs fixés lors de la création de la ZAC étaient d'introduire un maillage plus favorable permettant de desserrer et d'ouvrir le quartier, de créer de nouvelles unités résidentielles et de diversifier l'offre de logements, de revitaliser les pôles de vie par des activités (commerciales, économiques et de services), et de renforcer et réorganiser la coulée verte pour devenir à terme un parc urbain support de requalification de l'habitat ;

Considérant que le projet urbain fixé dans le dossier de réalisation de la ZAC des Aviateurs tel qu'il a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2007, prévoyait :

- La démolition de 641 logements,
- La démolition du centre commercial Saint-Exupéry,
- La réhabilitation de 823 logements,
- La résidentialisation de 603 logements,
- La construction d'environ 350 logements dont 60 % de logements locatifs sociaux (SHON maximale constructible fixée à 29 500 m²),
- L'aménagement d'un parc urbain remplaçant la coulée verte,
- Une clarification du statut des voies et des espaces verts afin de distinguer les espaces ayant vocation à être intégrés dans le domaine public de la Ville et les espaces collectifs résidentialisés demeurant propriété de Valophis Habitat ;

Considérant que dans le cadre de la ZAC, certains équipements publics dits d'accompagnement n'ont pas été pris en charge dans l'opération mais ont été financés par la Ville d'Orly :

- La construction d'un centre de loisirs primaire au nord de la coulée verte (Adrienne Bolland),
- La construction d'un centre de loisirs maternel au sud-est (Paul Eluard) et d'une ludothèque (le dossier prévoyait également initialement un équipement intergénérationnel dont le projet a été abandonné),
- Le réaménagement de l'entrée du groupe scolaire Marcel Cachin,
- La démolition du parc de stationnement en silo ;

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC a été modifié le 17 septembre 2008 concernant les modalités prévisionnelles de financement du programme des équipements publics du dossier de réalisation pour tenir compte de la participation financière du Conseil Départemental du Val-de-Marne à l'aménagement des carrefours de la RD 5 ;

Considérant qu'un premier échange foncier est intervenu en 2014 où Valophis Habitat a cédé à la Ville le centre de loisirs Adrienne Bolland, et la Ville a cédé à Valophis Habitat un reliquat de parcelle de 12 m² ;

Considérant qu'au début de cette année, les opérations d'aménagement étant achevées, la Ville et Valophis Habitat ont procédé à la régularisation foncière et domaniale qui s'est traduite par deux actes : d'une part l'acte de rétrocession des espaces publics et d'autre part l'acte de cession par la Ville à Valophis de certaines portions de parcelles pour une surface totale de 216 m² afin de régulariser la situation parcellaire au regard des emprises des immeubles résidentialisés dans le cadre de la ZAC ;

Considérant le bilan de la ZAC, exposé dans le dossier de suppression de la ZAC annexé à la présente, indiquant au total, sur la ZAC des Aviateurs que :

- 369 logements ont été livrés :
 - o 149 logements en locatif social,
 - o 158 logements en accession sociale,
 - o 62 logements en locatif libre.
- Une résidence jeunes-actifs de 101 logements a été réalisée,
- Les équipements publics prévus dans le dossier de réalisation ont été réalisés,
- Les voies et espaces publics ont été créés ou réaménagés ;

Considérant que le montant global des dépenses dans le cadre de la ZAC des Aviateurs s'élève à 11.165.956,00 € HT, le poste de dépenses le plus important étant les infrastructures dont le montant s'élève à 8.516.625,00 € HT ;

Considérant que l'ensemble des cessions dans le cadre de la ZAC des Aviateurs a généré 4.932.504,00 € HT de recettes foncières ;

Considérant que le reste des recettes foncières correspond aux subventions versées, dont le total s'élève à 6.233.452,00 € HT ;

Considérant que la participation de la Ville, incluse dans le total des subventions, s'élève à 1.741.265,00 € HT ;

Considérant que la participation de l'ANRU, également incluse dans le total des subventions, s'élève quant à elle à 1.669.661,00 € HT ;

Considérant que la totalité des terrains et des charges foncières ayant été vendues ou cédées, la ZAC des Aviateurs peut être déclarée comme achevée conformément à l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la procédure de suppression étant conduite par la même autorité que la procédure de création, la suppression de la ZAC des Aviateurs sera décidée par arrêté préfectoral, après avis rendus par Valophis Habitat en tant qu'aménageur et par l'autorité compétente en matière d'aménagement, en l'occurrence l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Considérant l'avis favorable du conseil municipal d'Orly en date du 26 septembre 2019 sur la suppression de la ZAC des Aviateurs ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Prend acte du dossier de suppression de la Zone d'Aménagement Concerté des Aviateurs tel qu'annexé à la présente.
2. Donne un avis favorable à la clôture et à la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté des Aviateurs conformément au dossier annexé à la présente.
3. Met à jour le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Orly, et en particulier la suppression du périmètre de la ZAC des Aviateurs sur la carte des périmètres des zones d'aménagement concerté et de projet urbain partenarial.
4. Autorise le Président, ou toute autre personne habilitée, à signer tous les documents afférents à la suppression d'une part et à prendre et à signer tous les documents afférents à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme liée à cette suppression d'autre part.
5. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - notification à Valophis Habitat ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Orly pour une durée d'un mois.
6. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
7. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 45

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et publiée le 30 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 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.

ZAC DES AVIATEURS
ORLY

**Dossier de suppression de la ZAC
Juillet 2019**

Commune : Orly

Aménageur : Valophis Habitat, 9, route de Choisy, 94000 Créteil

Représenté par : Expansiel GIE, 9 Route de Choisy – 94000 Créteil

Sommaire :

1- SITUATION DE LA ZAC ET JUSTIFICATION DU PROJET	4
2- ELEMENTS ADMINISTRATIFS	5
2.1 Principales délibérations du BCA de Valophis Habitat visant à la mise en place de la ZAC	5
2.2 Principales délibérations du conseil municipal de la Ville d'Orly visant à la mise en place de la ZAC	5
2.3 Procédure d'enquête publique préalable à la modification des documents d'urbanisme	6
2.4 Régie d'aménagement.....	7
2.5 Urbanisme	7
3- REALISATIONS	7
3.1 Acquisitions foncières	7
3.2 Démolition.....	8
3.3 Constructibilité et cession des droits à construire.....	8
3.3 Equipements publics.....	8
4- CONTRATS	9
4.1 Etudes	9
4.2 Travaux.....	9
5- RETROCESSION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS	9
6- BILAN FINANCIER.....	10
CONCLUSION	10
Annexe 1 : Plan de situation.....	11
Annexe 2 : Plan périmétral de la ZAC.....	12
Annexe 3 : Délibérations et arrêtés préfectoraux.....	13
Annexe 4 : Tableau des acquisitions foncières.....	14
Annexe 5 : Tableau des cessions.....	15
Annexe 6 : Equipements publics réalisés	16
Annexe 7 : Plan de rétrocession des emprises publiques.....	17
Annexe 8 : Attestation des rétrocessions foncières	18
Annexe 9 : Bilan financier de clôture	19

1- SITUATION DE LA ZAC ET JUSTIFICATION DU PROJET

Le site dans lequel s'inscrit le périmètre de la ZAC est situé au nord de la voie des Saules et de la ZAC des Saules, et à l'est de la ZAC Calmette.

Il appartient au Grand Ensemble d'Orly-Choisy et forme l'un de ses quartiers avec les Navigateurs, la Pierre au Prêtre, les Tilleuls et les Lopofa. Edifié dans les années 1950, ce Grand Ensemble a connu un processus de dégradation sociale et spatiale régulier, soulignant le manque d'insertion urbaine, et la médiocre qualité de l'environnement.

Le quartier des Aviateurs se présente comme un vaste triangle de 800m à 1km de côté environ, entouré de voies, mais lui-même très peu perméable en raison de l'absence de voies internes de desserte, et de hiérarchisation dans les accès.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine, le Grand Ensemble Orly-Choisy ayant fait l'objet d'un conventionnement avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine le 23 février 2005. Le projet de la ZAC a donc été établi sur la base des engagements pris dans cette convention et dans les trois avenants qui ont suivi.

Par délibération, respectivement du 22 et du 24 novembre 2005, le Conseil Municipal d'Orly et le Bureau du Conseil d'Administration de Valophis Habitat, ont décidé, chacun pour leur part, d'engager une phase de concertation préalable sur le périmètre d'étude qui s'étend d'ouest en est de l'avenue Marcel Cachin à la voie des Cosmonautes, intégrant les groupes scolaires Marcel Cachin à l'ouest et Paul Eluard à l'est. Le sud du périmètre est limité par la voie des Saules mais n'englobe pas le projet de la nouvelle façade commerciale qui fait partie de la ZAC des Saules. Au nord, le périmètre traverse les parties est des squares Charles de Foucault et Savorgnan de Brazza, et longe ensuite le stade Jean Mermoz sur son flanc est et sud, jusqu'au croisement avec l'avenue Marcel Cachin.

Le projet s'inscrit dans la démarche de développement définie à l'échelle de la ville. Son ambition consiste à :

- Introduire un maillage plus favorable, permettant de desserrer et d'ouvrir le quartier
- Créer de nouvelles unités résidentielles et diversifier l'offre de logements
- Revitaliser les pôles de vie par des activités commerciales, économiques et de services
- Renforcer et réorganiser la « coulée verte » qui deviendra à terme un parc urbain, support de requalification de l'habitat.

Pour réaliser l'aménagement du périmètre, le mode opératoire retenu est celui de la Zone d'Aménagement Concerté, conformément aux articles R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La ZAC des Aviateurs a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2006 et créée par l'arrêté préfectoral du 27 juin 2006.

*Voir le plan de situation en **Annexe 1**.*

*Voir le plan de périmètre de la ZAC en **Annexe 2**.*

2- ELEMENTS ADMINISTRATIFS

2.1 Principales délibérations du BCA de Valophis Habitat visant à la mise en place de la ZAC

Numéro	Date	Objet
5	27 septembre 2005	Création d'une ZAC d'initiative Etat par l'OPAC du Val de Marne
4	24 novembre 2005	Modalités de concertation de la ZAC
2	24 mars 2006	Bilan de la concertation
6	24 mars 2006	Dossier de création
9	20 juin 2007	Dossier de réalisation
11	17 septembre 2008	Modification du dossier de réalisation de la ZAC
2014-07-02	1 ^{er} juillet 2014	Approbation des échanges fonciers entre la ville d'Orly et Valophis Habitat nécessaires à la poursuite des opérations de rénovation urbaine
2019-03-03	12 mars 2019	Rétrocessions et régularisations foncières entre la ville d'Orly et Valophis Habitat

2.2 Principales délibérations du conseil municipal de la Ville d'Orly visant à la mise en place de la ZAC

Numéro	Date	Objet
05-132-3	11 octobre 2005	Avis de la ville d'Orly sur la création de deux ZAC pour un projet de renouvellement urbain : ZAC des Aviateurs et ZAC de la Pierre au Prêtre
05-156-3	22 novembre 2005	Modalités de concertation de la ZAC
06-054-3	23 mars 2006	Création de la ZAC et concertation sur le dossier de création de la ZAC

07-035-3	29 mars 2007	Approbation de la modification de la zone UB du Plan d'Occupation des Sols
07-036-3	29 mars 2007	Approbation de la modification de la zone UN du Plan d'Occupation des Sols
07-173-3	29 novembre 2007	Avis du CM sur le dossier de réalisation de la ZAC et de son programme d'équipements publics
07-192-3	19 décembre 2007	Approbation du PLU d'Orly
08-181-1	25 septembre 2008	Modification du dossier de réalisation de la ZAC et approbation du programme des équipements publics
2014/403	18 juin 2014	Approbation des échanges fonciers entre la Ville et Valophis Habitat nécessaires à la poursuite des opérations de rénovation urbaine
2019/156	28 mars 2019	Approbation de la cession à Valophis Habitat de 3 portions de la parcelle initialement cadastrée section AE n°275 et d'une portion de 8 mètres carrés située au droit de la parcelle AE n°511 côté voie des Saules pour une surface totale de 216 m ²
2019/157	28 mars 2019	Approbation de la rétrocession des espaces publics de la ZAC Aviateurs par Valophis Habitat à la ville d'Orly

*Voir la délibération du Conseil Municipal du 23/03/2006 portant sur la création de la ZAC en **Annexe 3**.*

2.3 Procédure d'enquête publique préalable à la modification des documents d'urbanisme

11 Octobre 2006 : Ouverture d'une enquête publique concernant la modification de la zone UN du Plan d'Occupation des Sols en vue de la création sous-secteur UNz propre à assurer le redéploiement de la plateforme aéroportuaire

11 Octobre 2006 : Enquête publique concernant la modification de la zone UB du Plan d'Occupation des Sols avec la création de deux sous-secteurs : UBa pour les Aviateurs et UBb pour la Pierre-au-Prêtre

26 Octobre 2006 : Ouverture d'une enquête publique dite « loi Bouchardeau » pour les travaux de voiries prévues sur la ZAC des Aviateurs (travaux ayant pour objet la création de nouvelles voies et la modification d'assiette de voies existantes, le tout pour un montant supérieur à 1.9 millions d'euros).

2.4 Régie d'aménagement

Conformément à l'article R.311-1 du Code de l'Urbanisme, Valophis Habitat bailleur unique et propriétaire foncier majoritaire sur le périmètre de l'opération a pris l'initiative de la création de la ZAC.

La ville d'Orly a été consultée et a émis, lors du Conseil Municipal du 11 octobre 2005, un avis favorable à la création d'une ZAC Etat sur le quartier des Aviateurs et à sa réalisation en régie par Valophis Habitat.

L'aménageur participe au financement des équipements publics d'accompagnement, la zone se situant hors du champ d'application de la Taxe d'Aménagement.

2.5 Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Orly, intégrant le PAZ de la ZAC des Saules, a été approuvé par le Conseil Municipal le 19 décembre 2007. Il a été par la suite modifié et révisé lors des conseils municipaux du 24 juin 2010, du 17 novembre 2011, 20 juin 2012 et le 20 juin 2013 et mis en compatibilité le 2 février 2015 et le 2 avril 2019.

3- REALISATIONS

3.1 Acquisitions foncières

Le 24 mai 1985, la liquidation de l'Office public d'habitations à loyer modéré interdépartementale de la région parisienne a entraîné un transfert de foncier vers Valophis Habitat (anciennement Office public d'aménagement et de construction du Val-de-Marne).

La parcelle concernée par cet échange était la section cadastrale AE 179 lieudit « Avenue Marcel Cachin, rue Jean Mermoz et allée Louis Breguet », d'une surface de 121 137 m².

En 2006, lors de la création de la ZAC des Aviateurs, le périmètre se situait sur la parcelle AE 427 (119 504 m²), découlant du découpage de l'ancienne parcelle AE 179.

Le 9 octobre 2014, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la Ville d'Orly et Valophis Habitat ont procédé à des échanges de terrains situés dans les zones d'aménagement concerté Calmette et Aviateurs, et le quartier Navigateurs. Dans la ZAC des Aviateurs, les échanges fonciers concernent des régularisations foncières après construction du centre de loisirs élémentaire Adrienne Bolland par la Ville et celui du programme locatif C7, la Croix du Sud par Valophis Habitat.

De ces échanges fonciers a résulté l'acquisition par Valophis Habitat de la parcelle AE n°252p (devenue AE 496) d'une superficie de 12m² appartenant à la Ville d'Orly. Cette acquisition s'est opérée à l'euro symbolique.

*Le tableau des acquisitions figure en **Annexe 4** du présent document.*

3.2 Démolition

Le dossier de réalisation prévoyait la démolition de 641 logements (dont celle déjà réalisée de l'immeuble Grand Blériot comptabilisant 196 logements), d'un parking silo et d'un centre commercial, permettant la réalisation de la nouvelle trame urbaine.

Seules les démolitions du parking et du centre commercial ont été intégrées au bilan de la ZAC. Elles ont généré 886 675,00 € HT de dépenses auxquels s'ajoutent 654 576 € d'indemnités versées aux commerçants.

3.3 Constructibilité et cession des droits à construire

Le dossier de réalisation prévoyait la construction d'environ 350 logements, dont 60% de logement locatifs sociaux et 40% d'habitat diversifié (accession et/ou locatif privé).

Au total, 369 logements ont été livrés dans le cadre de la ZAC, dont :

- 149 logements en locatif social (participant à l'engagement de reconstitution de l'offre pris dans le cadre de la convention ANRU)
- 158 logements en accession sociale
- 62 logements en locatif libre destinés à la Foncière Logement

En complément, une résidence jeunes actifs de 101 logements a été livrée permettant de répondre à une demande en logements sociaux adaptés.

L'ensemble de ces cessions a généré 4 932 504,00 € HT de recettes foncières.

A noter qu'une cession a eu lieu dans le cadre des échanges fonciers avec la ville le 9 octobre 2014. La parcelle AE 462, occupée par le centre de loisirs, a été cédée à l'euro symbolique.

*Le détail des cessions foncières et des programmes réalisés figure en **Annexe 5**.*

3.3 Equipements publics

Le programme des équipements publics a été déterminé dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Ceux pris en charge par l'opération étaient les suivants :

- La requalification de la coulée verte du parc urbain,
- L'aménagement des voies et espaces publics et la reprise des réseaux divers nécessaires aux programmes de construction.

Etaient également prévus des équipements publics d'accompagnement, non pris en charge par la ZAC et réalisés par la ville d'Orly dans la mesure où ils ne répondaient pas à un besoin généré par l'opération. Il s'agissait :

- La construction d'un centre de loisirs primaire au nord de la Coulée verte,
- La construction d'un centre de loisirs maternel au sud-est, intégrant un équipement intergénérationnel,

- Le réaménagement de l'entrée du groupe scolaire Cachin.

Les détails de ces équipements et de leur prise en charge figurent en **Annexe 6** du présent document.

4- CONTRATS

4.1 Etudes

Les principales études menées dans le cadre de la ZAC ainsi que les montants contractualisés figurent dans le tableau ci-dessous.

Mission	Prestataire	Montant (€ HT)
Procédures de ZAC	GERAU CONSEIL	52 050,00
Maîtrise d'œuvre urbaine	ATELIER RUELLE	146 949,00
Maîtrise d'œuvre MRU	DEROCHE INGENIERIE	28 500,00
Géomètre	GEPERSPECTIVES	38 700,00
Etudes géotechniques	SOL CONSEIL / ENOMFRA	31 353,50
Etudes circulation et stationnement	ASCODE	24 100,00
Etude hydraulique	BURGEAP	14 275,00
Maîtrise d'œuvre VRD	VILLE D'ORLY / SERMET	188 600,00
Maîtrise d'œuvre réseau de chaleur	SERMET	106 759,54

4.2 Travaux

Le montant global hors imprévus et honoraires des travaux d'infrastructure sur la ZAC s'élève à 8 091 566,00 € HT.

Cela comprend notamment :

- Les travaux de VRD réalisés dans le cadre du marché n° 2567/A589 par le groupement d'entreprise EMULITHE / ETDE pour un total de 4 574 530,20 €,
- Les travaux sur le réseau de chaleur pour un total de 2 427 802,22 € HT,
- Les travaux concessionnaires (hors réseaux de chaleur) pour un total de 505 393,85 € HT.

Les travaux en superstructure correspondent à la réalisation de la Maison du Renouvellement Urbain pour un total dépensé de 276 355,00 € HT.

5- RETROCESSION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

La signature des actes de rétrocession a eu lieu le 11 juillet 2019.

Ces actes comprennent :

- La cession des espaces publics à la Ville d'Orly à l'euro symbolique,
- La régularisation d'espaces résidentialisés via la cession d'emprise de la Ville d'Orly à Valophis Habitat à l'euro symbolique.

Le plan de rétrocession des emprises publiques et les attestations de vente figurent respectivement en **Annexes 7 et 8** du présent document.

6- BILAN FINANCIER

*Le tableau comparatif entre le bilan prévisionnel du dossier de réalisation et le bilan de clôture de la ZAC figure en **Annexe 9**.*

CONCLUSION

La totalité des terrains et des charges foncières ayant été vendues ou cédées, rien ne s'oppose donc à déclarer la ZAC des Aviateurs achevée et à entamer une procédure de suppression conformément à l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

**ZAC DES AVIATEURS
ORLY**

Annexe 1 : Plan de situation

ZAC DES AVIATEURS
ORLY

Annexe 2 : Plan périmétral de la ZAC

ZAC DES AVIATEURS
ORLY

**Annexe 3 : Délibérations et arrêtés
préfectoraux**

**ZAC DES AVIATEURS
ORLY**

**Annexe 4 : Tableau des acquisitions
foncières**

**ZAC DES AVIATEURS
ORLY**

Annexe 5 : Tableau des cessions

ZAC DES AVIATEURS
ORLY

Annexe 6 : Equipements publics réalisés

**ZAC DES AVIATEURS
ORLY**

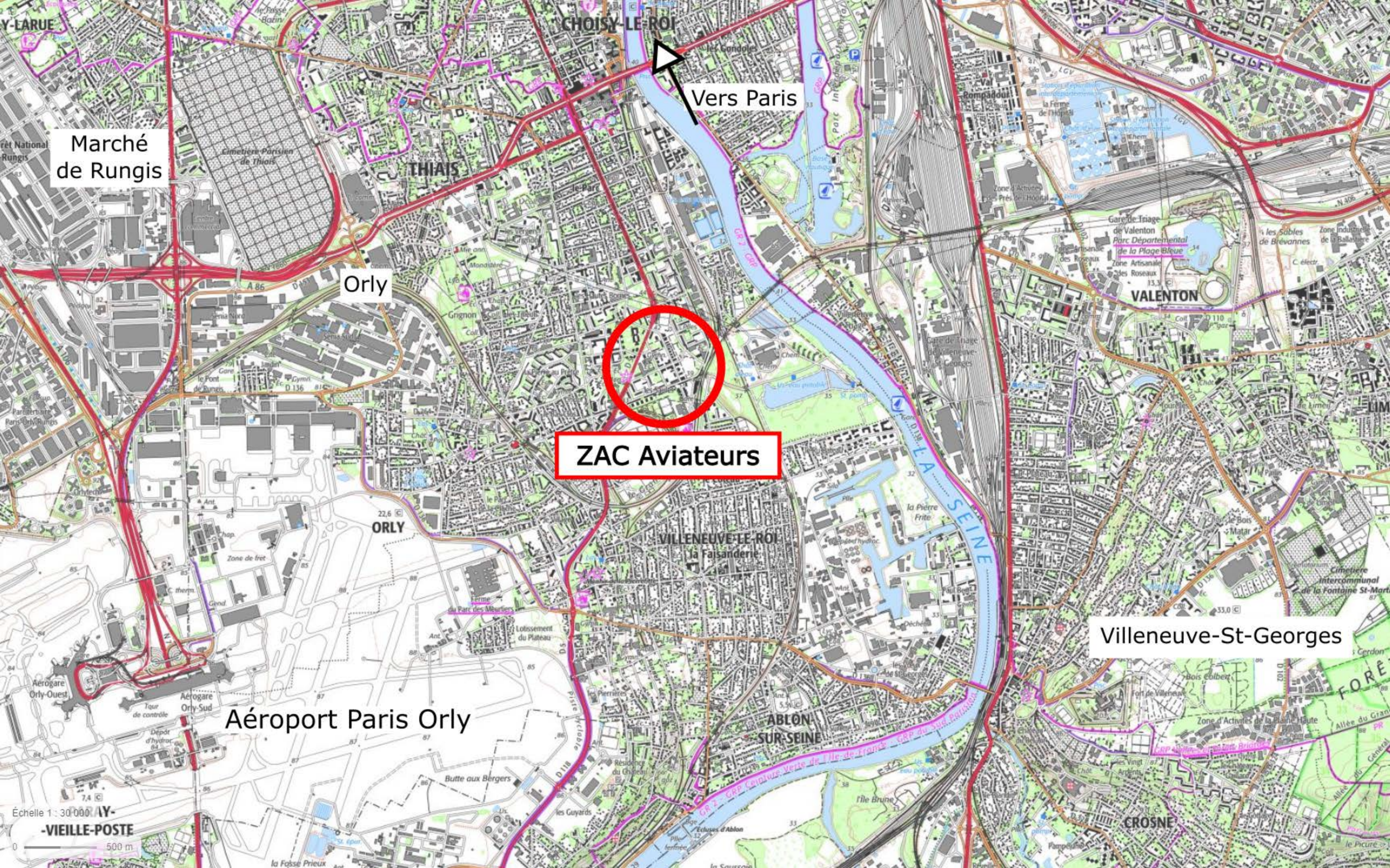
**Annexe 7 : Plan de rétrocession des
emprises publiques**

ZAC DES AVIATEURS
ORLY

**Annexe 8 : Attestation des rétrocessions
foncières**

ZAC DES AVIATEURS
ORLY

Annexe 9 : Bilan financier de clôture



Vers Paris

Marché de Rungis

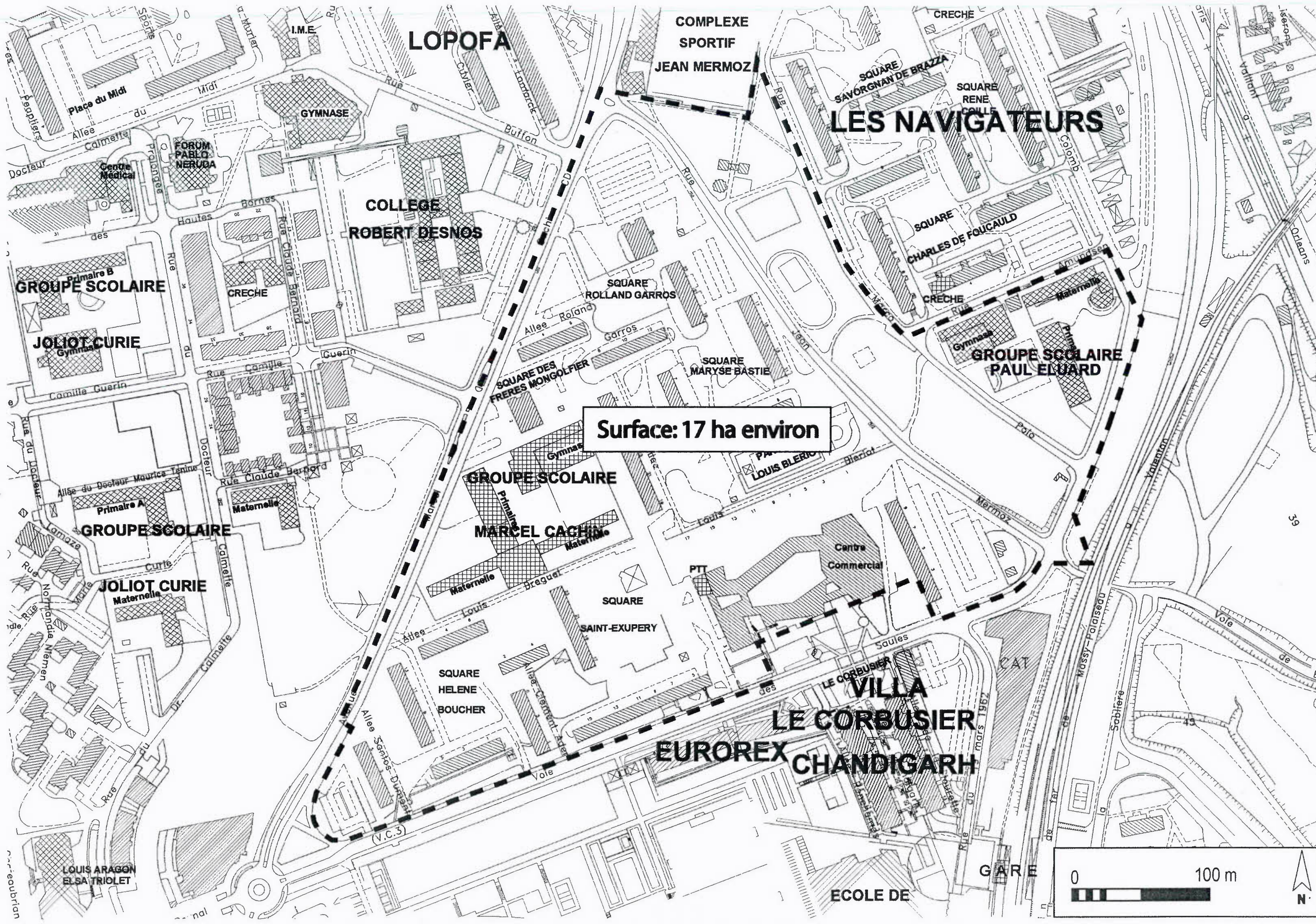
Orly

ZAC Aviateurs

Aéroport Paris Orly

Villeneuve-St-Georges

Échelle 1 : 30 000
-VIEILLE-POSTE
0 500 m



Surface: 17 ha environ





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

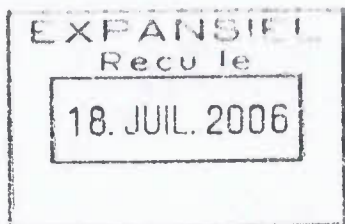
DIRECTION DU PILOTAGE INTERMINISTÉRIEL
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

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

Créteil, le 27 JUIN 2006

ARRETE n° 2006/2453
Commune d'Orly
Création de la ZAC des Aviateurs

Ale



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 des Aviateurs à Orly ;
- Vu la délibération de l'OPAC du 24 novembre 2005 approuvant les modalités de concertation de la ZAC des Aviateurs 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 des Aviateurs à Orly ;
- Vu les délibérations n° 2 et n° 6 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 des Aviateurs.

.../...

Article 2 : Le programme global de construction comprend :

- la reconstruction d'environ 350 à 400 logements, dont les deux tiers environ seront en locatif social,
- la construction d'un nouveau gymnase au nord du quartier
- la réalisation d'un espace multi-sports attenant au gymnase
- la construction d'un Centre de Loisirs Primaire au nord de la Coulée Verte
- la construction d'un Centre de Loisirs Maternel qui intégrera aussi un équipement intergénérationnel, associant un lieu de rencontre pour personnes âgées, et une ludothèque
- le réaménagement de l'entrée du groupe scolaire Marcel Cachin
- l'aménagement d'un parc urbain remplaçant l'actuelle coulée verte.


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 des Aviateurs 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.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 OCT. 2008

ARRETE n° 2008/ 4323

**Portant approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics
de la Zone d'Aménagement Concerté des « Aviateurs » 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° 2006/2453 du 18 juillet 2006 portant création de la ZAC des « Aviateurs » 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 des « Aviateurs » 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 des Aviateurs;
- **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 RD125bis desservant la ZAC des « Aviateurs »;
- **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 des « Aviateurs » 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

Le Chef de Bureau

M. PELLET

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

Philippe CHOPIN

ZAC DES AVIATEURS - ORLY**Tableau des acquisitions**

Références cadastrales			Adresse	Vendeur	Acquéreur	Type de transaction	Date d'acquisition
Section	Numéro	Surface (m ²)					
AE	179	121 137	Avenue Marcel Cachin, rue Jean Mermoz et allée Louis Breguet	OPHLM IRP	Valophis Habitat	Transfert de l'Office public d'habitations à loyer modéré interdépartementale de la région parisienne à Valophis Habitat	24/05/1985
AE	252p	12	Rue Jean Mermoz	Ville d'Orly	Valophis Habitat	Cession à l'euro symbolique dans le cadre d'un échange foncier	09/10/2014

ORLY - ZAC DES AVIATEURS

Dossier de clôture

Tableau des cessions

Programme de construction	Adresse	parcelle	Maître d'ouvrage	Maître d'œuvre	SHON / SDP (m²)	Occupation du sol	Nombre de logements	Type de logements	Permis de construire	Date d'obtention du PC	Date de l'acte de vente	Notaire	Charges foncières (€ HT)	Charges foncières (€ TTC)
C1" Résidence Louis Breguet	Rue Jean Mermoz	AE 480	Expansiel Promotion	Croix Marie Bourdon	3868	Logements	60	Accession sociale	12w1015	28/12/2012	18/11/2013	Bertrand Lacourte	967 600,00	1 035 332,00
C2 La Caravelle	Rue Jean Mermoz	AE 468	Valophis Habitat	Dollé Labbé	4505	Logements	62	Locatif social	07w1026	26/12/2007	31/12/2009	s.o.	612 680,00	646 377,00
					963	Commerces	s.o.						125 190,00	149 727,24
C3" Foncière Logement	1 rue Jean Mermoz	AE465	Foncière Logement	B.L.M.	5300	Logements	62	Locatif libre	11w1021	22/08/2011	28/11/2012	Jean-Felix Ferrus Sicurani	1,00	1,00
C5' Les jardins d'Eole	Allée Louis Blériot et allée Louis Bréguet	AE 459	La Chaumière	Brenac et Fonzales	2787	Logements	36	Accession sociale	07w1033	31/12/2007	14/12/2009	Bertrand Lacourte	672 000,00	708 960,00
C5" La Villa Blériot	Allée Louis Blériot / Mail Saint Exupéry	AE 460	Valophis Habitat	Brenac et Fonzales	3736	Logements	50	Locatif social	09w1017 M1	07/11/2011	31/12/2009	s.o.	518 432,00	546 945,76
C6 Les Jardins d'Icare	Allée Louis Blériot et voie nouvelle Jean Mermoz	AE 464	La Chaumière	Le Penhuel	4994	Logements	62	Accession sociale	08w1036	29/12/2008	21/03/2011	Bertrand Lacourte	1 275 000,00	1 345 125,00
C7 La Croix du Sud	Rue Jean Mermoz	AE 463	Valophis Habitat	Le Penhuel	2700	Logements	37	Locatif social	08w1032	26/11/2008	23/06/2010	s.o.	367 200,00	387 396,00
Total programmation ZAC					28853		369							
C8 RJA	Rue Jean Mermoz	AE 482	Valophis Habitat	Pierre Dubus	2724	Logements	101	RJA	13w1012	27/11/2013	31/12/2014	s.o.	394 400,00	416 092,00
Centre de loisirs	Rue Jean Mermoz	AE 462	Ville d'Orly	Ville d'Orly	605	Equipement	s.o.	s.o.	10w1013	21/12/2010	09/10/2014	Echange foncier avec la ville	1,00	1,00
Total hors programmation ZAC					3329		101							
Total quartier des Aviateurs					32182		470							

ORLY - ZAC DES AVIATEURS**Dossier de clôture****Tableau des équipements publics**

Equipement	Maître d'ouvrage	FINANCEMENT			GESTION		Etat d'avancement
		prise en charge aménageur	prise en charge ville d'Orly	Participation département	Propriétaire futur	Gestionnaire futur	
rue Blériot	Valophis Habitat	100%			ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
Mail St Exupéry section Nord Garros	Valophis Habitat	100%			ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
rue Jean Mermoz	Valophis Habitat	100%			ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
Square Maryse Bastié	Valophis Habitat	100%			ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
Triangle saint Exupéry Cachin	Valophis Habitat	100%			ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
Liaison Mermoz/coulée verte	Valophis Habitat	100%			ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
parking commerçants	Valophis Habitat	100%			ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
rue Bréguet	Ville d'Orly		100%		ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
Mail St Exupéry section Sud	Ville d'Orly		100%		ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
rue Clément Ader	Ville d'Orly		100%		ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
carrefour Cachin - Bréguet (1)	Ville d'Orly			80 000 €	CG94	CG 94	Livré
Parc de la coulée verte	Ville d'Orly		100%		ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
place saint Exupéry	Ville d'Orly		100%		ville d'Orly	ville d'Orly	Livré
carrefour Cachin - Garros- Guérin (2)	CG 94	100%			CG 94	CG 94	Livré
carrefour Cachin - Mermoz - Buffon (3)	CG 94			100%	CG 94	CG 94	Livré



VILLE D'ORLY
Département du Val-de-Marne

ZAC "Les Aviateurs"
PROJET DE RÉGULARISATION

- Parcelles cadastrées section AE -
Application du parcellaire cadastral
à la date du 5 août 2015

ÉTAT RECAPITULATIF DES DIVISIONS - ZAC DES AVIATEURS

- Le DA 1076 R du 19/01/2005 a créé AE 427 à 428
- Le DA 1133 U du 28/10/2009 a créé AE 458 à 460
- Le DA 1144 H du 27/01/2011 a créé AE 461 à 468
- Le DA 1166 L du 11/10/2013 a créé AE 479 à 480
- Le DA 1171 du 12/02/2014 a créé AE 481 à 494
- Le DA 1181 Y du 11/09/2014 a créé AE 494 à 496
- Le DA 1226 B du 19/04/2018 a créé AE 551 à 571
- Le DA 1227 A du 19/04/2018 a créé AE 572 à 576
- Le DA 1228 T du 18/04/2018 a créé AE 577 à 578

Dossier : 2016P507 Décembre 2017 Echelle : 1 / 1000

GEO PERSPECTIVES
Géomatique et Urbanisme
PARIS - LA DEFENSE

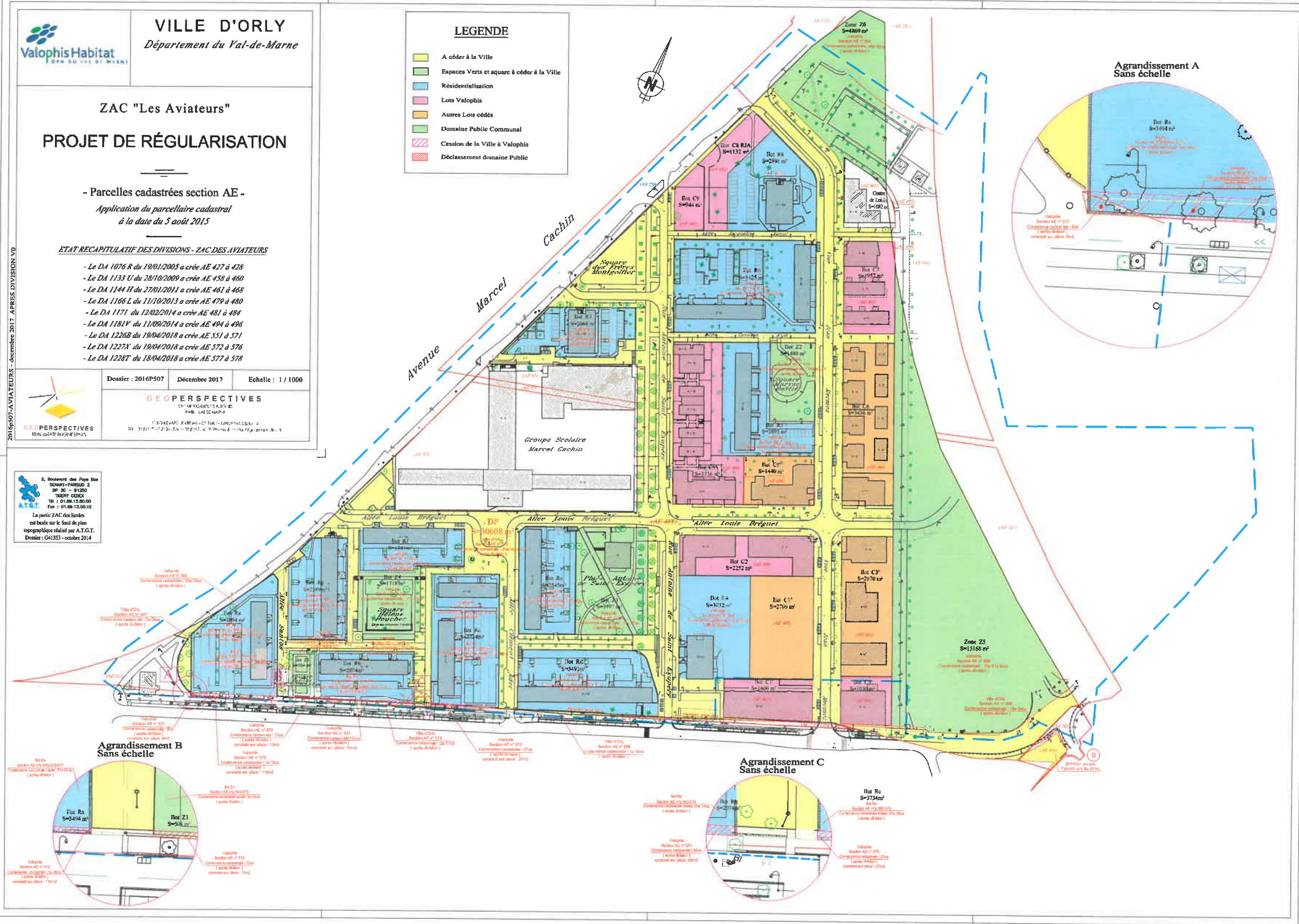
2016P507-AVIATEURS - décembre 2017 - APRES DIVISION VO

2. Document des Plans des
Secteurs - PARSUD 2
RP 30 - 91250
TROPY COCOK
Tél : 01.46.13.80.00
Fax : 01.46.13.00.00

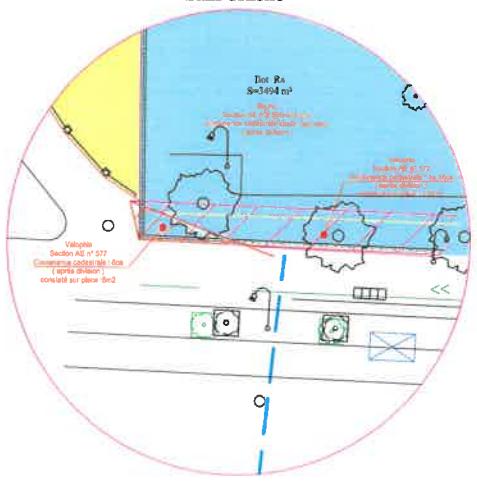
La partie ZAC des Secteurs
est basée sur le fond de plan
topographique réalisé par A.T.G.T.
Dossier : G41333 - octobre 2014

LEGENDE

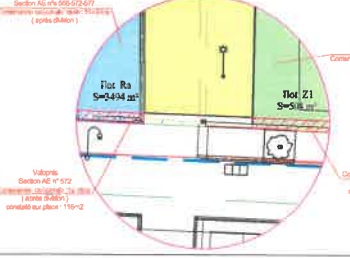
- A céder à la Ville
- Espaces Verts et aquare à céder à la Ville
- Résidentialisation
- Lots Valophis
- Autres Lots cédés
- Domaine Public Communal
- Cession de la Ville à Valophis
- Déclassement domaine Public



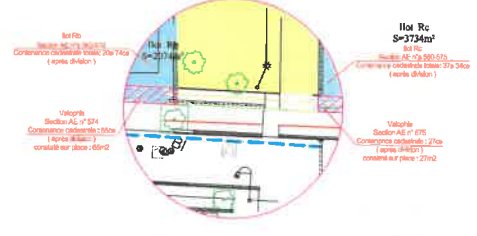
Agrandissement A Sans échelle



Agrandissement B Sans échelle



Agrandissement C Sans échelle





Dossier suivi par
Brigitte RAYROLE
0144284073
brigitte.rayrole@lacourte-notaires.eu

VALOPHIS HABITAT A COMMUNE D'ORLY (Voieries ZAC DES AVIATEURS)
711896 /8 /274 /JDE

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Brigitte RAYROLE Notaire de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée (SELAS) dénommée « LACOURTE et Associés, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à 75116 PARIS, 54 Avenue Victor Hugo,, le *11 juillet 2019* il a été constaté la VENTE,

Par :

L'établissement dénommé **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, identifiée au SIREN sous le numéro 785769555 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Au profit de :

La **COMMUNE D'ORLY**, Collectivité territoriale, dont l'adresse est à ORLY (94310), en l'Hôtel de Ville, avenue Adrien Raynal, identifiée au SIREN sous le numéro 219400546.

Quotités acquises :

La **COMMUNE D'ORLY** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

nv

54, avenue Victor Hugo
75783 PARIS CEDEX 16
Télécopie : 01 45 01 88 28
Standard : 01 44 28 40 00
E-mail général : lacourte@lacourte-notaires.eu
Site Web de l'Office (Notaires) : www.lacourte-notaires.eu

LACOURTE Bertrand, avocat
MAGNARD Valérie, notaire
GUILMOIS Laurent, notaire
CLERC-GIUNTINI Cécile, notaire
MAERTENS Thomas, notaire
DEWAILLY-HOUYVET Christelle, notaire associée

AMAR Xavier
BAUCHAT Cécile
BOUVIER-AJAM Rachel
DEBRAY Raynald
DURAND-PERDRIEL Anne
FITTERMAN Laurent
GENOVESE LO DUCA Florence
MASCHERPA-EROUT Sophie
notaires

METAYER David
NACCACHE Caroline
PEIX Matthieu
PERRIN Anne
PORTAL Béatrice
RAYROLE Brigitte
RICHARD Alexandra
SITTHISACK Nineda
notaires

IDENTIFICATION DU BIEN

A ORLY (VAL-DE-MARNE) 94310 Dans la Zone d'Aménagement Concerté dite
ZAC LES AVIATEURS, des terrains nus.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	554	1 Place Antoine Saint-Exupéry	00 ha 48 a 69 ca
AE	555	1 Place Antoine Saint-Exupéry	01 ha 51 a 68 ca
AE	557	1 Place Antoine Saint-Exupéry	00 ha 31 a 97 ca
AE	561	1 Place Antoine Saint-Exupéry	00 ha 17 a 18 ca
AE	564	1 Place Antoine Saint-Exupéry	00 ha 04 a 91 ca
AE	567	1 Place Antoine Saint-Exupéry	00 ha 03 a 09 ca
AE	568	1 Place Antoine Saint-Exupéry	00 ha 18 a 24 ca
AE	569	1 Place Antoine Saint-Exupéry	00 ha 01 a 10 ca
AE	570	1 Place Antoine Saint-Exupéry	03 ha 06 a 08 ca
AE	571	1 Place Antoine Saint-Exupéry	00 ha 14 a 80 ca

Total surface : 05 ha 97 a 74 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

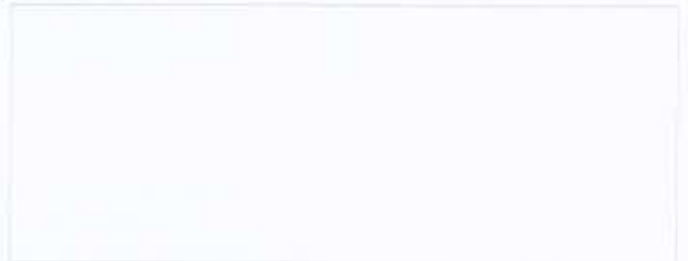
La présente vente est conclue moyennant le prix de **UN EURO (1,00 EUR)** symbolique .

Ce prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A PARIS, en l'Office Notarial ,
LE





Dossier suivi par
Brigitte RAYROLE
0144284073
brigitte.rayrole@lacourte-notaires.eu

VILLE D'ORLY / VALOPHIS HABITAT (Voeries ZAC DES AVIATEURS)
711896 /8 /274 /JDE

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Brigitte RAYROLE Notaire de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée (SELAS) dénommée « LACOURTE et Associés, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à 75116 PARIS, 54 Avenue Victor Hugo,, le 11 juillet 2019 il a été constaté la VENTE,

Par :

La **COMMUNE D'ORLY**, collectivité territoriale, dont l'adresse est à ORLY (94310), en l'Hôtel de Ville, avenue Adrien Raynal, identifiée au SIREN sous le numéro 219400546.

Au profit de :

L'établissement dénommé **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, identifiée au SIREN sous le numéro 785769555 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Quotités acquises :

VALOPHIS HABITAT, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

Mh

54, avenue Victor Hugo
75783 PARIS CEDEX 16
Télécopie : 01 45 01 88 28
Standard : 01 44 28 40 00
E-mail général : lacourte@lacourte-notaires.eu
Site Web de l'Office (Notaires) : www.lacourte-notaires.eu

LACOURTE Bertrand, avocat
MAGNARD Valérie, notaire
GUILMOIS Laurent, notaire
CLERC-GIUNTINI Cécile, notaire
MAERTENS Thomas, notaire
DEWAILLY-HOUYVET Christelle, notaire associés

AMAR Xavier
BAUCHAT Cécile
BOUVIER-AJAM Rachel
DEBRAY Raynald
DURAND-PERDRIEL Anne
FITZGERMAN Laurent
GENOVESE LO DUCA Florence
MASCHERPA-EROUT Sophie
notaires

METAYER David
NACCACHE Caroline
PEIX Matthieu
PERRIN Anne
PORTAL Béatrice
RAYROLE Brigitte
RICHARD Alexandra
SITTHISACK Nineda
notaires

IDENTIFICATION DU BIEN

A ORLY (VAL-DE-MARNE) 94310 Dans la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC LES AVIATEURS, des terrains nus.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	572	Voie des Saules	00 ha 01 a 16 ca
AE	574	Voie des Saules	00 ha 00 a 65 ca
AE	575	Voie des Saules	00 ha 00 a 27 ca
AE	577	Voie des Saules	00 ha 00 a 08 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **UN EURO (1,00 EUR)** symbolique .

Ce prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A PARIS, en l'Office Notarial,
LE



DEPENSES (en €)				Prévision (dossier de réalisation)	Bilan de clôture	
	Valorisation terrain Valophis (Résiduel Démol)			0	0	
	CRD sur opération de démolition			0	0	
A11-1	Terrain public			0	17 540	
A11-1	Terrain privé			0	0	
A12-1	Indemnités com		450 000	0	654 576	
A11-5	Frais de dépollution			0	0	
A11-2	Frais notariés			0	0	
A11-6	Autres frais foncier			94 717	7 812	
A-11 sous Total Foncier				544 717	679 928	
A12-6	Débranchement - dévoiement réseaux			0	0	
A12-7	Déconstruction sans Amiante		1 076 534	0	886 675	
A12-7	Surcoteur amiante			0	0	
A12-5	Divers - diag amiante, plomb, poll, etc			0	0	
A12-4	Sécurisation - Travaux anti squatt			0	0	
A12-2	Frais de déménagement - REL			0	0	
A12-3	Maitrise d'Œuvre Sociale			0	0	
A12-9	Honoraires+ divers (MOE-SPS-control tech etc)			0	0	
A12-8	Divers - Imprévus (remise en état sol)			0	8 789	
A-12 sous Total Démolition				1 076 534	895 464	
A13-1	Taxes foncières			0	3 798	
A13-6	Redevance Archéologie préventive			0	0	
A13-7	Autre taxes			0	0	
A-13 sous Total Taxes et Participations				0	3 798	
A14-1	Sondages (Géotechnique + pollution) + ITV			0	27 042	
A14-2	Géomètre (Topo, DA, etc)			0	39 073	
A14-4	Référé préventif _ Huissier			0	0	
A14-3	fouilles archéo			0	0	
A14-6	Autres frais divers			0	0	
A-14 sous Total Frais Divers				0	66 114	
A-1	Total FONCIER			1 621 251	1 645 304	
A21-1	Etudes de pré faisabilité et programmation			0	49 495	
A21-3	Etudes spécifiques (circulation-com-pollution-phyto-etc.)		130 000	0	12 433	
A21-2	Etudes d'urba réglementaire (ZAC, PA, PLU, loi eau, etc)			0	0	
A22-1	Etudes d'urbanisme opérationnel (suivi fiche lots)			70 000	0	
A23-3	Frais de communication (maquette-film 3D etc)		50 000	0	9 164	
A53-1	Tirage de plans - annonces légales			0	6 486	
A53-4	Divers - imprévus		50 000	0	6 162	
A-2	Total ETUDES - COMMUNICATION		300 000		83 739	
A31-1	Travaux VRD		7 574 910		8 091 566	
A31-2	Divers- imprévus travaux VRD		172 721		2 780	
A-31 sous Total Travaux VRD				7 747 631	8 094 346	
A32-1	Honoraires MOE-BET		240 000		401 029	
A32-4	Honoraires SPS		0		0	
A32-3	Autres honoraires (OPC, Bureau contrôle etc)		35 000		0	
A32-1	Actualisation-révisions honoraires		0		0	
A32-9	Divers - imprévus		0		21 250	
A-32 sous total honoraires VRD				275 000	422 279	
A-3	Total INFRASTRUCTURE		8 022 631		8 516 625	
A41-1	Travaux de superstructure (MRU)		331 995		276 355	
A42-1,4,6	Honoraires de superstructure (MOE, SPS, BC,etc)		0		38 765	
A13-3	Participation Aménageur		0		0	
A41-1,3	Divers - imprévus		0		34 351	
A-4	Total SUPERSTRUCTURE		331 995		349 471	
-	Rémunération des fonds propres		0		58 837	
A51-1	Intérêts sur emprunts mobilisés + garantie GFA		70 500		0	
A-51 sous total Frais financiers				70 500	58 837	
A52-3	Honoraires de gestion (CO DAU)		322 060		511 980	
A52-4	Honoraires de commercialisation extérieure		0		0	
A52-2	Honoraires divers (CO démolition)		0		0	
A-52 sous total Honoraires de société				322 060	511 980	
A-5	Total FRAIS GENERAUX		392 560		570 817	
TOTAL DES DEPENSES €		Avancement :	104,66%	10 668 437	11 165 956	
RECETTES (en €)				TOTAL HT	Bilan de clôture	
A63-3	Charges Foncières logts locatifs(PLUS,PLAI)	10 941	137	149	1 552 440	1 498 312
A63-2	Charges Foncières logts locatifs(RJA)	2 724	145	101	0	394 400
A63-1	Charges Foncières logts accession sociale	11 649	250	158	2 420 000	2 914 600
A63-1	Charges Foncières logts accession libre	0	0	0	0	0
A63-4	Charges Foncières AFL	5 300	0	62	0	1
A63-6	Charges Foncières commerces	963	130	0	130 000	125 190
A63-7	Charges Foncière equipements publics	0	0	0	0	0
A63-9	Autres Recettes (Cession Foncier)	0	0	-	0	1
A-6	Total CHARGES FONCIERES	31 577	-	470	4 102 440	4 932 504
A62-3	Subvention Etat / ANRU (1 + 1 bis)				1 800 434	1 669 661
A62-7	Subvention Région (2)				202 308	0
A62-10	Subvention département (3)				1 053 751	1 273 750
A62-13	Participation Ville (4) (compris MRU)				1 283 412	1 741 265
A62-16	Participation EPT (5)				0	0
A62-14	Autres subventions				112 450	0
	Fonds propres validés CE (6)				2 113 642	1 548 776
A-7	Total SUBVENTIONS				6 565 997	6 233 452
TOTAL DES RECETTES €		Avancement :	104,66%	10 668 437	11 165 956	
FONDS PROPRES D'EQUILIBRE				0	0	
RESULTAT ANNUEL en €				0	0	
RESULTAT CUMULE en €				Au 31/12/2019	Bilan de clôture 0	
EMPRUNT MOBILISE				Au 31/12/2019	Bilan de clôture 0	
BESOIN DE TRESORERIE CUMULE				Au 31/12/2019	Bilan de clôture 0	

